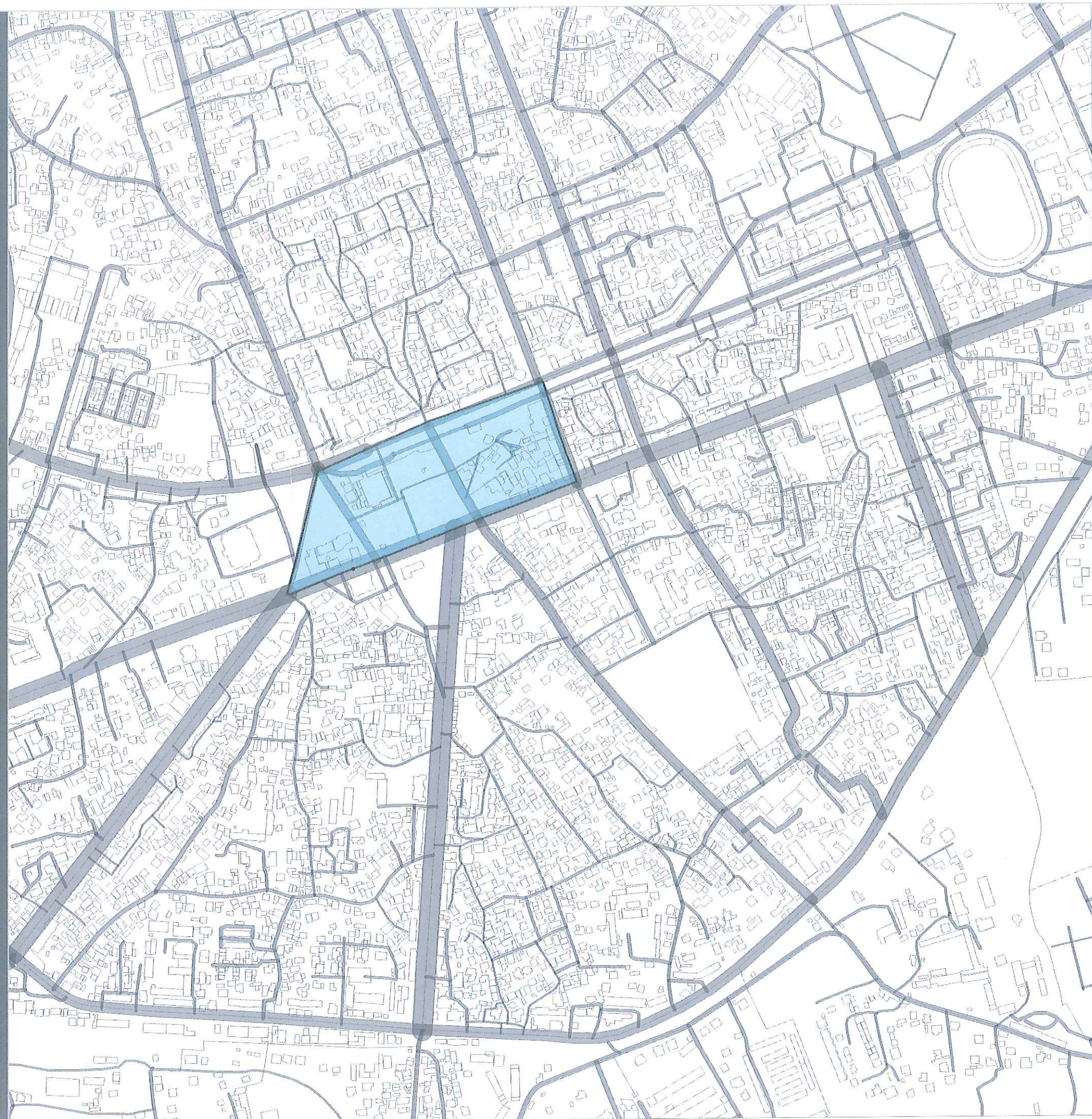
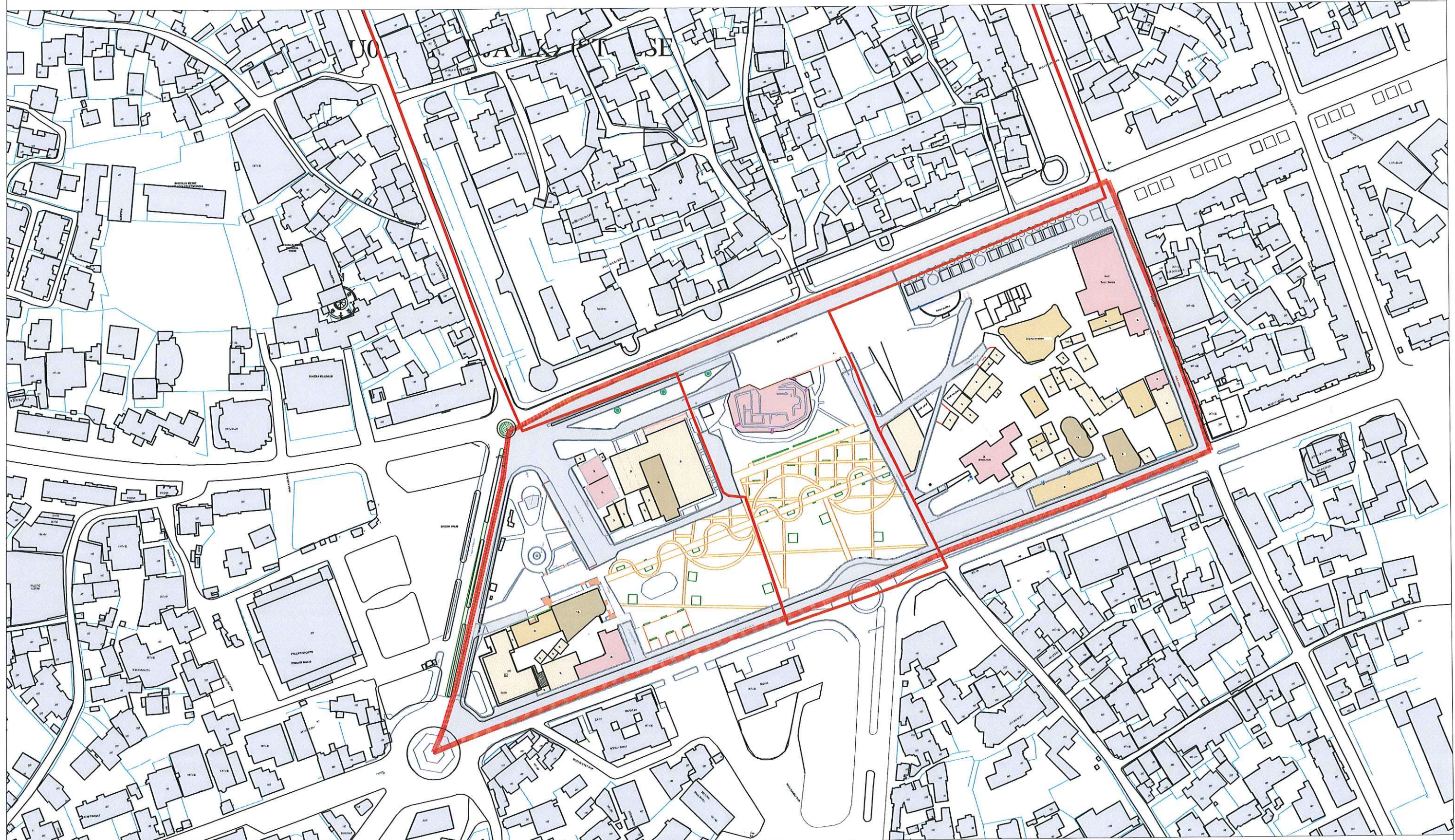




BASHKIA ELBASAN
PLANI I DETAJUAR
VENDOR
PER NJESINE
STRUKTURORE
1-47

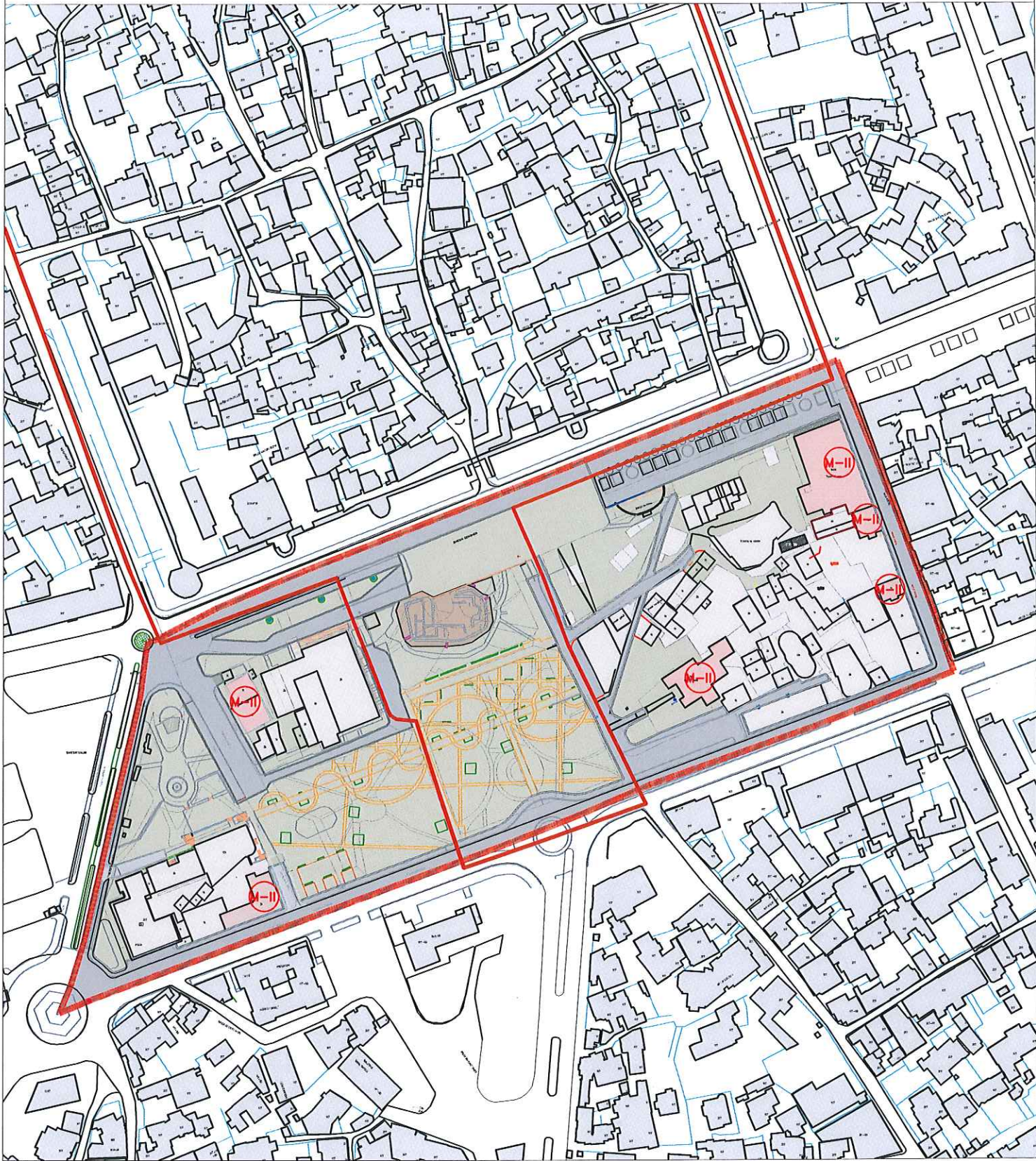




**KUFIRI I ZONES
ARKEOLOGJIKE**

	BASHKIA ELBASAN DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT	DREJTOR I PËRGJITHSHËM I SHERBIMEVE OPERACIONALE	DREJTOR I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT	GRUPI I HARTUESVE TE PDV-Ë	KONTROLLOU TEKNIK	ARTISTET	RAHMD HAZELLA		GRUPI I HARTUESVE TE PDV-Ë	SEKTORI I K 21-11	ARTISTET		PLAN I DETAJUAR VENDOR NJËSIA STRUKTUREORE NR. 1/47 NDËRMJET RRUGËVE "QEMAL STAFJA", "RINIA", "11 NENTORI" DHE RRUGES " LUBLIN DILJA"	EMËRTIMI I FLETËS 	Shkalla 1 : 2000 Data Janar '19	U 01
		ETLEVA KENUTI	GENTIAN TABAKU		SEKTORI I PLANIFIKIMIT TE TERRITORIT DHE HARTIMIT TE PDV-Ë DHE GIS	ARTISTET	KLAD HAXHIXH BEDI			ING. TOPOGRAF	MAXSIM GEGA					
					ARTISTET	MADIELO GEGA	ING. TOPOGRAF			FATJONA BOJA						
					ARTISTET		ING. TOPOGRAF			EDUARD BLOSHAN						
					ARTISTET											

GJENDJA EKZISTUESE E PRONËSISË MBI TRUALLIN



PARCELA TË ZHVILLUAR DHE PARCELA TË MUNDSHME PER ZHVILLIM



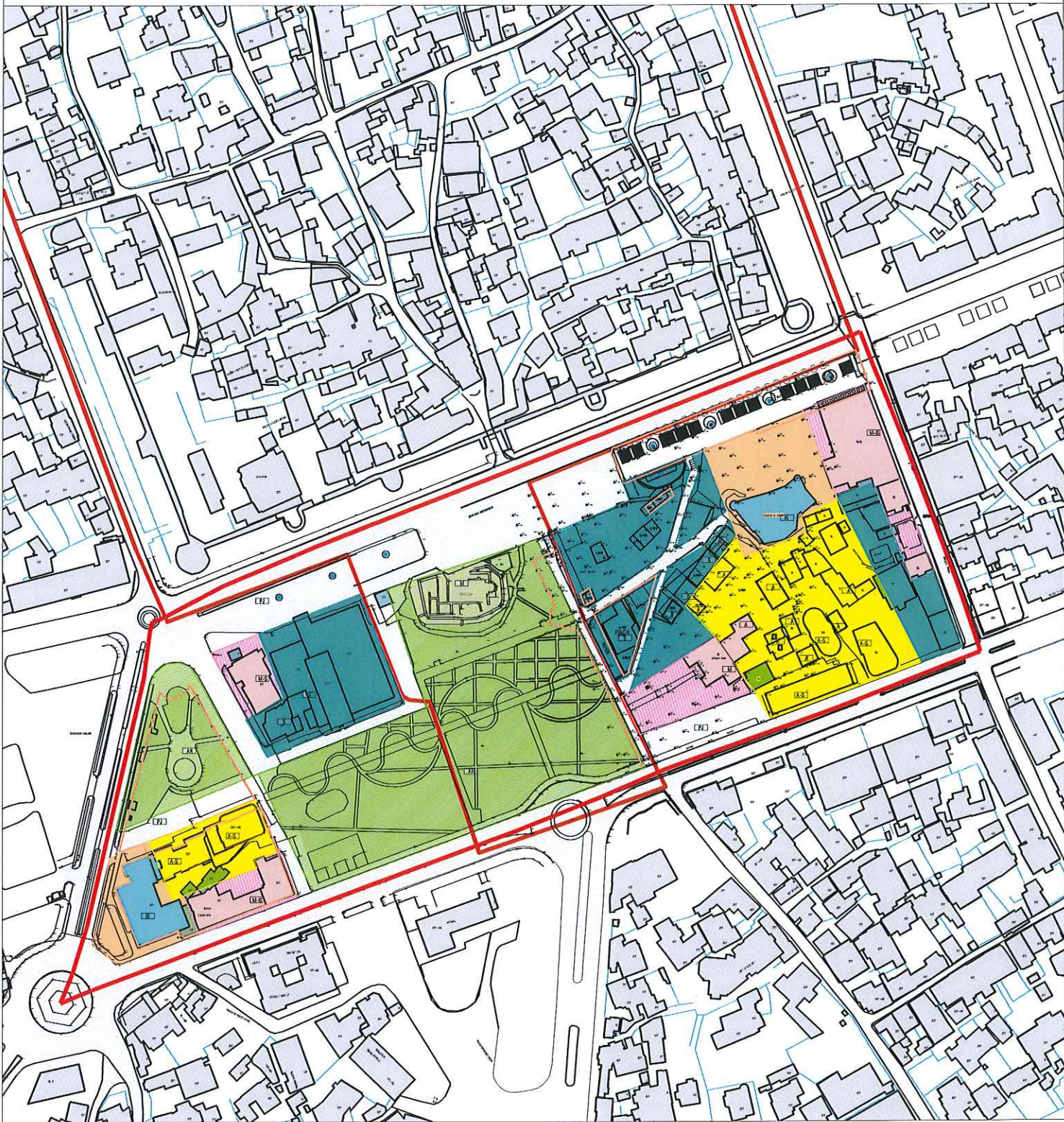
LEGJENDA

- KUFIRI I NJESISË STRUKTURE
- PARCELA PRONË SHETËTORE
- PARCELA PRONË PRIVATE

LEGJENDA

- KUFIRI I NJESISË STRUKTURE
- KUFIRI I ZONAVE PER RIZHVILLIM
- KUFIRI I ZONAVE TE ZHVILLUARA
- KUFIRI I ZONES ARKEOLOGJIKE
- PARCELA TE MUNDSHME PER ZHVILLIM
- PARCELA TE ZHVILLUARA
- AKTIVITETE RIKRAECIONALE

