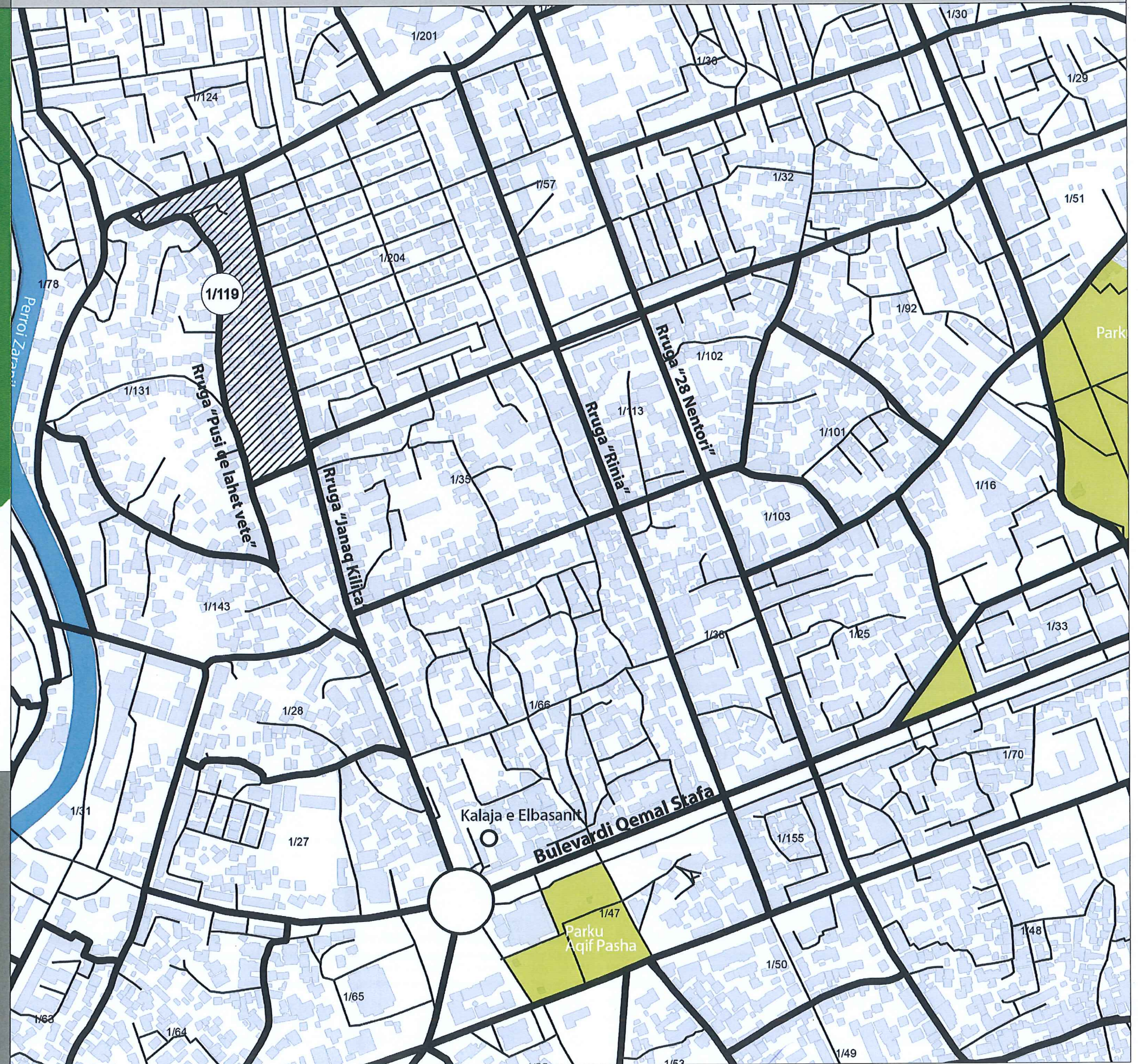


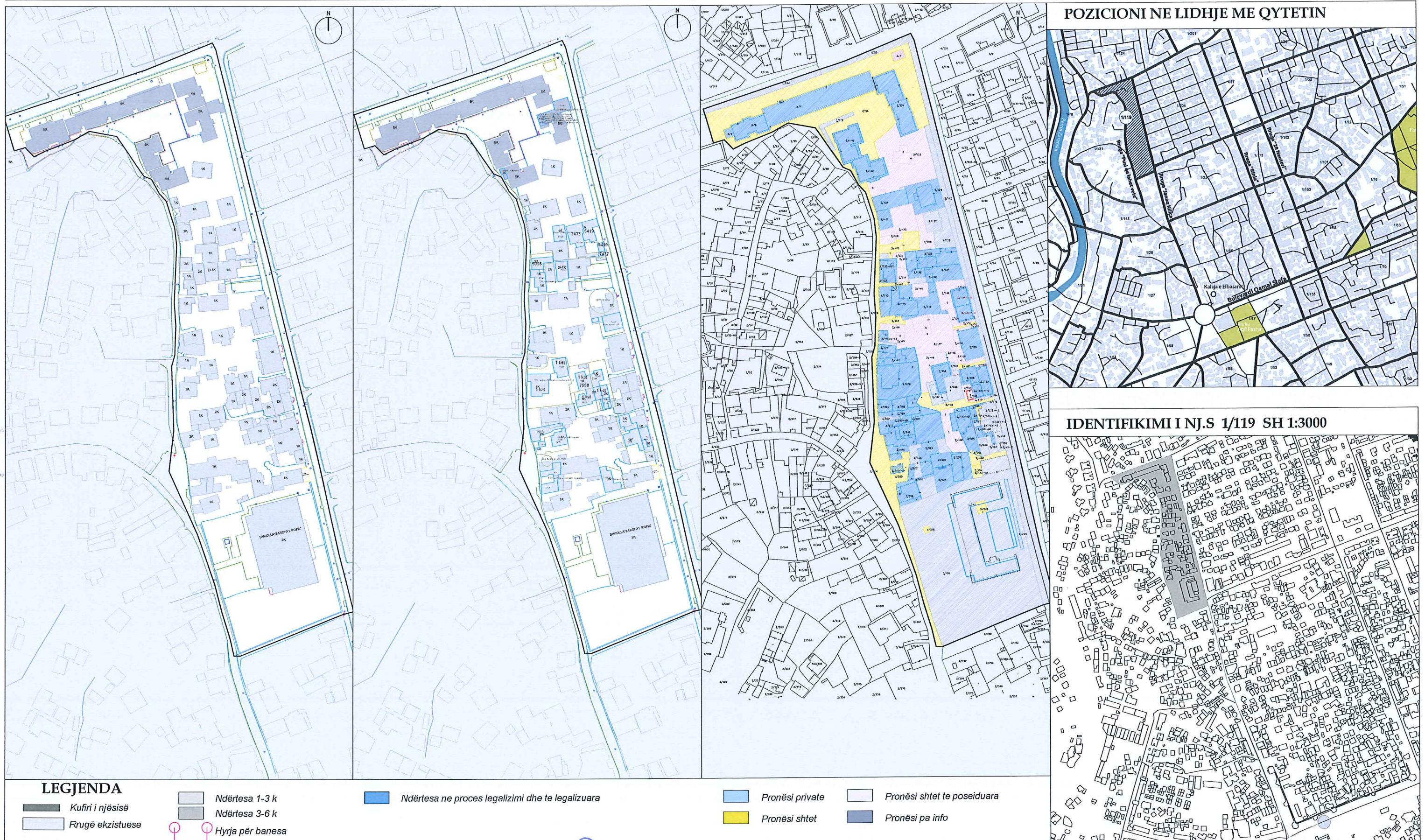


GJENDJA EKZISTUESE MBI RILEVIM

NDERTESAT NE PROCES LEGALIZIMI
DHE TE LEGALIZUARA

STATUSI JURIDIK I PRONAVE

SH 1:750



GJENDJA EKZISTUESE E PRONESISË MBI TRUALLIN

SH 1:750



LEGJENDA

-  Konturi i nënnjesisë
-  Pronësi private
-  Pronësi shtet
-  Pronësi shtet te poseiduara
-  Pronësi pa info

PARCELA TE ZHVILLUERA DHE PARCELA TE MUNDSHME PER ZHVILLIM

SH 1:750



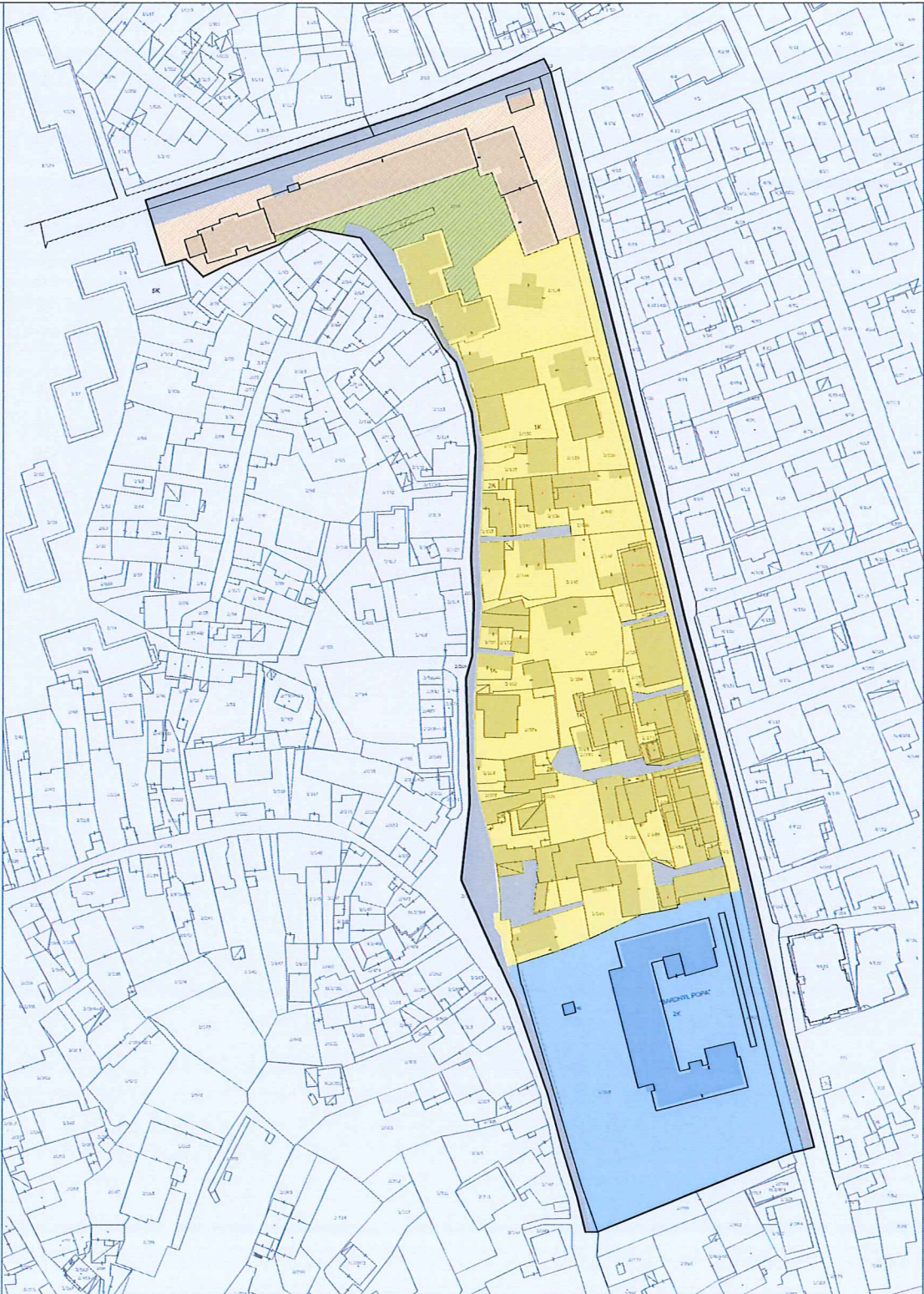
LEGJENDA

-  Konturi i nënnjesisë
-  Parcela të ndertuara
-  Parcela të ndertueshme



PERDORIMI EKZISTUES I TRUALLIT DHE I STRUKTURAVE

SH 1:750



LEGJENDA

KUFIRI NJËSI STRUKTUREORE

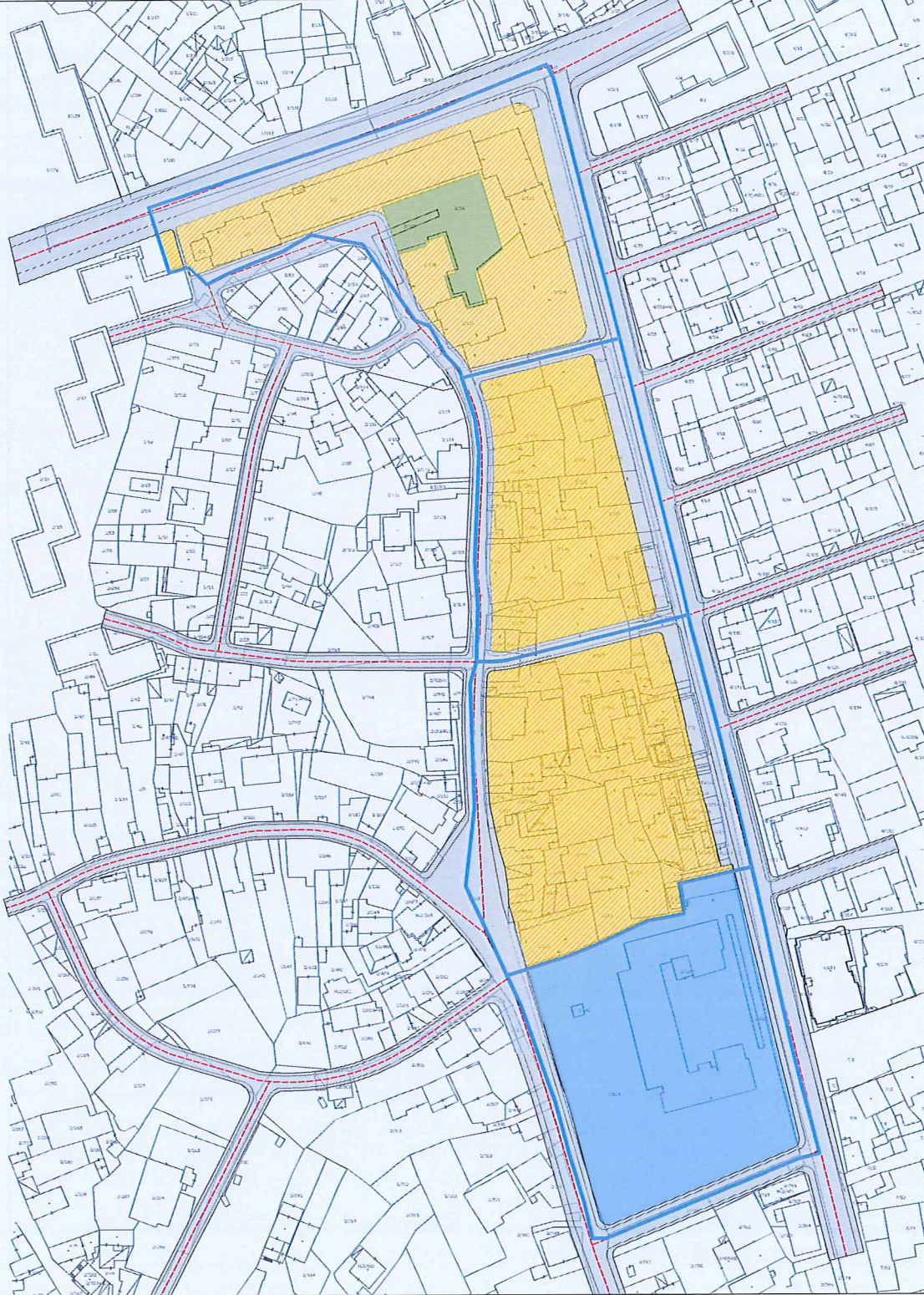
IN
INFRASTRUKTURE
A
BANIM
A+S
BANIM+SHERBIME

AR 7
HAPESIRE REKREATIVE_SHESH URBAN
AS 2
ARSIM_SHKOLLE 9-VJECARE

LLOGARITJA E SIPERFAQEV E TE GJENDJES EKZISTUESE		
SIPERFAQE NJESIE	30664	100%
SIPERFAQE IN	4513	14.7%
SIPERFAQE A	14386	47%
SIPERFAQE A+S	3245	10.6%
SIPERFAQE AR	1236	4%
SIPERFAQE AS	7283	23.7%

PERDORIMI I PROPOZUAR I NENNJESIVE

SH 1:750



LEGJENDA

KUFIRI NJËSI STRUKTUREORE

IN
INFRASTRUKTURE
A
BANIM
A+S
BANIM+SHERBIME

AS 2
ARSIM
AR 7
HAPESIRE REKREATIVE_SHESH URBAN



BASHKIA ELBASAN
DREJTOR I PLANIFIKIMIT TE
TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT

DREJTOR I PLANIFIKIMIT TE
TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT
RAIMOND HAZBALLA

GRUPI I
HARTUESVE
TE PDV-s

KONTROLLORE
TE PDV-s
SEKTORI I PLANIFIKIMIT
TE TERRITORIT DHE
HARTIMIT TE PDV DHE
GIS

ARKITECT
GENTIAN TABAKU
ARKITECT
KLAUD HAHNYESH
ARKITECT
MADRILO GEGA

GRUPI I
HARTUESVE
TE PDV-s

SEK.PROJEKTRIT
DREJTORIA E DETYRAVE
TE PROJEKTIMIT
STANDARTET DHE
AZHONJIMIT TE TOKAVE

ING.HORIO
ERSON STAMBOLLARI
ING.TOPOGRAFI
MAKSIH GEGA
ING.TOPOGRAFI
FATJONA BOJA
ING.TOPOGRAFI
EDUARD BILLOSHI

PLANI I DETAJUAR VENDOR
NJËSIA STRUKTUREORE NR.1-119
NDËRMJET RRUGËVE "ISMAIL ZYMA", "JANAQ KILICA"
DHE "PUSI QE LAHET VETE"

EMËRTIMI I FLETËS:
PERDORIMI EKZISTUES I TRUALLIT DHE I STRUKTURAVE
PERDORIMI I PROPOZUAR I NENNJESIVE

N

Shkalla: 1 : 750
DATA / 2019
ELBASAN

U-03

SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT TË KANALIZIMEVE

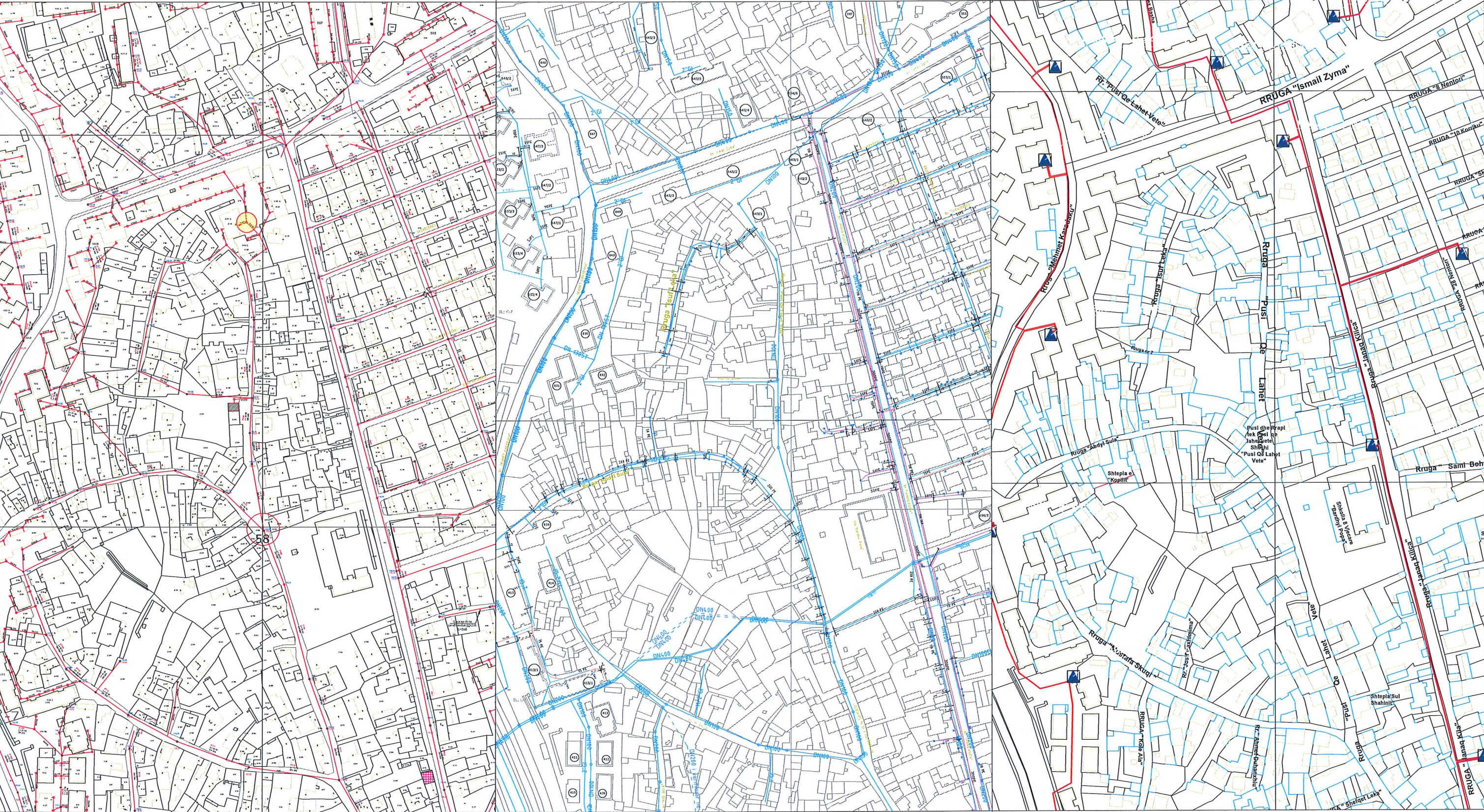
SH 1:1250

SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT TË UJESJELLESIT

SH 1:1250

SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT ELEKTRIK

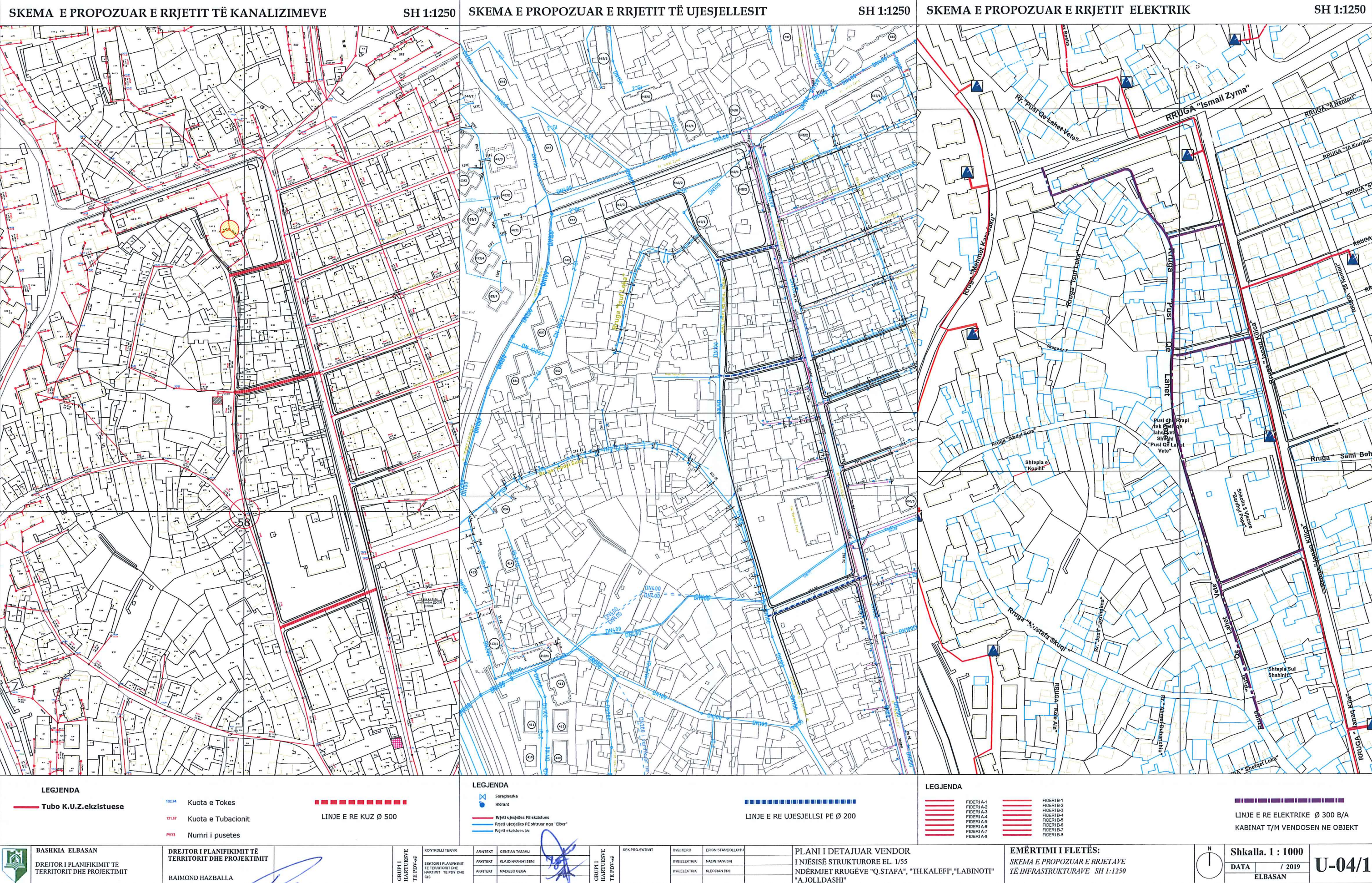
SH 1:1250



LEGJENDA
Tubo K.U.Z.ekzistuese
Kuota e Tokes
Kuota e Tubacionit
Numri i pusetes

LEGJENDA
Saragteska
Hidrant
Rrjeti ujeshjellës PE ekzistues
Rrjeti ujeshjellës PE shtruar nga "Elber"
Rrjeti ekzistues on

LEGJENDA
FIDERI A-1
FIDERI A-2
FIDERI A-3
FIDERI A-4
FIDERI A-5
FIDERI A-6
FIDERI A-7
FIDERI A-8
FIDERI B-1
FIDERI B-2
FIDERI B-3
FIDERI B-4
FIDERI B-5
FIDERI B-6
FIDERI B-7
FIDERI B-8





SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR

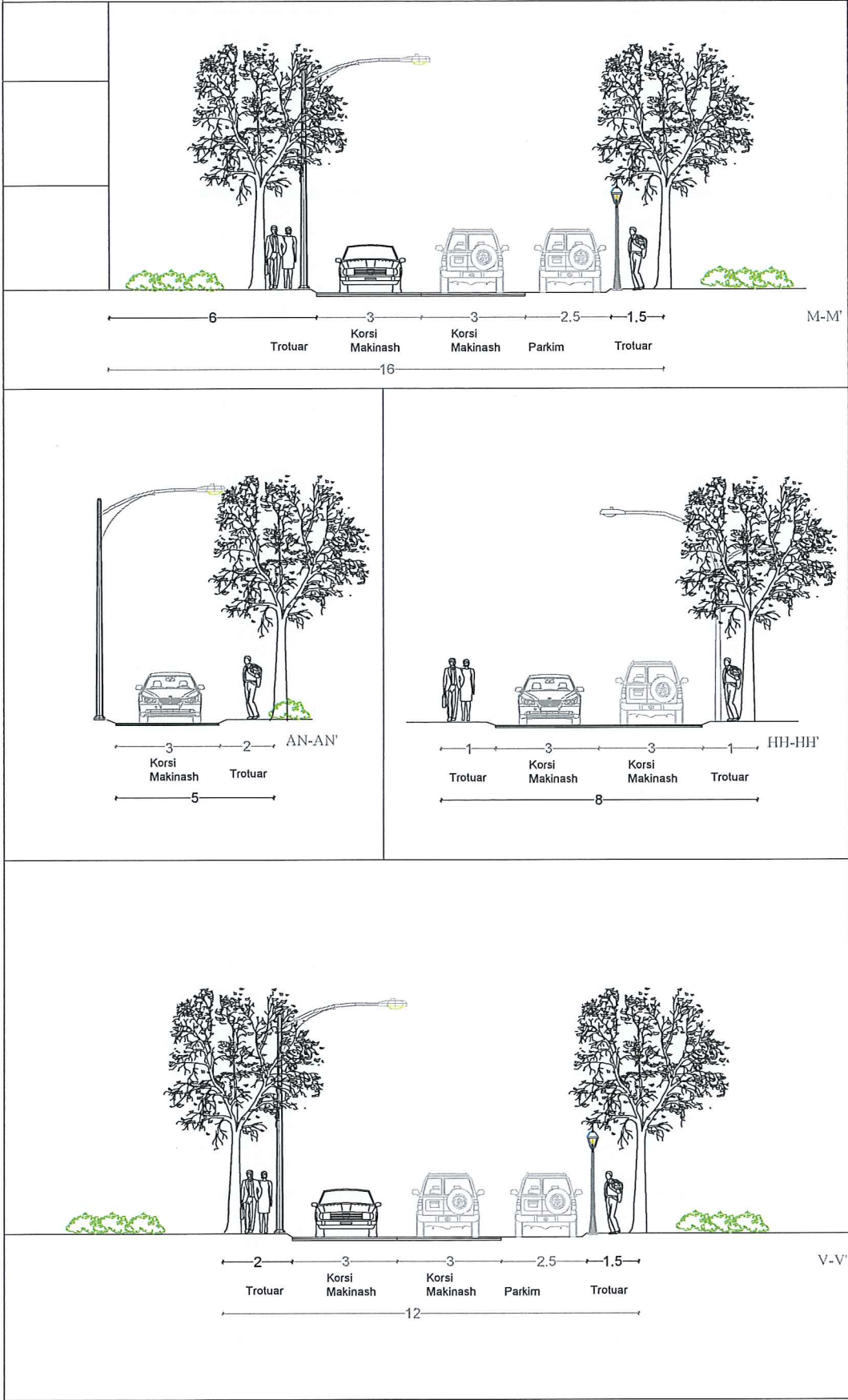
SHK 1 : 750



LEGJENDA

- Konturi i nënnjësisë
— Rrugë të propozuara
— Ndërtesa 1-3 k
— Ndërtesa 3-6 k
— Vija e ndërtimit
— Aksi i rrugës

SEKSIONET TERTHORE TE RRUGEVE



BASHKIA ELBASAN
DREJTORI I PLANIFIKIMIT TË
TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT

DREJTORI I PLANIFIKIMIT TË
TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT
RAIMOND HAZBALLA

GRUPI I
HARTUESVE
TE PIV-88

KONTROLLI TEKNIK
DREJTORI I PLANIFIKIMIT
TE TERRITORIT DHE
PROJEKTIMIT

ARXIVET
GENTIAN TABAKU
ARXIVET
KLAD HANË-HISEN
ARXIVET
MADELO GESA

GRUPI I
HARTUESVE
TE PIV-88

SEK PROJEKTIVIT
DREJTORI I PLANIFIKIMIT
TE TERRITORIT DHE
PROJEKTIMIT

INGJINIER
ERIKON STAMBOULLAHU
INGJINIER
MAKSYM GESA
INGJINIER
FATJONA BOJA
INGJINIER
EDUARD BILLOSHI

PLANI I DETAJUAR VENDOR
NJËSIA STRUKTURE NR.1-119
NDËRMJET RRUGËVE 'ISMAIL ZYMA', 'JANAQ KILICA'
DHE 'PUSI QE LAHET VETE'

EMËRTIMI I FLETËS:
SKEMA E RRJETIT RRUGOR TË PROPOZUAR



Shkalla. 1 : 750
DATA / 2019
ELBASAN

U-05

SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR DHE PËRDORIMET E PROPOZUARA TË TOKËS SHK 1:1000



LEGJENDA

KUFIRI NJËSI STRUKTURELOR

IN INFRASTRUKTURE

A BANIM

A+S BANIM+SHERBIME

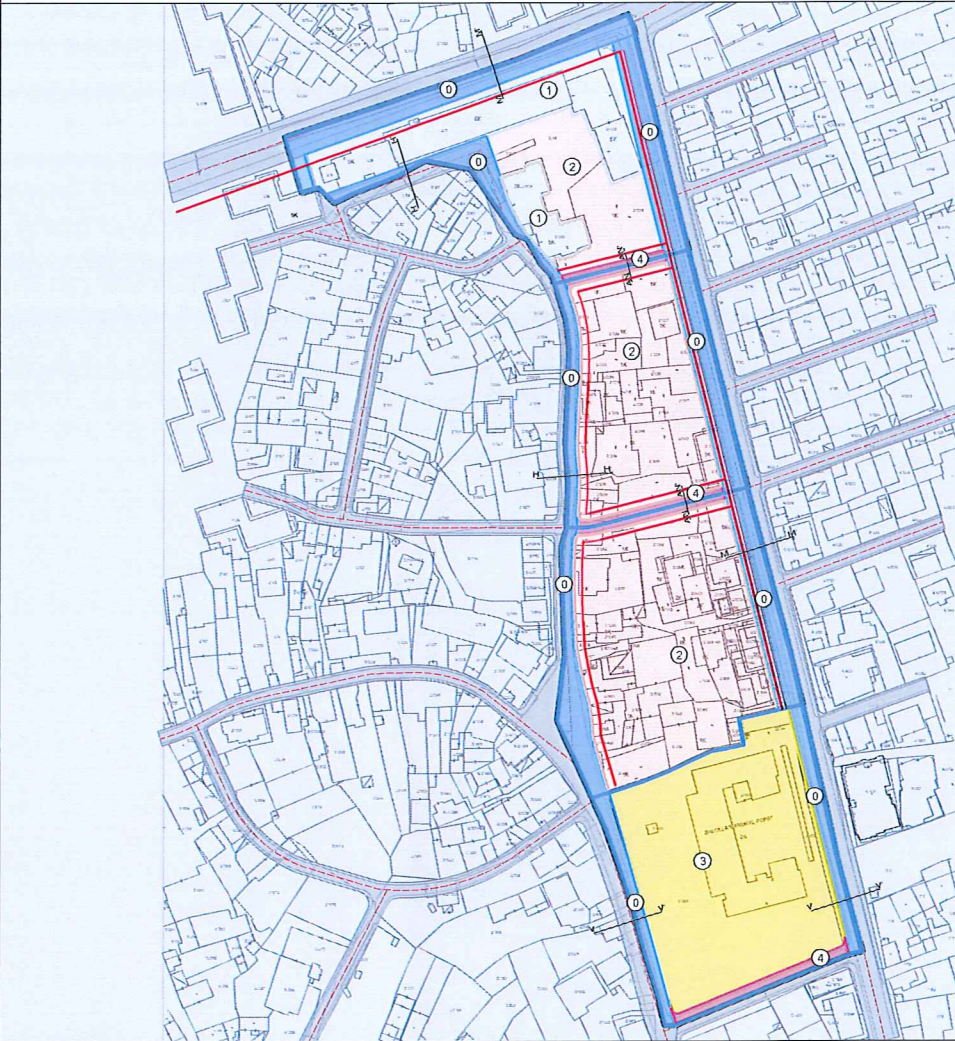
AR_7

HAPËSIRE REKREATIVE_SHESH URBAN

AS_2

ARSIM

MENYRAT E NDERHYRJES NE TERRITOR SHK 1:1000



LEGJENDA

KUFIRI NJËSI STRUKTURELOR

VIJA E NDERTIMIT

VIJA MAX E KONSOLIT

TRUP RRUGE I PROPOZUAR

NEN-NJESI STRUKTURELOR TE PROPOZUARA

ZONA 0 - Ristrukturim

ZONA 1 - Ristrukturim + Riparim

ZONA 2 - Rihydhje + Rikonceptim

ZONA 3 - Rehabilitim + Ristrukturim

ZONA 4 - Rikonceptim

SEKSIONET TËRTHORE TË RRUGËVE

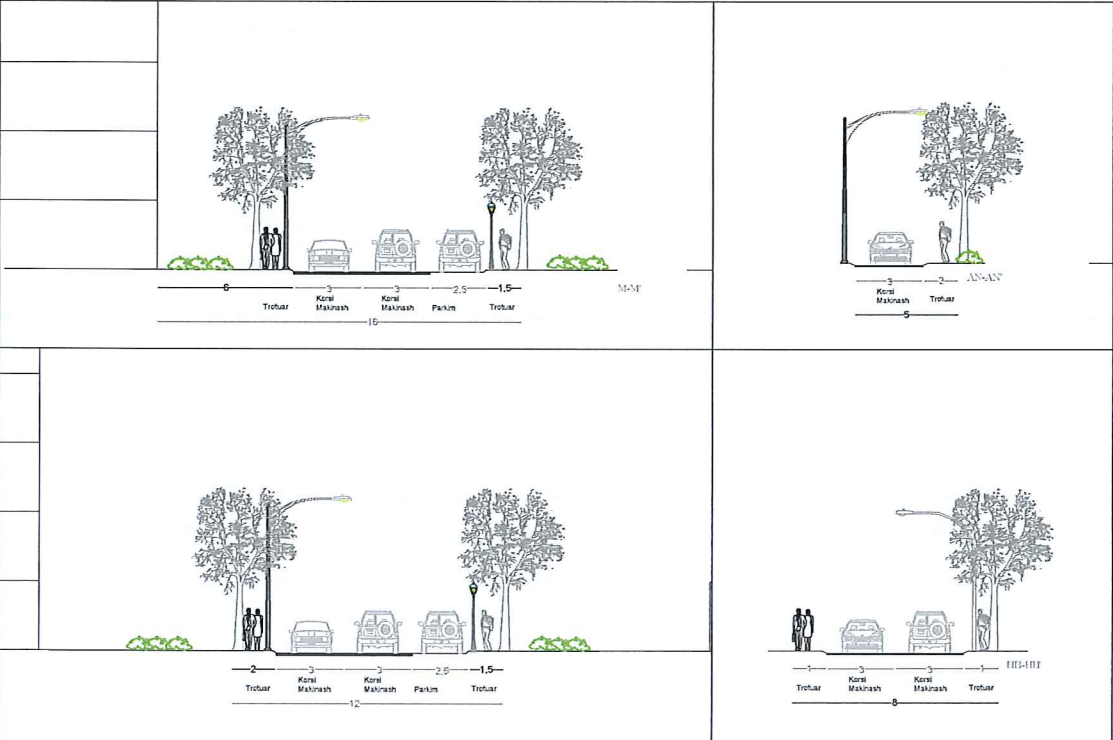
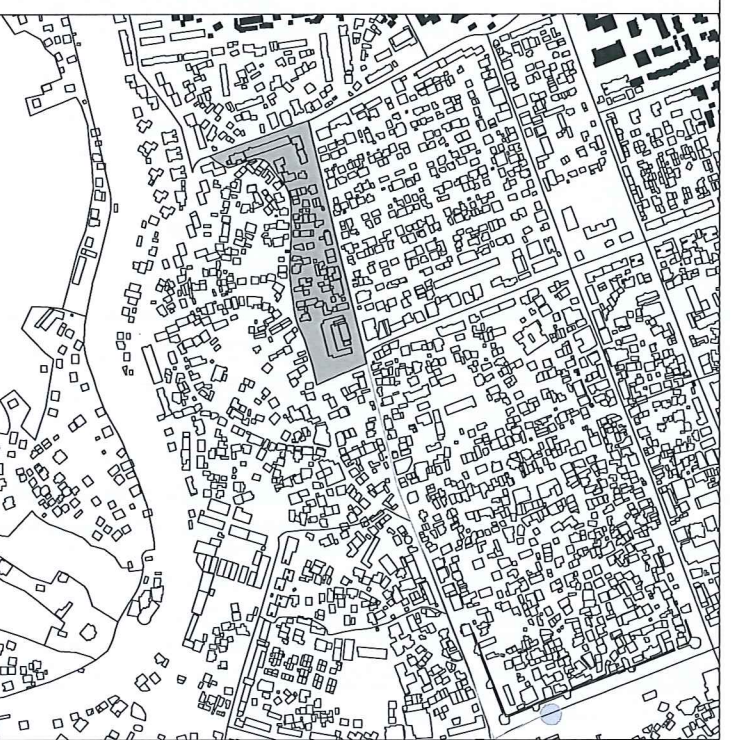


TABELA E LLOGARITJEVE

REGUESIT PËR ZHVILLIM EL.1/119		EKZISTUESE		Propozimi PPV		DIFERENCA Ndërmjet ekzistues		Propozimi PDV		DIFERENCA Ndërmjet ekzistues	
SIPERFAQJA E NJESISE (m ²)		30663.6		30268.4		395.2		30663.6		0	
INTERNSITETI I NDIERTIMIT BRUTO		0.56		3.00		2.44		3.00		2.44	
SIP.NDIERTIM RUAJTESI (m ²)		9764		90805		73531		91991		74717	
SIP.NDIERTIM PRISHE (m ²)		7510									
KOEFICIENTI E SHPËRTHYEDIMIT TË TERRITORIT PËR RRUGË (m ² ose %)		7998		26.1%		min 25%		8390		27.4%	
KOEFICIENTI E SHPËRTHYEDIMIT TË TERRITORIT PËR HAPËSIRA PUBLIKE (m ² ose %)		7075		23.1%		min 25%		7725		25.2%	
STANDARTI I KËRKUJËRIT I PLANIFIKIMIT PËR QENDRË		0		0		0		0		0	
STANDARTI I KËRKUJËRIT I PLANIFIKIMIT PËR KOPËSHIT		0		0		0		0		0	
STANDARTI I KËRKUJËRIT I PLANIFIKIMIT PËR SHËLLJE S-VIÇARE		0		0		0		0		0	
STANDARTI I KËRKUJËRIT I PLANIFIKIMIT PËR SHËLLJE TË MËSHME		0		0		0		0		0	
STANDARTI I KËRKUJËRIT I PLANIFIKIMIT PËR OBJEKT SHENJTESOR		0		0		0		0		0	
Reguesit për zhvillim sipas niveleve											
		NËNEN		SIPERFAQE BRUTO E NËN-NJESISE		SIPERFAQE NDIERTIMI PËR TË GITHA PËRDORIMET		INTENSITETI		KONTRIBUTI MINIMAL PËR HAPËSIRA PUBLIKE, TË GJELBRA DHE REKREATIVE	
				KONTRIBUTI PËR RRUGË		Koeficienti i shpërndarjes së pronës		Lartësia e propozuar (Kato)			
Niveli për RIZHVILLIM, RISTRUKTURIM DHE REHABILITIM		A1		8269		24807		3.00		0	
		A2		5950		17850		3.00		382	
		A3		8350		25140		3.00		518	
Niveli për RISTRUKTURIM DHE KONSERVIM		R1		8064		24192		3.00		6805	
TOTALI		30663		91991		9764		3.00		7725	
				8390		50%		max 8			
TOTALI											
		SIPERFAQE E NJESISE		SIPERFAQE TOTALE NDIERTIMI PËR NJESISE STRUKTURELORË		SIPERFAQE NDIERTIMI PËR RISTRUKTURIM		SIPERFAQE NDIERTIMI PËR RIZHVILLIM		KONTRIBUTI MINIMAL PËR HAPËSIRA PUBLIKE, TË GJELBRA DHE REKREATIVE	
		30663.6		91991		9764		91991		7725	

POZICIONI NË LIDHJE ME QYTETIN



BASHKIA ELBASAN

MIRATOI
KRYETARI I BASHKISE
ELBASAN

QAZIM SEJDINI



OBJEKTI: PLANI I DETAJUAR VENDORI NJËSISË STRUKTUREORE EL.1/119		DATA:	
MIRATUAR ME VENDIM TË KRYETARIT TË BASHKISË ELBASAN Nr. _____		Datë _____	
DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT	DREJTOR	RAIMOND HAZBALLA	
GRUPI I PUNES PER HARTIMIN E PDV-se			
KONTROLLI TEKNIK	ARKITEKT	GENTIAN TABAKU	
SEKTORI I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE HARTIMIT TË PDV DHE GIS	ARKITEKT	KLAJD HAXHIHYSENI	
	ARKITEKT		
SEKTORI I KONTROLLIT TË ZHVILLIMIT TË TOKES, INFRA DHE MJEDISIT	ARKITEKT	MADIELO GEGA	
SEKTORI I PROJEKTIMIT DHE SHERBIMEVE INZHINIERIKE	ING.HIDRO	ERION STAMBOLLEXHIU	
DREJTORIA E DETYRAVE TË PROJEKTIMIT , STANDARTIZIMIT DHE AZHORNIMIT TË TOKAVE	ING.TOPOGRAF	MAKSIM GEGA	
	ING.TOPOGRAF	FATJONA BOJA	
	ING.TOPOGRAF	EDUART BLOSHIMI	



BASHKIA ELBASAN

DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT

RELACIONI I PLANIT TË DETAJUAR VENDOR PËR NJËSINË STRUKTURE EL /119

MIRATOI

HARTOI:

ark. Gentian TABAKU

ark. Klajd HAXHIHYSENI

ark. Madielo GEGA

KRYETARI I BASHKISË



RAIMOND HAZBALLA

Përmbajtja

HYRJE	3
Përmbledhje Ligjore	3
Qëllimi i dokumentit dhe metodologjia	6
Të dhëna të përgjithshme për njësinë strukturore 1/119	7
ANALIZA DHE VLERËSIMI I THELLUAR I NJËSISË 1/119	8
Analiza e tipologjisë hapësinore	9
Analiza e pronësisë së tokës dhe strukturave në të	10
Analiza e përdorimit ekzistues të tokës dhe strukturave në të, tipologjitë ndërtimore dhe hapësinore	10
Analiza e infrastrukturës rrugore dhe aksesit	11
PLANI I PËRCAKTIMEVE TERRITORIALE	11
Skema e propozuar e rrjetit rrugor	12
Skema e rrjeteve inxhinierike të propozuara	13
Përdorimi i propozuar i tokës	13
Mënyrat e ndërhyrjes në territor	15
SHTOJCAT	17

HYRJE

Përmbledhje Ligjore

Plani i Detajuar Vendor (PDV) i njësisë strukturore 1-119, është hartuar mbështetur në parashikimet e ligji nr. 107/2014 dt. 31/07/2014 (i ndryshuar) – “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”; VKM 686 dt.22/11/2017 (i ndryshuar) – “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, VKM 408 dt. 13/05/2015 (i ndryshuar) – “Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” dhe PPV Bashkia Elbasan, dt.29/12/2016.

Më poshtë paraqitet një përmbledhje e shkurtër e bazës ligjore të mësipërme që do të shërbejë për hartimin e kësaj PDV-je:

Ligji nr. 107/2014 dt. 31/07/2014 (i ndryshuar) – “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”

Ligji “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” ka për qëllim ndër të tjera të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm të territorit; të vlerësojë potencialin aktual e perspektiv për zhvillimin e territorit në nivel kombëtar e vendor; të nxitë veprimet e duhura për mbrojtjen, restaurimin dhe rritjen e cilësisë së trashëgimisë natyrore e kulturore; të mundësojë të drejtën e përdorimit e të zhvillimit të pronës; të krijojë kushte të përshtatshme e të drejta dhe shanse të barabarta për banim, veprimtari ekonomike e sociale për të gjitha kategoritë sociale, kohezion ekonomik e social dhe gëzim të të drejtave të pronësisë; të sigurojë që autoritetet kombëtare e vendore të planifikimit të hartojnë e të përditësojnë rregullisht dokumentet e planifikimit; të sigurojë që autoritetet e planifikimit të bashkërendojnë veprimtaritë e tyre planifikuese për të nxitur planifikimin e harmonizuar e të integruar të territorit.

Ky ligj përcakton Planin e Detajuar Vendor si dokumenti që detajon përcaktimet e planit të përgjithshëm vendor në nivelin e një ose disa njësive strukturore dhe përcakton kushtet për zhvillimin e një zone përmes lejeve të ndërtimit. Autoriteti i planifikimit vendor përcakton në planin e përgjithshëm të territorit zonat, të cilat do t’i nënshtrohen hartimit të planeve të detajuara vendore, mbi bazën e kriterëve të përcaktuara në rregulloren e planifikimit. Në këtë rast, PDV-ja hartohet me nisëm publike, nga autoriteti vendor i Bashkisë së Elbasanit.

VKM 686 dt.22/11/2017– “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”

Struktura, forma, pjesët përbërëse të përmbajtjes, procesi për nismën, informimin dhe takimet publike të detyrueshme, hartimin dhe miratimin e planit të detajuar vendor, kriteret për përcaktimin e kufijve të zonës që trajtohet me plan të detajuar vendor dhe kushte të tjera, përcaktohen në rregulloren e planifikimit të territorit.

Sipas seksionit 9, neni 68, dokumenti i PDV-së përmban:

a) planin e përcaktimeve territoriale, i shprehur në relacion dhe harta shoqëruese për pikat e mëposhtme:

- analizën që paraprind përcaktimet territoriale;
- përcaktimin e nënnjësive brenda njësisë në përputhje me nenin 78 të kësaj rregulloreje;
- përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nënnjësi në nënkategori dhe funksione sipas kësaj rregulloreje;

- përcaktimet e infrastrukturave teknike, duke përfshirë ato të transportit, energjisë, telekomunikacionit dhe ujësjellës-kanalizimeve; v) përcaktimet e kushteve të zhvillimit për nënnjësitë, sipas rastit dhe/ose për parcelat;
- përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura të trashëgimisë kulturore, bazuar në legjislacionin përkatës në fuqi, sipas rastit;
- programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit, bazuar në nenet 30-36 të ligjit, sipas rastit;
- planin për zbatimin e PDV-së – ndërtimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike, sipas parashikimeve të PPV-së.

b) rregulloren e planit të detajuar, ku përfshihen:

- përkufizimet e termave të përdorur;
- shpjegimi i kodeve të përdorura;
- rregullat, të dhënat dhe kushtet e zhvillimit për çdo nënnjësi, duke detajuar rregullat e paracaktuara për njësinë në PPV, sipas shtojcës II në fund të kësaj rregulloreje;
- rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave, sipas rastit;
- rregulla për zbatimin e instrumenteve për drejtimin e zhvillimit sipas neneve 30–36 të ligjit,
- sipas rastit;
- kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
- rregullat për distancat, përcaktimi i vijës së kuqe dhe, sipas rastit, vijës blu;
- rregullat e mbrojtjes së mjedisit dhe peizazhit;
- rregullat e ruajtjes së zonave, objekteve të trashëgimisë kulturore, sipas rastit.
- rregulla arkitektonike;
- rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara.

c) Informacionin gjeohapësinor të integruar në platformën GIS, në përputhje me standardin e Regjistrit Kombëtar të Planifikimit të Territorit.

Dokumenti i planit të detajuar vendor shoqërohet nga një dokument teknik i shpërndarjes së balancuar të të drejtave të zhvillimit, ku përcaktohen edhe raportet e përfitimeve nga zhvillimi, në mënyrë të drejtë dhe proporcionale me kontributin në zhvillim. Përfitimet, kontributi dhe kostot janë financiare ose të mira materiale që përfshijnë të drejtat për zhvillim dhe vlerën e rritur të tokës si rezultat i planifikimit ose investimeve publike.

VKM 408 dt. 13/05/2015 (i ndryshuar) “Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”
Neni 28, 29, 30 dhe 31 i kësaj rregullore përcakton hapat për zbatimin e PDV-së dhe rastet e nëndarjes dhe bashkimit së parcelës për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse.

Titulli III i kësaj rregullore, në nenin 32, 33, 34, 35, 36, 36, 37, 38, 39 dhe 40 përcakton kushtet bazë të zhvillimit në nivel njësie si treguesit e distancave, distancat minimale midis ndërtimeve, distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës, distancat e lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës, lartësia e ndërtimeve, intensiteti i ndërtimit, koeficienti i shfrytëzimit të territorit për ndërtim, koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë dhe hapësira publike.

Titulli V, neni 41, 42, 43 dhe 44, përcakton instrumentet për drejtimin e zhvillimit të territorit, përkatësisht intensiteti i ndërtimit me kushte, transferimi i të drejtës për zhvillim, programi i

transferimit të së drejtës për zhvillim, kushtet minimale të detyrueshme për transferimin e së drejtës për zhvillim.

PPV, Bashkia Elbasan, miratuar më dt.29/12/2016 me vendim të KKT-së;

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë së Elbasanit, është baza ligjore që përcakton kuadrin referues të detyrueshëm për mbrojtjen dhe përdorimin e territorit administrativ të njësisë së kësaj bashkie.

Dokumentat përbërëse të këtij plani janë si vijon:

- strategjia territoriale, shoqëruar me përbledhjen e analizës dhe vlerësimit të territorit
- plani i zhvillimit të territorit
- rregullorja e planit
- materilain hartografik: vizionin strategjik, ndarjen e territorit në 5 sisteme, ndarjen e territorit në njësi, përdorimi i propozuar i tokës sipas 14 kategorive bazë, infrastruktura e transportit dhe fazat e zbatimit të PPV-së.

Ky plan përcakton ndarjet më të vogla të territorit administrativ të Bashkisë së Elbasanit, njësitë strukturore të tij subjekt hartimi Plani të Detajuar Vendor, një ndër të cilat është edhe njësitë strukturore 1-119. Ky plan gjithashtu përcakton kushtet dhe rregullat për zbatueshmërinë e tij, me anë të Rregullores Vendore të PPV Bashkia Elbasan, e cila ka hyrë në fuqi me miratimin e këtij plani.

Objekt i kësaj rregulloreje janë kushtet e zhvillimit sipas rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, rregullat e përdorimit të tokës për çdo zonë e njësi, si dhe rregulla të tjera sipas rregullores së planifikimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, në përputhje me kontekstin lokal të bashkisë dhe territorit të saj dhe përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor.

Disa nga instrumentat të cilat do të bazohen për hartimin e PDV-së, të përcaktuara në këtë rregullore janë mënyrat e ndërhyrjes në territor, rregullat bazë të përdorimit të tokës, tipologjitë hapësinore, instrumentet financiarë të zhvillimit të tokës, standartet dhe treguesit e zhvillimit.

Dokumenta të tjerë ligjore, të nevojshme për studimin dhe hartimin e kësaj PDV-je:

Ligji nr.8378, datë 22.7.1998 “Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar

Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë përcakton kriteret për rregullimin e sistemit të qarkullimit, brenda dhe jashtë qendrave të banuara. Gjatë hartimit të IDV-së, ky kod do të konsultohet gjatë identifikimit të problematikave ekzistuese në sistemin e qarkullimit në nënnyesinë 1-5 dhe gjatë hartimit të propozimeve për këtë sistem qarkullimi.

Ligji Nr. 8417, datë 21.10.1998, “Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar dhe Ligji Nr. 7850, datë 29.07.1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar

Të drejtat dhe detyrimet që burojnë nga pronësia mbi objekte të paluajtshme brenda kufirit të nënnyesisë për të cilën po hartohet kjo IDV, do të merren parasysh dhe respektohen sipas dispozitave ligjore në fuqi, siç shprehen në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, Kodin Civil dhe ligje që kanë në fokus çështjet e pronësisë dhe zhvillimit, si: Ligji nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, Ligji nr. 9482 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, etj. Parashikimet duhet të bazohen mbi të dhënat më të përditësuara nga Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, për gjendjen e

pronësisë, dhe të dhënat e përditësuara në terren me matjet përkatëse. IDV-ja do të garantojë që të drejtat për të gëzuar pronën, siç përcaktohen me ligj, të ruhen ose të kompensohen në mënyrë të drejtë përmes instrumentëve të manaxhimit të tokës që do propozohen nga IDV-ja.

Qëllimi i dokumentit dhe metodologjia

PDV 1-119 është hartuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Shërbimeve Operacionale, Drejtoria e Planifikimit të Territorit të Bashkisë Elbasan, gjatë periudhës tetor 2018 deri në maj 2019. Për hartimin e këtij dokumenti kanë kontribuar edhe drejtori të tjera të Bashkisë së Elbasanit, përmes ofrimit të informacionit të disponuar prej tyre. Hartimi i PDV-së ka kaluar në hapat e mëposhtem:

- Mbledhja e të dhënave dhe hartimi i bazës së të dhënave

Faza e parë ka të bëjë kryesisht me mbledhjen e informacioneve të nevojshme për zonën, të cilat shërbyen më pas për krijimin e një baze të dhënash mbi të cilën u hartuan analizat e gjendjes ekzistuese. Kjo fazë ka filluar që para miratimit të nismës për hartimin e IDV-së. Për krijimin e kësaj baze të dhënash u përdorën studime, raporte, analiza dhe dokumentë të tjerë teknikë që disponoheshin nga Bashkia e Elbasanit, apo institucionet në vartësi të saj, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ALUIZNI, INSTAT, ortofoto¹ 2015 dhe 2018, etj, si dhe përmes vëzhgimeve të bëra nga grupi i punës në terren. Për të saktësuar gjendjen ekzistuese të hapësirave fizike të njësisë, është bërë rilevimi topografik i të gjithë sipërfaqes së njësisë strukturore 1-119. Harta e gjeneruar nga rilevimi në terren, e përputhur me ortofoton, është rishikuar dhe saktësuar me informacionin hartografik të marrë nga ZVRPP-ja. Kjo hartë ka shërbyer si harta bazë e përdorur gjatë procesit të analizave dhe propozimeve të bëra nga grupi i punës.

- Hartimi i analizës dhe vlerësimit të thelluar të gjendjes ekzistuese

Faza e dytë fokusohet në punën e bërë nga grupi i punës në njohjen e zonës, evidentimin e problematikave kryesore në zonë dhe vlerësimin e potencialeve të saj. Gjatë kësaj faze u përgatit materiali hartografik dhe përshkrimor për sa i përket gjendjes ekzistuese të nënnjësisë 1-119. Gjatë kësaj faze, grupi i punës analizoi përcaktimet e PPV-së për këtë njësi strukturore, për të kuptuar më mirë hapësirat dhe kufizimet që vijnë nga PPV-ja që do ndikojnë propozimet e PDV-së. Grupi i punës evidentoi gjetjet kryesore të analizës si dhe studioi kapacitetin mbajtës të zonës dhe prespektivën e zhvillimit të saj, sipas planit por edhe sipas pritshmërive dhe dëshirave të banorëve të zonës, të cilat u specifikuan gjatë takimeve me komunitetin.

- Hartimi i Albumit të PDV-së

Albumi i PDV-së së njësisë strukturore në studim, është i përbërë nga 6 fletë, të cilat përfshijnë materilain hartografik të këtij studimi i cili konsiston në dy faza kryesore: analizën e gjendjes ekzistuese për njësinë strukturore dhe propozimet e përcaktimeve territoriale.

Përkatësisht, albumi ndahet në 6 fletë:

- Hartat e analizës së gjendjes ekzistuese për njësinë strukturore

01 Gjendja ekzistuese

02 Gjendja ekzistuese e pronësisë mbi truallin & parcelat e zhvilluara dhe të mundshme për zhvillim

¹ Imazhet satelitore zyrtare të shtetit Shqiptar

03 Përdorimi ekzistues i truallit dhe strukturave & plani i përdorimeve të propozuara të tokës dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor

- Hartat mbi propozimin e përcaktimeve territoriale

04 Skema e rrjetit rrugor të propozuar

05 Skema e rrjeteve inxhinierike të propozuara

06 Zbardhja - Skema e propozuar e rrjetit rrugor dhe përdorimi i propozuar i tokës & mënyrat e ndërhyrjes në territor (së bashki me tabelën e llogaritjeve)

- Hartimi i Planit të Përcaktimeve Territoriale

Faza e katërt është periudha gjatë së cilës u përgatit projekt propozimi, bazuar në rezultatet e fazave të mëparshme. Grupi i punës fillimisht hartoi skenarin e zhvillimit, i cili u diskutua me specialistë të profileve të ndryshme në Bashkinë e Elbasanit. Në bazë të këtij skenari u zhvillua më pas detajimi i infrastrukturave, treguesit e zhvillimit për çdo parcelë, përdorimi i detajuar i tokës etj.

- Hartimi i Rregullores së PDV-së

Faza e fundit e këtij procesi ka të bëjë me hartimin e rregullores së PDV-së, dokument në të cilin u specifikuan kriteret dhe përcaktimet për mënyrën se si do të zhvillohet zona, pra praktikisht se si do të përkthehen përcaktimet e këtij plani në të drejta zhvillimi/ndërtimi, infrastrukturë mbështetëse, apo elementë të tjerë territor-formues.

Të dhëna të përgjithshme për njësinë strukturore 1/119

Për të ndihmuar procesin e ndarjes së njësive strukturore, territori i bashkisë është ndarë në zona, të cilat ndjekin kufinj të ekzistues të njësive administrative të Bashkisë Elbasan. Kjo mënyrë lehtëson manaxhimin e tyre, meqenëse zhvillimet e deritanishme kanë ndodhur në nivel bashkie dhe komunash. Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Elbasan, parashikon 13 zona: 1) Zona Elbasan; 2) Zona Bradashesh; 3) Zona Labinot Fushë; 4) Zona Labinot Mal; 5) Zona Funarë; 6) Zona Papër; 7) Zona Gracen; 8) Zona Shushicë; 9) Zona Tregan; 10) Zona Shirgjan; 11) Zona Gjergjan; 12) Zona Gjinar; 13) Zona Zavalinë.

Përcaktimi i njësive strukturore ka marrë parasysh faktin se ndarja në njësi strukturore bëhet me qëllim që të lehtësojë procedurat e zbatimit të instrumenteve të planifikimit dhe të drejtojnë e kontrollojnë zhvillimet që do të ndodhin në territor. Bashkia Elbasan është ndarë në 1716 njësi strukturore.

Njësia strukturore 1/119, e përcaktuar si e tillë nga PPV Bashkia Elbasan, ndodhet në Zonën Elbasan, vetëm 900 m larg qendrës së qytetit. Sipërfaqja e kësaj njësie është 3 ha, kufizohet nga rruga “Janaq Kilica”, rruga “Ismail Zyra” dhe rruga “Pusi që lahet vetë”, rrugë e cila e ka marrë emrin për shkak të sheshit me të njëjtin emër.

Tipologjia urbane e kësaj njësie ndryshon, pasi në veri kufizohet nga objekte 5-katëshe, të cilat konturojnë kufirin e saj, ndërsa pjesa tjetër e njësisë përbëhet nga objekte të ulëta 1-3 kate, tipologji vile, duke përfunduar në jug me shkollën 9-vjeçare “Bardhyl Popa”. Shkolla, është i

vetmi institucion arsimor i identifikuar në zonë. Të gjitha përdorimet e tjera janë banim, shërbime dhe rekreacion.



Harta më sipër paraqet pozicionin strategjik të njësisë strukturore 1/119 në raport me qytetin e Elbasanit, akset kryesore të lëvizjes, elementet e fortë territoriale dhe funksionet kryesore.

ANALIZA DHE VLERËSIMI I THELLUAR I NJËSISË 1/119

Analiza e gjendjes ekzistuese të territorit

Përditësimi i të dhënave në terren

Për të bërë përditësimin e të dhënave, u pa e arsyeshme të bëhej një tjetër azhurnim në terren. Specialistët e ndarë në grupe dolën në nën-njësitë përkatëse të pajisur me bazën materiale të nevojshme. Kjo bazë materjale konsiston në hartat e zonave ku objektet kanë numrin e tyre të ID, si dhe në tabelat bashkëlidhur hartave në të cilat bëhen shënimet përkatëse për çdo objekt (të tilla si: adresa, nr.kateve, viti i ndërtimit, përdorimi, sip.ndërtimi, sip.gjurmë etj.) Kjo bazë materiale u vu në dispozicion nga sektoret përkatëse. Për të bërë një paraqitje të saktë të gjendjes ekzistuese çdo azhurnim u shoqërua me fotografi.

Përditësimi i të dhënave konsistoi në këto pika kryesore:

a.Gjendja ekzistuese e godinave

- Numri i kateve;

- Aksesibiliteti;
- Cilësia e ndërtimit;
- Qëndrueshmëria konstruktive dhe mjedisore;
- Funksioni kryesor i objektit;
- Funksione të tjera;
- Evidentimi i faqeve kallkan;
- Tipologjia konstruktive;

b. Hapsirat publike

- Prezenca ose mungesa e tyre në zonën e studiuar;
- Cilësia e ambjentit dhe shërbimit që ato ofrojnë;
- Përdorimi aktual (psh: hapsirat e planifikuara si sheshe lojrash ose gjelbërim shoqëror, të cilat nuk janë zbatuar në kuadrin e projektit të përgjithshëm apo kanë degraduar duke u kthyer në parkime abuzive)

c. Cilësia fizike dhe përshtatshmëria e rrjetit rrugor për zonën e mbuluar.

Analiza e tipologjisë hapësinore

Njësia strukturore 1-119 përbëhet nga 3 tipologji kryesore hapësinore:

Ndërtesa individuale

Banesat individuale në zonë ndryshojnë në varësi të numrit të kateve, periudhës së ndërtimit dhe materialeve të ndërtimit.

Lloji i këtyre ndërtesave është i ndryshëm. Dallojmë ndërtesa individuale që i përkasin vetëm një familjeje, të bashkangjitura dhe gjithashtu në rresht. Përsa i përket vilave individuale ato janë të shpërndara kryesisht në pjesën qendrore të zonës duke krijuar një lagje karakteristike së bashku me rrugicat që formojnë midis tyre. Ndërtesat e bashkangjitura janë të pozicionuara në perimetër të njësive strukturore, zakonisht të vendosura në afërsi të rrugëve kryesore. Ndërsa ndërtesat e vendosura në rresht janë gjithashtu të pranishme në zonë, por nuk janë të shumta në numër.

Përpos pozicionimit, numrit të kateve apo llojit të ndërtesave, për secilin grup është bërë edhe një vlerësim përsa i përket cilësisë së tyre. Kryesisht dallohen diferenca në llojin e mbulesës së ndërtesave të cilat me kalimin e viteve kanë ndryshuar mbulesën e tyre nëpërmjet rikonstruktimeve. Këto lloje ndryshimesh janë më tepër karakteristike të tipologjive individuale.

Ndërtesa Kolektive

Ndërtesat kolektive karakterizohen kryesisht nga pallate në lartësinë 5 kate. Në zonë nuk shohim pallate që ta kalojnë lartësinë e 5 kateve. Pozicionimi i tyre është në veri të zonës dhe evidentohen 2 tipe: ndërtesa të ndëruara para viteve '90 dhe ndërtesa të ndërtuara pas viteve '90.

Administrative

Ndërtesat administrative, përfaqësojnë ato objekte që janë të dedikuara për shërbimet publike si bashkia, rajoni i policisë, posta, shkolla dhe kopështi. Në zonë ndodhet vetëm një institucion publik arsimor, shkolla 9-vjeçare “Bardhyl Popa”. Shkolla ka një sipërfaqe të konsiderueshme përsa i përket raportit të hapësirës që zë në këtë njësi strukturore. Aktualisht shkolla është ristrukturuar.

Analiza e pronësisë së tokës dhe strukturave në të

Në njësinë strukturore EL 1/119 identifikohen katër statuse/gjendje të pronësisë:

- Pronësi private
- Pronësi shtet
- Pronës shtet të poseiduara
- Pronësi pa informacion të disponuar nga korespondenca me ZVRPP-në

Nga analiza e hartës së gjendjes ekzistuese të pronësisë mbi truallin, evidentohen probematika nga më të ndryshmet, më poshtë listohen disa prej tyre:

- Evidentohen prona të cialat nuk figurojnë në listën e ZVRPP
- Ekzistojnë ndërtesa të cilat janë në terren, por nuk janë të regjistruara në ZVRPP
- Në hartën e ZVRPP figurojnë pasuri të ndara, por nuk ka info për statusin dhe regjistrimin e tyre
- Ka mbivendosje me numra të njëjtë pasurie
- Ka mbivendosje të ndërtesave me parcelat
- Ka pasaktësi në llojin e pasurisë, figuron truall, por në terren është objekt
- Ka mospërputhje midis materialit hartografik të ZVRPP dhe sipërfaqes së regjistruar të pronave me shkrim
- Nuk figurojnë të gjitha ndërtesat të regjistruara

Për problematikat e mësipërme të pronave specifike mund t'i referoheni tabelës së data-bazës e cila i bashkëlidhet këtij dokumenti si shtojcë fundore.

Vlen të theksohet se përpara vendimmarrjes për leje zhvillimi apo leje ndërtimi bashkia do të kërkojë disponimin e informacionit të plotë të pronësisë mbi tokën dhe/ose ndërtesës bazuar legjisllacionit në fuqi. Situata e pronësinë është bazuar në informacionin e mar nga ZVRPP (referuar korespondencës zyrtare me shkresë) si dhe konstatimeve në terren dhe korespondencës me zyrën e ALUIZNI, Elbasan.

Analiza e përdorimit ekzistues të tokës dhe strukturave në të, tipologjitë ndërtimore dhe hapësinore

Kategoritë dhe nënkategoritë e përdorimit të tokës për njësinë strukturore EL 1/119, përcaktohen në bazë të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Elbasan, të listuara si më poshtë, shoqëruar me masën në % që zenë në njësinë në studim:

	Sipërfaqe (m²)	Raporti në %
Njësia strukturore	30664	100 %
IN_Infrastrukturë	4513	14.7 %
A_Banim	14386	47 %
A+S_Banim dhe Shërbime	3245	10.6 %
AR_7_Hapësirë rekreative_shesh urban	1236	4 %
AS_2_Arsim_shkollë 9-vjeçare	7283	23.7 %

Ashtu si evindetohet në tabelën e mësipërme, rreth 60% e sipërfaqes së njësisë strukturore është banim, me tipologji të tipit vila individuale. Të pozicionuara në veri të zonës tetë ndërtesa shumëkatëshe kolektive zënë rreth 20% të sipërfaqes. Arsimi gjithashtu zë një pjesë të konsiderueshme të sipërfaqes së njësisë me rreth 23%, në skajin jugor të njësisë strukturore.

Edhe pse shumica e tokës përdoret për banim, ajo që e bën funksionale është infrastruktura rrugore e cila përbën rreth 15% të sipërfaqes.

Një hapësirë e konsiderueshme publike është e pozicionuar në veri të zonës, e rrethuar nga ndërtesat kolektive të ndërtuara përpara viteve 90-të. Raporti që krijon hapësira boshe me atë të ndërtuar në këtë hapësirë është tejet e kënaqshme dhe nevojitet të përforcohet duke rritur aksesin në zgjidhjen që do i jap studimi i zonës. Për momentin kjo hapësirë është e investuar me shtrim pllakash betoni dhe funksionon me përdoime mikse, mes sheshit publik (përfshirë këtu dhe parkimin) dhe ambjent rekreativ për banorët. Kjo hapësirë përbën një potencial për trajtim të dizajnit urban për t'u kthyer në një hapësirë cilësore në shërbim të komunitetit.

Analiza e infrastrukturës rrugore dhe aksesit

Njësia strukturore EL 1/119 kufizohet në veri të saj me rrugën kryesore “Isman Zyma” dhe në lindje me rrugën “Janaq Kilica”, të cilat mundësojnë aksesin kryesor për në zonë. Rrugë tjetër ekzistuese në zonë është edhe “Pusi që lahet vetë”. Kjo rrugë edhe pse e investuar vitet e fundit nga ana e bashkisë, sërisht kërkon një trajtim ristrukturimi rrugor për të arrit standardet minimale të gjerësisë të korsive dhe lëvizshmërisë së qytetarëve të sigurt dhe të pacënuar nga qarkullimi rrugor.

Duke qenë se njësia është kryesisht e përbërë nga objekte të tipologjisë shtëpi individuale, nuk janë të pranishme rrugët lidhëse lidnje-perëndim midis rrugëve kryesore të shtrira në drejtimin veri-jug. Karakteristike janë rrugicat qorre që përfundojnë apo mbyllen me fillimin e banesave/vilave individuale. Këto rrugë duhet që ndër vite të kthehen në standarte të gjerësisë minimale në mënyrë që të mundësojnë ndërhyrjen e mjeteve të emergjencave civile dhe sigurisë publike.

PLANI I PËRCAKTIMEVE TERRITORIALE

Treguesit e zhvillimit për PDV 1/119 nga PPV Elbasan – përcakton këtë njësi strukturore, si një zonë me ndërhyrje mikse. Përdorimi i propozuar i tokës, është banim dhe arsim, në parceën e shkollës 9-vjecare të ndodhur në zonë. Zhvillimet e propozuara të kësaj njësie janë të kategorisë Banim, Arsim, Trashëgimi dhe monumemnte kulture dhe historike, të shoqëruara me nënkategoritë përkatëse të lejuara sipas përdorimit të tokës. Parcelat që do të rizhvillohen, propozohen të jenë në lartësinë 8 kate, duke ofruar në këtë mënyrë, një tipologji të dendur urbane, e cila do të akomodojë një numër të konsiderueshëm banorësh. Në mënyrë që territori

të trajtohet me një gjuhë të unifikuar urbane dhe të plotësojë nevojat e komunitetit, rregullorja e këtij plani, përcakton në pasaportat e njësive strukturore, treguesit e zhvillimit për këtë zonë:

Pasaporta nr.	23	Përdorime të kushtëzuara	Pikat e karburantit janë përdorim I kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi I tyre në një distancë më të vogël se 60m.
Kodi	1/119	Tipologjia	ViKu&Is
Emërtimi	PA	Mënyrat e ndërhyrjes	20. Mix 2
Sipërfaqe (m²)	30268.4	Parcela minimale (m²)	PA
Perimetër (m)	1064.9	Distancat (m)	Sipas legjislacionit, planit dhe kësaj rregulloreje
Përdorimi (K.Bazë) ekz.	A. Banim, AS. Arsim, IN. Infrastrukturë	I max. (m²/m²) KAT1	3
I (m²/m²)	0.78	I max. (m²/m²) KAT2	Sipas legjislacionit, planit dhe kësaj rregulloreje
KSHT (%) ekz.	37%	I max. (m²/m²) KAT3	Sipas legjislacionit, planit dhe kësaj rregulloreje
KSHR (%) ekz.	12%	KSHT max. (%) KAT1	50.00%
KSHP (%) ekz.	23%	KSHT max. (%) KAT2	Sipas legjislacionit, planit dhe kësaj rregulloreje
Kapaciteti mbajtës	716	KSHT max. (%) KAT3	Sipas legjislacionit, planit dhe kësaj rregulloreje
Nr. përdoruesve të shërbimit 1.5-10 m²/përdorues	0 - 0	KSHP min (%)	25.00%
Përdorimi (K.Bazë) prop.	01. Banim, 12. Arsim, 08. Trashegimi dhe monumete kulture dhe historike	KSHR min (%)	25.00%
% KAT1	80	Sip. Parkimi (m²)	4293.5
% KAT2	12	Gjellbërim (2.5m²/ banor)	1789.0
% KAT3	8	Gjellbërim i përgjithshëm (9 m²/ banor)	6440.2
Përdorime të tjera të lejuara	infrastrukturë, arsim, rekreacion, shëndetësi, dhe të gjitha kategoritë e tjera në funksion të kategorive baze	I shtesë me kushte (m²/m²)	PA
Përdorime të ndaluara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	Lartësi max. (m) (jo I me kusht)	30
		Lartësia max. (kate) (jo I me kusht)	8
		PDV	PA
		Sip. Min. për PDV (m²)	PA
		Plan rrugor para lejes	PA
		Instrumente zhvillimi	PA
		Kushte për infrastrukturën, shërbimet dhe të tjera	PA

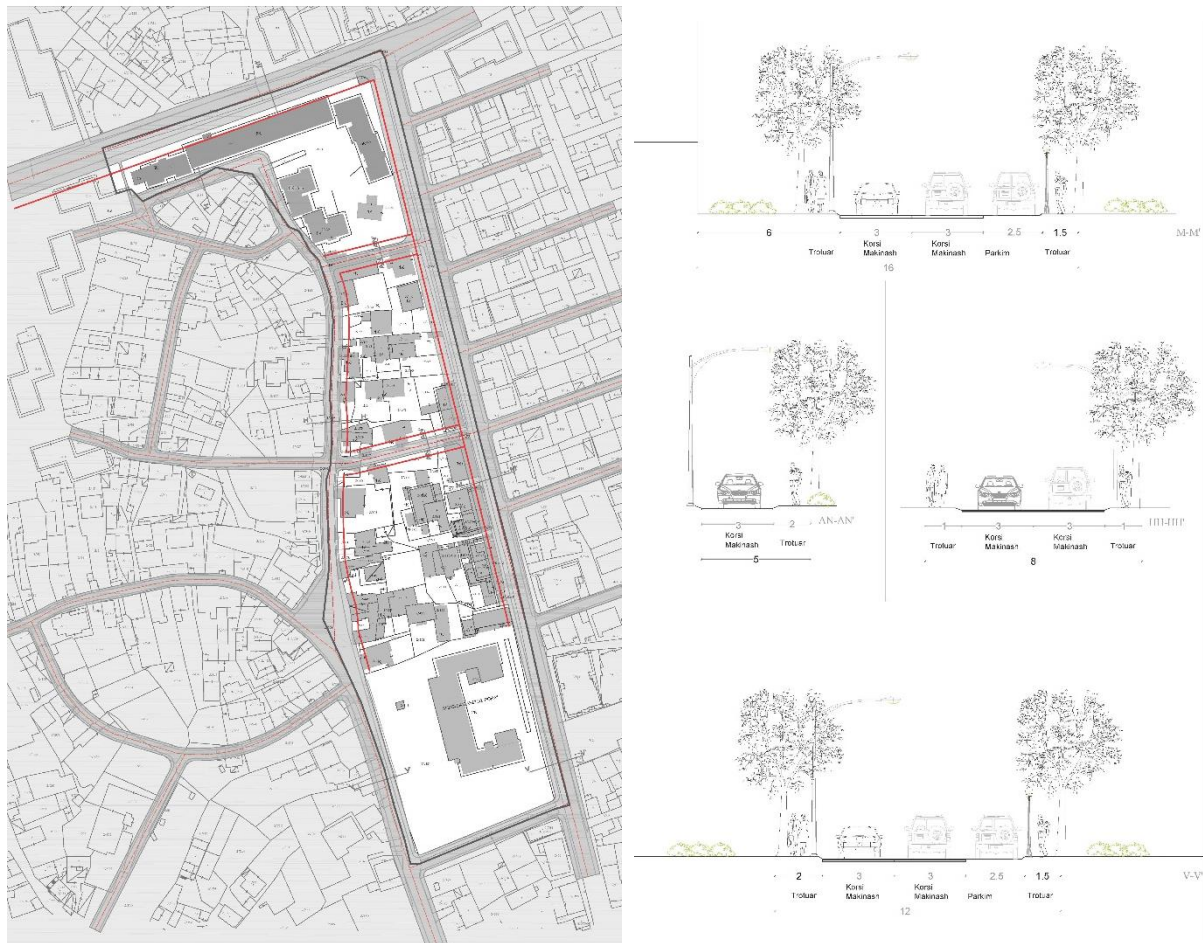
Skema e propozuar e rrjetit rrugor

Në zonë propozohet rrjet i ri rrugor apo ristrukturim i akseve ekzistuese në të gjithë perimetrimin e njësisë strukturore si dhe rrugë lidhëse të brendshme. Në bazë të përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë së Elbasanit, rruga “Ismail Zyma” propozohet 16 metra; rruga “Janaq Kilica” propozohet të zgjerohet përtej parashikimeve të PPV-së, nga 12 metra në 16 metra, duke shtuar në krahun perëndimor edhe 4 metra trotuar; rruga “Pusi që lahet vetë” 8 metra. Akse rrugore të reja propozohen në skajin jugor të njësisë strukturore dhe dy rrugë lidhëse lidnje-perqëndim midis rrugëve kryesore, përkatësisht secila jo më pak se 5 metra. Gjithashtu janë përcaktuar vijat e ndërtimit (shiko hartën) përkatëse në bazë të situatave të formuara dhe gjërësisë së trupit të rrugëve. Duke qenë se në krahun perëndimor propozohet mur urban përgjatë rrugës Janaq Kilica, sikurse dhe trotuari nga 2 metra i parashikuar nga PPV zgjerohet në 6 metra i gjerë për të mudnësuar një mjedis cilësor dhe lirisht të aksesueshëm nga këmbësorët, ndërtesat shumëkatëshe subjekt rishvillimi do të lejohen të dalin maksimumi 2 metra konsol në drejtim të rrugës (brenda kushteve teknike të ndërtimit). Në këtë mënyrë ky me formimin total të kësaj fasade, rruga do kthehet në një mjedis të favorshëm të shërbimeve në katet e para pa cenuar lëvizshmërinë e këmbësorëve të cilët mund të jenë kalimtarë të rastit. Rrugët lindje-perëndim, që do të krijohen me kalimin e kohës si rezultat i investimeve publike dhe/ose marrëveshjeve të zhvilluesve të ndryshëm me bashkinë për sigurimin e tokës në shërbim të infrastrukturës rrugore, do të kenë një gjerësi minimale 5 metra, dhe me prioritet të

theksuar për këmbësorët dhe mjetet automobilistike do të kenë qarkullim të kufizuar. Vijat e ndërtimit në këto rrugë zbatojnë legjislacionin në fuqi në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.

Ky studim ka mar parasysh edhe qarkullimin dhe ka dhënë disa konsiderata përtej kufirit të njësisë strukturore subjekt PDV-je, të cilat mund të merren parasysh në studimet që zyra e projektimit do të ndërmarë në të ardhmen për këtë zonë të qytetit. Këto propozime nuk kanë fuqi ligjore derisa ato të studiohen për zonën ku përkasin nga grupi i punës, sipas rastit.

Më poshtë paraqitet harta e rrjetit rrugor të propozuar dhe prejet tërthore të rrugëve.



Skema e rrjeteve inxhinierike të propozuara

Nga analiza e gjendjes ekzsituase vërehet se rrjetet inxhinjrike në zonë janë të pranishme dhe kanë qenë pjesë e investimeve në vitet e fundit nga bashkia. Ky studim propozon që me krijimin e akseve të reja rrugore lindje-perëndim të plotësohet rrjetet inxhinjrike duke bërë lidhjen e drejtpërdrejt të tyre në infrastukturën e re rrugore të investuar. Këto investime do të koordinohen dhe hartohen projektet e zbatimit në momentin e sigurimit të fondeve nga bashkia Elbasan nga buxheti vendor apo donatorë të ndryshëm.

Përdorimi i propozuar i tokës

Në njësinë strukturore 1/119 duke qenë se mbizotëron kryesisht banimi si kategoria kryesore e përdorimit të tokës, e përcaktuar edhe nga parashikimet e përgjithshme të PPV, ndërhyrjet e

reja të strukturave të larta do të mbizotërojnë kjo kategori parësore. Por, jo më pak të rëndësishme janë dhe nënkategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe strukturave në të për: shërbime publike, tregtare, zyra, etj. Këto aktivitete do të vendosen në katet e para (dhe të dyta, sipas rastit) të strukturave të propozuara si rezultat i skemave të manaxhimit të disa pronave.

N/Kategoria e propozuar e tokës e cila është zëvendëson atë të Banimit, është kategoria A+S banim dhe shërbime e cila mbizotëron në pjesën më të madhe të njësisë strukturore. Ky propozim bëhet duke marrë parasysh treguesit e zhvillimit dhe mudnësine e gjallërimit të zonës duke e pasuruar me shërbimet e duhura tregtare në zonë. Gjithashtu në përdorimet e propozuara të tokës është shtuar edhe infrastruktura, e cila përkton me rrjetin e ri rrugor të propozuar.

Edhe pse jo tërësisht brenda kufijve të kësaj njësie strukturore, ky studim propozon që sheshi “Pusi që lahet vet” të meret në konsiderat në të ardhmen me një studim arkitektonik të peisazhit urban dhe mobilitetit urban për ta kthyer atë në një pikë fokale të zonës, sikurse dikur mbante rëndësinë në jetën e përditshme të komunitetit. Shkolla e pozicionuar në jug të zonës propozhet të kthehet në një qendër komunitare gjatë orëve të cilat nuk kryehet aktivitetet arsimore. Kjo do të bëhet e mundur në bazë të koordinimit me drejtorinë përkatëse në bashki.