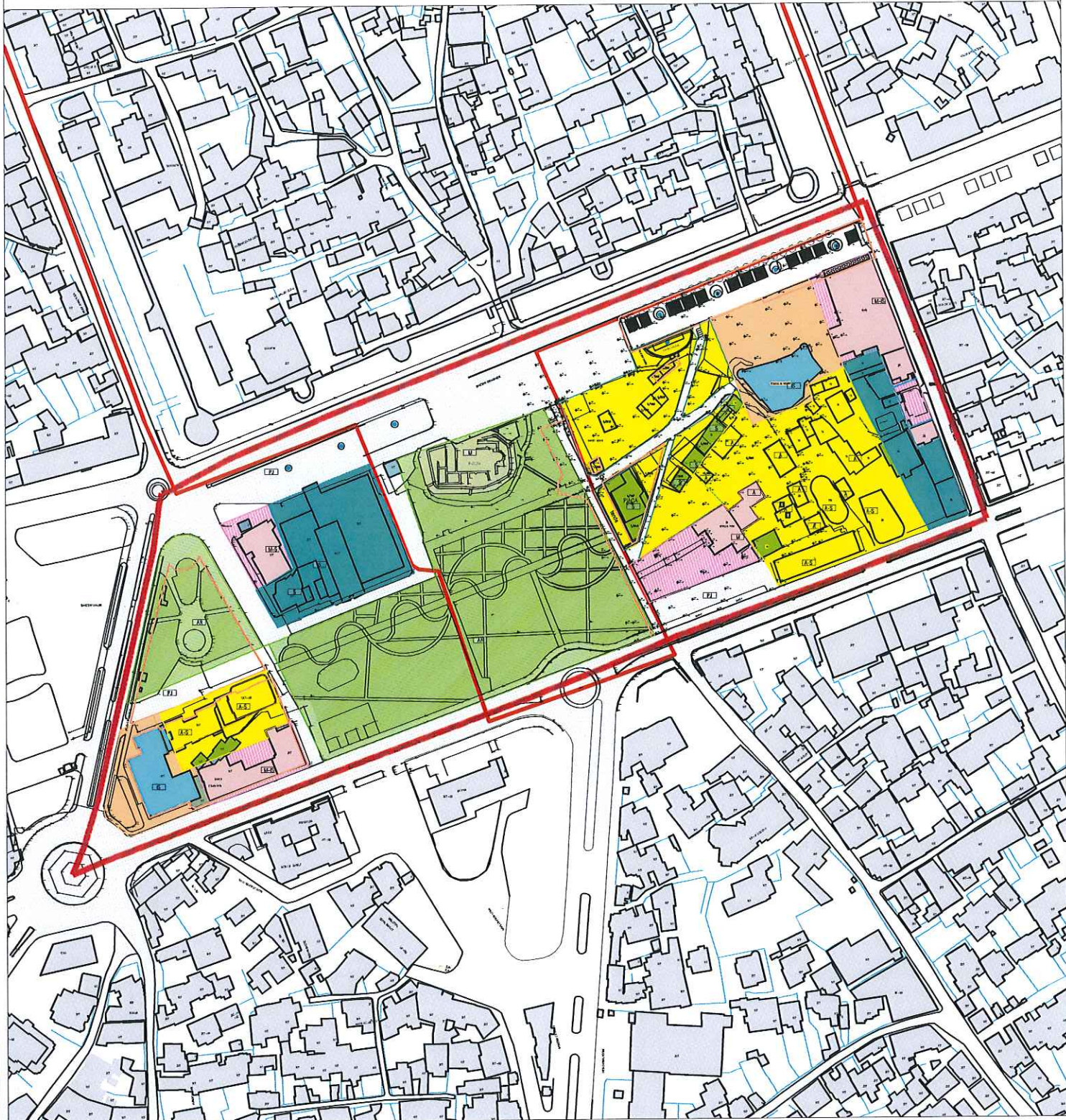
PËRDORIMI EKZISTUES I TRUALLIT DHE STRUKTURAVE



LEGJENDA

- | | | | |
|------------------------------|------------------------|---|----------------------------|
| KUFIRI I NJESISË STRUKTURORE | A
A.Barim | S
Shërbime, magazina, etj... | IS
INSTITUCIONE |
| KUFIRI I ZONËS ARKEOLOGJIKE | M
MONUMENTE KULTURE | AR
AKTIVITETE SOCIALE DHE RIKREATIVE | IN
INFRASTRUKTURE RRUGE |
| PJ
PARKIM I JASHTËM | | | |

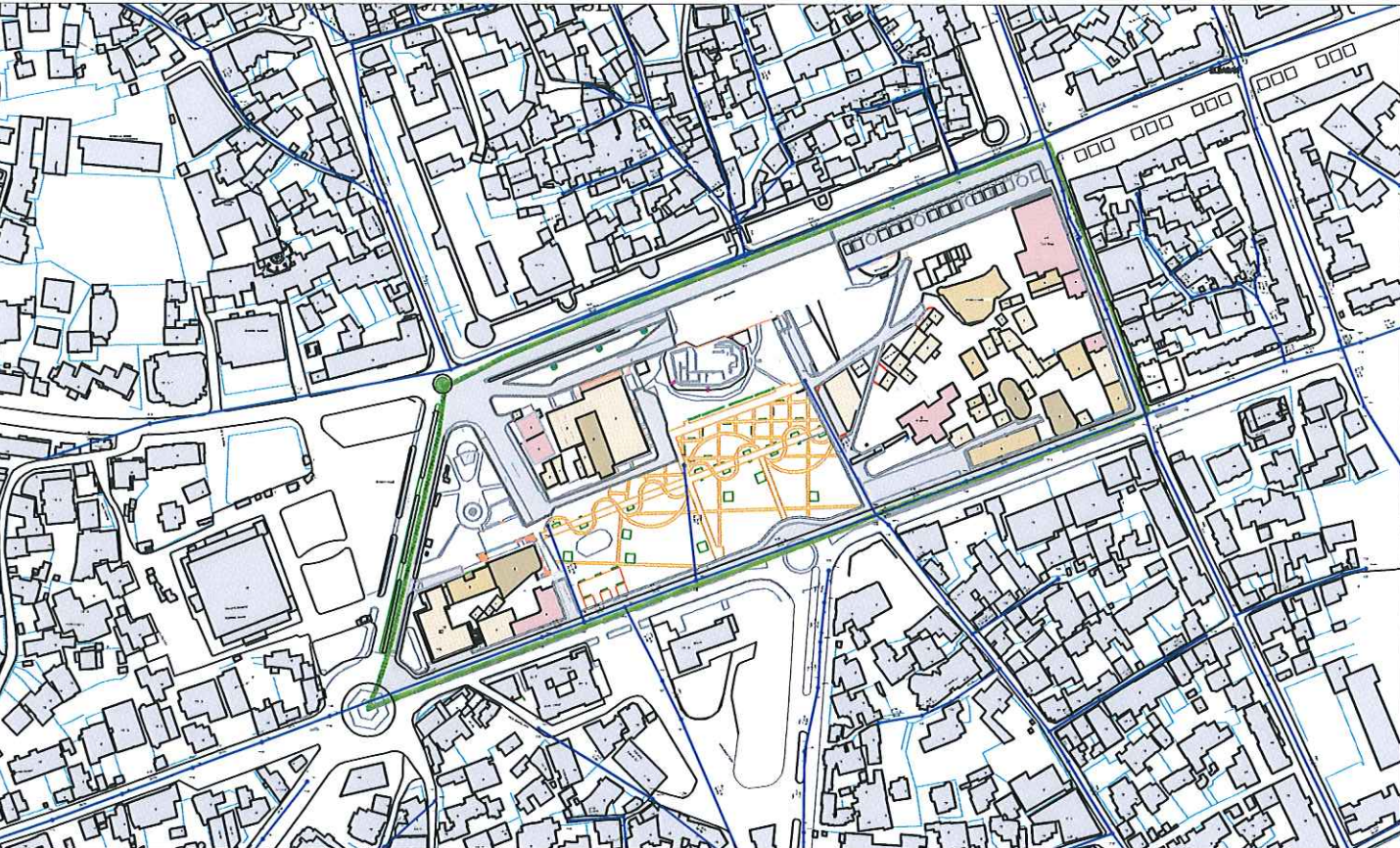
PLANI I PËRDORIMEVE TË PROPOZUARA TË TOKËS DHE MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR



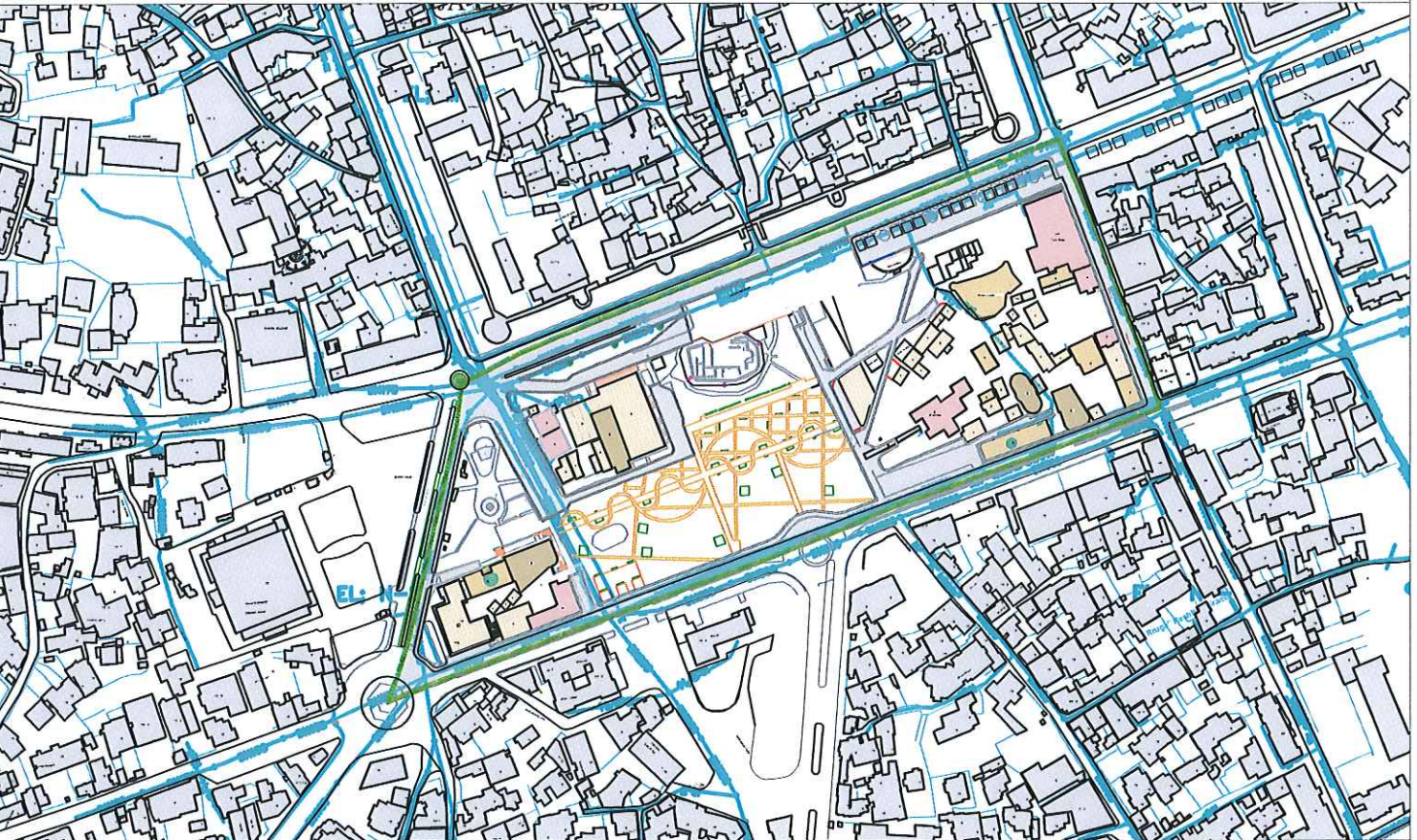
LEGJENDA

- | | | | |
|------------------------------|------------------------|---|----------------------------|
| KUFIRI I NJESISË STRUKTURORE | A
A.Barim | S
Shërbime, magazina, etj... | IS
INSTITUCIONE |
| KUFIRI I ZONËS ARKEOLOGJIKE | M
MONUMENTE KULTURE | AR
AKTIVITETE SOCIALE DHE RIKREATIVE | IN
INFRASTRUKTURE RRUGE |
| PJ
PARKIM I JASHTËM | | | |