Në veri të zonës, sikur edhe më sipër përmendur, sheshi i rrethuar nga ndërtesat kolektive 5-katëshe të rikualifikohet bazuar në një projekt të dizajnit urban si dhe të mundësohet aksesimi veri jug për këmbësorët në momentin që pronat jug të këtij sheshi të hyjnë procesit të rihvillimit.

Më poshtë paraqitet harta e kategorive dhe nënkategorive të propozuara të tokës:

PERDORIMI I PROPOZUAR I NENNJESIVE

SH 1:750



LEGJENDA

— KUFIRI NJËSI STRUKTURE

IN
INFRASTRUKTURE

A
BANIM

A+S
BANIM+SHERBIME

AS_2
ARSIM

AR_7
HAPESIRE REKREATIVE_SHESH URBAN

Mënyrat e ndërhyrjes në territor

Mënyrat e ndërhyrjes në territor, përcaktohen si më poshtë, bazuar në përcaktimet e PPV Bashkia Elbasan dhe referuar hartës bashkëlidhur me të njëjtën relacioni:

ZONA 0 Ristrukturim

ZONA 1 Ristrukturim + Riparim

ZONA 2 Rihvillim + Rikonceptim

ZONA 3 Rehabilitim + Ristrukturim

ZONA 4 Rikonceptim

Ristrukturim (Restructuring, Reconstruction):

Ndodh për infrastrukturën, kur janë të degraduara, të dëmtuara ose shumë të vjetëruara dhe riparimi nuk është i mjaftueshëm. Veç ndërhyrjeve strukture, mund të ndryshohen edhe parametrat e infrastrukturës në fjalë. Rruga, për shembull, mund të zgjerohet dhe të pajiset me elemente sigurie shtesë etj. Elementet e rrjetit të furnizimit me ujë apo të largimit të ujërave të ndotura mund të zëvendësohen dhe të ripërmasohen, si dhe i gjithë sistemi mund të zgjerohet/intensifikohet në pjesë të caktuara të tij. Kjo mënyrë ndërhyrjeje mund të përdoret për rrugët në veçanti, por edhe për zonat që kanë nevojë për ndërhyrje në infrastrukturën e tyre.

Riparim:

Janë punime që kanë për qëllim kthimin e një objekti në kushte të pranueshme duke bërë ripërtëritjen, zëvendësimin apo rregullimin e pjesëve të dëmtuara ose të degraduara. Nuk përfshin ndërhyrje thelbësore në sistemin konstruktiv.

Rehabilitim:

Rehabilitimi mjedisor është rindërtimi i elementeve apo funksioneve ekologjike, pa realizuar restaurim të plotë, kryesisht për qëllime njerëzore dhe jo natyrore. Mund të përfshijë një ose disa nga format e mëposhtme, si: restaurim mjedisor, rikrijime të pjesshme, reklamim dhe pastrim, zbutje efektesh ndotëse/negative etj. Është i barazvlefshëm me konceptin 'rigjenerim' në rrafshin urban.

Rizhvillim:

Përveç sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, në këtë rregullore ky term thellohet më tej edhe në: Zhvillim që kryhet përsëri në një zonë e cila është zhvilluar më parë. Është procesi i ndryshimit të territorit përmes ndryshimit të ndërtimeve ekzistuese, si të formës e strukturës, ashtu edhe funksioneve dhe/ose treguesve të zhvillimit (Intensitet, Ksht, Kshr, Kshp).

Rikonceptim:

Është një formë e rizhvillimit, por e fokusuar kryesisht në elemente të projektimit (design) urban e arkitektonik të objekteve dhe rimendim të funksioneve të objekteve ekzistuese, duke i përshtatur ato. Mund të përfshijë edhe prishje objektesh në raste të caktuara, me qëllim çlirimin e hapësirës publike, por nuk nënkupton ndërtime të reja. Veçanërisht treguesit e rrugëve dhe të hapësirës publike mund të përmirësohen. Intensiteti mund të rritet lehtësisht në ndonjë rast, si rezultat i shtesave të mundshme në lartësi, ose të mbetet i pandryshuar.

SHTOJCAT

SHTOJCA A – Baza e të dhënave së gjendjes ekzistuese

SHTOJCA B – Korespondenca institucionale

SHTOJCA C – Referenca nga rregullorja vendore e planifikimit

HARTOI:

ark. Gentian TABAKU

ark. Klajd HAXHIHYSENI

ark. Madielo GEGA



QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPTP-së

RAIMOND HAZBALLA

SHTOJCA A – BAZA E TË DHËNAVE SË GJENDJES EKZISTUESE

Shpjegime						siperfaqja e parceles	nr rendor i ndertes brenda parceles	numri i kateve per secilen parcele	siperfaqja e gjurmes per celles	siperfaqja totale e celles	siperfaqja e ndertimit e celles	siperfaqja totale e celles	Ksht ne nivel parcele	Intesiteti ne nivel parcele
komente/ paqartesi/ shenime	ID	Nr. rendor i parceles	Statusi i prones sipas ZVRPP	Statusi i prones "hamendesim"	Nr. Pasurie	Sp _{ekz} (m ²)	Nr. rendor i ndertes	Nr. i kateve	Sgjekz (m ²)	Sg _{jekz} * (m ²)	Sn _{ekz} (m ²)	Sn _{ekz} * (m ²)	Ksht _{ekz} (%)	I _{ekz} (m ² /m ²)
	2	2	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/8	1905	2_8	5	8	1078	40	5238	57%	2.75
Nuk figuron ne listen e ZVRPP	3		pa info	Bashkepronare	2/6		2_2	1	38		38			
	4		pa info	Bashkepronare	2/5		2_3	5	208		1040			
	5		pa info	Bashkepronare	2/7		2_4	5	824		4120			
	7	4		privat	2/118	353	4_1	5	252	252	1260	1260	71%	3.57
	8	5	privat	privat	2/120	284	5_1	5	215	215	1075	1075	76%	3.79
	9	6	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/124	1282	6_1	1	110	159	110	159	12%	0.12
	10						6_2	1	49		49			
	11	7	privat	privat	2/125	228	7_1	1	228	228	228	228	100%	1.00
Trualli ka nr. Tjeter pasurie 2/422 nga zvrpp	12	8	privat	privat	2/126	417	8_1	1	143	143	143	143	34%	0.34
	13	9	privat	privat	2/131	116	9-1	2	116	116	232	232	100%	2.00

ka ndertese ne terren, por nuk figuron e regjistruar	14	10	privat	privat	2/130	310	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
pasuri e ndare, nuk ka info nga zvrpp	15	11	pa info	pa info	2/127	135	11_1	1	135	135	135	135	100%	1.00
	16	12	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/129	179	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
pasuri e ndare, nuk ka info nga zvrpp	17	13	pa info	pa info	2/128	227	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	18	14	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/132	81	14_1	1	18	18	18	18	22%	0.22
jane 2 prona me nr. Pasurie 2/133	19	15	shtet	shtet	2/133	242	15_1	1	117	127	117	127	52%	0.52
	20						15_2	1	10		10			
ka ndertese ne terren, por nuk figuron e regjistruar	21	16	pa info	pa info	pa info	20	16_1	2	20	20	40	40	100%	2.00
	22	17	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/134	70	17_1	2	63	63	126	126	90%	1.80
per tu konfirmuar statusi	23	18		privat	2/133-ND1 dhe 2/133	184	18_1	1	107	107	107	107	58%	0.58

	24	19	privat	privat	2/138	155	19_1	3	87	87	261	261	56%	1.68
Ka gjurme ndertese ekzistuese, qe mbivendoset me pasurine nr.2/135 dhe 2/597	25	20	privat	privat	2/135	220	20_1	1	68	88	68	88	0.4	0.4
	26						20_2	1	20		20			
Ka gjurme ndertese ekzistuese, qe mbivendoset me pasurine nr.2/135 dhe 2/597	27	21	privat	privat	2/597	292	21_1	1	87.5	87.5	87.5	87.5	30%	0.30
	28	22	privat	privat	2/598	25	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	29	23	privat	privat	2/143	152	23_1	1	83	83	83	83	55%	0.55
	30	24	privat	privat	2/144	309	24_1	1	80	80	80	80	26%	0.26
	31	25	privat	privat	2/145	271	25_1	1	35	35	35	35	13%	0.13
	32	26	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/146	90	26_1	1	90	90	90	90	100%	1.00
	33	27	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/147	206	27_1	1	35	35	35	35	17%	0.17
Ndertesa e pasurise nr.2/148 l mbivendoset	34	28	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/148	7	28_1	1	13.4	13.4	13.4	13.4	191%	1.91

pasurise nr.2/149														
	35	29	privat	privat	2/149+1-2	132	29_1	1	100	100	100	100	76%	0.76
	36	30	privat	privat	2/149+1-1	120	30_1	1	90	90	90	90	75%	0.75
	37	31	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	1/151	58	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	38	32	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	1/150	19	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
ne statusin e pronave nga zvrpp figuron vetem truall, realisht eshte edhe ndertese.	40	34	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/153	10	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	41	35	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/154	70	35_1	1	16	16	16	16	23%	0.23
ne statusin e pronave nga zvrpp parcela nuk ka te njejten sip. Me ndertesen. Ne vizatim figuron e kunderta.	42	36	privat	privat	2/155	257	36_1	1	257	257	257	257	100%	1.00
	43	37	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/156	76	37_1	1	5	5	5	5	7%	0.07

	44	38	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/157	739	38_1	1	87	133	87	133	18%	0.18
	45						38_2	1	23		23			
	46						38_3	1	23		23			
	47	39	shtet	shtet	2/158	48	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	48	40	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/159	80	40_1	1	80	80	80	80	100%	1.00
	49	41	privat	privat	2/160	48	41_1	1	8	8	8	8	17%	0.17
	50	42	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/172	36	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
ne statusin e pronave nga zvrpp figuron vetem truall, ndertesa nuk ka nr.pasurie.	51	43	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/176	43	43_1	1	12	12	12	12	28%	0.28
	52	44	privat	privat	2/161	101	44_1	1	58	58	58	58	57%	0.57
	54	46	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/141	60	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	55	47	privat	privat	2/162	178	47_1	1	72	86	72	86	48%	0.48
	56						47_2	1	14		14			
	57	48		Prona shtet te poseiduara	2/164	221	48_1	1	13	13	13		6%	0.00
gjurma e nderteses del jashte kufirit te parceles	58	49	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/165	100	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00

	59	50	privat	privat	2/166	174.5	50_1	2	132	132	264	264	76%	1.51
	61	52	privat	privat	2/653	125	52_1	2	97	97	194	194	78%	1.55
	62	53	privat	privat	2/173	153.5	53_1	2	125	125	250	250	81%	1.63
	63	54	privat	privat	2/173_+1-4	58	54_1	2	45	45	90	90	78%	1.55
ndertesa e ndodhur ne parcelen me nr.pasurie 2/171 ka n.tjeter pasurie dhe mbivedoset ne vizatim me nje gjurme tjeter ndertese 2/860.	64	55	privat	privat	2/171 dhe 2/860	63	55_1	2	48	48	96	96	76%	1.52
	65	56	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/175	17	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	66	57	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/170	10	57_1	2	10	10	20	20	100%	2.00
	68	59	privat	privat	2/578	626	59_1	1	174	174	174	174	28%	0.28
	69	60	privat	privat	2/204	79	60_1	1	7	7	7	7	9%	0.09
	70	61	privat	privat	2/196	77	61_1	1	77	77	77	77	100%	1.00
nuk tu konfirmuar kufiri I parceles. Ne parcele ka edhe 1	71	62	privat	privat	2/195	214	62_2	2	78	78	156	156	36%	0.73

ndertese tjeter e cila nuk figuron ne harte dhe ne listen e zvrpp.														
	72	63	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/205	2	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	73	64	privat	privat	2/843	110	64_1	1	72	72	72	72	65%	0.65
	74	65	privat	privat	2/449	260	65_2	1	72	109	72	109	42%	0.42
	75						65_2	1	37		37	0		
	76	66	shtet trualli, privat ndertesa	shtet trualli, privat ndertesa	2/865 dhe 2/285-ND	197	66_1	1	41	41	41	41	21%	0.21
	77	67	privat	privat	2/877	40	67_1	1	39	39	39	39	98%	0.98
	78	68	privat	privat	2/597	517	68_1	1	132	132	132	132	26%	0.26
	80	70	privat	privat	2/201 dhe 2/432	362	70_1	1	125	125	125	125	35%	0.35
	81	71	privat	privat	2/202	177	71_1	1	6	170	6	170	96%	0.96
	82						71_2	1	130		130			
	83						71_3	1	27		27			
	84						71_4	1	7		7			
	85	72	privat	privat	2/185	222	72_1	1	113	113	113	113	51%	0.51
	86	73	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/188	258	73_1	1	68	68	68	68	26%	0.26
	87	74	shtet	shtet	2/184	51	74_1	1	51	51	51	51	100%	1.00
	89	76	shtet	shtet	2/868	9	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00

	90	77	privat	privat	2/866, 2/867 dhe 2/190-ND	330	77_1	1	127	127	127	127	38%	0.38
	91	78	privat	privat	2/196	49	78_1	1	33	33	33	33	67%	0.67
	92	79	shtet	shtet	2/179	13	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	93	80	privat	privat	2/482-ND	47	80_1	1	47	47	47	47	100%	1.00
	94	81	pa info	pa info	2/584	76	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	95	82	pa info	pa info	2/434	61	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	96	83	pa info	pa info	2/175 dhe 2/178	277	2/175+1-1	1	83	256	83	256	92%	0.92
	97						2/175+1-4	1	34		34			
	98						2/175+1-3	1	49		49			
	99						2/175+1-2	1	52		52			
	100						2/178	1	38		38			
	101	84	pa info	pa info	2/181	26	2/181/1	1	26	26	26	26	100%	1.00
Jane brenda prones 85 te llogaritura njehere	104	86	shtet	shtet	2/346		nuk ka	0	0	0	0	0		
	105	87	shtet	shtet	2/360		87_1			0	0	0		
	106	88	privat	privat	2/202	133	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	107	89	pa info	pa info	2/433	114	89_1	1	114	114	114	114	100%	1.00
	108	90	pa info	pa info	nuk ka	58	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	112	94	pa info	pa info	nuk ka	5	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	113	95	pa info	pa info	2/194	10	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	121	103	pa info	pa info	2/176	17	103_1	1	17	17	17	17	100%	1.00
	122	104	private	private	2/577 dhe 2/577-ND	117	104_1	2	117	117	234	234	100%	2.00
	123	105	pa info	pa info	2/193	120	105_1	1	25	40	25	40	33%	0.33

124						105_2	1	15		15			
125	106	pa info	pa info	2/863	180	106_1	2	180	180	360	360	100%	2.00

15591

6788

14008

44%

0.90

nuk ka nr pasurie, prandaj si nr rendor parcele ka marre nr. e parceles se shkolles. Ka numrin 2/183 sepse ka simbolin lidhes me oborrin e shkolles	102	85	pa info	shtet	2/183, 2/360, 2/423 dhe 2/346	7025	85_1	1	168	1717	168	3266	24%	0.46
	103		pa info	shtet			85_2	2	1549		3098			
sip. E vizatimit, e ndryshme nga statusi juridik i ZVRPP	1	1	Prona shtet te poseiduara	Prona shtet te poseiduara	2/9	50	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00

**HAPËSIRAT
PUBLIKE**

7075

1717

3266

24%

0.46

	6	3	shtet	shtet	2/34	3236	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	79	69	pa info	pa info	2/117	96	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00

	39	33	shtet	shtet	2/152	22	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	53	45	shtet	shtet	2/142	36	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	60	51	shtet	shtet	2/169	37	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	67	58	shtet	shtet	2/163	210	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	88	75	shtet	shtet	2/182	98	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	109	91	pa info	shtet	2/578	35	nuk ka			0		0	0%	0.00
	110	92	pa info	shtet	nuk ka	22	nuk ka			0		0	0%	0.00
eshte e lidhur me 2/142, shih ne harte 45-en, nuk eshte ndertese por rruge	111	93	shtet	shtet	nuk ka	43	nuk ka			0		0	0%	0.00
	114	96	pa info	pa info	1/244	289	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	115	97	pa info	pa info	3/83	254	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	116	98	pa info	pa info	2/122	340	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	117	99	pa info	pa info	4/1	1366	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	118	100	pa info	pa info	2/179	688	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	119	101	shtet	shtet	2/206	776	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00
	120	102	shtet	shtet	2/206	450	nuk ka	0	0	0	0	0	0%	0.00

RRUGET &
SHESHET

7998

0

0

0%

0

TOTAL

30664

8505

17274

27.7%

0.56

30664

-0.4

SHTOJCA B – KORRESPONDENCA INSTITUCIONALE



REPUBLIKA E SHQIPËRISE

MINISTRIA E DREJTËSISË
AGJENCIA E LEGALIZIMIT, URBANIZIMIT DHE INTEGRIMIT TE ZONAVE/NDERTIMEVE INFORMALE
DREJTORIA E ALUZNIT ELBASAN

Nr. 7751/ Prot.

Elbasan, më 05.11.2018

Lenda: *Kthim Pergjigje*

Drejtuar: *Bashkia Elbasan*

ELBASAN

Ne pergjigje te kerkeses tuaj per informacion me nr.7193 Prot. Dt.30.10.2018, administruar nga ana jone me nr. 7751 Prot. Dt. 31.10.2018, "Per hartimin e PDV-se me nisme publike sipas P.P.V te Bashkise Elbasan, ne njesine strukturore me kod 1\119, ne te cilen kerkohet informacion per ndertimet informale qe ndodhen ne zonen 1\119, ju veme ne dispozicion listen e aplikanteve me nr.aplikimi perkates.

- Bashkengjitur Lista e aplikanteve;
- Fragment harte ku jane pasqyruar objektet informale ne zonen 1\119;

Ju faleminderit për mirëkuptimin!

DREJTORI
Artur GUNI



- Nr. 772 Prot. - Roland Idriz Kasa**
- Nr. 134 Prot. - Roland Idriz Kasa**
- Nr. 136 Prot. - Behije Mehmet Veli**
- Nr. 426 Prot. - Fuat Sahit Terziu etj.**
- Nr. 135 Prot. - Valdete Ibrahim Ullorja**
- Nr. 4659 Prot. - Hatixhe Sali Lleshanaku**
- Nr. 15379 Prot. - Gezime Rushan Haderi**
- Nr. 5605 Prot. - Ahmet Maliq Lami**
- Nr. 7432 Prot. - Xhaferr Haxhi Lazareni**
- Nr. 5419 Prot. - Ali Haxhi Lazareni**
- Nr. 5098 Prot. - Ferdinand Hasan Gjini**
- Nr. 5317 Prot. - Sefedin Riza Alimani**
- Nr. 2268 Prot. - Halit Hasan Gjini**
- Nr. 7416 Prot. - Ilirjan Rami Rafi**
- Nr. 8249 Prot. - Fati Xhaferr Poci**
- Nr. 5211 Prot. - Et'hem Muharrem Zyko**
- Nr. 7958 Prot. - Dhimitra Vasil Sinani**
- Nr. 5846 Prot. - Asllan Qamil Mina**
- Nr. 5579 Prot. Shkelqim Razip Mucaj**
- Nr. 6468;618 Prot. - Jonuz Arif Bashalliu+ Besnik Jonuz Bashalliu**
- Nr. 7589 Prot. Vait Ramazan Sula**



Nr. 3275 Prot. - Elvira Pandeli Narazani

Nr. 2454 Prot. - Florenc Besnik Mezo

Nr. 3188 Prot. - Besnik Sabri Narazani

Nr. 12330 Prot. - Fatbardh Petrit Demeti

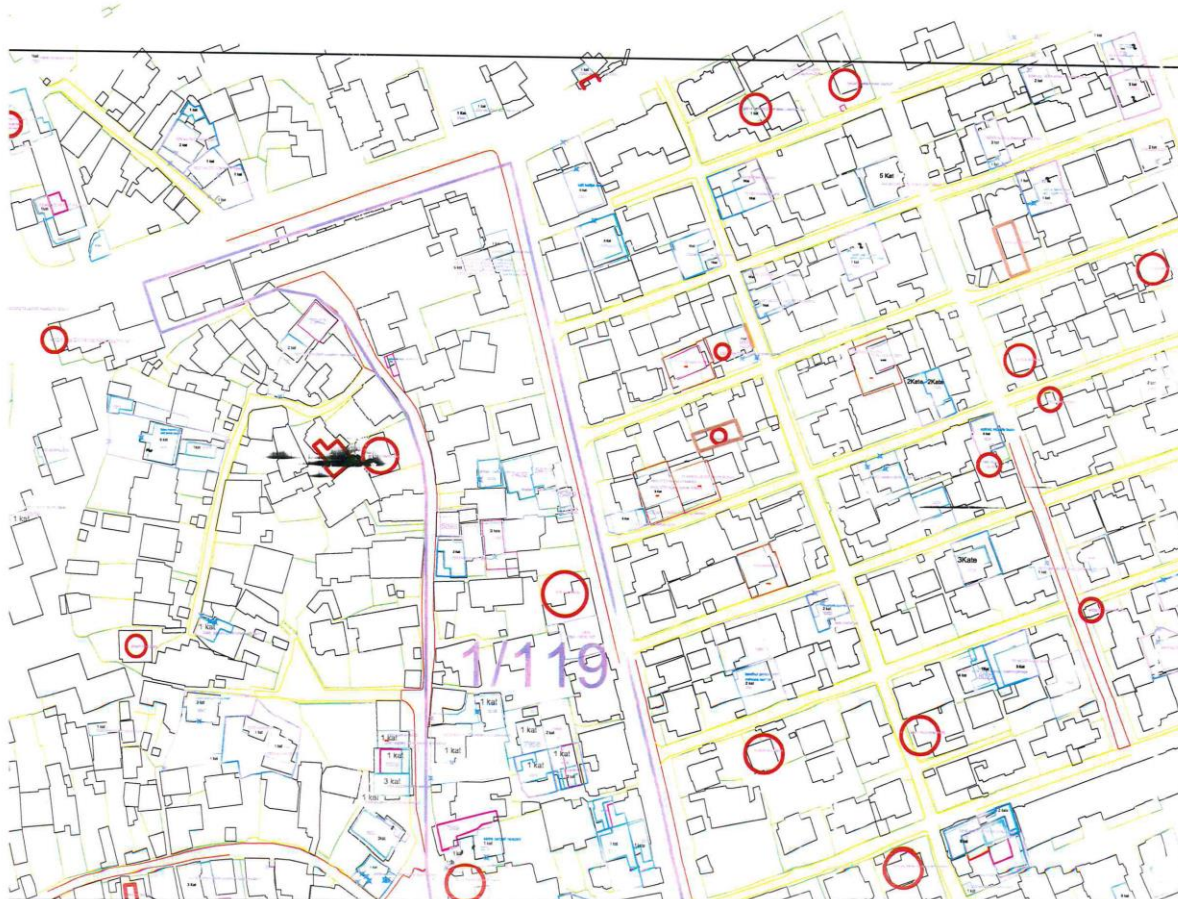
Nr. 5178 Prot. - Refik Haziz Muzhaqi

Nr. 6171 Prot. - Ferdinand Sulejman Hodo

Nr. 5013 Prot. - Vasil Prendi Tollumi

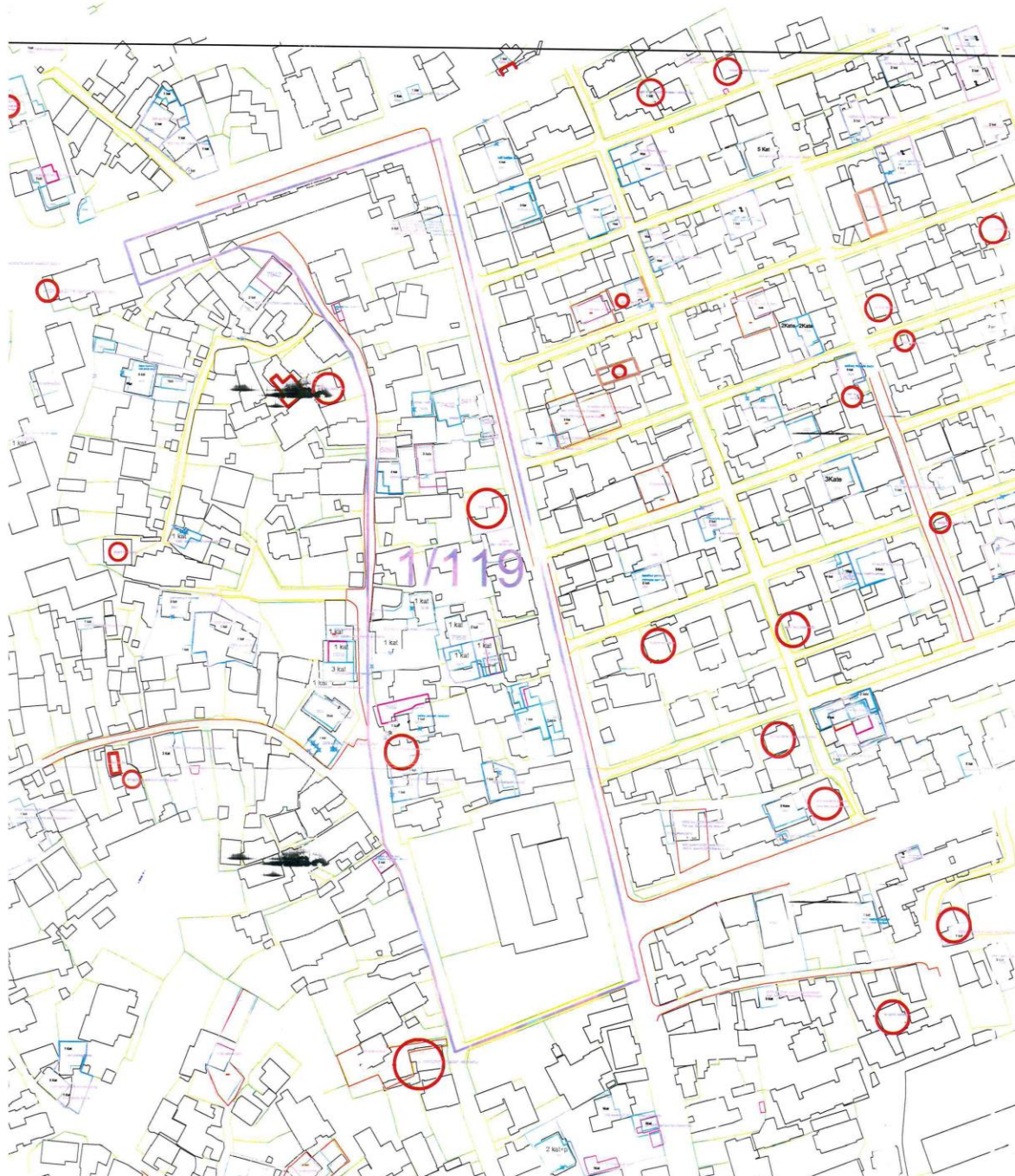
LAGJA "PARTIZANI" ELBASAN SH 1:2000

DASTRALE 8524



LAGJA "PARTIZANI" ELBASAN SH 1:2000

DASTRALE 8524





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I QARKUT ELBASAN
DREJTORIA E ADMINISTRIMIT DHE MBROJTJES SE TOKES

Nr. 989/ Prot.

Elbasan 13.11.2018

Lenda: Kthim pergjigje

Bashkise Elbasan

Per kerkesen tuaj ne shkresen me nr 7196 prot. date 30.10.2018, protokolluar me nr. 989 prot. date 06.11.2018 ne Institucionin e Keshillit te Qarkut Elbasan, ku kerkoni informacion ne lidhje me bonitetin e tokes per zonen 1/119, sipas hartes bashkelidhur.

Ju informojme se:

Per pasurite ne zonen me nr.njesie 1/119 nuk disponojme informacion per bonitetin e tokes, pasi eshte brenda zones urbane (vijes se verdhe).

Duke ju falenderuar per bashkepunimin.

DREJTORI

A.Moli



7194/1
12.11.18

REPUBLIKA E SHQIPËRISË

MINISTRIA E KULTURËS

INSTITUTI I MONUMENTEVE TË KULTURËS "GANI STRAZIMIRI"
DREJTOR I PËRGJITHSHËM

Nr. 2237/1 Prot.