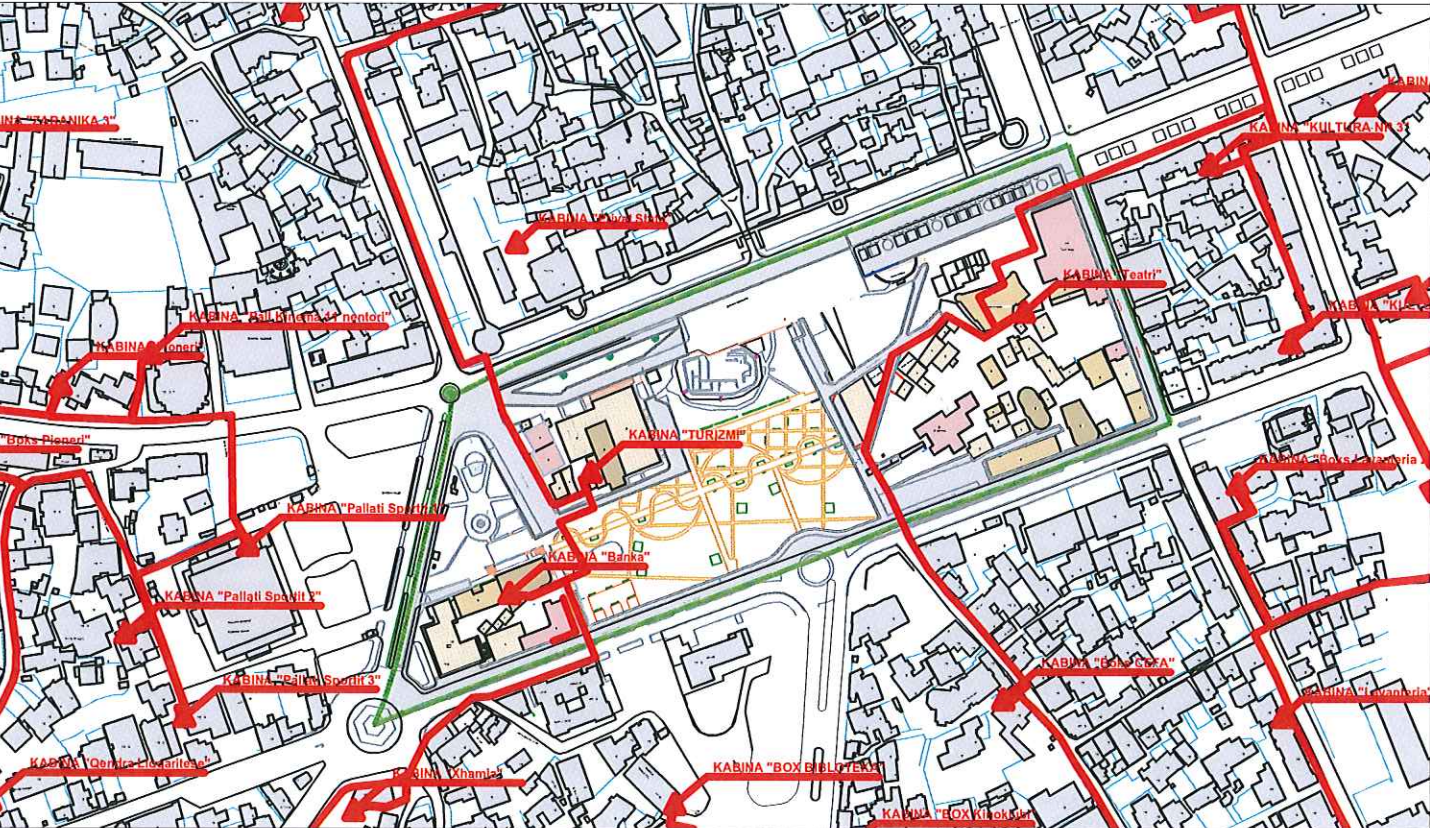
SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT TË KANALIZIMEVE SH 1:1000



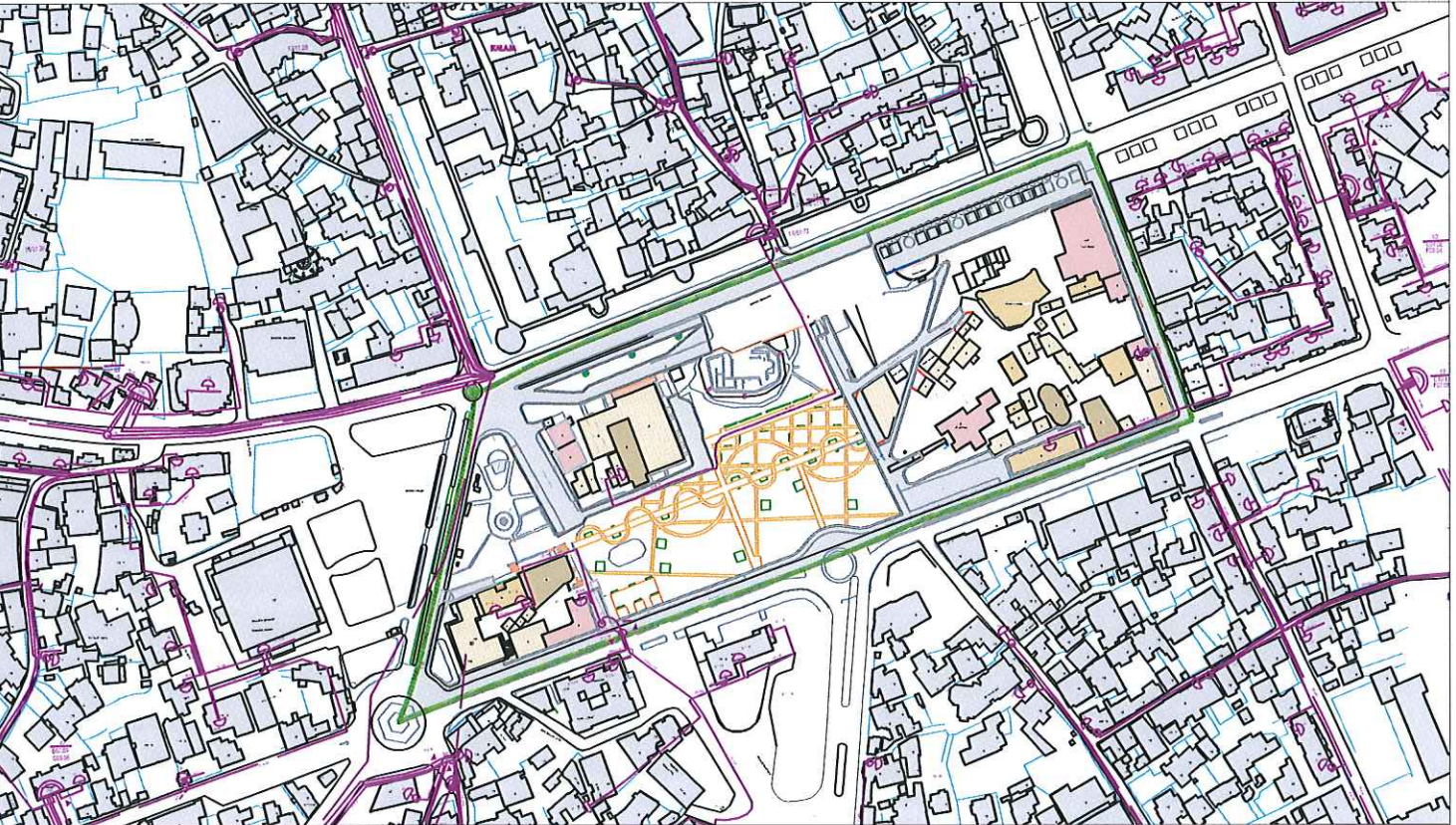
SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT TË UJESJELLESIT SH 1:1000

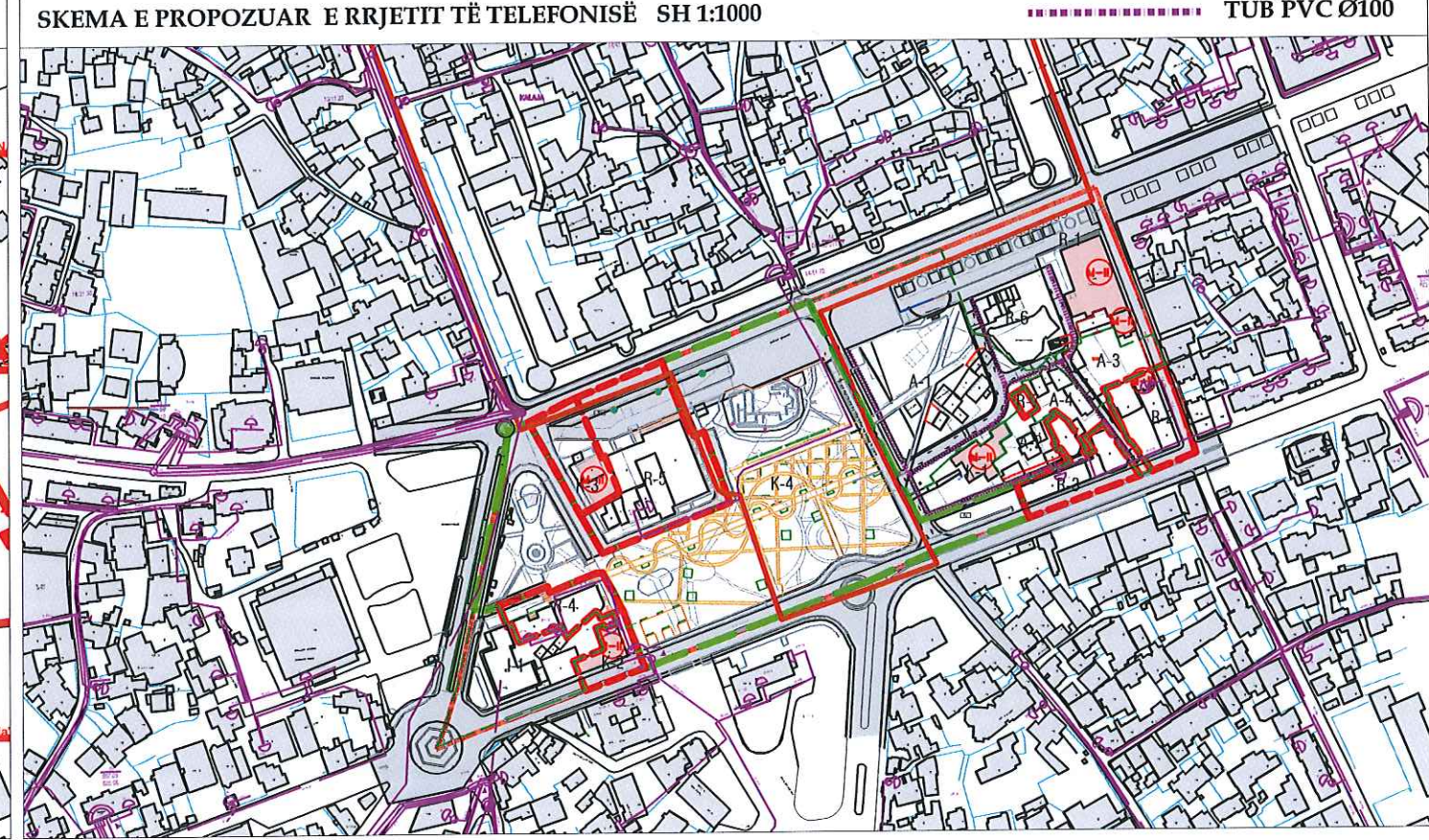
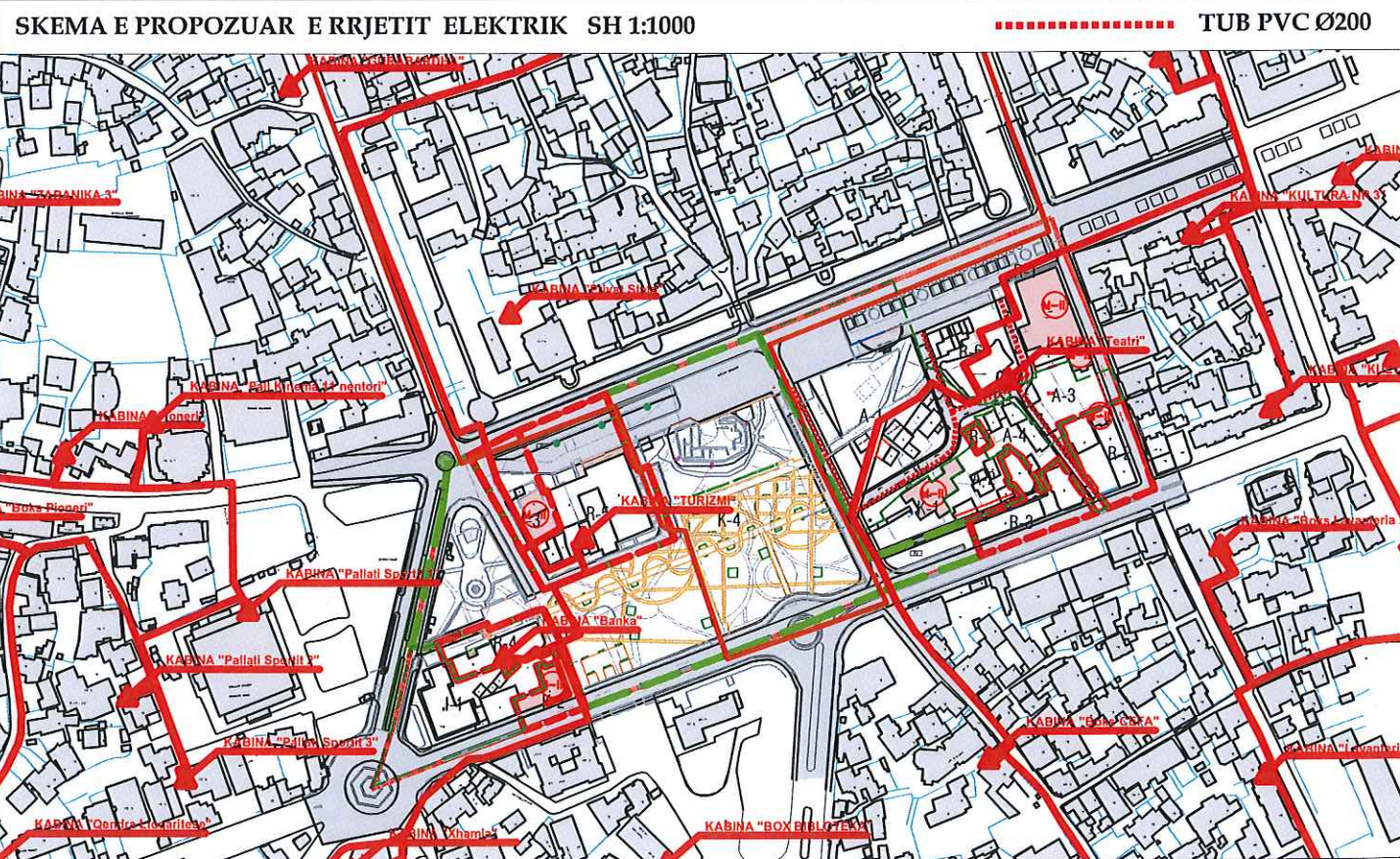
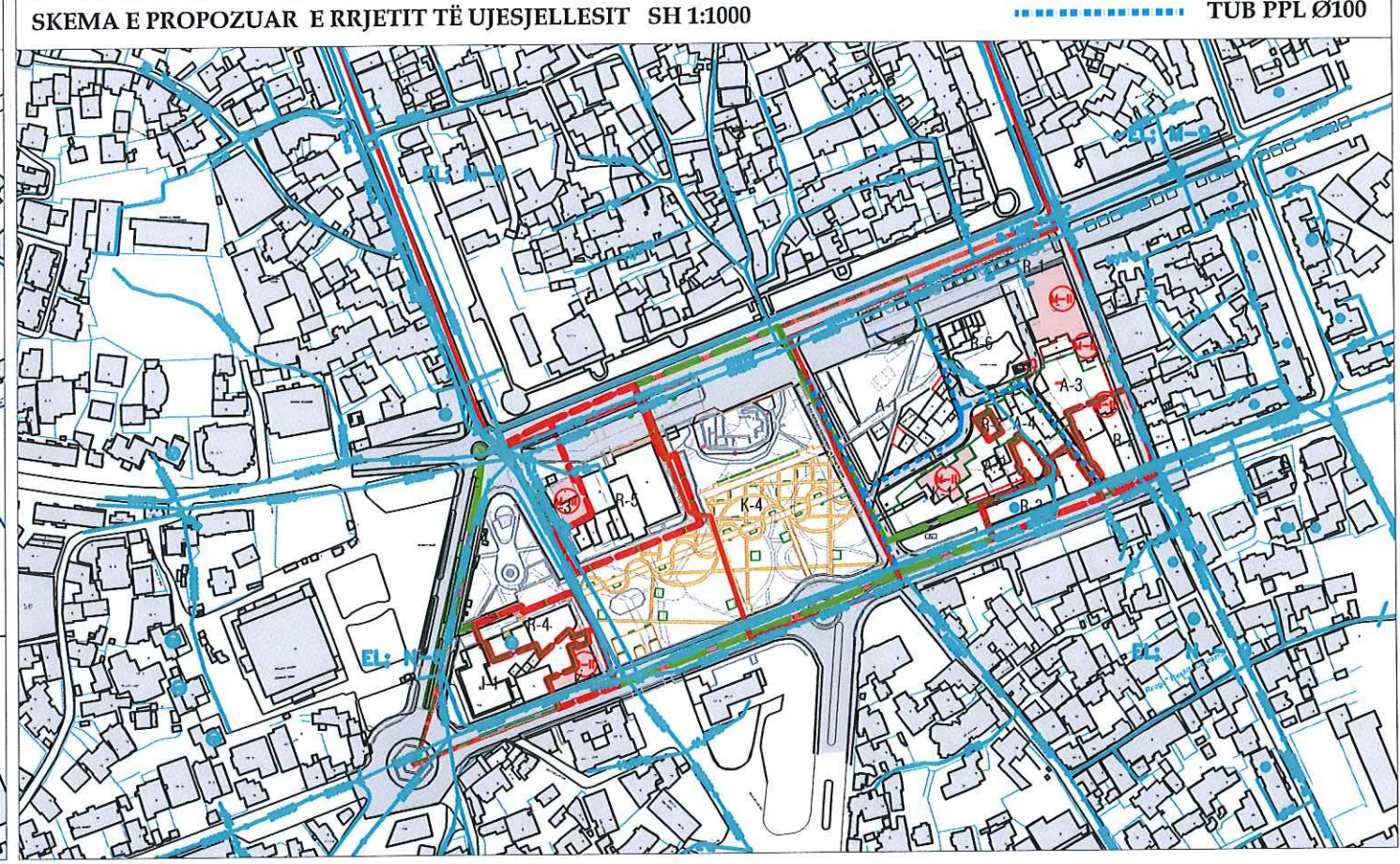
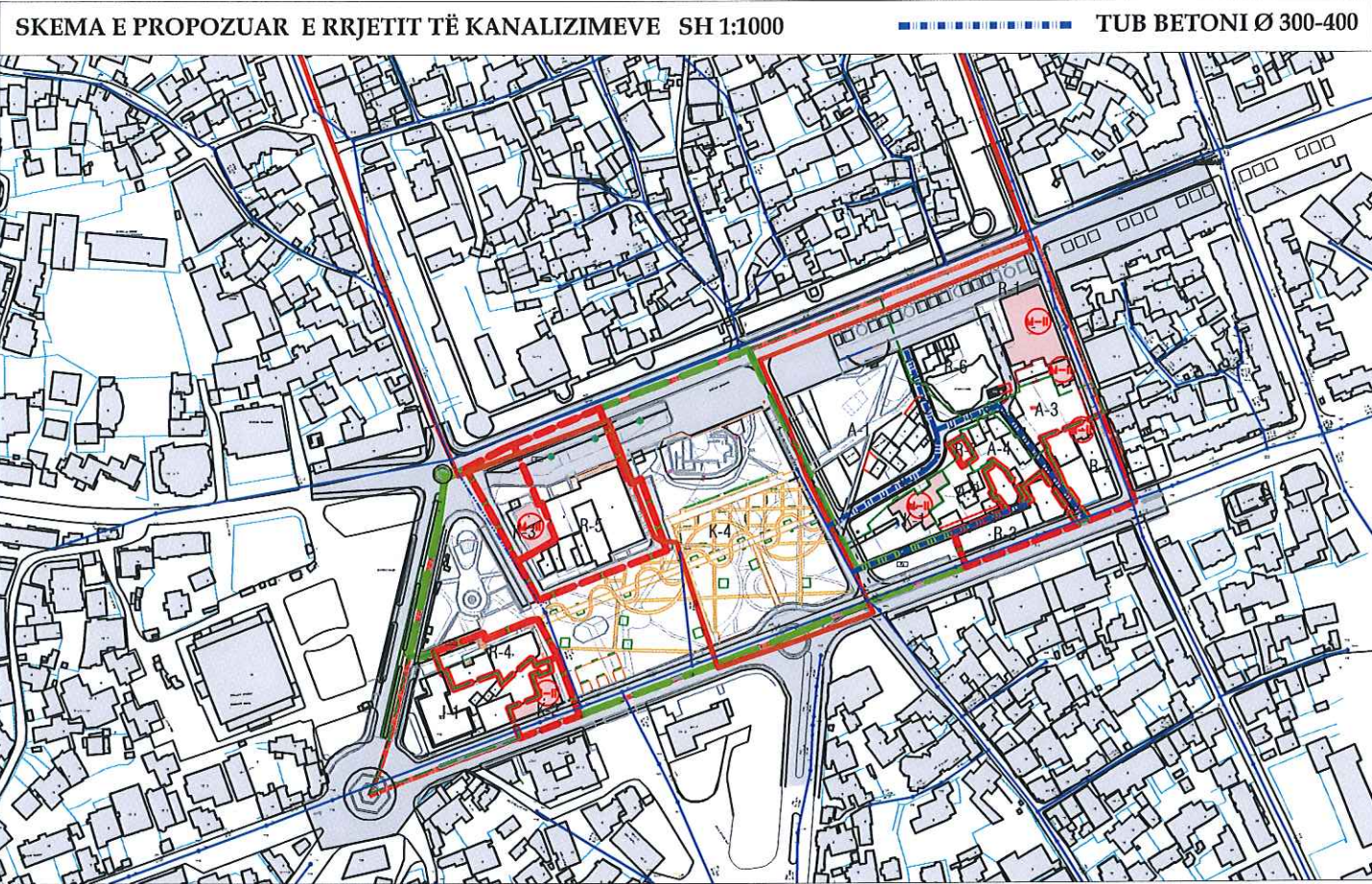


SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT ELEKTRIK SH 1:1000

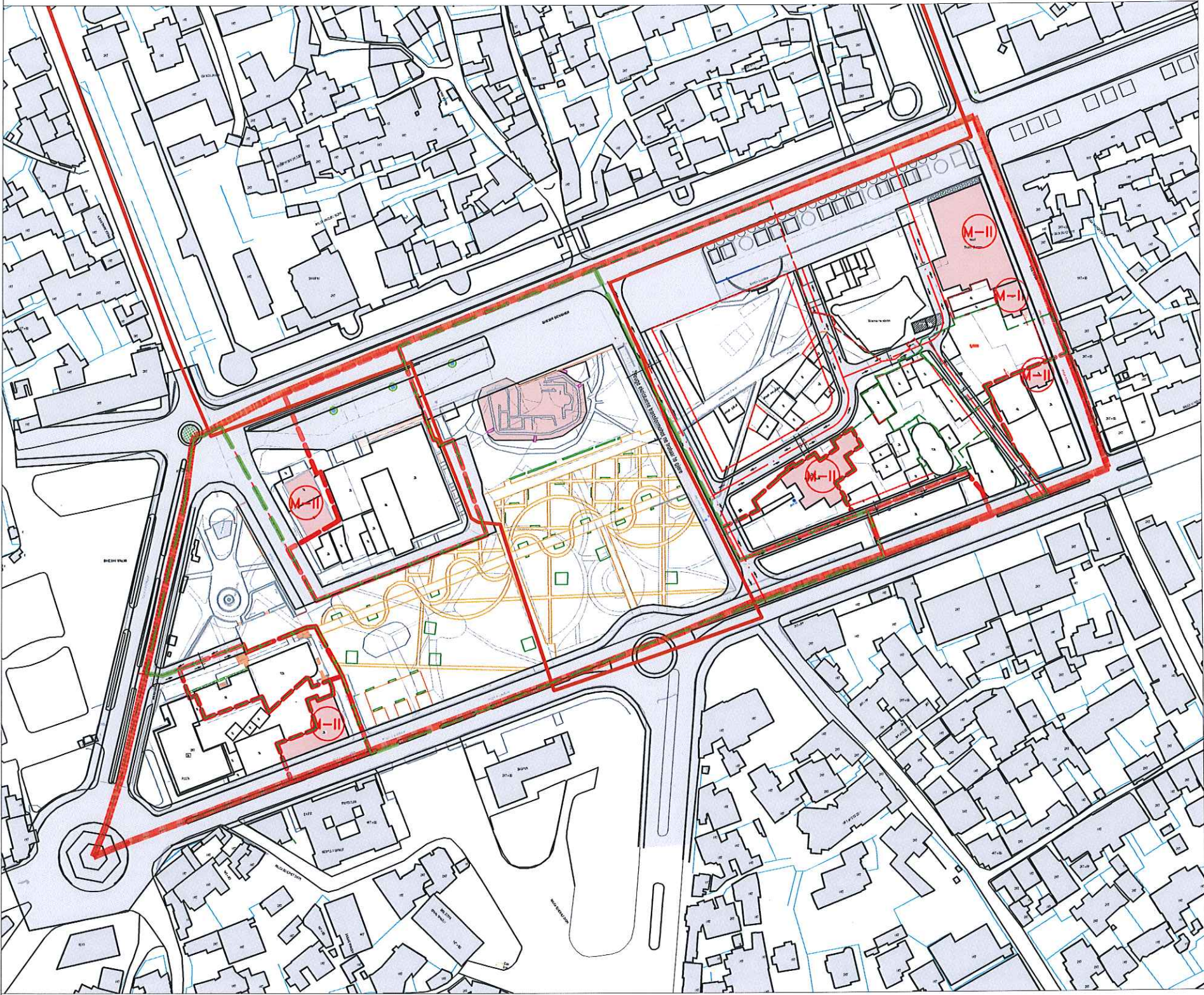


SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT TË TELEFONISË SH 1:1000





SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR

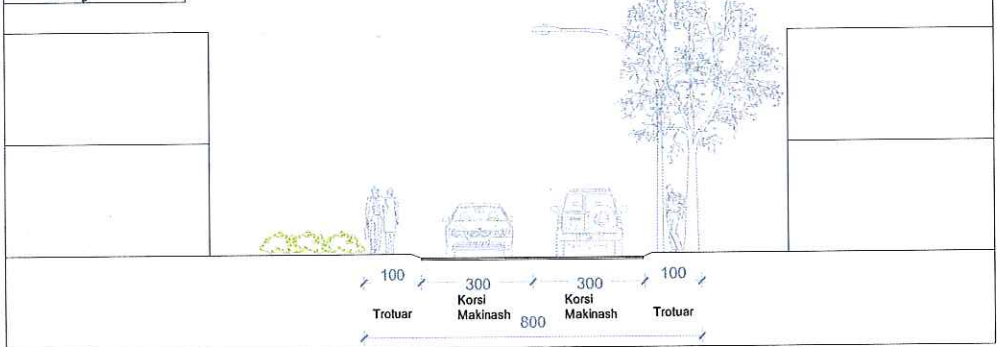


LEGJENDA

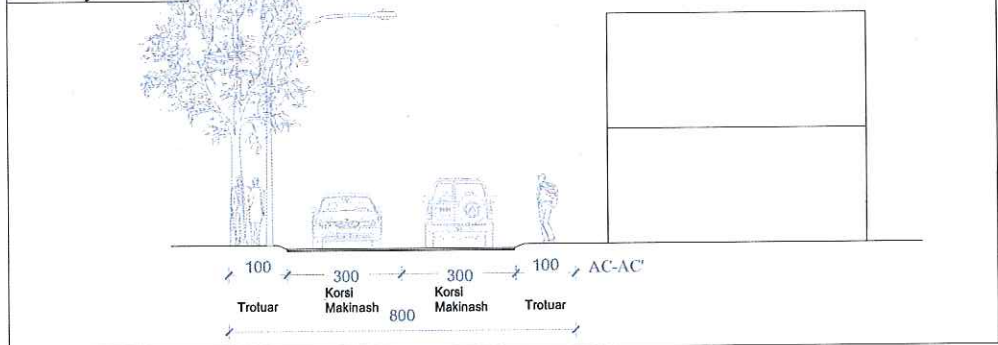
- KUFIRI I NJESISE STRUKTUREORE
- KUFIRI I ZONES ARKEOLOGJIKE
- RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR
- AKSI I RRUGES
- VIJA E NDERTIMIT

SEKSIONET TËRTHORE TË RRUGËVE

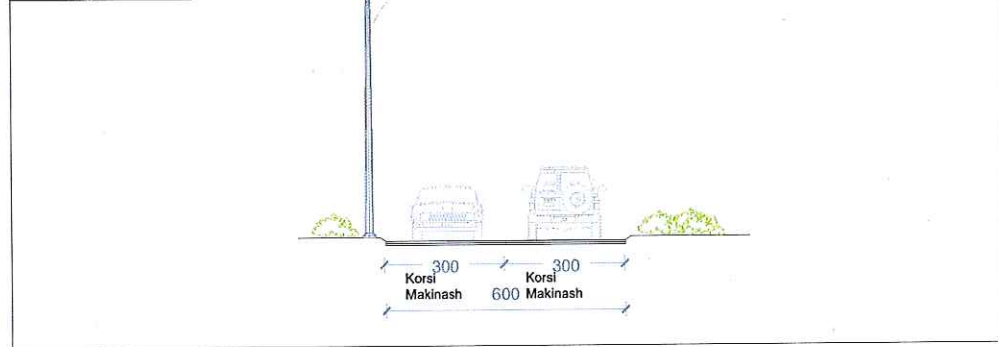
PRERJA 1-1



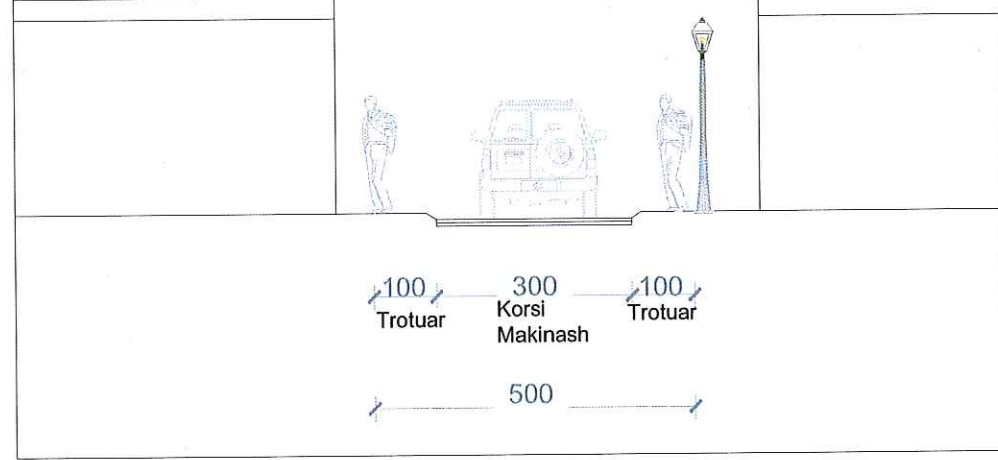
PRERJA 2-2



PRERJA 3-3



PRERJA 4-4





BASHKIA ELBASAN

DREJTORIA E PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

RELACION

PLANI I DETAJUAR VENDOR

NJËSIA STRUKTURE 1/47

MIRATOI

HARTOI:

ark.RAIMOND HAZBALLA

ark.KLAJD HAXHIHYSENI

ark.MADIELO GEGA

jur.SILVI HARJA

KRYETARI I BASHKISË

QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPSHO-së

ETLEVA KENUTI

DREJTORI I DPTP-së

GENTIAN TABAKU

1. POZICIONIMI I ZONAVE TE STUDIARA NE RAPORT ME QYTETIN

Njësia 1/47 ndodhet në qendër të qytetit të Elbasanit.

Kufizohet me Bulevardin "Qemal Stafa", me Rugen "Rinia", "11 Nëntori" dhe me Rugën "Lublin Dilja". Njësia strukturore 1/47 mbizotërohet nga objekte monument kulture, si Teatri Skampa, Ish Grand Hotel, Muzeu Etnografik, Banka Kombetare, Hamami dhe Bazilika Bizantine, si dhe zone arkeologjike akoma e pazbuluar. Njësia strukturore në pjesën lindore dhe jug-perëndimore dhe veriore ka ndërtime te llojeve te ndryshme si, objekte banim, social kulturore, fetare, shërbimi. Pjesa më e madhe e ndertimit të para viteve '90 karakterizohet nga objekte 1-3 kat përvec ish Hotel Turizmit që arrin lartësinë 10 kat. Ndërtimet e pas viteve '90 karakterizohen me objekte të larta kryesisht banim dhe shërbime deri ne lartësinë 12 kat.

Gjithashtu ka një sipërfaqe të konsiderueshme të gjelbër e cila vitet e fundit ka patur ndërhyrje rikualifikuese që e kane transformuar në një qendër aktivitetesh rikreative në qendër të qytetit.

Fragment nga harta e nen-njesive



2. PERSHKRIMI I ZONES SE STUDIUAR

Njësia 1/47 ka një sipërfaqe 65187.5 m² totale.

Objektet janë të ndërtuar para dhe pas viteve 1990. Ndertimet janë kryesisht 1-3 dhe 5-12 kate mbi tokë total (disa ndërtime të tipit kullë nuk kanë parkim nëntokësor të tjerë kanë parkim të pamjaftueshem). Disa objekte kanë kategorinë monument kulture, të tjera janë kryesisht banim dhe shërbime.

Lartësia e katit maksimal është 12 kat dhe minimal 1 kat. Pjesa kryesore e ndërtesave është më strukturë kostruktive mikse, mure mbajtëse dhe kolona beton arme. Ndërtimet e reja pas viteve 1992 janë me strukturë pikësore, pilastër dhe tra beton arme, me mure tamponimi pa efekte strukturale. Gjendja fizike e ndërtimeve të reja në përgjithësi paraqitet e mirë.

Infrastruktura rrugore perimetrale paraqitet në gjendje të mirë, ndërsa sistemi rrugor i brendshëm është pjesërisht i asfaltuar dhe si rrjedhojë edhe ndricimi është në mungesë. Hapsirat publike në Njësi i kalojnë standartet minimale për banorë.

Në Njësinë 1/47 ndërtesa të shërbimit social si kopshte, shkolla fillore dhe 9-vjecare nuk ka gjithashtu ka mungesë të shërbimeve të tjera por këto shërbime sociale edukative dhe shëndetësore plotësohen nga njësitë e tjera afër, të cilat i ofrojnë këto shërbime.

3. PERDITESIMI I TE DHENAVE NE TERREN

Për të bërë përditësimin e të dhënave, u pa e arsyeshme të bëhej një tjetër azhornim në terren. Specialistët e ndarë në grupe dolën në nën-njësitë përkatëse të pajisur me bazën materjale të nevojshme. Kjo bazë materjale konsiston në hartat e zonave ku objektet kanë numrin e tyre të ID, si dhe në tabelat bashklidhur hartave në të cilat bëhen shënimet përkatëse për çdo objekt (të tilla si: adresa, nr.kateve, viti i ndërtimit, përdorimi, sip.ndërtimi, sip.gjurme etj.) Kjo bazë materjale u vu në dispozicion nga sektoret përkatëse. për të bërë një paraqitje të saktë të gjendjes ekzistuese çdo azhornim 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 kostruktive dhe mjedisore;
- Funkcioni kryesor i objektit;
- Funksione të tjera;
- Evidentimi i faqeve kallkan;
- Tipologjia kostruktive;

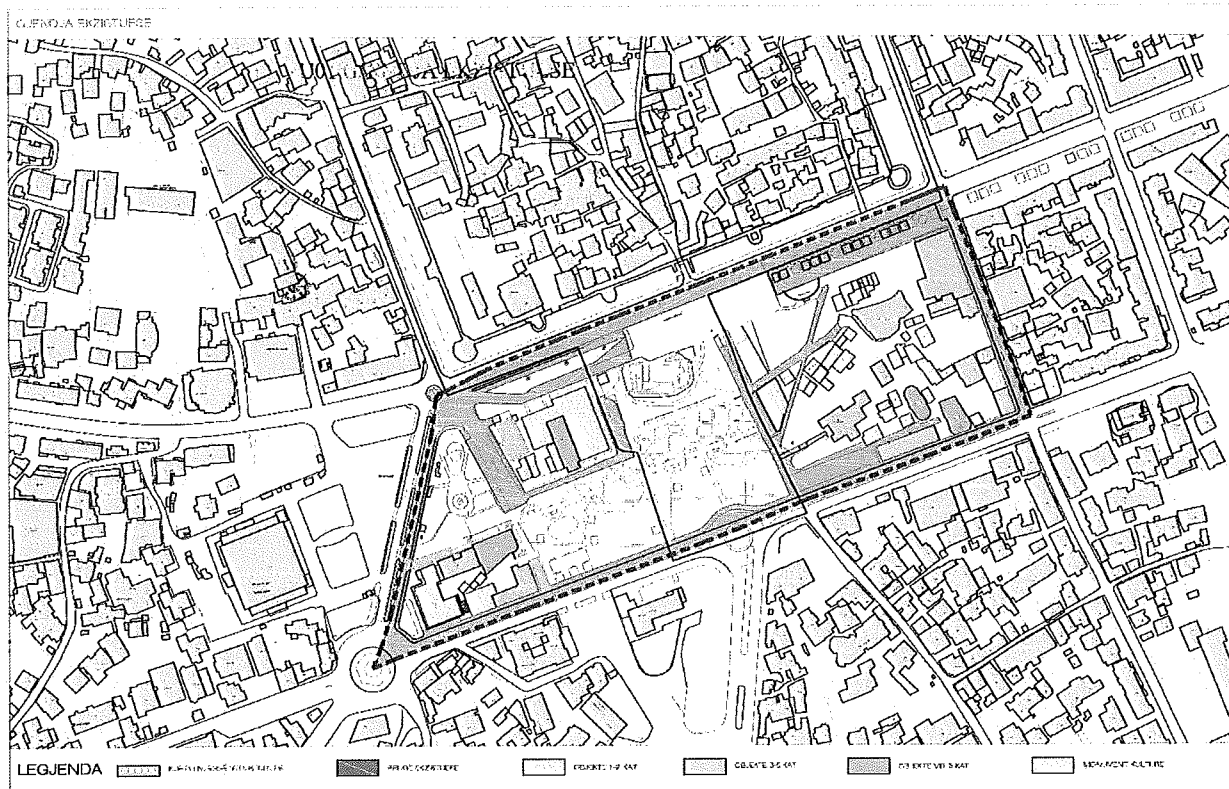


b. Hapsirat publike

- Prezenca ose mungesa e tyre në zonën e studiuar;
- Cilësia e ambientit dhe shërbimit që ato ofrojnë;
- Përdorimi aktual (psh: hapsirat e planifikuara si sheshe lojrash ose gjelbërim shoqëror brenda bllokut, 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.

d. Gjithashtu u përditesua edhe harta kadastrale e cila në disa raste kishte pasaktësira për sa i përket shpronsimeve të ndërmarra më parë nga Bashkia për lirim e hapësirave publike.



Harta e gjendjes egzistuese e njësisë strukturore 1/47

4. ANALIZA E THELLUAR E GJENDJES EKZISTUESE

4.1 HAPSIRAT PUBLIKE DHE INFRASTRUKTURA SOCIALE EKZISTUESE

Njësia strukturore është një zonë me intensitet të ndërtimit egzistues **0.45**. Kjo njësi karakterizohet nga hapsira të mëdha publike . Si të tilla mund të konsiderojmë trotualet anës rrugëve të cilët janë të gjëra, Sheshi Gensher për hapësirat rekreative përdorues të moshave të ndryshme .

Kjo zonë përballlet me mungesë të një organizimi më të mirë të strukturave dhe rrugëve në brendësi të saj. Gjithashtu duke qenë se është njësia strukturore në qendër të qytetit vihet re mungesa e hapësirave rekreative dhe sociale të mbuluara.

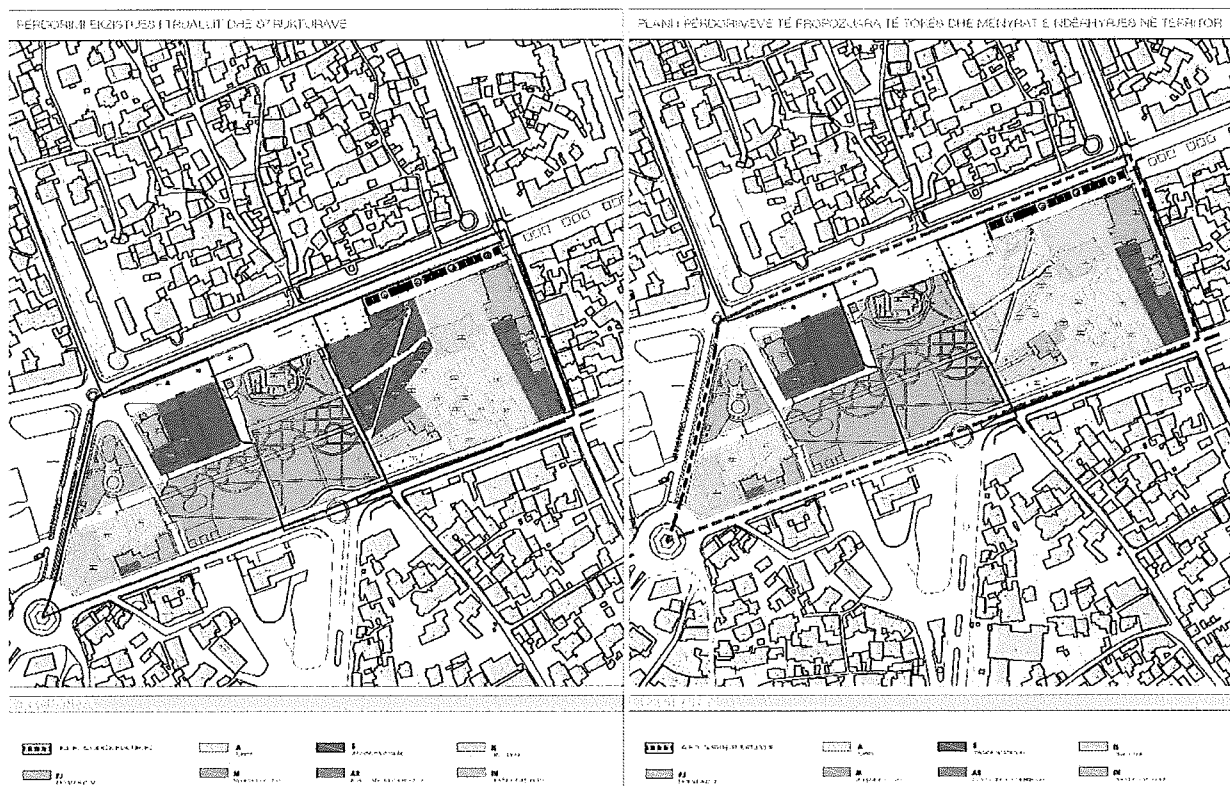
Më poshtë jepen konkretisht treguesit dhe sipërfaqet e shfrytëzuara për ndërtim dhe hapsira publike për nën-njësitë.

Njësia strukturore 1/47 – Gjendja ekzistuese

4.2 PËRDORIMET EKZISTUESE TË TOKËS

Njësia strukturore 1/47 Plani i detajuar i përdorimit të tokës, ku të gjitha territoret dhe strukturat klasifikohen sipas kategorive dhe nënkategorive ekzistuese të përdorimit janë të përcaktuara në Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Elbasan.

Në këtë nënnjësi mbizotëron përdorimi i tokës sipas kategorisë banim (A). Në kategorinë banim përfshihen ndërtesa banimi individuale, multifamiljare lineare dhe kulla të cilat janë ndërtuara në periudha të ndryshme kohore.