Tiranë, më 04.2018

Lënda: Kthim përgjigje

BASHKISË ELBASAN

Adresa: Rr. "Qemal Stafa",
Elbasan, Shqipëri

Në përgjigje të kërkesës Suaj, Nr. 7194 Prot., datë 30.10.2018, administruar pranë Institutit të Monumenteve të Kulturës me Nr. 2237 Prot., datë 31.10.2018, në të cilën kërkon informacion nëse në zonën në studim ndodhen objekte me status monument kulture, bazuar në dokumentacionin bashkëlidhur, Ju bëjmë me dije se:

Në njësinë strukturore me kod 1/119 të Bashkisë Elbasan, subjekt të hartimit të PDV-së nuk ndodhen objekte me status "monument kulture", "zonë historike" dhe as sipërfaqe me status "zonë arkeologjike" ose "zonë e mbrojtur".

Duke ju falenderuar për bashkëpunimin,

DREJTOR I PËRGJITHSHËM

Arta Dollani



MINISTRIA E DREJTËSISE
ZYRA QËNDRORE E REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME
ZYRA VENDORE E REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME Elbasan

Nr. 3429 Prot

Elbasan, më 18/11/2018

LENDË: Kthim përgjigje

Drejtuar: BASHKIA ELBASAN

Ne zbatim të ligjit Nr.33 dt:21.03.2012 “Per Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme” dhe akteve nenligjore në zbatim të tij në përgjigje të shkresës tuaj nr.7195 dt 30.10.2018 e protokolluar nga ana jone me nr.3429 dt.31.10.2018 Sqarojme se :

Bashkelidhur po ju dergojme tabelen e pasurive të kërkuara në shkresën tuaj (gjendjen juridike të tyre,13 faqe)

Duke ju falenderuar për bashkëpunimin.

REGJISTRUESI

MARIGLEN DISHA

ME URDHER E DELEGIM

ZV. REGJISTRUESI

TE STATUSIN JURIDIK TË PASURISË TË NDODHUR NË ZONËN KADASTRALE 8524,BASHKIA ELBASAN

Tabela me statusin juridik të pasurive të ndodhura në Zonën Kadastrale Blloku

Vol.	Fq.	Numri i pasurisë	Lloji i Pasurisë	Sipërfaqja m2	Lista Pronarëve	Seksioni D
		2/8	Truall	8(TR) 8(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Imer Musa Meziu	----
		2/9	Truall	446(TR) 83(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Fadil Yzeir Mukja	----
21	54	2/803	Truall	24	Perusjan Agim Zhelegu (I)	Mbi kete pasuri ndodhet pasuria ndertes4 nr.2/789 vol.20 fq.85
21	55	2/804	Truall	16	Shtet	----
20	185	2/789-ND	Ndertese	24	Perusjan Zhelegu (I)	Kjo pasuri ndodhe mbi pasurine truall nr.2/6 vol.20 fq.18:
5	96	2/121	Pallat	561 nga ku:561(TR),439(ND)	Apartamente nga vol.5 fq.97,ol.5 fq.122,vol.27 fq.191	----
15	35	2/83	Truall	275 nga ku:275(TR),120(ND)	Luan Sule Moli Alma Hasan Moli (B)	Mbi kete pasuri ndodhet pasuria 2/83-1 vol.18 fq.16:
		2/34	Truall	14381	Sipas Ln Shtet	----
		2/85	Truall	210(TR) 76(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Esma Ymer Lina	----

5	46	2/118	Pallat	331 nga ku:331(TR+ND)	Apartamente nga vol.5 fq.47 Vol.5 fq.61	Pallat 5 katesh
5	62	2/120	Pallat	292 nga ku:292(TR),224(ND)	Apartamente nga Vol.5 fq.63 Vol.5 fq.77	Pallat 5 katesh
		2/124	Truall	1247(TR) 156(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Qerim Selim Lazareni	----
		2/125	Truall	239(TR) 144(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Maliq Elmaz Lume	----
14	191	2/126-ND	Ndertese	115.27	Nashifer Haxhi Lazareni Dylaver Haxhi Lazareni Bukuroshe Haxhi Lazareni Ali Haxhi Lazareni Evelina Haxhi Lazareni (B) Xhaferr Haxhi Lazareni Engjellushe Haxhi Lazareni Fatime haxhi Lazareni	----
14	230	2/422	Truall	418.14	Dilaver Haxhi Lazareni (I)	----
16	168	2/576	Truall	100.1	Shtet	Mitro Gace shte pronar I pasurise nr.2/577 ndertese vol.16 fq.167 e cili ndodhet mbi pasurine 2/576 trua vol.16 fq.168.
16	167	2/577-ND	Ndertese	74.34	Hyqmet Ramazan Staga (I)	Shteti eshte pronar pasurise truall me nr.pas.2/576 vol.16 fq.168 mbi te ciler ndidhet pasuria ndertese nr.2/577 vol.16 fq.167.

14	76	2/131	Truall	93.24 nga ku:93.24(TR),76.34(ND)	Gentjan Elmaz Drici (I)	Ndertese 1 kat
		2/130	Truall	285	Sipas Ln Shtet Posedues Maliq Elmaz Lame	----
14	192	2/127			Mbyllur Vijon Vol.14 Fq.230-232	----
14	230	2/422	Truall	418.14	Dilaver Haxhi Lazareni (I)	----
14	231	2/423	Truall	284.1 nga ku:284.1(TR),59.4(ND)	Xhaferr Haxhi Lazareni (I)	----
14	232	2/424			Mbyllur Vijon Vol.24 Fq.123	----
24	123	2/848	Truall	245 nga ku:245(TR),131.6(ND)	Ali Haxhi Lazareni (I)	Ndertese 1 kat=131.6m2 Banim=110.6m2 Njesi=21m2.
14	193	2/128			Mbyllur Vijon Vol.24 Fq.123	----
		2/129	Truall	197	Sipas Ln Shtet Posedues Xhaferr Haxhi Lazareni	----
14	231	2/423				----
27	87	2/133- ND1	Ndertese	104	Halit Hasan Gjini (I)	Ndertese 2 kate banim 104m2 Kati perdhe=104m Kati pare=21m2
		2/132	Truall	77(TR) 20(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Shpetim Hasan Gjini	----
26	43	2/133	Truall	131.24	(sipas Ln) Shtet	----
16	136	2/459-ND	Ndertese	42.75	Ferdinand Hasan Gjini (I)	----

15	162	2/431-ND	Ndertese	325.25	Ferdinand Hasan Gjini (I)	----
		2/134	Truall	79 (TR+ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Ilia Kristo Shengjergji	----
		2/142	Ruge	36	Sipas Ln Shtet	----
		2/141	Truall	259(TR) 119(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Halit Hasan Gjini	----
20	80	2/138	Truall	149.5 nga ku:149.5(TR),85.5(ND)	Sejfidin Riza Alimani (I)	Objekt 3 kat=85.5n Kati perdhe=85.5m Kati pare=87.1m2 Kati dyte=87.6m2
14	248	2/135	Truall	231 nga ku:21(TR),59(ND)	Sokol Lutfi Doci Klodjana Xhevahir Dumbrava Fatmir Lutfi Doci Aurela Agron Vila Petrut Lutfi Doci Elona Reshat Beqiri (B)	Ndertese 1 kat.
20	7	2/597	Truall	279.6 nga ku:279.6(TR),77(ND)	Sokol Lutfi Doci Klodjana Xhevahir Dumbrava Fatmir Lutfi Doci Aurela Agron Vila Petrut Lutfi Doci Elona Reshat Beqiri (B)	----
20	8	2/598	Truall	25.4	Sejfidin Riza Alimani (I)	----
		2/136	Truall	90(TR) 20(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Hamza Riza Alimani	----
17	119	2/143	Truall	160 nga ku:160(TR),82.6(ND)	Fatush Sulejman Abdihojha Lendina Sulejman Abdihojha Dhimiter Bardhi	Ndertese 1 kat

					Dashamir Dhimiter Bardhi Silvana Shimiter Turku	
--	--	--	--	--	--	--

17	51	2/144	Truall	334 nga ku:334(TR),84(ND)	Albert Hajdar Gjini (I)	----
18	142	2/145	Truall	365 nga ku:365(TR),92.7(ND)	Isuf Dalip Gjini (I)	----
		2/139	Truall	25(TR+ND)	Sipas LN Shtet Posedues Hysen Mehmeti	----
		2/146	Truall	170(TR+ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Hedije Sadik Gjini Isuf Dalip Gjini	----
		2/147	Truall	227(TR) 39(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Seit Mahmedin Terziu Njazi Seit Terziu	----
		2/148	Truall	12(TR) 12(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Seit Mahmedin Terziu	----
18	184	2/149	Godine	226.62 nga ku:226.62(TR),175.68(ND)	Vijon ne apartamente vol.18 fq.185,vol.24 fq.64	Siperfaqja e truallit privatizuar=226.62n
18	185	2/149+1-1	Apartament	87.84	Illirjan Rofi Vjollca Rofi (B)	Siperfaqja e truallit privatizar eshte=113.31m2.
24	64	2/149+1-2	Apartament	87.26	Artir Seit Terziu (B) Etj.	Siperfaqja e truallit privatizuar=113m.
		2/151	Truall	73	Sipas Ln Shtet Posedues Rami Tasim Rofi	----
		2/158	Rruge	36	Sipas Ln Shtet	----
		2/159	Truall	81(TR) 81(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Kudret Ismail Zogu Xhemal Ethem Olldash	----

					Esat Hysen Pashaj Kudret Ismail Zogu	
14	115	2/160	Truall	59.8 nga ku:59.8(TR),29.37(ND)	Shyqyri Arif Mema (I)	Ndertese 1 kat
		2/172	Truall	12	Sipas Ln Shtet Posedues Xhemal Ethem Olldashi	----
14	233	2/161	Truall	91.06 nga ku:91.06(TR),53.4(ND)	Ylli Fejzulla Sejini (I)	----

15	159	2/162	Truall	179.5 nga ku:179.5(TR),80(ND)	Halit Xhaferr Poci Fatime Xhaferr Poci Sabina Xhaferr Poci Arjana Xhaferr Poci (B) Ilir Xhaferr Poci	----
		2/167	Truall	42	Sipas Ln Shtet Posedues Esat Hysen Pashaj	----
		2/157	Truall	752(TR) 158(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Burbuqe Hysen Suparaku	----
		2/150	Truall	34	Sipas Ln Shtet Posedues Rami Tasim Rofi	----
		2/152	Rruge	21	Sipas Ln Shtet	----
		2/153	Truall	10	Sipas Ln Shtet Posedues Marie Jorgji Sharra	----
		2/154	Truall	65(TR) 15(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Qamil Mehemet	----

					Serica	
18	213	2/155	Godine	298 nga ku:298(TR),233(ND)	Vijon ne apartamente vol.18 fq.216,vol.18 fq.217	----
		2/156	Truall	75(TR) 10(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Maliq Baki Muca	----
		2/164	Truall	237(TR) 15(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Sotir Sami Sinani	----
2	220	2/441	Ndertese	36.5	Thanas Vasil Bendo (I)	Me dok me ref.008480 u be shenimi se ky objek nuk ekziston dhe ne baze te vendimit te ekzekutimit nr.252 dt.23.02.1998.
		2/165	Truall	164	Sipas Ln Shtet Posedues Asllan Qamil Mino	----

14	90	2/166	Godine	212.52 nga ku:212.52(TR),158(ND)	Vijon ne apartamente vol.14 fq.91,vol.14 fq.142,vol.14 fq.143	----
14	143	2/166+1-2		Eshte korigjuar nr pasurise nga:2/166-2 ne 2/166+1-2	Mbyllur Vijon Vol.28 Fq.30	----
28	30	2/892	Truall	186.33 nga ku:186.33(TR),89.2(ND)	Shkelqim Razip Mucaj Tatjana Muharrem Mucaj (B)	Shtese anesore 1 ka 39.5m2+49.7m2=89.2
14	91	2/166+1-3	Apartamente	53.13	Jonuz Arif Bashaliu (B) Etj.	Ndertese 1 kat=39.5m2
28	30	2/892	Truall	186.33 nga ku:186.33(TR),89.2(ND)	Shkelqim Razip Mucaj (B) Tatjana Muharrem Mucaj	Shtese anesore 1 ka 39.5m2+49.7m2=89.2m2.
		2/163	Rruge	185	Sipas Ln Shtet	----

		2/169	Rruge	45	Sipas Ln Shtet	----
		2/170	Truall	15(TR) 15(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Lytfti Rustem Demollari	----
25	209	2/653	Truall	130.84 nga ku:130.84(ND),96.46(ND)	Jemin Kamber Beqiri Myhyrije Baftjar Beqiri (B) Perparim Jemin Beqiri	Objekt 2 kat Kati perdhe=96.46m Kati pare=96.7m2
15	210	2/173	Godine	248.96 nga ku:248.96(TR)184.8(ND)	Vijon ne apartamente vol.15 fq.210,vol.18 fq.18,vol.19 fq.238,vol.21 fq.87	----
		2/171	Truall	85	Sipas Ln Shtet Posedues Emin Kamber Beqiri	----
26	30	2/860	Apartament	23.64	Kevin Shpetim Xhafa (I)	----
		2/175	Truall	12	Sipas Ln Shtet Posedues Fatime Ismail Zyli	----

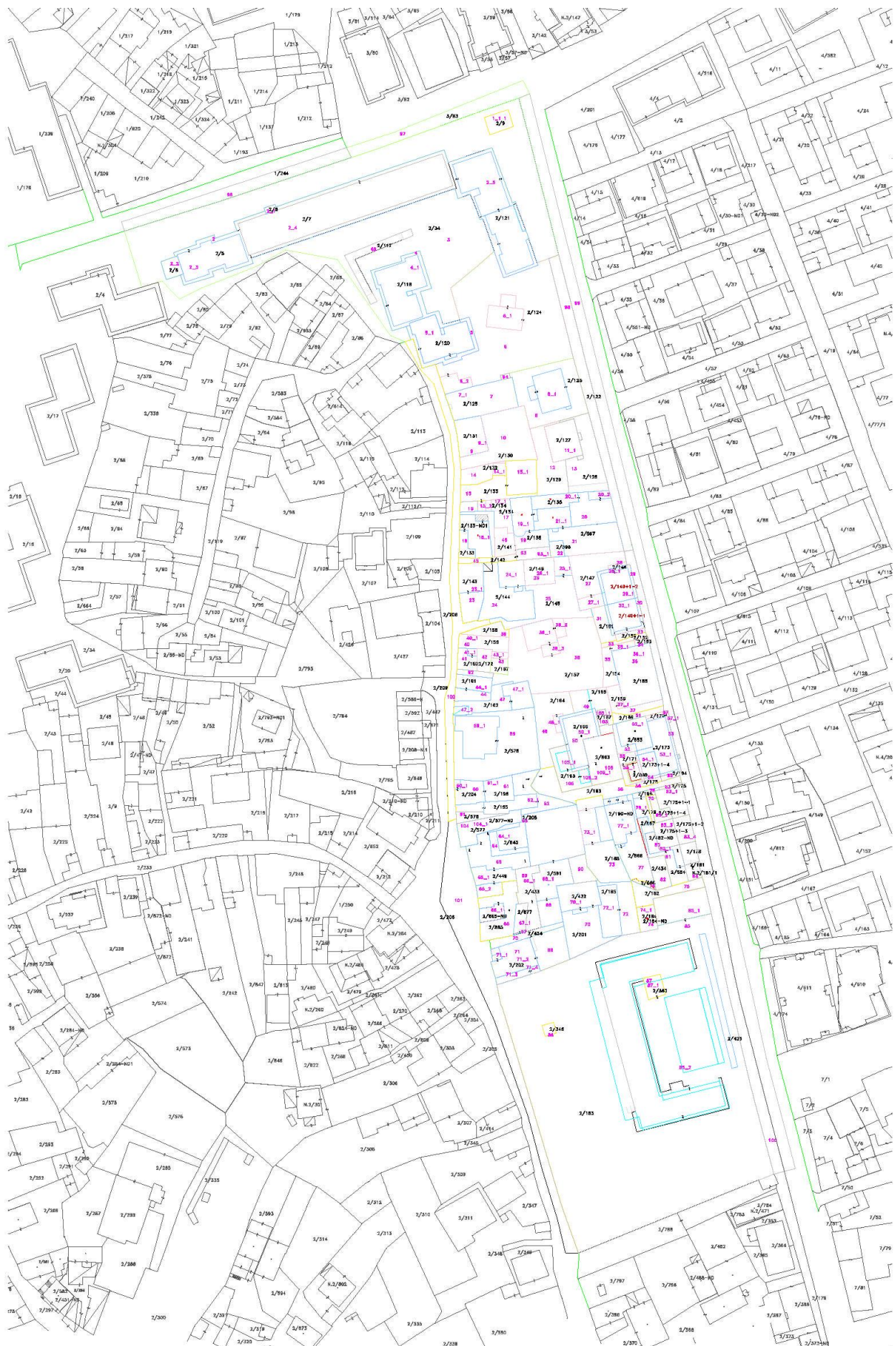
21	87	2/173+1-4	Apartament	51.7	Alketa Sadik Xhafa Armand Sadik Xhafa (B)	Ndertese 2 kate Kati perdhe=51.7m Kati pare=69.7m2
16	191	2/578	Truall	632 nga ku:632(TR),174.4(ND)	Et'hem Muharrem Zyko (I)	Objekt 1 kat+1 ka nentok Kati perdhe=174.4m2 Kati nentok=21.8m2
19	189	2/204	Truall	76 nga ku:76(TR),44(ND)	Sami Myslim Xhaho (I)	----
17	45	2/196	Truall	154 nga ku:154(TR),76(ND)	Sabire Elez Moli Dashamir Qemal Moli (B)	Ndertese 1 kat
16	135	2/195	Truall	171 nga ku:171(TR),80(ND)	Daut Isuf Karaj (I)	----

		2/205	Truall	70(TR) 9(ND)	Sipas Ln Shtet Posedues Ramazan Mustafa Sula	----
24	12	2/843	Truall	15.6 nga ku:15.6(TR),15.6(ND)	Reshit Reshit Muca (I)	----
28	17	2/887-ND	Ndertese	89.3	Elvira Pandeli Narazani (I)	Ndertese banimi 1 kat Kjo ndertese ndodh mbi truallin me nr.pas.2/887 vol.2: fq.16
28	16	2/887	Truall	212.4	Shtet	----
19	2	2/449	Truall	76.3 nga ku:76.3(TR),59(ND)	Thanas Miho Ciko (I)	----
26	138	2/865	Truall	190.9	Shtet	Mbi kete pasuri ndodhet pasuria e llojit ndertese nr.2/865-ND vol.2 fq.139
26	139	2/865-ND	Ndertese	150	Besnik Sabri Narazani (I)	Ndertese 1 kat=150m2 Banese=80.6m2 Garazhd=69.4m2 Kjo pasuri ndodhe mbi pasurine e lloj truall nr.2/865 vol.2 fq.138
27	41	2/877	Truall	41.3 nga ku:41.3(TR) 41(ND)	Artan Dilaver Nina (I)	Siperfaqe trualli=41.3m2 Siperfaqe ndertese kat=41m2 Kati perdhe=41m2 Kati pare=38m2.

19	209	2/827	Truall	93 nga ku:93(TR),73(ND)	Dashmir Qemal Moli (I)	----
16	203	2/591	Truall	506 nga ku:506(TR),120(ND)	Elsa Klinthi Kila (B) Etj.	???
15	151	2/432-ND	Ndertese	24	Vasilika Belul Cela (I)	Ndertese 1 kat Shteti eshte pronar pasurise truall me nr.pas.2/24 vol.15 fq.150 mbi te ciles ndodhet pasuria ndertese me nr.pas.2/432 vol.1. fq.151.
14	196	2/201	Truall	360 nga ku:360(TR),105(ND)	Illir Petrit Demeti (I)	Ndertese 1 kat
15	177	2/434	Truall	62.3	Skender Behxhet Demeti (B) Etj.	----
20	139	2/781	Truall	118.75	Skender Behxhet Demeti (I)	Mbi kete pasuri ndodhet pasuria nr.2/782 vol.20 fq.140.
20	140	2/782-ND	Ndertese	61.75	Skender Behxhet Demeti (I)	----
20	152	2/785-ND	Ndertese	59.2	Bujar Behxhet Demeti (I)	Kjo pasur ndodhe mbi pasurine nr2/20 vol.20 fq.151
20	151	2/202	Truall	176.25	Bujar Behxhet Demeti (I)	Mbi kete pasuri ndodhet pasuria nr.2/785 vol.20 fq.152
14	195	2/185	Truall	200 nga ku:200(TR),128.4(ND)	Fatbardh Petrit Demeti (I)	Ndertese 1 kat 75+53.4=128.4m
		2/188	Truall	263(TR) 102(ND)	Sipas Ln Shtet,Posedues Fatos Hajrush Demeti	----
17	200	2/184	Truall	51	Shtet	Mbi kete truall ndodhet ndertesa r

						nr.pas.2/184-NL vol.27 fq.199.
27	199	2/184-ND	Ndertese	51	Fatos Mustafa Bugjezi (I)	Kjo ndertese ndodh mbi truallin me nr.pas. 2/184 vol.2 fq.200
19	164	2/183-ND	Kabine Elekrike	42.1	Republika e shqiperise ne pergjegjesi administrimi KESH SH.A	----
		2/182	Rruge	99	Sipas Ln Shtet	----
26	137	2/868	Truall	8.5	Shtet	----
26	135	2/866	Truall	268.95	Romina Dylaver Demeti (I)	Mbi kete pasuri ndodhet pasuria nr.2/190 vol.20 fq.138
20	138	2/190-ND	Ndertese	108	Romina Dylaver Elezi (I)	Kjo pasuri ndodh mbi pasurine nr.2/189 vol.20 fq.137
17	45	2/196	Truall	154 nga ku:154(TR),76(ND)	Sabire Elez Moli Dashamir Qemal Elezi (B)	Ndertese 1 kat
13	187	2/177	Godine	250.73 nga ku:250.73(TR)188.08(ND)	Vijon ne apartamente ne vol.13 fq.188 deri ne vol.13 fq.190	----
		2/176	Truall	35.5	Sipas Ln Shtet	----
		2/179	Trotuar	343	Sipas Ln Shtet	----
1	24	2/177+1-1	Apartament	81.3 nga ku:81.3(TR),64(ND)	Vjollca Musa Hidri Sefedin Ibrahim Hidri (B)	----
13	188	2/177+1-2	Apartament	46.5	Vasil Prendi Tollumi (I)	Sip.e truallit te privatizuar eshte=60.25m2
13	189	2/177+1-3	Apartament	41.1	Ferdinand Sulejman Hodo Shpresa Sali Hodo (B)	----

20	168	2/177+1-4	Apartament	31.48	Refik Azis Muzhqi (I)	Truall I privatizuar=43.811
13	191	2/482-ND	Ndertese	57.64	Ferdinand Sulejman Hodo (I)	Shteti eshte prona truallit 2/180 vol. fq.192 mbi te cile eshte ndertesa me Pas.2/482.
26	136	2/867	Truall	17.55	Shtet	----
13	187	2/177	Godine	250.73 nga ku:250.73(TR),188.08(ND)	Vijon ne apartamente ne vo.13 fq.188 deri ne vol.18 fq.190	----
		2/346	Lapidar	15	Sipas Ln Shtet	----
		2/360	Truall	45(TR) 45(ND)	Sipas Ln Shtet	----
14	231	2/423	Truall	284.1 nga ku:284.1(TR),59.4(ND)	Xhaferr Haxhi Layareni (I)	----
		2/206	Rruge	4112	Sipas Ln Shtet	----
20	225	2/788	Truall	51.4 nga ku:51.4(TR);45(ND)	Isuf Sulejman Karaj (I)	----
27	218	2/885	Truall	15	Shtet	Mbi kete truall ndodhet ndertesa 1 nr.pas.2/885-NI vol.27 fq.217
27	217	2/885-ND	Ndertese	22.82	Idris Dervish Karaj (B) Etj.	Ndertese 5 kat Kati perdhe=22.82m. Kati pare=22.82n Kati dyte=22.82n Kati trete=22.82n Kati katert=22.82m2 Kjo ndertese
						ndodhet ndodhet n truallin me nr.pas.2/885 vol.2 fq.218.



SHTOJCA C – REFERENCA NGA RREGULLORJA VENDORE E PLANIFIKIMIT

REFERENCA nga PPV

DOKUMENTI I RREGULLORES SË PLANIT TË PËRGJITHSHËM TË TERRITORIT		
PIKA		FQ.
	PËRMBAJTJA	3
1.1.5	Për rastet e veçanta , të cilat nuk parashikohen në këtë rregullore, Bashkia merr vendim të argumentuar dhe me transparencë mbi bazën e përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor dhe në përputhje me legjislacionin në fuqi.	
2.1.2	“Mënyrat e ndërhyrjeve në territor” është përkufizimi i përmbledhur i formave dhe proceseve që karakterizojnë llojin e zhvillimit që lejohet në një zonë me prioritet zhvillimi apo njësi strukturore. “Miks” është termi teknik i përdorur në rregullore si ekuivalent për fjalët “i përzier” apo “shumëfunksional”, sipas rastit. “Parcela e ndërtueshme” është parcela në pronësi private që zotëron një pronar, ose sipërfaqja që rezulton për ndërtim pasi nga njësia strukturore janë hequr sipërfaqet publike për rrugë, sheshe, institucionet publike etj. në gjendjen ekzistuese para hartimit të PDV-së. “Të paaplikueshme (PA)” janë treguesit e zhvillimit për të cilët nuk jepen vlera në rregullore, pasi nuk janë të aplikueshëm për rastin në fjalë.	4
2.2.1	Metodologjia, menyrat e nderhyrjes, etj.	5
2.2.7	Kodet për tipologjitë hapësinore	13
2.2.12	Rregullat për nënndarjen dhe bashkimin e parcelave për qëllime zhvillimi janë në përputhje me titullin III të rregullores së zhvillimit të territorit, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, nr. 408, datë 13.05.2015.	16
3.1.8	Në zonat që i përkasin vetëm kategorisë së përdorimit të propozuar Banim , përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj, si struktura arsimore parashkollore, 9-vjeçare dhe të mesme, qendra shëndetësore, farmaci, ambulanca, njësi të shitjes me pakicë, etj. Qendrat tregtare lejohen vetëm në rast se ato përfshihen brenda strukturave me disa përdorime, përfshirë banimin. Nëse zonat kanë disa kategori të propozuara, atëherë përdorimet e tjera të lejuara janë në përputhje me natyrën e kategorive që propozohen, sipas rastit dhe pasaportave të njësive strukturore.	25
3.2.8	Për planifikimin, projektimin dhe ndërtimin e kopshteve dhe çerdheve publike a) Për çerdhe: i) llogaritet një çerdhe çdo 1,000 banorë dhe 25-30 fëmijë për 1,000 banorë; ii) në zona rurale llogaritet 1 (një) çerdhe çdo 1,000 banorë dhe 13-15 fëmijë për 1,000 banorë; iii) rrezja e shërbimit të çerdhes në vijë ajrore është 200-300 metra; iv) parcela e çerdhes dhe sipërfaqja e ndërtesës planifikohen sipas legjislacionit përkatës të projektimit në fuqi. b) Për kopshte: i) llogaritet një kopsht çdo 1,500 banorë; ii) rrezja e shërbimit të kopshtit në vijë ajrore është 250-350 metra në zona urbane dhe 500-600 metra në zona rurale;	26

-
- iii) në varësi të numrit të grupeve, një kopsht planifikohet sipas 18m²-25m²/fëmijë;
 - iv) parcela e kopshtit dhe sipërfaqja e ndërtesës planifikohen sipas legjislacionit përkatës të projektimit në fuqi. Nëse një strukturë përmban edhe kopsht edhe çerdhe, planifikimi, projektimi dhe ndërtimi bëhen mbi bazën e standardeve minimale për të dyja strukturat, duke përdorur vlerat që garantojnë standardin më të mirë.