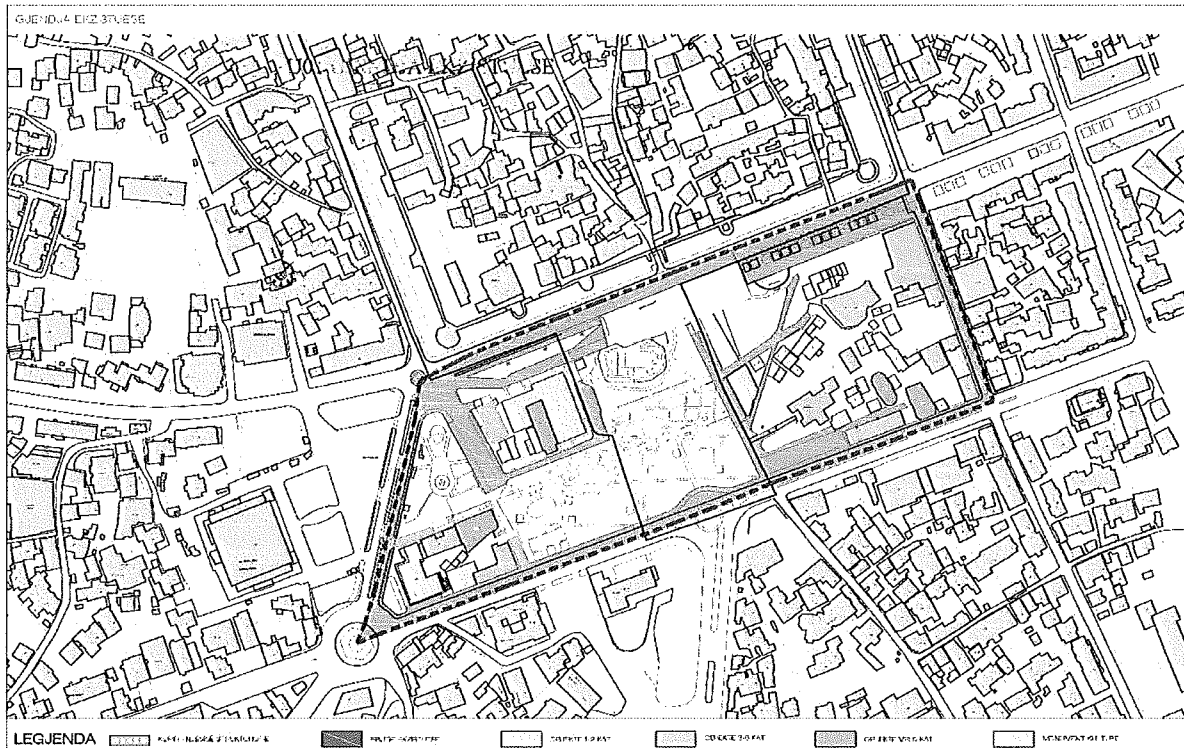
Harta e përdorimeve ekzistuese të tokë

4.3 TIPOLOGJITE EKZISTUESE TE NDERTIMIT

Tipologjia dhe morfologjia urbane ekzistuese për nënnjësinë 1/47 është përcaktuar në Politikën Territoriale Vendore të Bashkisë Elbasan. Për këtë nën-njësi banesat klasifikohen kryesisht si:

- Banesa të veçuara individuale

- Banesa multifamiljare lineare
- Banesa multifamiljare tip kullë
- Godina të ndryshme shërbimesh
- Monimente kulture

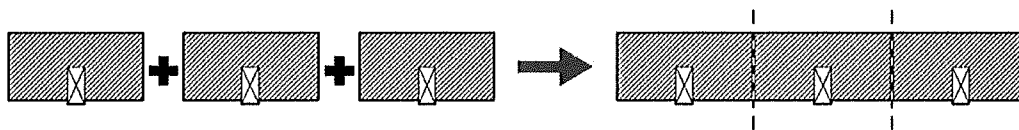


Harta e gjëndjes ekzistuese.

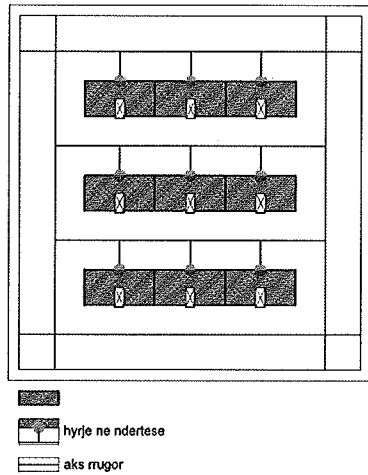
Banesat individuale janë të paketa në numër.

Banesa multifamiljare lineare janë 2 godina të cilat ndodhen njëra në rrugën kryesore “11 Nëntori” dhe tjera në pjesën jug-perëndimore në brendësi të njësise strukturore.

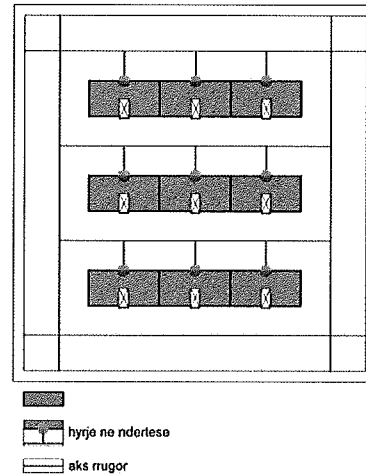
Banesa multifamiljare lineare: VENDOSJA SIPAS BOSHTESH PARALELE



Skema e organizimit dhe vendosjes së ndërtesave

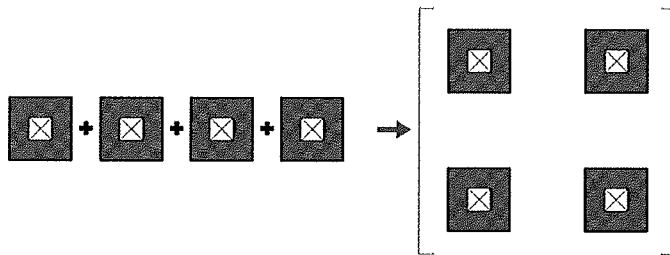


Skema e hyrjes në ndërtesë;

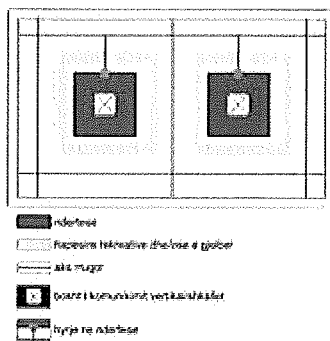


Skema e hapjeve të njësive të banimit ndaj hapësirave publike.

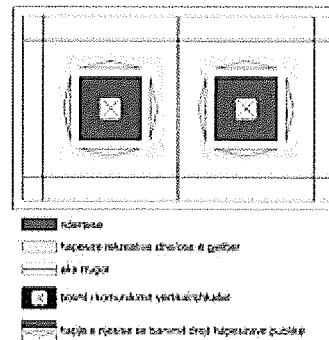
Banesat kolektive të tipit kullë të cilat kanë zhvillimin e konsiderueshëm në lartësi janë të pozicionuara në nën-njësine 1/47.



Skema e organizimit dhe vendosjes së ndërtesave



Skema e hyrjes në ndërtesë;



Skema e hapjeve të njësive të banimit ndaj hapësirave publike.

MIRATOI

KRYETARI I BASHKISË

HARTOI:

ark.RAIMOND HAZBALLA

ark.KLAJD HAXHIHYSENI

ark.MADIELO GEGA

jur.SILVI HARJA

QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPSHO-së

ETLEVA KENUTI

DREJTORI DPTP-së

GENTIAN TABAKU



BASHKIA ELBASAN

DREJTORIA E PËRGJITHSHME PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

RREGULLORE

PLANI I DETAJUAR VENDOR

NJËSIA STRUKTUREORE 1/47

HARTOI:

ark.RAIMOND HAZBALLA

ark.KLAJD HAXHIHYSENI

ark.MADIELO GEGA

jur.SILVI HARJA

MIRATOI



KRYETARI I BASHKISË

QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPSHO-së

ETLEVA KENUTI

DREJTORI I DPTP-së

GENTIAN TABAKU

1 PARASHIKIMET E PLANIT TE PERGJITHSHEM VENDOR MBI ZONAT E STUDIUARA



Fragment nga harta e njesive strukturore

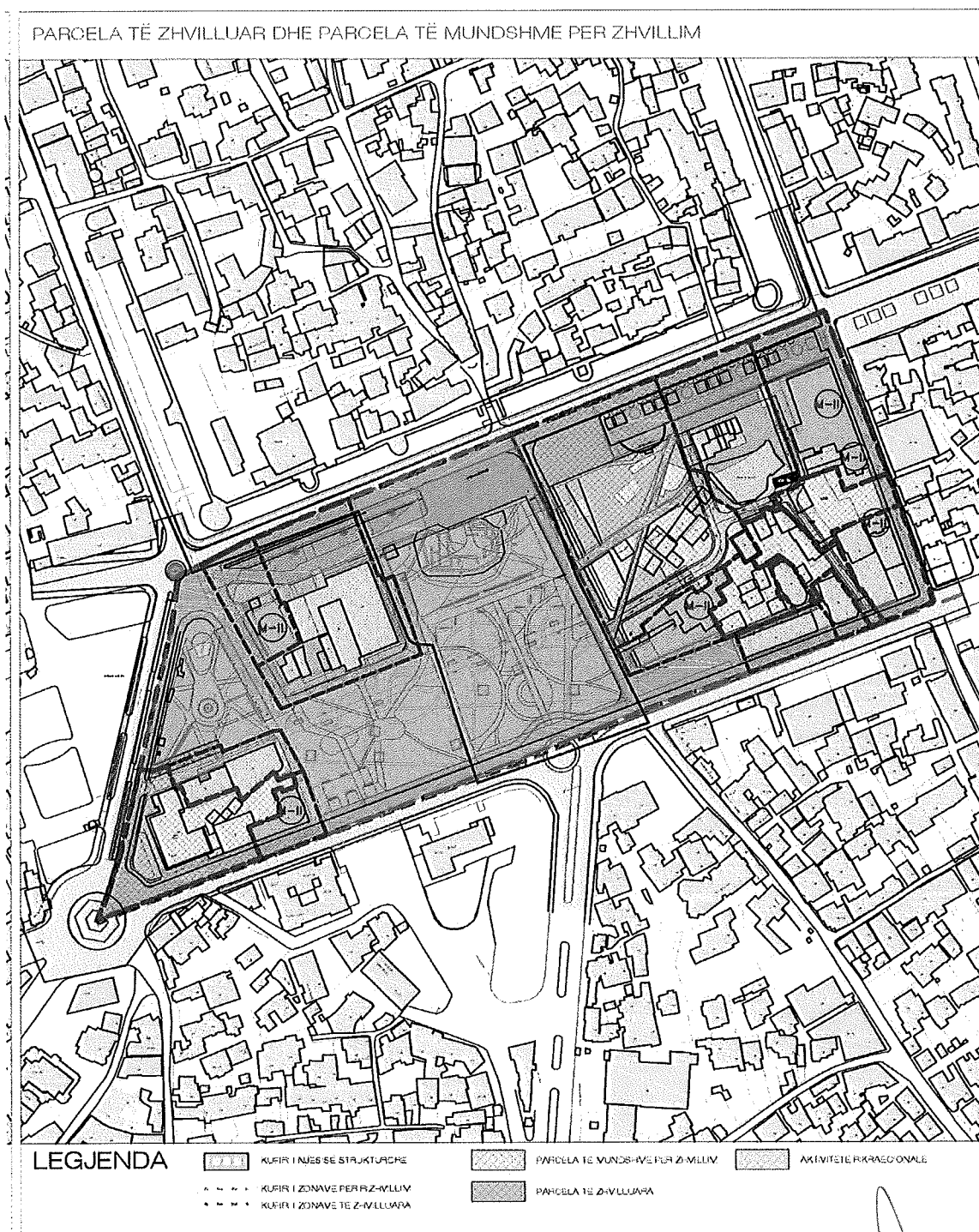
1.1 ZONIMI I PROPOZUAR I TOKES

Në njësinë strukturore 1/47 mbizotërojnë kategoritë e Aktiviteteve Sociale dhe Rikreative, Sherbimeve dhe Monumenteve të Kulturës dhe më pak kategoria banim, e njejta mënyrë ndërhyrjeje është parashikuar edhe në të ardhmen nga PPV Elbasan. Kategoria Aktivitete sociale dhe rekreative është kategoria mbizotëruese e përdorimit të tokës, meqenese ajo është e mjaftueshme në territor si hapësirë e hapur propozohet që strukturat e reja të përmbajnë këtë kategori në mënyrë që të krijohet mundësia për aktivitete argetuese të mbyllura dhe të mbrojtura. Më pas kategoria Banim është kategoria kryesore që do të mbizotëroje në strukturat e reja. Në këtë nën-njësi do të bëhet ndërhyrja në rikualifikimin e hapsirave të degraduar dhe atyre të reja. Duke vendosur rregulla për zhvillimet e reja ku kategorite aktuale aktivitete sociale rikreative dhe monumente kulture të ruhen dhe të përmirësohen dhe mos pësojnë transformime.

Zona ka nevojë për një program të plotë rigjenerues të të gjithë hapësirave publike të brendshme në pjesën e ndërtuar të saj.

Ndërhyrja në territor do të bëhet duke marrë në konsideratë përmirsimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për nën-njësinë.

Ndërhyrja të kryhet duke marrë parasysh standartet që përcaktohen në vendim të këshillit të ministrave. Në këtë vendim parashikohet që për cdo banor të ketë minimalisht 2.5 m² gjelbërim për banorë.



Harta e parcelave të zhvilluara dhe për zhvillim

1.2 MENYRAT E NDERHYRJES NE NEN-NJESITE DHE BLLOQET

Mënyra e ndërhyrjes (zhvillimit ose kufizimit të zhvillimit) në nën-njësitë strukturore 1/47 , e cila evidenton objektivat që duhet të arrihen në nën-njësitë përkatëse, do të jetë siç është përcaktuar edhe më sipër:

a. Rizhvillim sipas perkufizimit te PPV eshte : *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).*

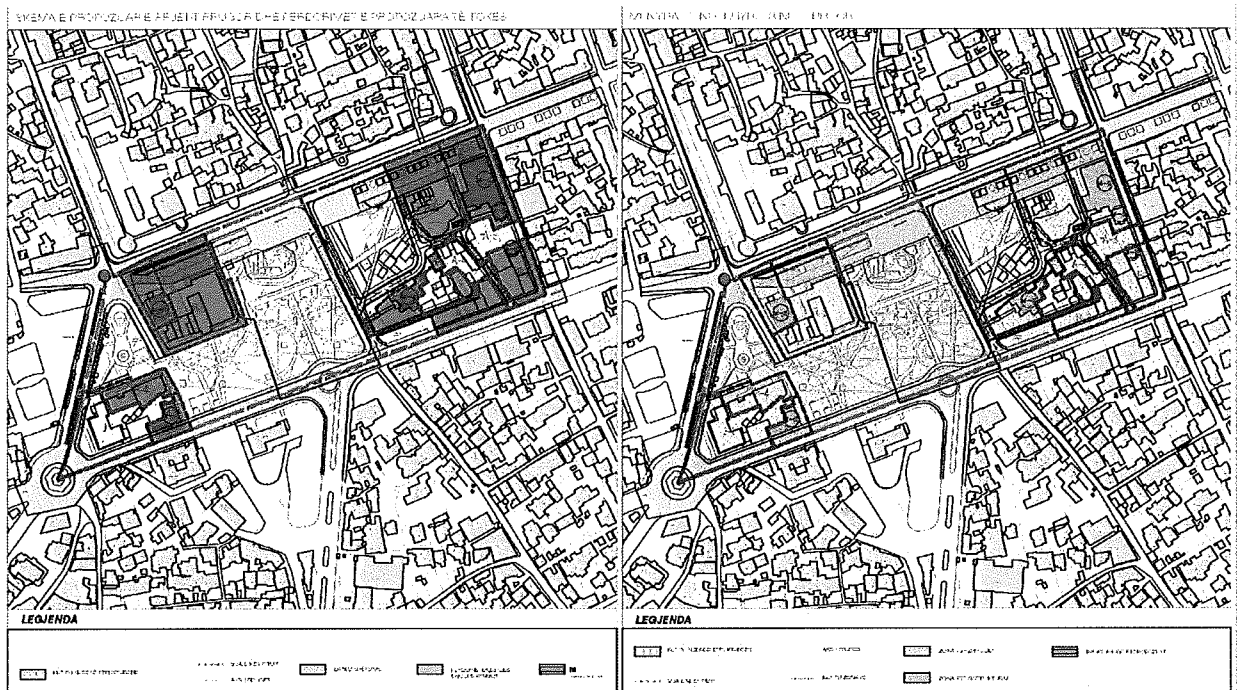
b. Rikonceptim- *Është një formë e rizhvillimit, por e fokusuar kryesisht në elemente të projektimit (design) urban e arkitektonik të objekteve dhe rimendim të funksioneve të objekteve ekzistuese, duke i përshtatur ato. Mund të përfshijë edhe prishje objektesh në raste të caktuara, me qëllim çlirimin 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*

c. Intensifikim- *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 rizhvillimi, pasi nuk synon të ndryshojë funksionin e zonës dhe, përgjithësisht, përdoret në zona (kryesisht) banimi.*

d. Konservim - *Përveç sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, në këtë rregullore ky term thellohet edhe më tej në: Proces 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. Proces 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.*

Në këtë mënyrë njësia 1/47 klasifikohet ne nje bllok te vetem, ndërhyrje zhvillimi. Ndërhyrja për rizhvillim ka per qëllim të rivlerësojë treguesit e zhvillimit të nën-

njësisë strukturore. Ndërsa rikonceptim ka për qëllim të rivlerësojë infrastrukturën e shërbimeve në nën-njësi dhe të hapësirave publike duke përfshirë edhe punime në strukturat ekzistuese, të cilat nuk ndryshojnë kategorinë e përdorimit të tokës, strukturës, karakterin, funksionin si dhe treguesit e planifikimit, zhvillimit dhe ndërtimit me ato ekzistuese në nën-njësi. Konservimi ka për qëllim ruajtjen e funksioneve ekzistuese dhe vetëm restaurimin apo procese të tjera të mirembajtjes të strukturave pa i tjetërsuar ato.



Harta e zonave të propozuar për nën-njësine strukturore 1/47

Nën-njësitë strukturore A1, A2, A3, A4, janë nen-njesi strukturore te cilat kane nevojë për rihvillim zgjerim rrugësh dhe ndërhyrje të reja deri në 10 kate. Katet e para mund të përdoren edhe si aktivitete rekreative sipas projektit dhe legjislacionit ne fuqi me ksht maksimale 65 %. Meqënëse Parashikimet e PPV e kanë lënë të papërcaktuar, përcaktohet ky kufi për të evituar abuzimet e mundshme. Ksht për kategorine banim (banim+shërbim) nuk duhet të kaloj 50% sic e parashikon PPV.

Nën-njësitë strukturore R1, R2, R3, R4, R5, R6, janë nen-njesite strukturore te cilat pjeserisht e kanë përfunduar zhvillimin e tyre por kanë mundësi për rikonceptim e permiresim të arkitektores ekzisutese e ne disa raste edhe të rritjes së intensitetit.

Nën-njësitë strukturore K1, K2, K3 dhe K4 janë nënnjësi Monumente Kulturore, Zona Rekreative dhe pjese e zonës arkeologjike të pazbuluar ndërhyrja në këto

zona është përmirësuese e strukturës dhe është subjekt I legjislacionit kombëtar në fuqi.

Rregullorja për monumetet sipas PPV neni 6.2 :

Rregullat bazë për trashëgiminë kulturore

6.2.1 Distancat e mbrojtjes për zonat historike dhe monumentet e trashëgimisë kulturore përcaktohen në legjislacionin përkatës në fuqi, ose në Planin e Menaxhimit të Zonave Historike dhe Zonave Tampon/ të Mbrojtura për Bashkinë e Elbasanit.

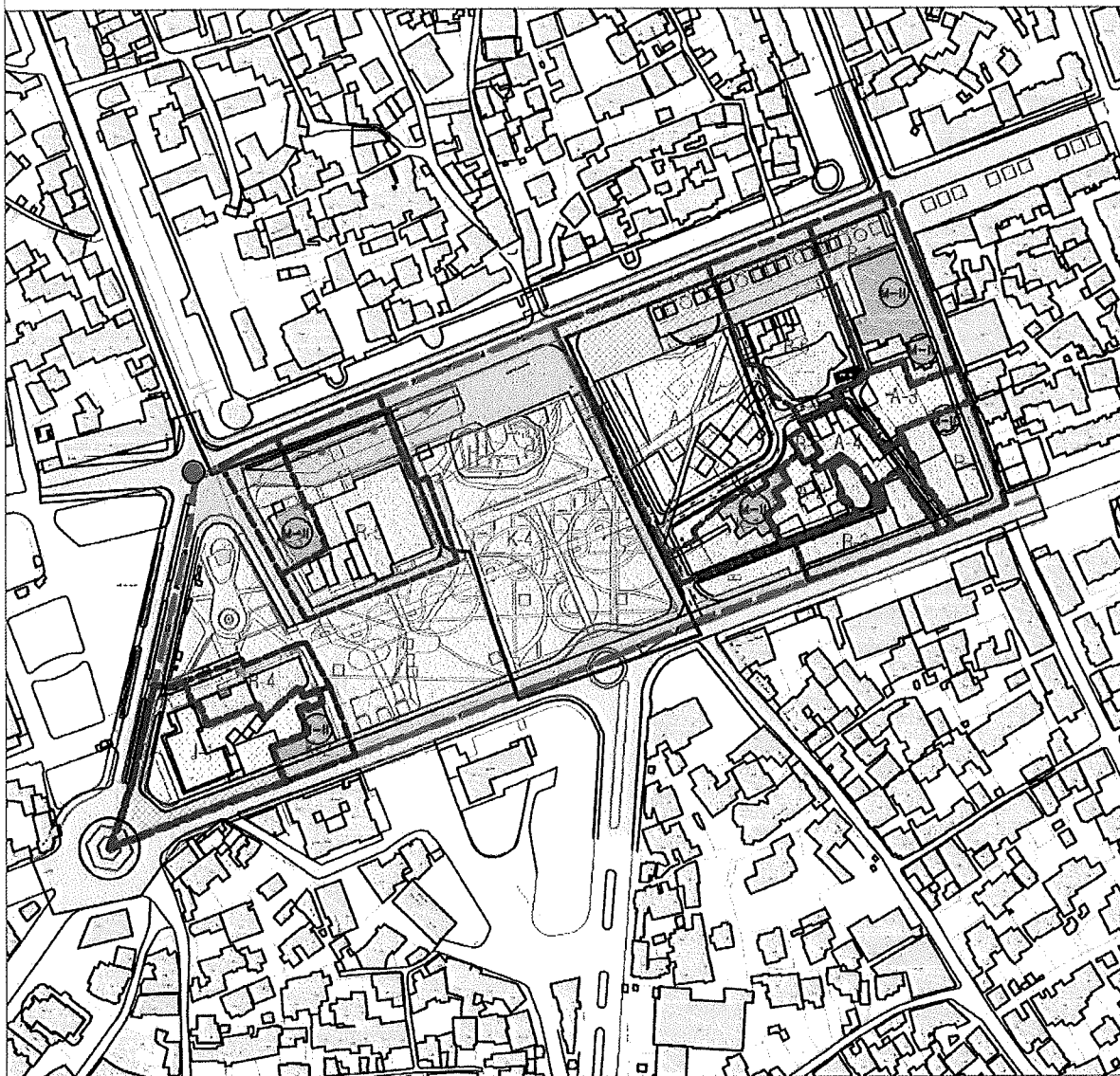
6.2.1 Çdo ndërhyrje apo punim në zonat dhe njësitë strukturore që i përkasin kategorisë bazë Monument Kulture kryhet në përputhje me legjislacionin e posaçëm dhe Planin e Menaxhimit të zonës, sipas rastit.

6.2.2 Bashkia do të hartojë Planin e Menaxhimit të Zonave Historike dhe Zonave Tampon që përcakton rregullat dhe kriteret për ndërtueshmërinë dhe ndërtimet, peizazhin e hapësirën publike në këto zona. Përveç sa parashikon ky plan e projektet ekzistuese dhe pa rënë në kundërtshim me të, Bashkia ndjek edhe këto rregulla: □ 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. Struktura e re mund të jetë në kontakt/e takuar me një strukturë monument, vetëm nëse kjo e fundit ka një mur kallkan, i cili që në fillim, është menduar të fshihet, mbulohet nga një strukturë ngjitur me të. □ Zgjerimi i një strukture monumentale duhet të: - ruajë karakterin monumental të strukturës, - mos jetë më i lartë se vija horizontale e sipërme në fasadën e monumentit, - ruajë arkitekturën e strukturës monument dhe të jetë e konceptuar si një arkitekturë e pavarur, e lidhur në pika të caktuara me të. Lidhjet duhet të jenë të tilla që të ruajnë koherencën arkitektonike të strukturës monument, - respektojë vijat e ndërtimit të rrugicave dhe të rrugëve siç përcaktohet në Plan dhe në këtë rregullore, ose në PDV nëse kështu përcaktohet në këtë rregullore



2 PLANI I PERDORIMEVE TE PROPOZUARA TE TOKES DHE STRUKTURAVE NE TE

MËNYRAT E NDËRHYRJES NE TERRITOR



LEGJENDA

	KUFIRI I NJËSISË STRUKTURALE		PAKSIMI REFUGES		ZONA PER ZHVILIM		REKJET REKUSOR I PROPOZUAR
	MBASE E NDRITIMIT		ALFIM ZONAVE		ZONA PER RIKSTRUKTURIM		

Në përdorimin e propozuar të tokës shtohen dhe risistemohe infrastruktura rrugore. Në ndërtimet e reja të propozuara parashikohet të paktën një parkim për cdo njësi apartament dhe një parkim për 100 m² hapësire shërbime apo aktivitete të tjera. Fasadat e objekteve të ndërtuara para 1990-ës nuk janë në gjendje të mirë fizike, ndaj ndërhyrja në to është e nevojshme. Kjo ndërhyrje do të bëhet duke iu përshtatur funksionit dhe karakterit të tyre. Kështu psh. katet e para të cilat ofrojnë shërbime tregtare do të trajtohen ndryshe nga ato të tjerat funksioni i të cilave është banim.

Propozohet shtim kati në objektet ekzistuese të ndërtuara para vitit 1990 nëse struktura mbajtëse e lejojnë.

2.1 ANALIZA DHE VLERESIMI DEMOGRAFIK

Njësia strukturore 1/47 e përbërë kryesisht nga objekte me funksion, shërbime dhe institucione në rastet e nevojshme, mendohet që katet e para të tyre shfrytëzohen kryesisht për qëllime shërbimi dhe katet nentokesore për parkim dhe ambiente teknike. Sipërfaqja minimale e nevojshme për parkim e parashikuar nga PPV është 15213 m². Kjo sipërfaqe parashikohet të shpërndahet në katet e nëndheshme në mënyrë për të evituar parkimin me kohe të zgjatur në rrugë.

2.2 PARKIMET NENTOKESORE

Muret mbajtëse të katit -1 të realizohen me pilota në mënyrë që kur të jenë realizuar të gjitha katet, kati -1 të ketë mundësi të lidhen hapësirat me njëra – tjetrën.

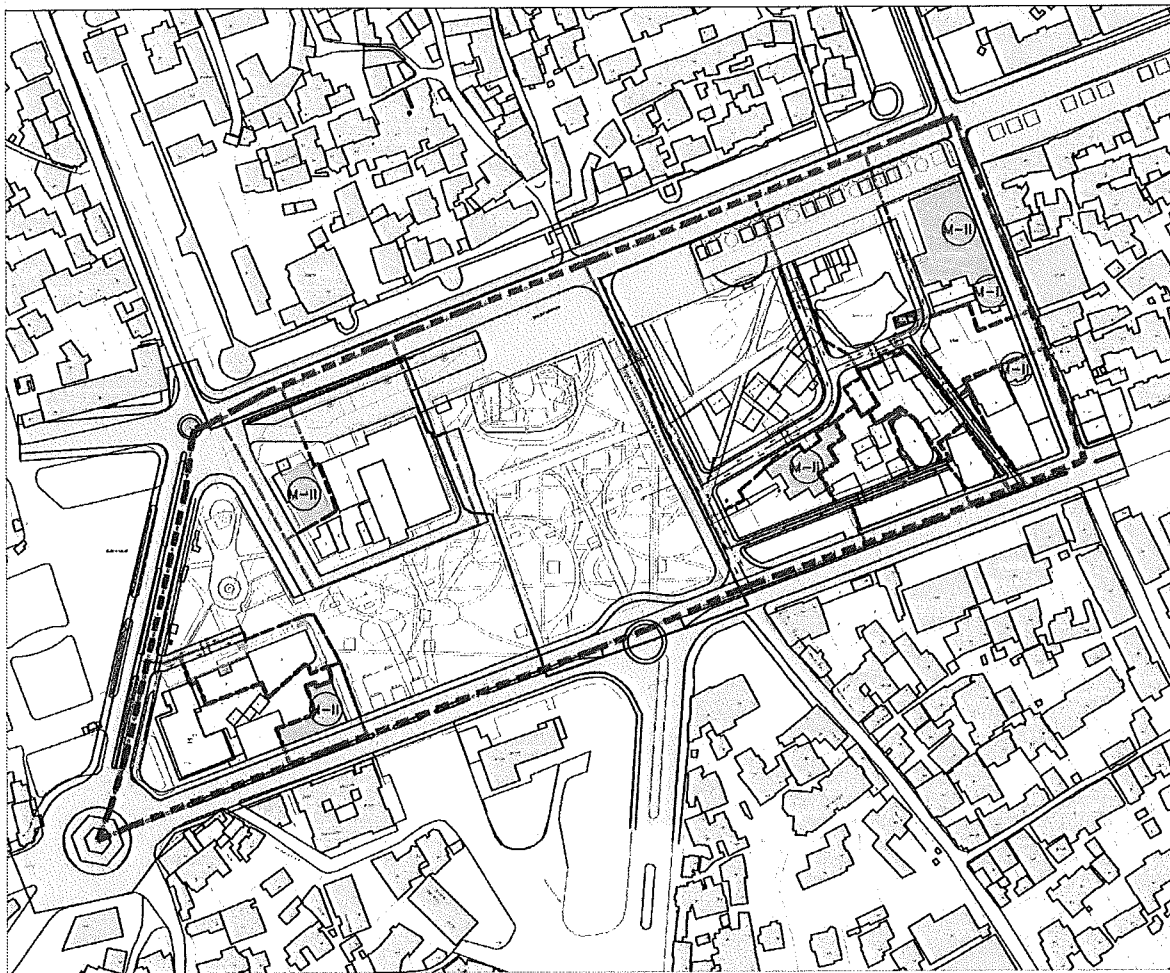
Pjesa tjetër do të trajtohet me materiale speciale. Për nevojat për parkim parashikohet që në ndërtimet e reja të planifikohet një vend parkim për çdo apartament dhe një parkim për çdo 100 m² njësi tregtare.