3.3.1 Përdorime të lejuara në të gjithë territorin janë ato të përcaktuara në hartat e përdorimit të tokës për kategoritë bazë dhe nën-kategoritë e funksionet, si dhe për çdo njësi strukturore, zonë me prioritet zhvillimi apo fashë. Si rregull i përgjithshëm përdorimet e lejuara përmbushin përcaktimet e rregullores së planifikimit të territorit, të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave. 26

Për çdo njësi strukturore, në kapitullin e 8-të dhe shtojcën 3 të kësaj rregulloreje, vendosen edhe “përdorime të tjera të lejuara”. Këto përdorime e funksione nuk ndalohen në një njësi strukturore, pavarësisht se nuk u përkasin përdorimeve të kategorive bazë që formojnë karakterin funksional të njësisë. Sipas rastit, ato realizohen vetëm për disa nën-kategori, ose për të gjithë kategorinë përkatëse bazë, si dhe deri në atë masë që mund të akomodojë kapaciteti mbajtës i zonës. Këto “përdorime të tjera të lejuara” janë në funksion të karakterit të njësisë strukturore si rezultat i kategorive bazë që lejohen në zonë. Kështu, për shembull, në një njësi strukturore me kategori bazë të përdorimit të lejuar “Banim” dhe me përdorime të tjera të lejuara “Arsim” dhe “Shëndetësi”:

- Nga kategoria “Arsim” është e mundur të realizohen çerdhe dhe/ose kopshte për fëmijë.
- Në rast të ndërtimit të një shkolle, duhet të realizohen fillimisht treguesit për shkollën dhe hapësira e mbetur të përdoret për banim.
- Në rast të ndërtimit të një kampusi universitar, atëherë njësia rrezikon të ndryshojë tërësisht kategorinë bazë nga “Banim” në “Arsim”, ndaj kampusi universitar nuk është në funksion të zonës së banimit. Në këtë rast, përmes ndërtimit të kampusit universitar, Bashkia ndryshon PPV-në e për pasojë duhet të përfshihet në procedurat e ndryshimit të PPV-së sipas ligjit.

3.3.2 Përdorime të ndaluara janë ato që përcaktohen për çdo njësi strukturore, zonë me prioritet zhvillimi apo fashë sipas rastit në këtë rregullore. Si rregull i përgjithshëm, përveç sa përcaktohet ndryshe në këtë rregullore: 27

a) Përdorimet e ndaluara përmbushin përcaktimet e rregullores së planifikimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

b) Përdorime të ndaluara për zonat e banimit janë industritë e rënda, kimike dhe të tjera ndotëse për mjedisin; ndërtimet ushtarake; varrezat; impiantet e trajtimit të ujërave të ndotura; landfill-et; incineratorët; parcelat komunitare të kompostimit të mbetjeve organike.

c) Aktivitetet e zonës rurale, pavarësisht shkallës, si rritja e bletëve, mbajtja e bagëtive dhe gjedhëve etj. të ngjashme janë të ndaluara në zona urbane. Lejohen vetëm aktivitete të kultivimit dhe hortikulturës në oborret dhe kopshtet individuale të ndërtesave, në kuadër të bujqësisë urbane.

ç) Nuk lejohen aktivitete si djegia e mbeturinave të çfarëdo lloji në zonat e sistemit urban, të sistemit natyror apo në brigjet e burimeve ujore.

d) Përdorimet industriale janë të ndaluara të vendosen në brigjet ujore, në zonën buferike të zonave të mbrojtura natyrore, pavarësisht kategorive, në zonat që mbrohen nga legjislacioni për monumentet e kulturës, përfshirë zonat buferike apo brezat mbrojtës të këtyre zonave/objekteve.

dh) Përdorimet e ndaluara në territoret e zonave të mbrojtura natyrore dhe në zonat e tyre buferike, si dhe në zonat që mbrohen nga legjislacioni për trashëgiminë

	kulturore, përfshirë brezat mbrojtës/zonat buferike të këtyre zonave/objekteve, përcaktohen në legjislacionin sektorial në fuqi. e) Të gjitha funksionet janë të ndaluara në hapësirën e përcaktuar si brez mbrojtës/përkatesie apo tampon/buferik për infrastrukturën rrugore dhe kanalet e kullimit dhe vaditjes nga legjislacioni në fuqi.	
3.3.3	Përdorime të kushtëzuara janë ato që përcaktohen për çdo njësi strukturore, apo ndarje tjetër sipas rastit në këtë rregullore dhe në Plan. Si rregull i përgjithshëm, përveç sa përcaktohet ndryshe në këtë rregullore: a) Përdorimet e kushtëzuara përmbushin përcaktimet e rregullores së planifikimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. b) Pikat e furnizimit të karburantit lejohen në zonë urbane vetëm pasi plotësojnë kushtet e distancave prej të paktën 60 m nga ndërtimet e tjera të çdo lloji, pajisen me lejen mjedisore përkatëse dhe institucioni përgjegjës miraton vlerësimin e ndikimit në mjedis. c) Djegia e mbeturinave organike të aktivitetit bujqësor në tokë bujqësore është aktivitet i kushtëzuar në tokë bujqësore. Lejohet vetëm pas vlerësimit të rrezikut të ndotjes nga Bashkia dhe kur pika e djegies është të paktën 300 metra nga ndërtimi më i afërt, pavarësisht funksionit të tij. ç) Industria e përpunimit dhe paketimit të produkteve ushqimore, në rast se nuk është përcaktuar si e ndaluar, është aktivitet i kushtëzuar në zonë banimi dhe/ose në zonat fqinje me ato të banimit. Ajo lejohet vetëm pasi plotëson kushtet e distancave nga ndërtimet e tjera, pajiset me lejen mjedisore përkatëse dhe institucioni përgjegjës miraton vlerësimin e ndikimit në mjedis. Kjo industri është e kushtëzuar edhe në territoret e sistemeve urbane dhe natyrore apo në brigjet ujore dhe lejohet vetëm pasi plotëson kërkesat ligjore sektoriale të ujërave, mjedisit, tokës bujqësore, pyjeve dhe kullotave, zonave të mbrojtura natyrore dhe biodiversitetit. d) Të gjitha përdorimet që rezultojnë në ndërtime, janë të kushtëzuara në zonat me veçori gjeologo-inxhinierike të pastuduara, ose zonat me qëndrueshmëri të pamjaftueshme sipas studimeve ekzistuese të përgjithshme. Për këto raste, Bashkia kërkon paraprakisht përgatitjen e një studimi gjeologo-inxhinierik të hollësishëm, për të vërtetuar nëse zona është e përshtatshme për ndërtim, për cilat lloje strukturash e infrastrukturash dhe me cilat kushte shtesë për përmirësimin e qëndrueshmërisë së zonës. dh) Përdorimet e kushtëzuara në territoret e zonave të mbrojtura natyrore dhe në zonat e tyre buferike, si dhe në zonat që mbrohen nga legjislacioni për trashëgiminë kulturore, përfshirë brezat mbrojtës/zonat buferike të këtyre zonave/objekteve, përcaktohen rast pas rasti në përputhje me legjislacionin sektorial në fuqi. Kushtet përcaktohen në legjislacionin në fuqi. e) Përdorimi bujqësor është i kushtëzuar në zona të industrisë së rëndë. Ai lejohet me kusht që të shërbejë në pastrimin dhe mirëmbajtjen mjedisore të zonës. Produktet bujqësore të krijuara në këtë mënyrë nuk duhet të konsumohen nga përdoruesit e zonës dhe nuk duhet të tregtohen.	28
3.4.2	Parcela minimale, përveç rasteve kur parashikohet ndryshe në këtë rregullore, është: • Parcela minimale për zonat që zhvillohen me PDV përcaktohet nga PDV-ja, në përputhje me treguesit e distancave dhe koeficientët e shfrytëzimit të territorit për rrugë, ndërtim dhe hapësirë publike që përcakton Plani dhe kjo rregullore. • Për sa nuk parashikohet ndryshe në kapitujt e kësaj rregulloreje, nuk përcaktohet parcelë minimale e detyrueshme për banesat individuale deri në 3 kate dhe deri në 10 metra të larta, për sa kohë ato respektojnë treguesit e distancave dhe koeficientin e shfrytëzimit të tokës për ndërtim sipas kësaj rregulloreje dhe Planit.	29

	Në rastet e rindërtimit të banesës ekzistuese dhe të papërshtatshme për të jetuar, në parcelën ekzistuese, ruhen distancat e ndërtesës ekzistuese edhe për ndërtesën e re, me kusht që të mos ndryshojë volumetria dhe gjurma e çdo kati, përveçse nëse përmirësohen distancat në favor të ligjit.	
3.4.3	Vija e ndërtimit përcaktohet nëpërmjet rregullave të distancave të objekteve nga kufiri i pronës dhe nga rruga në njësitë strukturore dhe zonat me prioritet zhvillimi. Për sa nuk parashikohet ndryshe në këtë rregullore, vija e ndërtimit respekton: - distancat e ndërtimeve nga kufiri i pronës sipas rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave; - distancat e ndërtimeve nga rruga sipas rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave; - vijën e ndërtimit të krijuar në territor, ose atë të përcaktuar nga PDV-ja sipas kësaj rregulloreje.	
3.4.4	Në rastet kur në zonat e sistemit urban ndërtimet ekzistojnë në territor, por nuk janë të shërbyera me rrugë, vija e ndërtimit dhe gjurma e rrugës përcaktohen sipas një prej rasteve të mëposhtme: b) Kur Plani përcakton zhvillim me PDV, pavarësisht mënyrës së ndërhyrjes sipas kësaj rregulloreje: Përmes PDV-së.	29
3.4.6	Për arsye të zhvillimit të parashikuar nga PPV-ja për një zonë urbane të konsoliduar ose për rrizhvillim/ripërtëritje, veçanërisht në kushtet e zbatimit të instrumenteve financiare të drejtimit të zhvillimit, apo kur diktohet nga nevoja për krijim të hapësirës publike në një zonë urbane me zhvillim intensiv, distanca e objektit/ndërtesës nga rruga lejohet të jetë 0m. Në këto raste, tipologjia e ndërtimit është ajo e murit urban.	30
3.4.7	Nëse PPV-ja përcakton për një zonë se është objekt i PDV-së dhe zona ka ndërtesa ekzistuese të cilat nuk do të prishen propozuesi i PDV-së (pala aplikuese) dhe Bashkia vendosin pa rënë në kundërshtim me sa parashikohet në këtë rregullore, sipas dy rasteve të mëposhtme: a) T'i përfshijnë ndërtesat ekzistuese në skemën e menaxhimit të pronave sipas PDV-së e, për rrjedhojë, edhe në marrëveshjen e PDV-së. Në këtë rast, skema e konsolidimit të pronësive tokë ose, ndryshe, bashkimi i parcelave zbatohet edhe për objektet ekzistuese. E gjithë zona e trajtuar në PDV do të përbëjë një pronësi të vetme sipas së cilës në marrëveshjen e PDV-së do të ndahen kostot dhe përfitimet për palët pjesëmarrëse. Distancat ndërtesë-ndërtesë dhe ndërtesë-rrugë janë të vetme që aplikohen brenda zonës së PDV-së, për sa kohë që trualli mbetet një i vetëm dhe i barabartë me zonën e PDV-së. Në rast të krijimit të dy ose më tepër pronësive troje brenda zonës së PDV-së, atëherë aplikohen edhe distancat ndërtesë-kufi prone. b) Të mos i përfshijnë ndërtesat ekzistuese në skemën e menaxhimit të pronave sipas PDV-së e, për rrjedhojë, as në marrëveshjen e PDV-së. Në këtë rast i gjithë zhvillimi i propozuar nga PDV-ja duhet të respektojë distancat me objektet ekzistuese për të trija kategoritë: ndërtesë-ndërtesë, ndërtesë-rrugë dhe ndërtesë-kufi prone. Mospërfshirja e këtyre ndërtesave/pronave në marrëveshjen e PDV-së kryhet me vullnetin e pronarëve të tyre, mbi bazën e procesit të PDV-së sipas ligjit nr10/2014 "Për lanifikimin dhe zhvillimin e territorit, i ndryshuar.	30
4.3.2	Distancat e ndërtimeve nga njëri-tjetri, nga kufiri i pronës dhe nga rruga, përcaktohen në planin e nëndarjes dhe/ose të bashkimit të parcelave, sipas rastit, si pjesë e PDV-së, në përputhje me këtë rregullore dhe me legjislacionin në fuqi.	33
4.3.3	Pas miratimit të PDV-së që përmban nëndarjen/bashkimin e parcelave për qëllim zhvillimi ose pas miratimit të planit të nëndarjes, subjekti hartues informon dhe/ose regjistron hartën e parcelave të reja dhe atë të infrastrukturave në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme. Çdo transaksion mbi pronën kryhet mbi bazën e këtij informacioni.	33
4.3.4	Parcelat e reja të krijuara nga procesi i nëndarjes dhe/ose bashkimit për qëllim zhvillimi regjistrohen në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme vetëm pasi rrjeti rrugor	33

	dhe infrastrukturat për secilën parcelë të re të krijuar nga nënndarja të jenë ndërtuar në përputhje me planin e miratuar të nënndarjes dhe regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, sipas marrëveshjes përkatëse.	
4.3.5	Infrastrukturat kalojnë në pronësi të institucionit publik përkatës. Infrastrukturat që regjistrohen në pronësi të pronarëve privatë të parcelave detyrimisht mirëmbahen prej tyre në përputhje me kushtet kohore, teknike dhe të cilësisë, të vendosura për këtë qëllim nga Bashkia dhe sipas marrëveshjes së PDV-së, e cila vazhdimisht kontrollon cilësinë e këtyre infrastrukturave.	33
5.1.2	Distanca e ndërtimeve nga trupi rrugor për çdo kategori është jo më pak se: <u>A. Autostradë</u> : 60m jashtë qendrave të banuara dhe 30m nëse autostrada krijohet/kalon në një qendër të banuar; <u>B. Rrugë interurbane kryesore</u> : 40m jashtë qendrave të banuara dhe 20m nëse rruga krijohet/kalon në një qendër të banuar; <u>C. Rrugë interurbane dytësore</u> : 30m jashtë qendrave të banuara dhe 10m nëse rruga krijohet/kalon në një qendër të banuar; <u>D. Rrugë urbane kryesore</u> : 20m në qendrat e banuara. Këto rrugë nuk ndërtohen jashtë qendrave të banuara. Në rastet kur zgjidhet tipologjia e ndërtesave të gjata ose të bashkangjitura mur urban, kjo distancë është 0m, por trotuari është jo më pak se 6m i gjerë. <u>E. Rrugë urbane dytësore</u> : 5m në qendrat e banuara. Këto rrugë nuk ndërtohen jashtë qendrave të banuara. Kjo distancë është 0m në rastet kur zgjidhet tipologjia e ndërtesave të gjata ose të bashkangjitura mur urban. Për sa kohë që nuk bie në kundërshtim me Kodin Rrugor, në rastet e murit urban, trotuari është jo më pak se 3m i gjerë kur zona nuk është e klasifikuar si historike ose monument kulture. <u>F. Rrugë lokale</u> : 20m jashtë qendrave të banuara dhe 4m nëse rruga ndërtohet/kalon në një qendër të banuar. Në mungesë të veprimtarisë planifikuese në fuqi, zbatohen distancat e Kodit Rrugor të përcaktuara për këto raste.	34
5.2.2	Kushtet teknike të detajuara paraqiten në hartën P:02/9 të prerjeve të rrugëve. Kushte të tjera teknike zbatohen në përputhje me legjislacionin në fuqi për punimet e ndërtimit.	37
5.2.3	Kategoritë e sistemit rrugor sipas mënyrave të ndërhyrjeve janë: • Ristrukturim, sipas kuptimit në listën e mënyrave të ndërhyrjeve në seksionin 2.2.1 të kësaj rregulloreje; • Zgjerim; • Ndërtim ose rrugë e re; • Rrugë ekzistuese dhe mirëmbajtje.	37
6.1.8	Të gjitha ndërtimet e reja do të shoqërohen me gjelbërimin e nevojshëm sipas kësaj rregulloreje, planit dhe legjislacionit në fuqi, për të siguruar krijimin e hapësirës publike dhe përmirësimin e peisazhit. Punimet infrastrukturore, si ato për telekomunikimin, ndriçimin, etj. në fasadat e ndërtesave do të kryhen përmes kanalave dhe veshjeve të brendshme për të mos shqetësuar fasadën e ndërtesës, dhe vetëm në dakordësi me pronarin e ndërtesës dhe/ose banesës.	39
6.4.1	Rregullat kryesore për projektimin universal zbatohen në përputhje me aktet ligjore dhe nënligjore në fuqi për personat me aftësi të kufizuara.	43
6.4.3	Përveç sa u përcaktua në paragrafët e mësipërm , Bashkia përcakton, rast pas rasti në projektet publike, rregulla për lehtësimin e lëvizjes dhe akomodimit në hapësirë urbane dhe në hapësirën e hapur publike edhe për të gjitha kategoritë e tjera të përdoruesve, përfshirë kafshët shtëpiake.	44

7.1.1	Zonat të cilat do të zhvillohen përmes PDV-së zbatojnë përcaktimet e ligjit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij. Në këto zona leja e zhvillimit dhe e ndërtimit jepet mbi bazën e PDV-së, përveç rasteve të parashikuara në paragrafët në vijim.	44
7.1.6	Sipërfaqja minimale për realizimin e PDV-së përcaktohet në pasaportën e çdo njësie strukturore për të cilën kërkohet hartimi i PDV-së, paraqitur në shtojcën 3 të kësaj rregulloreje. Sipërfaqja maksimale për realizimin e PDV-së është e gjithë njësia strukturore. Pala aplikuese duhet të dorëzojë në Bashki nismën për sipërfaqen e përzgjedhur, të mbështetur nga pronarët që kanë në pronësi jo më pak se 51 për qind të sipërfaqes së përzgjedhur për PDV-në brenda njësisë strukturore. Sipas rastit, nëse verifikon se ka interes në zonë, Bashkia mund t'i kërkojë palës aplikuese të përgatitë PDV-në për të gjithë njësinë strukturore. Nëse pala aplikuese nuk bie dakord, ajo mund të tërhiqet nga aplikimi, ose të negociojë me Bashkinë për kushte lehtësuese.	45
7.1.8	Si rregull, ndërhyrjet rikonceptuese sipas kësaj rregulloreje kryhen mbi bazën e një projekti dizajni urban të hapësirës së hapur e asaj publike, si dhe të fasadave të objekteve në njësinë strukturore. Bashkia është përgjegjëse për realizimin e këtij projekti. Thellësia e këtij projekti varet nga synimi i Bashkisë për nivelin e rikonceptimit dhe ajo mund të bashkëpunojë me pronarët e zhvilluesit sipas rastit për t'i përfshirë ata në procesin e projektimit. Nëse ndërhyrjet rikonceptuese përfshijnë edhe tjetërsime të konsiderueshme në pronësi, marrëveshje mes pronarëve, Bashkisë dhe zhvilluesve për tjetërsimet në pronësi, veçanërisht për hapësirën publike, të cilat nuk zgjidhen përmes shpronësimit për interes publik, atëherë ato realizohen mbi bazën e PDV-së, edhe nëse kjo rregullore parashikon ndryshe në shtojcën 3 të saj.	45
7.2.3	Për të krijuar hapësirë publike bashkia zbaton rregullat, kushtet dhe procedurat për krijimin dhe menaxhimin e hapësirës publike të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave si dhe përgatit një program specifik për zbatimin sipas rastit të çdo instrumenti të përcaktuar në VKM. Programi për çdo instrument është në përputhje me legjislacionin në fuqi dhe miratohet me Vendim të Këshillit të Bashkisë. Programi përmban të gjitha hapat, proceset dhe procedurat për zbatimin e instrumentit përkatës.	48
8.1.2	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë (Kshr) Zbatimi i Kshr-së është përgjegjësi e bashkisë dhe realizohet në nivel njësie strukturore. Çdo ndërtim i ri, duhet të sigurojë sipërfaqe rrugore brenda parcelës së ndërtueshme në përputhje me nevojat e strukturës apo strukturave që ndodhen në të dhe me standardet e ndërtimit dhe të sigurisë.	49
8.1.4	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike (Kshp) Zbatimi i Kshp-së është përgjegjësi e bashkisë dhe realizohet në nivel njësie strukturore. Për llogaritjen e Kshp-së në këtë rregullore janë përdorur hapësirat e mëposhtme publike: • Objektet arsimore dhe parcela e tyre; • Zonat e gjelbra sipas VKM-së nr. 671 "Për rregulloren e planifikimit të territorit", i ndryshuar dhe Planit; • Objektet e shëndetësisë dhe parcela e tyre; • Territore me funksion sportiv dhe rekreativ; • Muze dhe qendra kulture, rinore, për shërbime të ndryshme sociale etj. me përdorim, funksion dhe pronësi publike; • Sipërfaqe të dedikuara për parkim publik dhe jo në rrugë;	50

	• Sheshe dhe hapësira të hapura publike sipas vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave, për sa kohë që janë në pronësi publike dhe nuk klasifikohen si rrugë; • Objekte të tjera me përdorim, funksion dhe pronësi publike, por jo sistemi rrugor.	
8.1.5	Në ato parcela në të cilat vlera e lejuar e Ksht-së shfrytëzohet e plotë, por distancat lejojnë rritje të intensitetit përtej vlerës së përcaktuar në Plan/rregullore, atëherë intensiteti lejohet të rritet në lartësi deri në kapjen e kufijve të lejuar të distancave.	50
8.1.6	Për intensitetin e propozuar të ndërtimit , në shtojcën 3 të kësaj rregulloreje, zbatohen rregullat e mëposhtme: • Për rastet në të cilat ndërtimet kanë karakteristika të përcaktuara në legjislacionin përkatës në fuqi, intensiteti i ndërtimit i propozuar referohet sipas ligjit. • Intensiteti i ndërtimit është një tregues i paaplikueshëm në disa njësi strukturore apo për disa kategori të përdorimit të tokës për shkak të veçorive të strukturave të këtyre njësive/kategorive. Kjo nuk do të thotë se vëllimi i ndërtimit është 0. • Intensiteti i vendosur në hartë apo në këtë rregullore nuk zbatohet për parcelat e ndërtueshme në pronësi publike dhe që do të zhvillohen për qëllim e interes publik, përveçse nëse është përcaktuar në mënyrë të posaçme në këtë rregullore. Bashkia dhe institucionet publike zbatojnë vlera të ndryshme të intensitetit të ndërtimit për ndërtimet për interes publik, sipas nevojës së strukturës publike që ndërtohet. Ndërtimi për interes jo-publik, ose privat në pronë publike rregullohet nga ligji dhe nuk është objekt i kësaj rregulloreje.	50
8.1.9	Përveç rasteve kur përcaktohet ndryshe, Intensiteti i ndërtimit dhe Ksht-ja përcaktohen për çdo Kategori të përdorimit të tokës që propozohet sipas pasaportave në shtojcën 3 të kësaj rregulloreje. Vetë kategoritë e përdorimit jepen në % mbi bazën e sipërfaqes së njësive strukturore. Mënyra e përdorimit të Intensitetit dhe Ksht-së është si në vijim: • Për secilin përdorim zbatohet Ksht dhe I përkatës, kur këto nuk përzihen brenda një strukture; • Për përdorimin A.Banim, kur përzgjidhet nën-kategoria banim+shërbime, për strukturën zbatohen I dhe Ksht të dhënë për kategorinë A.Banim; • Në rastin kur brenda një strukture përzihen dy kategori, p.sh. A.Banim dhe Sh.Shërbime, etj. secili përdorim zbaton jo më shumë se sa Intensiteti i ndërtimit që përcaktohet për kategorinë bazë përkatëse në pasaportën e njësive strukturore. Në lidhje me Ksht-në, përzgjidhet vlera më e madhe mes Ksht-ve për çdo përdorim.	52
9.2	Bashkia zgjidh çdo çështje të menaxhimit të zhvillimit të territorit për zbatimin e Planit që nuk gjen zgjidhje në këtë rregullore përmes zbatimit të legjislacionit në fuqi, me miratim të institucioneve përkatëse sipas rasteve.	53
9.3	Bashkia zbaton standardet e parashikuara në këtë rregullore për sa kohë ato nuk përcaktohen në legjislacionin e posaçëm në fuqi dhe nëse standardet e kësaj rregulloreje janë më shtrënguese dhe të përmirësuara se sa ato në legjislacionin e posaçëm. Bashkia i rishikon këto standarde nëse ndryshon legjislacioni i posaçëm.	53

Rregullorja përmban edhe terma të krijuara në PPV apo në rregullore të cilat, në disa raste, përdoren tërësisht sipas përkufizimit ligjor dhe, në disa raste të tjera, thellohen më tej. Një rast i tillë është ai i mënyrave të ndërhyrjeve në territor, ku disa nga termat janë thellim i termave të rregullores së planifikimit dhe legjislacionit mjedisor, sipas kontekstit dhe metodologjisë së planifikimit. Më konkretisht, përkufizimet për mënyrat e ndërhyrjeve paraqiten më poshtë:

- **Zhvillim** (*Development*): Është procesi i ndryshimit të territorit përmes ndërtimeve të reja, të shoqëruara edhe me infrastrukturën përkatëse. Në raste të veçanta, zhvillimi mund të përfshijë vetëm programin e pajisjes së zonës me infrastrukturë, duke tërhequr kështu zhvilluesit për ndërtime private. Zhvillimi ndikon në ndryshimin e çmimit të tokës dhe, përgjithësisht, e ngre atë.
- **Rizhvillim** (*Redevelopment*): Përveç sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, në këtë rregullore ky term thellohet më tej edhe në: Zhvillim që kryhet përsëri në një zonë e cila është zhvilluar më parë. Është procesi i ndryshimit të territorit përmes ndryshimit të ndërtimeve ekzistuese, si të formës e strukturës, ashtu edhe funksioneve dhe/ose treguesve të zhvillimit (Intensitet, Ksht, Kshr, Kshp).
- **Ripërtëritje** (*Regeneration, Renewal, Revitalization, Requalification*, që nënkupton Rigjenerim, Rinovim, Rijetësim, Rivitalizim, Rikualifikim): Përveç sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, në këtë rregullore ky term thellohet më tej edhe në: Një formë rizhvillimi që ka për qëllim të risjellë në jetë apo funksion zonat të caktuara të cilat e kanë humbur funksionin e mëparshëm, janë degraduar fizikisht, nuk janë më tërheqëse dhe të frekuentuara, paraqesin mungesë sigurie, kanë rënie të vlerës së pronës dhe kanë nevojë për rikonceptim nga pikëpamja e projektimit urban, arkitekturor dhe të peizazhit urban. Zonat të tilla mund të jenë aktualisht në funksion, por janë të vjetëruara e jo cilësore ose mund të jenë jashtë funksionit, si p.sh. disa parkime apo qendra tregtare të braktisura dhe me infrastrukturë ekzistuese etj. (*greyfields*) në qytete. Zonat industriale të braktisura apo jashtë funksionit dhe me ndotje (*brownfields*) trajtohen përmes rehabilitimit mjedisor (si më poshtë), por paralelisht edhe me rigjenerim urban, duke pasur për qëllim rifutjen e tyre në treg dhe veprimtari të rritjes ekonomike.
- **Rikonceptim**: Është një formë e rizhvillimit, por e fokusuar kryesisht në elemente të projektimit (*design*) urban e arkitektonik të objekteve dhe rimendim të funksioneve të objekteve ekzistuese, duke i përshtatur ato. Mund të përfshijë edhe prishje objektesh në raste të caktuara, me qëllim çlirimin e hapësirës publike, por nuk nënkupton ndërtime të reja. Veçanërisht treguesit e rrugëve dhe të hapësirës publike mund të përmirësohen. Intensiteti mund të rritet lehtësisht në ndonjë rast, si rezultat i shtesave të mundshme në lartësi, ose të mbetet i pandryshuar.
- **Konsolidim** (*Consolidation*, që nënkupton edhe Kompaktësim): Përveç sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, në këtë rregullore ky term thellohet më tej edhe në: Është një proces zhvillimi dhe rizhvillimi në të cilin konsolidohet karakteri dhe tipologjia ekzistuese e zonës (urbane ose bujqësore) dhe për këtë kryhen punime ndërtimi, rindërtimi, ristrukturimi, rigjenerimi të pjesshëm, mbushjeje urbane, konservimi dhe pastrimi. Këto punime kombinohen në pesha të ndryshme.
- **Ristrukturim** (*Restructuring, Reconstruction*): Ndodh për infrastrukturën, kur janë të degraduara, të dëmtuara ose shumë të vjetëruara dhe riparimi nuk është i mjaftueshëm. Veç ndërhyrjeve strukturore, mund të ndryshohen edhe parametrat e infrastrukturës në fjalë. Rruga, për shembull, mund të zgjerohet dhe të pajiset me elemente sigurie shtesë etj. Elementet e rrjetit të furnizimit me ujë apo të largimit të ujërave të ndotura mund të

zëvendësohen dhe të ripërmasohen, si dhe i gjithë sistemi mund të zgjerohet/intensifikohet në pjesë të caktuara të tij. Kjo mënyrë ndërhyrjeje mund të përdoret për rrugët në veçanti, por edhe për zonat që kanë nevojë për ndërhyrje në infrastrukturën e tyre.