3 RRJETI RRUGOR

Harta e rrjetit rrugor të propozuar;

SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR



LEGJENDA



KUFITI NJËSISË STRUKTURE



RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR

AKSI RRUGËS

VIA E DËRTIMIT

Harta e Rrjetit rrugor të propozuar

Rrjeti rrugor i propozuar konsiston ne ritrajtimin e profilit te rruges duke patur parasysh gjeresine te tij dhe te trotuarit dhe sipas rregullores së PPV'së dhe "Ligjin e Planifikimit te Territorit". Rrugët kufizuese te kësaj njesie janë të trajtuara ne ndërhyrjet e mëparshme, janë te gjëra dhe të mjaftueshme për të përballuar trafikun. Rrugët e brendshme kanë nevojë për trajtim të mirëfilltë. Duhet patur parasysh shtresat rrugore që të sigurojnë qëndrueshmëri duke parashikuar kapacitetet e perspektivës të propozuara nga PPV.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve.

Hapsirat e parkimeve do të integrohen në zonë duke mos shqetësuar lëvizjet e këmbësorëve ose zhvillimin e aktiviteteve të tjera. Në këtë mënyrë në zonën përkatëse do të krijohen kushte më të mira jetese, duke ulur edhe nivelin e ndotjes, për të qënë në shërbim të banorëve dhe aktiviteteve përkatëse.

Rikualifikimi dhe rikonstruksioni i rrugëve hyrëse dhe dalëse në hapësirë do lehtësojë zhvillimin e funksioneve dhe aktiviteteve përkatëse në shërbim të komunitetit. Problematika e parkimit duhet të zgjidhet duke i integruar këto vende në mënyrë të tillë, që të mos shqetësojnë trajektoret për hyrjet e zjarrfikseve dhe veprimtarinë e përdoruesve të këtyre hapësirave.

Rrjeti rrugor i propozuar ka si qëllim sistemimin e kësaj nënjësie me gjithë elementët e infrastruktures si :

- Rrugët
- Kanalizimet e ujrave të bardha dhe të zeza të dëmtuara
- Rrjetin e ujesjellësit, internetit-telefonisë etj.
- Ndriçimin

Hapja e rrugëve të reja në njësine strukturore do të vijë për rrjedhojë e zhvillimit të njënjesive strukturore rast pas rasti. Kur të jete arritur dakordesia e zhvillimit të njënjesive planifikuesit duhet të kenë parasysh që projektojnë sipas sistemit rrugor të Planit të Detajuar Vendor të Miratuar.

Perimetri I nën-njësive strukturore përfshin një sasi të caktuar pronash duke evituar që një prone të gjendet në dy nën-njësi të cilat sjellin probleme për zhvillim.

4 NENE TE PPV TE CILAT JANE APLIKUAR NE STUDIMIN E NJESISE STRUKTURE 1/47.

4.1 Neni 8 i PPV - 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.

8.1 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.

8.1.2 Për arsye të zhvillimit të parashikuar nga PPV-ja për një zonë urbane të konsoliduar ose për rihvillim/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.

8.1.3 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 pronësisë 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 vetmet 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 planifikimin dhe zhvillimin e territorit ”, i ndryshuar.

8.2 Intensiteti i ndërtimit me kushte zbatohet në disa nga njësitë strukturore sipas shtojcës 3 të kësaj rregulloreje, në përputhje me përcaktimet e rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave dhe rregullat e mëposhtme:

a) Bashkia përcakton ose rishikon rast pas rasti procedurën e zbatimit të intensitetit me kushte.

b) Bashkia përcakton rast pas rasti kushtin apo kushtet kundrejt të cilave zhvilluesi ka të drejtë të përfitojë dhe zbatojë intensitetin me kushte si dhe procedurën për lëvrimin e fondit apo të realizimit/ndërtimit të objektit dhe/ose shërbimit publik. Bashkia duhet të llogaritë që efekti poizitiv i ofrimit të intensitetit me kushte e tejkalon efektin e

mbingarkesës që shkakton rritja e kapacitetit mbajtës si rezultat i zbatimit të intensitetit të ndërtimit me kushte. Objektet apo shërbimet publike përfshijnë:

- Strehim social
- Sheshe publike, hapësirë e hapur publike dhe zona të gjelbra
- Parkim publik
- Kënde lojrash dhe zona sportive
- Çerdhe, kopshte, shkolla
- Qendra shëndetësore e ambulanca
- Objekte kulturore dhe art publik
- Përmirësime të infrastrukturës rrugore
- Përmirësime të infrastrukturës së furnizimit me ujë dhe të ujërave të ndotura
- Tokë
- Kombinime të sa më sipër.

c) Nëse kushti për përfitimin e INK-së është pagesë përmes një fondi të caktuar ose dhurim i një sipërfaqeje toke, atëherë përfituesi i INK-së kryen pagesën apo dhurimin në llogari/emër të Bashkisë para marrjes së lejes së ndërtimit. Procesi i kryerjes së pagesës është transparent dhe i verifikueshëm nga publiku.

ç) Nëse kushti është objekt apo shërbim publik, atëherë përfituesi i INK-së e jep kontributin e tij sipas një kontrate të lidhur mes tij dhe bashkisë brenda periudhës së kryerjes së ndërtimit të përfituar nga INK-ja dhe si kusht për marrjen e certifikatës së përdorimit. Cilësia e objektit apo shërbimit publik që ofron përfituesi i INK-së është në përputhje me standardet ligjore përkatëse, dhe e rregulluar përmes kontratës së përmendur në këtë pikë.

ç) Programet që harton bashkia për zbatimin e intensitetit të ndërtimit me kushte duhet të përmbajnë:

- Përcaktimin dhe publikimin e përfitimit publik,
- Platformën e komunikimit dhe të transparencës publike.

d) Bashkia nuk e zbaton INK-në nëse llogaritjet vërtetojnë se cilësia e hapësirës publike dhe distancave në zonë do të përkeqësohen me zbatimin e tij.

dh) Lartësitë e përcaktuara për ndërtesat në shtojcën 3 të kësaj rregulloreje i përkasin zbatimit të intensitetit të ndërtimit pa kushte. Këto lartësi rriten në përpjesëtim të drejtë me rritjen e intensitetit sipas kësaj rregulloreje, kur zbatohet intensiteti me kushte.

e) Bashkia përcakton përfituesin e intensitetit me kusht përmes ankandit publik ose një forme tjetër konkurrimi midis përfituesve. Në rastet kur përfituesi merr nismën dhe i kërkon Bashkisë zbatimin e intensitetit me kusht për pronën/parcelat në të cilat përfituesi ka marrëveshje zhvillimi me pronarin, Bashkia vlerëson kostot dhe

përfitimit e saj dhe të publikut nga zbatimi i intensitetit me kushte dhe vendimin e saj e publikon në Regjistër dhe në faqen e saj zyrtare të internetit.

Intensiteti me kusht do të perdoret rast pas rasti sipas interesave të zhvilluesit dhe të Bashkisë.

9. Lartësia në kate dhe metra jepet vetëm për ndërtesat e banimit, ose ndërtesat me përdorim të përzier Banim+Shërbime+përdorime të tjera, që qëndrojnë në një ndërtesë me banimin. Lartësia për përdorimet e tjera përcaktohet sipas rastit në PDV, në mënyrë të posaçme në pasaportën e njësisë strukturore, ose në projektin përkatës të ndërtimit të strukturës. Sipas rastit, në kushtet e tjera jepet lartësia si tregues edhe për objekte e struktura të tjera. Në rastin e njësisë strukturore 1/47 lartësia max në kate është përcaktuar 10 dhe lartësia në m është e barabartë me 36 m.

10. Rregulla të ndryshme për zhvillimin e nënnjësive.

1 - Nën-njësitë strukturore K1, K2, K3 dhe K4 pjese e kategorise konservim, do të kenë të njëjtat karakteristika, ndërhyrjet në to lejohen vetëm për përmirësim të strukturës, apo për ndërhyrje restauruese. Nuk lejohen shtim volumi apo siperfaqeje ndërtimi.

2 – Nën-njësia strukturore R1, përbehet nga Teatri “Skampa”, ish Hotel Grand të dyja monumente kulture dhe disa objekte të tjera të cilat kanë nevojë për ndërhyrje ristrukturuese, keto objekte të cilat nuk ndodhen në vijën e parë të Rruges Rinia, mund të rrisin volumin e tyre pa ndryshuar ksht. Në maksimum 1 kat për objektet mbi 3 kat gjithsesi rritja e volumit nuk duhet të tejkalojë lartesine 17,5 m.

3 - Nën-njësia strukturore R2, objektet të cilat gjenden përgjatë rruges “Rinia “ nuk duhet të tejkalojnë lartecinë e katit ekzistues maksimal, pra 3 kat. Lejohet ngritja e një kati sipas ksht ekzistuese per objektet nën 3 kat dhe që nuk janë Monumente Kulture. Objektet që nuk janë përgjatë rrugës mund të pësojnë shtim volumi duke respektuar ksht ekzistuese dhe siperfaqen e lejuar ne PDV duke respektuar legjislacionin ne fuqi, objektet të cilat kanë qenë pjesë e proceseve të legalizimit mund të rrisin volumin duke respektuar kondicionet urbane të legjislacionit në fuqi.

4- Nën-njësia strukturore R3, kjo nën-njësi karakterizohet nga objekte shumekateshe banim me maksimum 10 kat, sa percakton dhe PPV për zhvillimin e zones. Ndërhyrjet në këtë nën-njësi lejojnë ngritjen e një kati për objektet mbi 5 kat sa ksht ekzistuese, dhe për objektet nën 5 kat, mund të konsiderohet ngritja e një kati dhe cati të shfrytezueshme nëse struktura e lejon. Ose mënyra e nderhyrjes mund të jetë prishje dhe rindërtim deri në 5 kat.



5 - Nën-njësia strukturore R4, objekti ekzistues ndërtim i para viteve '90 ,mund të përmirësoj strukturën dhe të ngrej volum me max një kat sa ksht ekzistuese.

6 - Nën-njësia strukturore R5, ish Hotel Turizmi, sot Hotel Skampa, dhe disa objekte të tjera i jepet e drejta e ngritjes së nje kati sa ksht ekzistuese, si ne pjesën e objektit te kategorisë shërbime ashtu edhe në kategorinë hoteleri. Gjithsesi pjesa e shërbimeve nuk duhet të tejkaloj lartësinë maksimale 2 kat nga niveli 0.00.

7 - Nën-njësitë strukturore R6 dhe R7, nuk kane mundësi të shtimit të sipërfaqes apo të volumit, në këto dy njësi lejohen vetem ndërhyrje përmirësuese të strukturës ekzistuese.

8 - Nën-njësia strukturore I1, përbëhet përgjithësisht nga shërbime private apo shtetërore, ne këto nën-njësi ne bazë të domosdoshmërisë në të ardhmen për të shtuar sipërfaqen e shfrytëzueshme i jepet e drejta e Intensifikimit sipas rregullores dhe sipas PDV.

9 - Nën-njësia strukturore A1, është nën-njësia më e madhe e përcaktuar për rizhvillim, për shkak të shtrirjes dhe struktuarve ekzistuese ne terren. Kjo nën-njësi kufizohet në veri nga Bulevardi "Qemal Stafa", në jug nga Muzeu Etnografik,(nën-njësia strukturore K1 , në lindje nga Xhamia e Re ose nën-njësia strukturore R6, në perëndim nga Parku ose nën-njësia strukturore K4. Vija e ndërtimit në pjesën e Bulevardit përcaktohet nga objekti ekzistues Hotel Skampa, ne pjesët e tjera vija e ndërtimit përcaktohet nga distancat nga rruga sipas VKM nr.408 date 13/05/2015 e ndryshuar. Lartësia në kate është maksimalisht 10 nga niveli 0.00, si nivel 0.00 do të merret Bulevardi Qemal Stafa, dhe ka për detyrim respektimin e distancave nga objektet dhe nga rrugët.

10 - Nën-njësia strukturore A2 kufizohet nga nën-njësia R7 në veri, R3 në lindje dhe në jug dhe nga K1 në perëndim. Kjo nën-njësi ka për obligim respektimin e vijës së ndërtimit në jug nga rruga dhe respektimin e distancave nga objektet ekzistuese.

11 - Nën-njësia strukturore A3 shtrihet përgjatë rrugës Rinia, zhvillimi në këtë zonë ka për obligim ruajtjen e vijës së ndërtimit të krijuar në rrugen Rinia dhe lartësine maksimale sa lartësia ekzistuese maksimale ne metra ne vijën e parë të ndërtimit ndërsa në pjesën e brendshme lartësia e kateve mbart obligimin e respektimit të distancave nga objektet ekzistuese dhe nga rruga sipas legjislacionit në fuqi. Për nevojat për parkim që ka zona, hapësira nëntokë në pronësi privat mund te shfrytëzohet e tëra për parkim deri në kufi të pronës, edhe nëse mbi të është nevoja e ndërtimit të infrastrukturës rrugore.



12 - Nën-njësia strukturore A4 kufizohet nga rrugë në veri dhe lindje dhe nga nën-njësia strukturore R3 dhe R7 ka obligimin e ruajtjes së vijës së ndërtimit të përcaktuar në PDV dhe të distancave nga objektet ekzistuese për zhvillim.

11. Dispozita përfundimtare

11.1 Çdo shkelje e rregullave të përcaktuara në këtë rregullore përbën kundërvajtje dhe dënohet në përputhje me legjislacionin përkatës në fuqi.

11.2 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.

11.3. 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.

11.4 Distancat nga kufiri i pronës, rruges apo objekteve përcaktohen sipas VKM 408 të ndryshuar.

11.5 Në ato nën-njësi strukturore në të cilat nuk arrihet marrevshje për zhvillim ndërtimet e reja kanë obligim kryesor të respektojnë distancat nga kufiri i pronës, nga rruga dhe nga objektet ekzistuese.

HARTOI:

ark.RAIMOND HAZBALLA

ark.KLAJD HAXHIHYSENI

ark.MADIELO GEGA

jur.SILVI HARJA

MIRATOI

KRYETARI I BASHKISË

QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPSHO-së

ETLEVA KENUTI

DREJTORI I DPTP-së

GENTIAN TABAKU



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA ELBASAN

Nr. 1980 prot.

Dt. 04.03.2019,

VENDIM

Nr. 307 Datë 04/03/2019

“Për miratimin e Planit të Detajuar Vendor në Njesinë me kod 1/47, 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 1/47,
2. Plani i Detajuar Vendor me kod 1/47 përbëhet nga dokumentat si vijon :
 - Nisma e Kryetarit të Bashkisë për hartimin e PDV-së me kod 1/47
 - 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 1/47.
5. Ngarkohet Drejtoria e Planifikimit të Territorit dhe Projekteve që 1 (nje) kopje materialin në format shkresor dhe elektronik të PDV-së me kod 1/47 ta dorëzojë në Z.V.R.P.P Elbasan.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