- **Rindërtim** (*Rebuild, Reconstruction*): Ndodh për ndërtesat kur janë të degraduara, të dëmtuara, shumë të vjetëruara, ose në rastet kur pronari dëshiron të rindërtojë banesën e tij me qëllim përmirësimin funksional e arkitektonik të saj, por pa ndryshuar treguesit e zhvillimit. Përfshin ndërhyrjet në sistemin konstruktiv.
- **Riparim** (*Repair*): Janë punime që kanë për qëllim kthimin e një objekti në kushte të pranueshme duke bërë ripërtëritjen, zëvendësimin apo rregullimin e pjesëve të dëmtuara ose të degraduara. Nuk përfshin ndërhyrje thelbësore në sistemin konstruktiv.
- **Rehabilitim** (*Rehabilitation*): Rehabilitimi mjedisor është rindërtimi i elementeve apo funksioneve ekologjike, pa realizuar restaurim të plotë, kryesisht për qëllime njerëzore dhe jo natyrore. Mund të përfshijë një ose disa nga format e mëposhtme, si: restaurim mjedisor, rikrijime të pjesshme, reklamim dhe pastrim, zbutje efektsh ndotëse/negative etj. Është i barasvlefshëm me konceptin ‘rigjenerim’ në rrafshin urban.
- **Restaurim** (*Restoration*): Në rastin e mjedisit, është manipulimi aktiv i natyrës për të rikrijuar specie të humbura. Në rastin e zonave historike, monumenteve të kulturës dhe zonave arkeologjike, është procesi i rikthimit të objektit/zonës pothuajse në gjendjen origjinale me karakteristikat që ka pasur në të kaluarën, duke e riparuar, pastruar etj. – teknika të restaurimit arkitektonik dhe arkeologjik.
- **Rikrijim** (*Recreation*): Në rastin e mjedisit, janë përpjekjet për të ndërtuar një komunitet biologjik të ri në një zonë të degraduar ku nuk ka mbetur asgjë për të restauruar.
- **Pastrim** (*Remediation*): Është pastrimi i zonave nga ndotës kimikë me metoda fizike & biologjike, me qëllim mbrojtjen e shëndetit të njeriut dhe krijesave të tjera.
- **Zbutje** (*Mitigation*): Tërësia e masave të natyrave të ndryshme për të zbutur efektin negativ në mjedis dhe shëndet të një funksioni në territor.
- **Reklamim** (*Reclamation*): Është tërësia e manipulimeve fizike apo kimike në zona shumë të degraduara dhe të ndotura.
- **Ngrirje** (*Development Freeze*): Është procesi i ngrirjes ose ndalimit dhe bllokimit të ndërhyrjeve zhvillimore të çdo forme në një territor të caktuar deri në marrjen e një mase të dytë më të përshtatshme për situatën përkatëse. Kryhet në pamundësi të marrjes së masës së duhur, si rezultat i mungesës së informacionit, boshllëkut ligjor e institucional, ekzistencës së konflikteve të pazgjidhshme brenda periudhës së vendimmarrjes, proceseve të pambyllura gjyqësore, rreziqeve që mund të kanosen, të qenët në pritje të një vendimmarrje tjetër apo arsye të tjera penguese. Në varësi të rastit, autoritetet mund të marrin masa mbrojtëse, pyllëzuese, zbutëse të rrezikut, të garantimit të mbijetesës etj., nëse popullsia apo pronat në zonë janë të rrezikuara nga ndonjë faktor specifik.
- **Dendësim** (*Densification*): Kjo ndërhyrje propozon rritjen e dendësisë së zhvillimit të zonave urbane me dendësi të ulët, duke promovuar përdorimin më eficient të tokës, si dhe të rrjeteve të shërbimeve dhe infrastrukturave. Dendësimi ka dy nënraste si më poshtë. Nëse të dyja nënrastet janë të pranishme në një zonë, atëherë përdoret thjesht termi “dendësim”.

- a. **Mbushje Urbane** (*Urban Infill*): Kjo është një formë e dendësimit ku procesi kryesor është ai i mbushjes së parcelave bosh/të pandërtuara me ndërtime të reja dhe me tregues zhvillimi të ngjashëm me ato që ekzistojnë në zonë. Pra, treguesit në nivel zone do të rriten, por treguesit në nivel parcele mbeten të njëjtë me ata të parcelave që kanë ndërtime në momentin e mbushjes. Përgjithësisht, ruhet karakteri apo tipologjia e ndërtimit dhe ajo urbane. Ndërhyrjet infrastrukturore janë përmirësuese, por jo thelbësore.
 - b. **Intensifikim** (*Intensive development*): Kjo është një formë e dendësimit ku procesi kryesor është ai i realizimit të ndërtimeve të larta, pra me rritje të intensitetit si në nivel zone, ashtu edhe në nivel parcele, dhe/ose ai i rritjes së lartësisë dhe/ose gjurmës së objekteve përmes shtesave. Intensifikimi përfshin edhe procesin e mbushjes, por nuk synon të ruajë karakterin dhe tipologjinë ekzistuese në zonë. Ndryshon nga rihvillimi, pasi nuk synon të ndryshojë funksionin e zonës dhe, përgjithësisht, përdoret në zona (kryesisht) banimi.
- **Konservim, Ruajtje** (*Conservation, Preservation*): Përveç sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, në këtë rregullore ky term thellohet edhe më tej në: Procesi i mbrojtjes/ruajtjes së burimeve natyrore, ekosistemeve dhe funksioneve e shërbimeve të tyre, si dhe zonave e objekteve historike/kulturore/arkeologjike nga zhvillimet e natyrave të ndryshme dhe/ose efektet e zhvillimit në to. Procesi i konservimit/ruajtjes nuk nënkupton ngrirje, por shmangie nga aktivitetet dëmtuese/ndotëse. Zonat/objektet të cilat janë subjekt i konservimit mund të përdoren, por në mënyrë inteligjente e duke shmangur çdo lloj aktiviteti apo ndërhyrjeje dëmtuese/ndotëse. Masat që merren mund të përfshijnë si vendosje të barrierave e brezave mbrojtëse, ashtu edhe disa nga mënyrat e mësipërme (së bashku ose jo), konkretisht: zbutje, rehabilitim, restaurim, reklamim dhe riparim. Në raste të tjera, ekosistemet lihen thjesht në gjendjen e tyre natyrore për t'i mbrojtur nga ndërhyrjet me karakter dëmtues/ndotës. Në rastin e zonave historike mund të përfshihen edhe procese rigjenerimi pa ndryshuar karakterin dhe vlerat e zonës historike në përputhje me legjislacionin në fuqi.
 - **Zhvendosje** (*Relocation*): Procesi i zhvendosjes dhe i rivendosjes në një territor të ri të një funksioni të caktuar (përfshirë objektet dhe strukturat përkatëse). Zhvendosja (rialokimi) shoqërohet me prishje ose lëvizje të objekteve/strukturave dhe, për rrjedhojë, edhe të popullsisë që jeton në to apo të përdoruesve përkatës.
 - **Trajtim peizazhistik** (*Landscaping*): Mund të realizohet në zona urbane, natyrore dhe bujqësore. I shërben funksionit kryesor të zonës, por ka vlerë ekologjike, përpos asaj estetike. Në çdo rast, ky trajtim modifikon karakteristikat e dukshme të zonës, si: paraqitjen e bimësisë dhe elementeve ujore, formave të tokës dhe trupave ujorë, efektet e motit apo mikroklimës etj. Metodatat që përdoren janë: krijim i korridoreve biologjike, ripyllëzime, mbjellje bimësh në një formacion të caktuar, rehabilitim dhe restaurim mjedisor, zbutje ose eliminim i fragmentimit të matricës natyrore ose komponentëve të ekosistemit, rikrijim
 - ose restaurim i zonave ripariane dhe brigjeve ujore në tërësi, kombinime të elementeve

- bimore me ato ujore dhe historike për të krijuar një mesazh apo atmosferë të caktuar

Rrugë sipas funksionit	Kodi rrugor	Gjerësia e propozuar	Kodi (funksioni)	Kodi (prerja)	Kodi (gërma)	Ndërhyrja	Ndriçim	Korsi emergjence	Korsi auto.	Transporti publik	Gjelbërim	Korsi biçiklete	Trotuari	Vija e ndërtimit
Unaza e propozuar	URBANE KRYESORE	16	U	U-B	D	Zgjerim	PO	JO	4	JO	PO	PO	PO, nga dy anët	20 (5 m në zonë të banuar)
Rrugë kolektor	URBANE KRYESORE	12	KOL	KOL-M	D	Zgjerim	PO	JO	2	JO	PO	JO	PO, nga dy anët	20 (5 m në zonë të banuar)
Rrugë të brendshme	URBANE DYTESORE	8	Br	Br-HH	E	Zgjerim	PO	JO	2	JO	PO	JO	PO, nga dy anët	20 (5 m në zonë të banuar)



BASHKIA ELBASAN

DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT
DHE PROJEKTIMIT

RREGULLORE E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR E NJËSISË STRUKTURE 1-119

MIRATOI

KRYETARI I BASHKISË

HARTOI:

ark.Gentian TABAKU

ark.Klajd HAXHIHYSENI

ark.Madielo GEGA

QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPTP-së

RAIMOND HAZBALLA



TABELA E PËRMBAJTJES

KREU I.....	5
OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET.....	5
Neni 1	5
Objekti	5
Neni 2	5
Qëllimi.....	5
Neni 3	5
Përkufizimet	5
Neni 4	6
Fusha e aplikimit.....	6
Neni 5	6
Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor	6
KREU II	6
SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	6
Neni 6	6
Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim	6
Neni 7	7
Kategoritë dhe nënkategoritë e përdorimit të tokës	7
KREU III.....	7
Rregulla të përgjithshme zhvillimi	7
Neni 8	7
Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave	7
Neni 9	8
Lartësia e katit.....	8
Neni 10.....	8
Gjatësia e strukturave.....	8
Neni 11.....	8
Shkallëzimet.....	8
Neni 12.....	8
Parkimi	8
Neni 13.....	9
Vazhdimësia e objekteve kallkan	9
Neni 14.....	9

Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese.....	9
Neni 15.....	9
Parcelat e reja nga zhvillimi.....	9
Neni 17.....	10
Krijimi dhe manaxhimi i hapësirës publike.....	10
Neni 18.....	10
Pronësia mbi tokën dhe ndërtesave ekzistuese	10
Neni 19.....	10
Marrëdhënia dhe kushtëzimet për procesin e legalizimit.....	10
RREGULLA BAZË PËR MJEDISIN, PEISAZHIN, BURIMET NATYRORE DHE TRASHËGIMINË KULTURORE.....	11
Neni 17.....	11
KREU V	11
RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO PARCELË.....	11
Neni 18.....	11
Nënnjësia 1-119-1.....	11
Nënnjësia 1-119-2.....	13
Nënnjësia 1-119-3.....	14
Nënnjësia 1-119-4.....	16
KREU VI.....	17
RREGULLAT E NËNDARJES DHE BASHKIMIT TË PARCELAVA PËR ÇDO NJËSI.....	17
Neni 25.....	17
Kushtet për procesin e nëndarjes (sipas rregullores së miratuar të PPV-së):.....	17
RREGULLAT BAZË PËR INFRASTRUKTURËN E LËVIZJES	18
Neni 26.....	18
Distanca e ndërtimeve nga trupi rrugor (sipas rregullores së miratuar të PPV-së):	18
Neni 27.....	18
Kushtet teknike dhe përmasat.....	18
Kushtet për infrastrukturën dhe pronësinë.....	18
KREU VIII	18
Neni 28.....	18
Rregullat dhe normat urbanistike dhe arkitektonike për personat me aftësi të kufizuar.....	18
Neni 29.....	19

Hapësirat për këmbësorët	19
Neni 30.....	19
Trotuaret	19
Neni 31.....	19
Vendkalimet për këmbësorët	19
Neni 32.....	20
Shkallët dhe platforma	20
Neni 33.....	20
Hapësirat e jashtme të ndërtesës dhe elementet përbërës të tyre.	20
Neni 34.....	20
Rregullat e përgjithshme për ndërtesat	20

KREU I

OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

Neni 1

Objekti

Objekt i kësaj rregulloreje janë kushtet e zhvillimit sipas rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, rregullat e përdorimit të tokës për çdo zonë e njësi, si dhe rregulla të tjera sipas rregullores së planifikimit të territorit të miratuar me Vendim të Këshillit të Ministrave, në përputhje me kontekstin lokal të Bashkisë dhe territorit të saj dhe përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor.

Neni 2

Qëllimi

Qëllimi i kësaj rregulloreje është të përcaktojë rregullat e domosdoshme për zbatimin e parashikimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Elbasan në njësinë strukturore 1-119 përsa i përket treguesve të planifikimit dhe zhvillimit të territorit në nivel vendor.

Neni 3

Përkufizimet

1. **Përveç termave të legjislacionit**, termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë kuptimet e mëposhtme:
 - a) **“Fashë territoriale”** është zona kryesisht lineare e cila krijohet nga hapësira e përkatësisë së një elementi territorial ekzistues, apo të propozuar dhe përmban brenda saj një matricë aktivitetsesh, funksionesh dhe kategorish të përdorimit të tokës, sipas propozimeve të PPV-së.
 - b) **“Mënyrat e ndërhyrjeve në territor”** është përkufizimi i përmbledhur i formave dhe proceseve që karakterizojnë llojin e zhvillimit që lejohet në një zonë me prioritet zhvillimi apo njësi strukturore.
 - c) **“Miks”** është termi teknik i përdorur në rregullore si ekuivalent për fjalët “i përzier” apo “shumëfunksional”, sipas rastit.
 - d) **“Parcela e ndërtueshme”** është parcela në pronësi private që zotëron një ose me pronarë, ose sipërfaqja që rezulton për ndërtim pasi nga njësi strukturore janë hequr sipërfaqet publike për rrugë, sheshe, institucionet publike etj. në gjendjen ekzistuese para hartimit të PDV-së.
 - e) **“Të paaplikueshme (PA)”** janë treguesit e zhvillimit për të cilët nuk jepen vlera në rregullore, pasi nuk janë të aplikueshëm për rastin në fjalë.
2. **Termt e përdorur në këtë rregullore**, kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në ligjin nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

Neni 4

Fusha e aplikimit

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detajuar Vendor i njësisë strukturore 1/119, dhe zbatohet vetëm brenda kufirit të miratuar të kësaj njësie strukturore, të përcaktuar në hartën e Përdorimeve të Propozuara të Tokës në PPV të Bashkisë Elbasan dhe të detajuara sipas situatës ekzistuese të pronësisë në gjendjen ekzistuese.

Neni 5

Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor

Plani i Detajuar Vendor referuar dhe në zbatim të nenit 71 të VKM nr. 686, dt. 22.11.2017, përmban:

1. DOKUMENTIN E NISMËS.

- a. Relacion/Analizë
- b. Statusi juridik i pasurive (listën e parcelave dhe pronarëve të zonës nga ZRPP-ja)

2. ALBUM I PDV-së

- a. Gjendja ekzistuese;
- b. Analiza e pronësisë mbi truallin dhe parcelave të zhvilluara.
- c. Zonim ekzistues i territorit sipas kategorive dhe nënkategorive të përdorimit të tokës.
- d. Përditësimi i zonës së studiuar me rrjetin e infrastrukturës mbi dhe nën tokësore nga organet përkatëse.
- e. Skema e rrjetit rrugor të propozuar dhe përdorimi i propozuar i tokës dhe strukturave në të.
- f. Ekstrakt nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë së Elbasanit.
- g. Zbardhja

4. Relacioni shpjegues i PDV-së;

5. Rregullorja e Planit të Detajuar Vendor

KREU II

SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

Neni 6

Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim

Njësitë strukturore janë krijuar përmes zbatimit të kriterëve të përcaktuara në nenin 77 të rregullores së planifikimit të territorit, të miratuar me Vendim të Këshillit të Ministrave, nr.686, datë 22.11.2017. Veç këtyre kriterëve, sipas rastit, janë marrë në konsideratë edhe kriteret e mëposhtme:

1. Njësia strukturore është pjesë përbërëse e zonës që detajohet në nivelin e nënkategorisë së përdorimit të tokës, sipas shtojcës i të kësaj rregulloreje.
2. Kufijtë e njësive strukturore përcaktohen gjatë hartimit të dokumentit të planifikimit, në mënyrë të tillë që një njësi:
 - a) të ketë një kufi të vetëm e të mbyllur dhe të identifikohet në mënyrë unike në territor;
 - b) të mos ketë përdorime të papërputhshme dhe me ndikime negative mes tyre;
 - c) të respektojë zonime të veçanta të detyrueshme nga legjislacioni sektorial (zonat e mbrojtura mjedisore, kulturore etj.), sipas rastit;
 - ç) të kufizohet nga elementë fizikë territorial të dallueshëm, si rrugë, linja hekurudbore, breza mbrojtës dhe sanitare, brigje ujore, përrenj, lumenj etj.

3. Njësia mund të përmbajë disa kategori/ nënkategori përdorimi toke, pjesë të një sistemi të vetëm territorial, në përputhje me nenin 79 të kësaj rregulloreje.

Neni 7

Kategoritë dhe nënkategoritë e përdorimit të tokës

Sa i përket përdorimit të tokës, veç nënkategorive, janë përcaktuar edhe përdorimet e lejuara, të ndaluara dhe të kushtëzuara. Këto përcaktohen sipas nenit 79 të rregullores së planifikimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, nr. 686, datë 22.11.2017, i cili shprehet se:

1. Qëllimi i kategorizimit të përdorimit të tokës është:

- a) të funksionojë si një mjet për planifikimin dhe zhvillimin e territorit;
- b) të unifikojë metodologjinë bazë, terminologjinë dhe kodet e përdorura gjatë zonimit sipas kësaj rregulloreje, pa kufizuar metodologjitë e planifikimit dhe mënyrat e tjera të zonimit;
- c) të krijojë një bazë krabasuese në lidhje me përdorimin e tokës midis dokumenteve të planifikimit të autoriteteve dhe territoreve të ndryshme.

2. Kategorizimi i përdorimit të tokës kryhet në bazë të sistemeve territoriale dhe përshtatëzohet, si më poshtë vijon:

- a) sistemet territoriale;
- b) kategoritë;
- c) nënkategoritë;
- d) funksionet.

3. Autoriteti i planifikimit përcakton në territor kategoritë, nënkategoritë dhe përdorimet specifike të tokës sipas kësaj rregulloreje për gjendjen ekzistuese dhe të propozuar të territorit.

4. Në çdo rast, për secilën ndarje dhe nëndarje territoriale, duhet të përcaktohen të gjitha përdorimet e lejueshme të tokës, duke specifikuar shtrirjen e tyre në sipërfaqen e territorit në përqindje mbi të tërën dhe duke shënuar të gjitha kodet përkatëse sipas kësaj rregulloreje.

5. Kur një kategori e përdorimit të tokës mbizotëron mbi kategoritë e tjera, ajo quhet kategori bazë për zonën, njësinë apo nënjësinë.

KREU III

Rregulla të përgjithshme zhvillimi

Neni 8

Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave

1. Sipërfaqja minimale e parcelës për qëllime zhvillimi të strukturave të larta (mbi 6 kate) do të jetë mbi 500 m².
2. Për sa nuk parashikohet ndryshe në kapitujt e kësaj rregulloreje, nuk përcaktohet parcelë minimale e detyrueshme për banesat individuale deri në 3 kate dhe deri në 10 metra të larta, për sa kohë ato respektojnë treguesit e distancave dhe koeficientin e shfrytëzimit të tokës për ndërtim sipas kësaj rregulloreje dhe PPV-së.
3. Në rastet e rindërtimit të banesës ekzistuese dhe të papërshtatshme për të jetuar, në parcelën ekzistuese, ruhen distancat e ndërtesës ekzistuese edhe për ndërtesën e re, me kusht që të mos ndryshojë volumetrina dhe gjurma e çdo kati, përveçse nëse përmirësohen distancat në favor të ligjit.
4. Rregullat për nëndarjen dhe bashkimin e parcelave për qëllime zhvillimi janë në përputhje me titullin III të rregullores së zhvillimit të territorit, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, nr. 408, datë 13.05.2015.

Neni 9

Lartësia e katit

1. Lartësia e strukturës jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale:
 - a. për katet me funksion banimi është 3.06 metra (dysHEME - dysHEME);
 - b. kati përdhe, në rastet kur shfrytëzohet për përdorim shërbimi, lartësia minimale është 5.00 m (dysHEME - dysHEME).
 - c. për katet me funksion shërbime, por jo në katit përdhe, lartësia minimale është 4 metra (dysHEME - dysHEME).
 - d. për objektet shumëfunksionale, lartësia e çdo kati është në varësi të përdorimit.
2. Në lartësinë maksimale të strukturave përfshihet xokoli dhe çatia e objektit, nëse është rasti.

Neni 10

Gjatësia e strukturave

1. Gjatësia minimale e propozuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja të larta (mbi 3 kate) lineare si mur urban përgjatë rrugës kryesore do të jetë 15 metra.
2. Gjatësia maksimale e një fasade të vazhduar të murit urban është 100 metra. Në çdo 100 metra duhet lejuar akses/servituti publik i lëvizshmërisë së këmbësorit si dhe të zbatohet legjislacionin në fuqi për sa i përket aksesit nga mjetet e emergjencave.

Neni 11

Shkallëzimet

1. Fasadat e objekteve të vendosur përgjatë rrugëve kryesore dhe/ose rrugëve që konturojnë blloqet e banimit nuk lejohet të kenë më shumë se 2 (dy) shkallëzime.
2. Tërheqja e shkallëzimit nuk duhet të jetë në asnjë rast më pak se 1 (një) metër.
3. Për të arrit tipologjioni e murit urban përgjatë rrugës kryesore (Janaq Kilica) objektet e reja, rezultat i rizhvillimit nëpërmjet skemave të manaxhimit të tokës, duhet të zbatohet konsoli në drejtim të rrugës deri në 1,5 metra maksimumi (pa përfshirë elementet teknologjike dhe/ose estetik përbërës së fasadës)

Neni 12

Parkimi

1. Strukturat e reja të parashikuara për t'u zhvilluar në zonë mbartin detyrimin e sigurimit të 1 (një) vendparkimi për çdo hyrje/apartament të ri të projektuar.
2. Nëse struktura e propozuar përshtin funksione ndryshe nga banim (si p.sh. shërbime tregtare, zyra, klinika, etj.) atëherë për çdo 100 m² njësi duhet të sigurohet 1 (një) vendparkimi.
3. Sigurimi i vendparkimeve përbën kusht për dhënien e lejes së ndërtimit për strukturat e reja që do të zhvillohen në njësinë strukturore.
4. Madhësia minimale e një vendparkimi është 12 m².
5. Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore (përveçse në rastet kur kushtet teknike inxhinjerie dhe arkitektonike nuk e lejojnë një zgjidhje alternative) të përcaktuara në këtë PDV.
6. Zhvillimi i *podusit* të parkimit duhet të përfshihet brenda gjurmës së parcelës së zhvillimit të ri në zonë.

Neni 13

Vazhdimësia e objekteve kallkan

Lejohet zhvillimi i strukturave në vijim të objekteve të reja dhe/ose ekzistuese kallkan, sipas përcaktimeve të nenit 34 të VKM-së Nr.408 datë 13.5.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.

Neni 14

Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese

1. Fasadat e objekteve ekzistuese do ti nënshtrohen një projekti të veçantë për ristrukturimin e tyre. Katet e para të këtyre strukturave, duhet të unifikohen nëpërmjet:
 - a. Përdorimit të të njëjtave materiale për trajtimin dhe/ose veshjen e fasadës.
 - b. Vendosjen e kontrolluar ose heqjen e tendave dhe hijezuesve të tjerë të çfarëdo lloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës;
 - c. Vendosjen e kontrolluar të tabelave të reklameve.
2. Unifikimi i fasadave të strukturave të pranishme në zonën e studiuar nga ky Plan i Detajuar Vendor duhet të bëhet gjithmonë në përputhje me vijat e ndërtimit dhe treguesit e parashikuar nga PDV-ja dhe Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Elbasan.

Neni 15

Parcelat e reja nga zhvillimi

Parcelat e reja të krijuara nga procesi i nënndarjes dhe/ose bashkimit për qëllim zhvillimi regjistrohen në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme vetëm pasi rrjeti rrugor dhe infrastrukturat për secilën parcelë të re të krijuar nga nënndarja të jenë ndërtuar në përputhje me planin e miratuar të nënndarjes dhe regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, sipas marrëveshjes përkatëse.

Neni 16

Shtimi i vëllimit ndërtimor në kushtë emergjente

1. Çdo pronë, për sa nuk përcaktohet ndryshe në këtë rregullore, ka të drejtë, që, në kushtet e mergjencës për strehim, të bëjnë kërkesë për shtesë kati duke pasqyruar treguesit e planifikimit dhe zhvillimit të parashikuar nga PPV drejtpërdrejt në pronën e tyre, por, gjithmonë në përputhje dhe në zbatim me distancat e parashikuara nga kjo rregullore dhe legjislacioni në fuqi.
2. Pronat që përkojnë me hapësirat e parashikuara publike dhe/ose rrugë, duhet të paraqesin së bashku me kërkesën për leje zhvillimi/ndërtimi, dakordësinë e tyre me deklaratë noteriale, ku shprehin vullnetin e lirë për t'u përjashtuar nga e drejta e kompensimit për hapësirën e shtuar dhe vlerën e shtuar në pronë nga ndërhyrjet e reja, nëse investimi për realizimin e hapësirës publike vjen nga fondet publik.

Neni 17

Krijimi dhe manaxhimi i hapësirës publike

Për të krijuar hapësirë publike si rezultat i skemave të manaxhimit në zonë bashkia zbaton rregullat, kushtet dhe procedurat për krijimin dhe menaxhimin e hapësirës publike të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave nr. 1096, dt. 28.12.2015, si dhe, sipas rastit, përgatit një program specifik për zbatim të çdo instrumenti të përcaktuar në VKM, përpara se të jepet leja e ndërtimit.

Neni 18

Pronësia mbi tokën dhe ndërtesave ekzistuese

1. Pronat e regjistruara shtet dhe të poseduara nga pronarë privat bazuar në legjislacionin në fuqi janë llogarit si prona private për mundësi zhvillimi dhe marrin intesitet. Por, çdo posedues ligjor pa regjistruar pronën që ka në posedim nuk mund të përfitoj nga të drejtat e zhvillimit që i bashkelidhen asaj prone.
2. Ky studim (PDV) nuk duhet të bëhet pengesë në procedurat e fitimit të pronësisë nga poseduesi ligjor i momentit (sipas shkresës zyrtare të marre nga Bashkia Elbasan nga ZVRPP Elbasan).

Neni 19

Marrëdhënia dhe kushtëzimet për procesin e legalizimit

1. Ky plan i detajuar vendor nuk duhet të bëhet në asnjë moment pengesë dhe kriterë bllokues për objektet dhe pasuritë që janë subjekt i ligjit sektorial për legalizimin.
2. Procesi i legalizimit duhet të ndjek legjislacionin sektorial në fuqi përse i përket pronësisë dhe ndërtimeve informale, por, ky studim nuk duhet të bëhet pengesë për autoritetet përgjegjëse.

KREU IV

RREGULLA BAZË PËR MJEDISIN, PEISAZHIN, BURIMET NATYRORE DHE TRASHËGIMINË KULTURORE

Neni 17

- 1. Të gjitha ndërtimet e reja do të shoqërohen me gjelbërimin e nevojshëm** sipas kësaj rregullore, planit dhe legjislacionit në fuqi për të siguruar krijimin e hapësirës publike dhe përmirësimin e peizazhit. Punimet infrastrukturore, si ato për telekomunikim, ndriçim, etj., në fasadat e ndërtesave do të kryhen përmes kanalave dhe veshjeve të brendëshme për të mos shqetësuar fasadën e ndërtesës, dhe vetëm në dakordësi me pronarin e ndërtesës dhe/ose banesës.
- 2. Rregullat bazë për trashëgiminë kulturore janë:** Distancat e mbrojtjes për zonat historike dhe monumentet e trashëgimisë kulturore përcaktohen në legjislacion përkatës në fuqi ose në Planin e Menaxhimit të Zonave Historike dhe Zonave Tampon/të Mbrojtura për Bashkinë e Elbasanit. Bashkia do të hartojë Planin e Menaxhimit të Zonave Historike dhe Zonave Tampon që përcakton rregullat dhe kriteret për ndërtueshmërinë dhe ndërtimet, peizazhin e hapësirës publike në këto zona. Në zonat dhe njësitë strukturore që i përkasin kategorisë bazë Monument Kulture, ose ku gjenden struktura që i përkasin kësaj kategorie, nëse sipas ligjit të posaçëm lejohen ndërtime të reja, ato duhet të theksojnë vlerën arkitektonike të strukturës monument dhe të jenë në harmoni arkitektonike me të, si dhe të ndërtohen në distanca të tilla që e lejojnë strukturën monument kulture të mbetet plotësisht e perceptueshme në të gjitha drejtimet e saj.

KREU V

RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO PARCELE

Neni 18

Nënnjësia 1-119-1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit. Në këtë nënnjësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj, si hapësira kulturore, struktura arsimore parashkollore, 9-vjeçare dhe të mesme, qendra shëndetësore, farmaci, ambulanca, njësi të shitjes me pakicë, etj. Ambjentet tregtare lejohen vetëm në rast se ato përfshihen brenda strukturave me disa përdorime, përfshirë banimin.

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të mesme dhe të larta.

3. Ndërhyrja në territor

Ristrukturim dhe Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë banimi mbizotërojnë zhvillime të strukturave ekzsituuese deri në 5 kate të nërtuara para viteve 1990-të të cilat kanë pësuar modifikime të vogla volumetrike si shtesa anësore apo vertikale.

Në zonë vihet re edhe prezenca e ndërtesave të ulëta me obor të bollshëm. Ndërhyrja në territor ka për synim të përmirësojë përdorimin kryesor të saj që është banimi duke ruajtur përdorimet shërbime dhe të tjera të përfshira në strukturën e saj. Sikurse gjendet dhe një shesh publik në brendësi të kësaj nënnjësie, cili duhet ti nënshtrohet një përmirësimi hapësinor përsa i përket hapësirës publike.

Përveç kësaj, ndërhyrja do të konsistojë edhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nënnjësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative të munguara në zonë. Me rrizhvimin e parcelave me intesitet të ulët do të bëhet e mundur edhe sigurimi i një pjese toke për shërbime publike (382 m²) dhe rrugë e cila do të kufizojë edhe nënnjësinë në pjesën jugore të saj.

4. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor. Vija e ndërtimit do të ndjekë të gjitha standartet e parashikuara nga PPV duke ruajtur të gjitha distancat si nga infrastruktura rrugore, ashtu si edhe distancat e objekteve nga njëri tjetri, dhe nga kufiri i pronave. Vija e ndërtimit gjithashtu do të respektojë dhe ndërtimet ekzistuese nëse ka. Në rastin e rrugës “Janaq Kilica” fasadat e strukturave të larta që janë rezultat i rrizhvimin do të duhet të respektojë vijën e ndërtimit 0 metra nga rruga duke dal me konsol deri në 1,5 metra për të formuar kështu një mur urban për të gjithë njësinë strukturore në drejtimin lindje.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjësinë 1-119-1 arrin si vlerë të tij maksimale 50% të pronës që hyn në skemën e manaxhimit për leje zhvillimi dhe më tej leje ndërtimi.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në zonë shkon deri në 8 kate. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në lejen e ndërtimit, sipas rastit, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit. Lartësia mund të shkoj përtej këtij maksimumi nëse do të zbatohet pika 8.1.5¹ në Rregulloren Vendore të Planifikimit të Bashkisë Elbasan.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta

Nënnjësia strukturore 1-119-1 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbërta. Këto sipërfaqe të gjelbërta i takojnë llojit të bimësisë së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës si edhe në brendësi të saj duke pasuruar sheshin ekzistues në këtë nënnjësi. Bimësia do të jetë e pranishme nëpërmjet projektit të rindërtimit dhe rehabilitimit të Unazës në veri dhe rrugës Janaq Kilica në lindje të saj.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnjësinë strukturore 1-119-1 do jenë hapësira të dedikura për njësinë 1-119 duke i shërbyer banorëve të zonës, por edhe objekteve të funksioneve të tjera dhe shërbimeve tregtare në zonë. Do jenë të pranishme vendet për vendosjen e kontenierëve të mbeturinave, sheshet për pushim vetëm me stola dhe sheshet për fëmijë. Gjithashtu, hapësira e hapur në këtë nënnjësi do të mbulojë aktivitete të shumta kulturore dhe publike që mund të organizohen në këtë zonë të qytetit.

9. Trajtimi i fasadave

¹ Në ato parcela në të cilat vlera e lejuar e Ksht-së shfrytëzohet e plotë, por distancat lejojnë rritje të intensitetit përtej vlerës së përcaktuar në Plan/rregullore, atëherë intensiteti lejohet të rritet në lartësi deri në kapjen e kufijve të lejuar të distancave.

Fasadat e objekteve të reja që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësine strukturore 1-119-1 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës.

10. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i ndërtimit të tokës të nënnjësise strukturore 1-119-1 nga Plani i Detajuar Vendor arrin si vlerë të tij maksimale 3.

Nënnjësia 1-119-2

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit. Në këtë nënnjësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj, si hapësira kulturore, struktura arsimore parashkollore, 9-vjeçare dhe të mesme, qendra shëndetësore, farmaci, ambulanca, njësi të shitjes me pakicë, etj. Ambjentet tregtare lejohen vetëm në rast se ato përfshihen brenda strukturave me disa përdorime, përfshirë banimin.

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të mesme dhe të larta.

3. Ndërhyrja në territor

Rindërtim dhe Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë banimi mbizotërojnë zhvillime të strukturave individuale të ulëta deri në 3 kate të cilat ndër vite kanë pësuar modifikime të vogla volumetrike si shtesa anësore apo vertikale. Në zonë vihet re edhe prezenca e ndërtesave të degraduara me obor të bollshëm. Ndërhyrja në territor ka për synim të përmirësojë përdorimin kryesor të saj që është banimi duke ruajtur përdorimet shërbime dhe të tjera të përfshira në strukturën e saj.

Përveç kësaj, ndërhyrja do të konsistojë edhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nënnjësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative të munguara në zonë të cilat do të manaxhohen dhe rregullohen nga legjislacioni i bashkëpronësisë. Me rizhvillimin e parcelave me intesitet të ulët do të bëhet e mundur edhe sigurimi i një pjese toke për shërbime publike dhe rrugë e cila do të kufizojë edhe nënnjësine në pjesën veriore dhe jugore të saj.

4. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor. Vija e ndërtimit do të ndjekë të gjitha standartet e parashikuara nga PPV duke ruajtur të gjitha distancat si nga infrastruktura rrugore, ashtu si edhe distancat e objekteve nga njëri tjetri, dhe nga kufiri i pronave. Vija e ndërtimit në rastin e rrugës “Janaq Kilica” fasadat e strukturave të larta që janë rezultat i rizhvillimit do të duhet të respektojnë vijën e ndërtimit 0 metra nga rruga duke dal me konsol deri në 1,5 metra për të formuar kështu një mur urban për të gjithë njësine strukturore në drejtimin Lindje.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjësine 1-119-2 arrin si vlerë të tij maksimale 50% të pronës që hyn në skemën e manaxhimit për leje zhvillimi dhe më tej leje ndërtimi.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në zonë shkon deri në 8 kate. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në lejen e ndërtimit, sipas rastit, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit. Lartësia mund të shkojë përtej këtij maksimumi nëse do të zbatohet pika 8.1.5² në Rregulloren Vendore të Planifikimit të Bashkisë Elbasan.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta

Nënnjësia strukturore 1-119-2 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbërta. Këto sipërfaqe të gjelbërta i takojnë llojit të bimësisë së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës si edhe në brëndësi të saj duke pasuruar sheshin ekzistues në këtë nënnjësi. Bimësia do të jetë e pranishme nëpërmjet projektit të rindërtimit dhe rehabilitimit të Unazës në veri dhe rrugës Janaq Kılıca në lindje të saj.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnjësine strukturore 1-119-2 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë 1-119 duke i shërbyer banorëve të zonës, por edhe objekteve të funksioneve të tjera dhe shërbimeve tregtare në zonë. Do jenë të pranishme vendet për vendosjen e kontenierëve të mbeturinave, sheshet për pushim vetëm me stola dhe sheshet për fëmijë.

9. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve të reja që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësine strukturore 1-119-2 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës.

10. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i ndërtimit të tokës të nënnjësise strukturore 1-119-2 nga Plani i Detajuar Vendor arrin si vlerë të tij maksimale 3.

Nënnjësia 1-119-3

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit. Në këtë nënnjësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj, si hapësira kulturore, struktura arsimore parashkollore, 9-vjeçare dhe të mesme, qendra shëndetësore, farmaci, ambulanca, njësi të shitjes me pakicë, etj. Ambjentet tregtare lejohen vetëm në rast se ato përfshihen brenda strukturave me disa përdorime, përfshirë banimin.

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të mesme dhe të larta.

3. Ndërhyrja në territor

Rindërtim dhe Rihzhvillim.

Aktualisht në këtë zonë banimi mbizotërojnë zhvillime të strukturave individuale të ulëta deri në 3 kate të cilat ndër vite kanë pësuar modifikime të vogla volumetrike si shtesa anësore apo vertikale. Në zonë vihet re edhe prezenca e ndërtesave të degraduara me obor të bollshëm. Ndërhyrja në territor ka për

² Në ato parcela në të cilat vlera e lejuar e Ksht-së shfrytëzohet e plotë, por distancat lejojnë rritje të intensitetit përtej vlerës së përcaktuar në Plan/rregullore, atëherë intensiteti lejohet të rritet në lartësi deri në kapjen e kufijve të lejuar të distancave.

synim të përmirësorë përdorimin kryesor të saj që është banimi duke ruajtur përdorimet shërbime dhe të tjera të përfshira në strukturën e saj.

Përveç kësaj, ndërhyrja do të konsistojë edhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nënnjësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative të munguara në zonë të cilat do të manaxhohen dhe rregullohen nga legjislacioni i bashkëpronësisë. Me rrizhvimin e parcelave me intesitet të ulët do të bëhet e mundur edhe sigurimi i një pjese toke për shërbime publike (538 m²) dhe rrugë e cila do të kufizojë edhe nënnjësinë në pjesën veriore dhe jugore të saj.

4. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor. Vija e ndërtimit do të ndjekë të gjitha standartet e parashikuara nga PPV duke ruajtur të gjitha distancat si nga infrastruktura rrugore, ashtu si edhe distancat e objekteve nga njëri tjetri, dhe nga kufiri i pronave. Vija e ndërtimit në rastin e rrugës “Janaq Kilica” fasadat e strukturave të larta që janë rezultat i rrizhvimin do të duhet të respektojnë vijën e ndërtimit 0 metra nga rruga duke dal me konsol deri në 1,5 metra për të formuar kështu një mur urban për të gjithë njësinë strukturore në drejtimin Lindje.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjësinë 1-119-3 arrin si vlerë të tij maksimale 50% të pronës që hyn në skemën e manaxhimit për leje zhvillimi dhe më tej leje ndërtimi.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në zonë shkon deri në 8 kate. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në lejen e ndërtimit, sipas rastit, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit. Lartësia mund të shkojë përtej këtij maksimumi nëse do të zbatohet pika 8.1.5³ në Rregulloren Vendore të Planifikimit të Bashkisë Elbasan.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta

Nënnjësia strukturore 1-119-3 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbërta. Këto sipërfaqe të gjelbërta i takojnë llojit të bimësisë së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës si edhe në brëndësi të saj duke pasuruar sheshin ekzistues në këtë nënnjësi. Bimësia do të jetë e pranishme nëpërmjet projektit të rindërtimit dhe rehabilitimit të Unazës në veri dhe rrugës Janaq Kilica në lindje të saj.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnjësinë strukturore 1-119-3 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë 1-119 duke i shërbyer banorëve të zonës, por edhe objekteve të funksioneve të tjera dhe shërbimeve tregtare në zonë. Do jenë të pranishme vendet për vendosjen e kontenierëve të mbeturinave, sheshet për pushim vetëm me stola dhe sheshet për fëmijë.

9. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve të reja që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësinë strukturore 1-119-3 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës.

³ Në ato parcela në të cilat vlera e lejuar e Ksht-së shfrytëzohet e plotë, por distancat lejojnë rritje të intensitetit përtej vlerës së përcaktuar në Plan/rregullore, atëherë intensiteti lejohet të rritet në lartësi deri në kapjen e kufijve të lejuar të distancave.

10. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i ndërtimit të tokës të nënnjësise strukturore 1-119-3 nga Plani i Detajuar Vendor arrin si vlerë të tij maksimale 3.

Nënnjësia 1-119-4

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria bazë e përdorimit të tokës do të jetë ARS. Arsimit dhe infrastruktura mbështetëse të këtij funksioni.

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të infrastrukturës rrugore dhe arsimore/administrative.

3. Ndërhyrja në territor

Ristrukturim dhe Rindërtim.

Aktualisht në këtë zonë mbizotëron sipërfaqja ekzistuese e shkollës. Ky do të vijoj të mbetet funksioni dominues dhe do të plotësohet nga funksione mbështetëse dhe plotësuese të tij si cikle më të ulëta apo struktura me fokus zhvillimin e kulturës.

Përveç kësaj, ndërhyrja do të konsistojë edhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nënnjësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative në funksion të përdoruesve të shkollës.

4. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor. Vija e ndërtimit do të ndjekë të gjitha standartet e parashikuara nga PPV duke ruajtur të gjitha distancat si nga infrastruktura rrugore, ashtu si edhe distancat e objekteve nga njëri tjetri, dhe nga kufiri i pronave. Vija e ndërtimit në rastin e rrugës “Janaq Kilica” fasada e shkollës nuk është subjekt i detyruar për zbatimin e murit urban. Vija e ndërtimit në fasadën përballë rrugës “Janaq Kilica” mund të konceptohet të vijojë nëpërmjet gjelbërimit të lart në oborin e shkollës si dhe/ose duke e kombinuar me murrin rrethues të saj; gjithmone, pa rënë ndesh me funksionin primar të mësimdhënies dhe arsimit të nxënësve

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës do të jetë subjekt i projektit të hartuar nga bashkia për të ofruar një cilësi të lart të shërbimeve mbështetëse arsimore për funksionin e arsimit në zonë.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në zonë do të trajtohet nga bashkia sipas nevojës për të mbuluar nevojat për përdorimin e shkollës nga zona dhe qyteti.. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në lejen e ndërtimit, sipas rastit, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta

Nënnjësia strukturore 1-119-4 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbërta si pjesë përbërë e sistemit

rrugor dhe përdorimit ARS. Arsim në zonë.

8. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve ekzistuese dhe të reja në këtë nënnyjësi janë subjekt i projektit arkitektonik të hartuar nga bashkia.

9. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i ndërtimit të tokës të nënnyjësisë strukturore 1-119-4 nga Plani i Detajuar Vendor vlerësohet sipas projektit të hartuar nga Bashkia Elbasan për përdorimet e lejuara publike në njësi strukturore.

KREU VI

RREGULLAT E NËNDARJES DHE BASHKIMIT TË PARCELAVA PËR ÇDO NJËSI

Neni 25

Kushtet për procesin e nëndarjes (sipas rregullores së miratuar të PPV-së):

1. Nënndarja për qëllim zhvillimi që mund të realizohet në zbatim të Planit dhe kësaj rregulloreje është ndarja e një parcele në dy ose më shumë parcela për qëllime zhvillimi, në përputhje me mënyrën e përcaktuar në legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.
2. Një parcelë nëndahet vetëm nëse ka madhësi të barabartë me të paktën dyfishin e sipërfaqes minimale të përcaktuar për parcelat në çdo njësi strukturore, sipas Planit dhe kësaj rregulloreje, në mënyrë që parcelat e reja të jenë të barabarta ose më të mëdha se sa parcela minimale.
3. Në zonat e përcaktuara nga Plani për t'u zhvilluar me PDV, nëndarja ndodh vetëm 1 (një) herë dhe në bazë të planit të nëndarjes në PDV. PDV-ja mund të realizohet në një nga format e mëposhtme:
 - a) Pronari i tokës dorëzon në Bashki një PDV, e cila përmban mënyrën e ndarjes së parcelave të ardhshme, treguesit e zhvillimit për çdo parcelë, rrjetin rrugor dhe infrastrukturën e tjera të aplikueshme në zonë. Pas miratimit të këtij plani, pronari vijon me shitjen e parcelave sipas planit të miratuar. Çdo blerës realizon projektin për ndërtimin në parcelën e tij, sipas treguesve të zhvillimit të miratuar në PDV.
 - b) Pronari i tokës dorëzon në Bashki një PDV, e cila, përveç sa u përcaktua në paragrafin a) të pikës 4.1.4 (të rregullores së PPV-së), përmban edhe planvendosjet e ndërtesave dhe projektet tip të tyre për çdo parcelë. Pas miratimit të PDV-së, pronari i tokës mund të vijojë me shitjen e parcelave dhe të projektit përkatës, i cili është detyrues për blerësit, ose të aplikojë për leje zhvillimi e ndërtimi dhe ta zhvillojë zonën e të shesë më pas pasuritë e patundshme.

Kushtet për bashkimin e parcelave për qëllime zhvillimi:

1. Bashkimi për qëllim zhvillimi që mund të realizohet në zbatim të Planit dhe kësaj rregulloreje është bashkim i dy apo më shumë parcelave në një të vetme, me vullnetin e pronarëve të tyre.
2. Bashkimi i parcelave për qëllime zhvillimi me kusht për vijimin e zhvillimit, nëse sipërfaqja e pronës për të cilën kërkohet zhvillimi nuk përputhet me parcelën minimale sipas kësaj rregulloreje.

3.Fazat e zbatimit të bashkimit, instrumentet financiare, dhe instrumentet e drejtimit të zhvillimit sipas ligjit, si dhe ato të realizimit të hapësirës publike sipas ligjit përcaktohen në PDV ose në lejen përkatëse, sipas rastit.

KREU VII

RREGULLAT BAZË PËR INFRASTRUKTURËN E LËVIZJES

Neni 26

Distanca e ndërtimeve nga trupi rrugor (sipas rregullores së miratuar të PPV-së):

1.Vija e ndërtimit për secilën nga rrugët është përcaktuar edhe në materialin hartografik, si më poshtë vijon:

- a) Rruga “Janaq Kılıca” parashikohet të zhvillohet si tipologji ndërtimore/hapësinore mur urban, ku distanca nga rruga është 0 (zero) për katin përdhe me kushtin që trotuari i rrugës do të ndërtohet 6 metra i gjerë në krahun perëndimor të rrugës. Në katet mësipër parashikohet konsol deri në 1,5 metra (sipërfaqe e shfrytëzueshme nga brenda).
- b) Të gjitha rrugët e tjera në zonë respektojnë distancat e parashikuara nga VKM 408 dhe rregullorja vendore e planifikimit pjesë përbërëse e PPV-së, Elbasan.

2.Distanca e pemëve që mbillen në brezin e përkatësisë së rrugës nga trupi i rrugës, në përputhje me Kodin Rrugor, është jo më pak se lartësia më e madhe e arritshme për secilin lloj druri. Distanca e bimësisë që mbillet në brezin e përkatësisë së rrugës nga trupi i rrugës është më pak se 1m për bimët me lartësi maksimale deri në 1 m e jo më pak se 3 m për bimë me lartësi maksimale mbi 1 m.

3.Pemët që mbillen në trotuar dhe ndriçuesit që vendosen në trotuar duhet të pozicionohen në mënyrë të tillë që të lejojnë një distancë minimale prej të paktën 1.3 m të lirë për kalimin e pashqetësuar të këmbësorëve. Kjo distance matet nga kufiri i jashtëm i gropës së mbjelljes së pemës.

Neni 27

Kushtet teknike dhe përmasat

Dimensionet e dhena për seksionet që janë propozuar janë gjykuar nga seksionet e rrugëve kryesore dhe nga PPV Elbasanit.Akset e rrugëve të propozuara sipas PPV orientojnë përcaktimin e gjurmës të rrugëve të propozuara.

Kushtet për infrastrukturën dhe pronësinë.

Madhesia e daljes së çdo parcele në rrugë kushtëzohet nga vendodhja e tyre në lidhje me rrugën dhe përcaktohet në përputhje me standartet e Kodit Rrugor dhe në çdo rast është jo më pak se 6 (gjashtë) metra, ose 10% e perimetrit të pronës.

KREU VIII

Neni 28

Rregullat dhe normat urbanistike dhe arkitektonike për personat me aftësi të kufizuar

1.Objekti i kësaj rregulloreje është përcaktimi i kërkesave për eliminimin e pengesave që përcaktohen si "barriera arkitektonike"

2.Kjo rregullore ka për qëllim zbatimin e rregullave për eliminimin e këtyre "barrierave arkitektonike" në banesa, hapësira dhe shërbimet publike.

Zonat e destinuara për zhvillim publik për të cilat kryet studimi i fisibilitetit, zgjidhen ato që sigurojnë projektimin e ndërtesave dhe hapësirave pa "barriera arkitektonike".

Neni 29

Hapësirat për këmbësorët

Projektet që i përkasin hapësirave publike me qëllimin e vetëm për t'u përdorur nga këmbësorët, duhet të parashikojnë të paktën një rrugë hyrëse që të lejojë përdorimin e impianteve ngritëse aty ku është e nevojshme, përdorimin e shërbimeve sociale dhe shfrytëzimin e ambjenteve nga personat me aftësi të kufizuar.

Neni 30

Trotuaret

1.Për vendkalimet e këmbësorëve ngjitur me hapësirat e rezervuara për automjetet, rregullat e dhëna në pikave 2.2 të nenit 4 dhe 8, sipas VKM me nr.1503,date 19.11.2008, vlejnë karakteristikat e shtrimit dhe të bashkimit të dysHEMEVE të trotuarit me hapësirat e rezervuara për makinat.

2.Disniveli, mes sipërfaqes së trotuarit dhe rrugëve pranë tyre nuk duhet të kalojë 5cm.

3.Gjerësia e trotuarve të realizuar në ndërhyrjet e reja të urbanizimit duhet të jetë i tillë, që të mundësojë shfrytëzimin dhe nga ana e personave në karrige me rrota, duke patur parasysh edhe pengesat e krijuara nga shtylla e ndriçimit publik, sinjalistika rrugore dhe nga çdo element tjetër që mund të zvogëlojë gjerësinë e tyre, jo më pak se 1.2m

Neni 31

Vendkalimet për këmbësorët

1.Në rrugë me fluks të lartë trafiku, vendkalimet për këmbësorët duhet të jenë të ndriçuara në orët e errësirës ose të rënies së fluksit të dritës.

2.Fundi i rrugës në afërsi të vendkalimeve për këmbësorët, bëhet i dallueshem nëpërmjet ashpërsimit të krijuar mbi sipërfaqen e rrugës, pengesave të vendosura mbi rrugë me qëllim sinjalizimin e domosdoshmerisht për uljen e shpejtësisë.

3.Platforma e shpëtimit duhet të jenë të arritshme për personat me karrige me rrota.

4.Semaforet duhet të jenë të pajisur me lajmerues akustik, që sinjalizojnë kohën për kalim të lirë, për personat që nuk shohin, dhe për ata që levizin ngadale u nevojitet komanda manuale të arritshme për të lejuar kohën e mjaftueshme për kalimin e rruges.

Neni 32

Shkallët dhe platforma

1.Për shkallët dhe platformat vlejné rregullat e dhëna në pikat 1.10,1.11 të nenit 4 dhe 2.10,2.11 të nenit 8 të pjesës së dytë të kësaj rregullore sipas VKM me nr.1503, datë 19.11.2008. Rrugët që i kalojnë 6 metra gjerësi pajisen me parmak qendror.

Neni 33

Hapësirat e jashtme të ndërtesës dhe elementet përbërës të tyre.

Për hapësirën e jashtme që lidhen me ndërtesën dhe përbërësit e tyre si: rrugët e shtruara dhe parkimet, vlejné rregullat e përcaktuara në pikat 2 të nenit 4 dhe standartet e pikës 2 të nenit 8 të pjesës së dytë të rregullores sipas VKM me nr.1503, datë 19.11.2008

Neni 34

Rregullat e përgjithshme për ndërtesat

- 1.Rregullat e kësaj rregulloreje janë të detyrueshme për të gjitha llojet e ndërtesave.
- 2.Në ndërtesat publike duhet garantuar një nivel i arritshmërisë në hapësirat e brendeshme i tillë që të mundësojë shfrytëzimin e ndërtesës si nga publiku ashtu dhe nga personeli në shërbim, sipas rregullave të nenit 4 ,VKM me nr.1503,datë 19.11.2008.
- 3.Për hapësirat e jashtme që ju përkasin ndërtesave, kushti i domosdoshëm i arritshmërisë quhet i plotësuar nëse ekziston të paktën një rrugë për hyrje në ndërtesë, e shfrytëzueshme edhe nga ana e personave me aftësi të kufizuar, përdorues të karigeve me rrota.
- 4.Rregullat specifike përkatëse që i përkasin llojeve të veçanta të ndërtesave, mund të ndajnë ose të kufizojnë kriterin e përgjithshëm të arritshmërisë së hyrjes duke u bazuar në veçantitë e tipit të tyre.
- 5.Rregulla te veçanta, si siguria, kontrolli i konsumit energjitik, mbrojtja e ambjentit etj., duhen përshtatur konform dispozitave të kësaj rregulloreje.
- 6.Në ndërhyrjet për rikonstrukcion, vëllimet e shtuara si arsye e vendosjes së pajisjeve teknike ngritëse nuk llogariten në volumet e punës që do të kryhen për këtë qëllim.

HARTOI:

ark.Gentian TABAKU
ark.Klajd HAXHIHYSENI
ark.Madielo GEGA

MIRATOI

KRYETARI I BASHKISË
QAZIM SEJDINI
DREJTORI I DPTP-së

RAIMOND HAZBALLA



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA ELBASAN

Nr. 7109 / prot.
1

VENDIM

Nr. 826 / Datë 16 / 05 / 2019
1

“Për miratimin e Planit të Detajuar Vendor në Njesinë me kod 1/119, sipas Planit Përgjithshëm Vendor.”

Mbështetur në autoritetin e Kryetarit të Bashkisë Elbasan dhe në zbatim të ligjit nr. 139/2015 datë 17.12.2015 “Për vetqeverisjen vendore”; në ligjin nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar; në VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, në VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”; në VKM nr.1096, datë 28.12.2015, “Per miratimin e rregullave, kushteve, procedurave përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike” dhe me PPV-në e miratuar me vendim të KKT nr.1, datë 29.12.2016, dhe interesin e Bashkisë Elbasan:

VENDOSA:

1. Të miratoj Planin e Detajuar Vendor për Njesinë Strukturore me kod 1/119,
2. Plani i Detajuar Vendor me kod 1/119 përbëhet nga dokumentat si vijon :
 - Nisma e Kryetarit të Bashkisë për hartimin e PDV-së me kod 1/119
 - Relacioni dhe Rregullorja e P.D.V.
 - Materiali Hartografik
 - Korespondenca me Institucionet
3. Gjatë miratimit të lejeve të zhvillimit dhe të lejeve të ndërtimit, D.P.T.P duhet të bazohet në kuadrin referues të detyrueshëm të përcaktuar nga legjislacioni në fuqi dhe nga P.D.V-ja.
4. Ngarkohet Drejtoria e Planifikimit të Territorit dhe Projekteve për zbatimin e P.D.V-së me kod 1/119.
5. Ngarkohet Drejtoria e Planifikimit të Territorit dhe Projekteve që 1 (nje) kopje materialin në format shkresor dhe elektronik të PDV-së me kod 1/119 ta dorëzojë në Z.V.R.P.P Elbasan.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI I BASHKISË

Qazim Sejdiu

