



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

MINISTRIA E INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË
AGJENCIA KOMBËTARE E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT

Tiranë, më 29.06.2023

AKT PËRPUTHSHMËRIE
PËR DOKUMENTET E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR (PDV)
NJËSIA STRUKTUREORE 1/43 BASHKIA ELBASAN

Në mbështetje të pikës 2 të nenit 9 dhe pikës 3 të nenit 23 të Ligjit Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” i ndryshuar, të VKM Nr. 686, datë 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, të Vendimit Nr. 1, datë 29.12.2016 të Këshillit Kombëtar të Territorit “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Elbasan”, të Vendimit Nr. 2, datë 24.11.2021 të Këshillit Kombëtar të Territorit “Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Elbasan” dhe të Vendimit Nr. 3, datë 25.04.2023 të Këshillit Kombëtar të Territorit “Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Elbasan”, të normave teknike të planifikimit, si dhe të dhënave elektronike bazë, Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit,

KONFIRMOI:

- I. Përputhshmërinë e Dokumenteve të Planit të Detajuar Vendor për njësinë strukturore **1/43** Bashkia Elbasan, me:
 - i. Dokumentin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Elbasan në fuqi;
 - ii. Legjislacionin e planifikimit dhe zhvillimit të territorit, në fuqi;
 - iii. Udhëzimin e AKPT-së për përdorimin e Sistemit E-Planifikimi.

DREJTORE E PËRGJITHSHME

Adelina GRECA

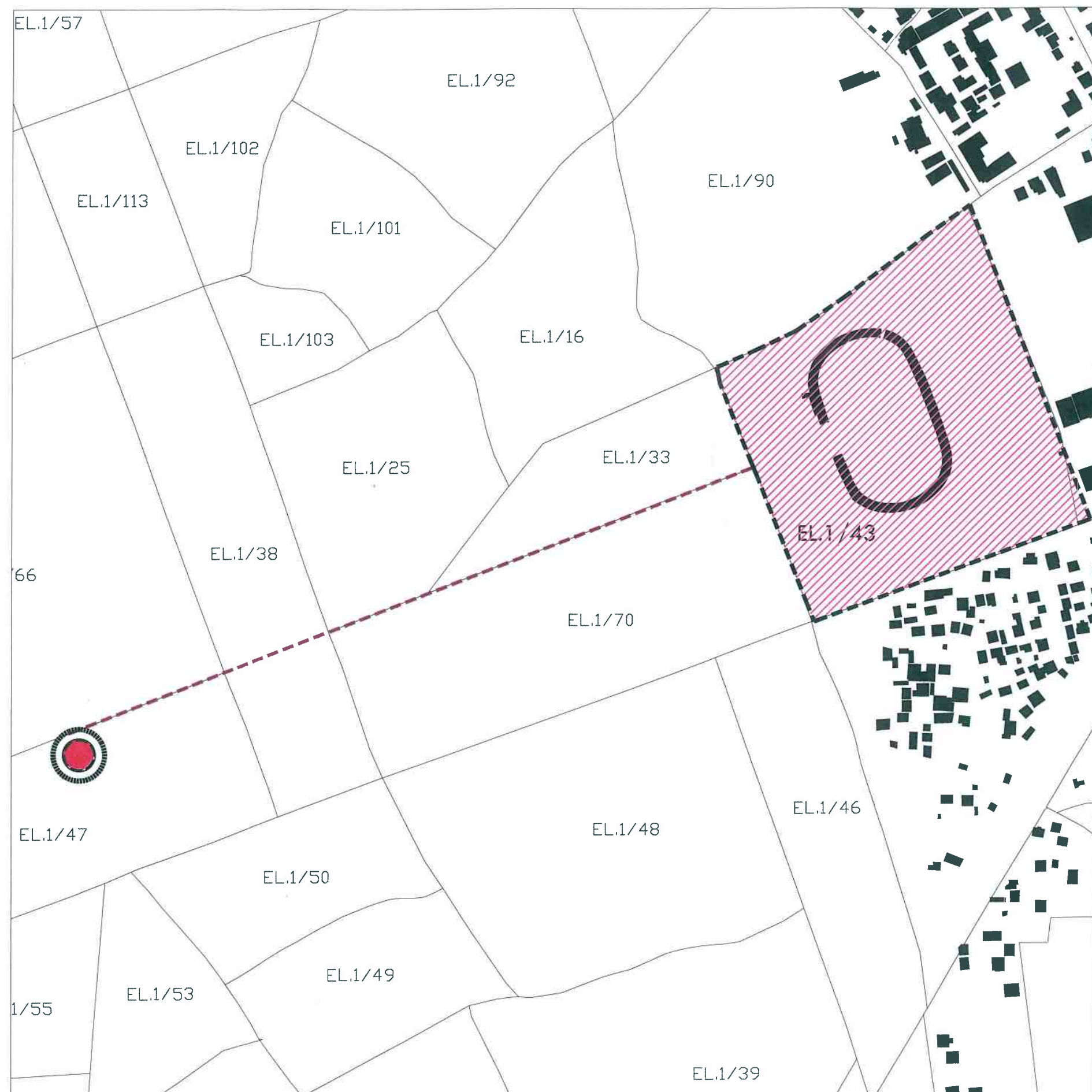
Adelina
Greca

Digitally signed by
Adelina Greca
Date: 2023.06.29
18:08:53 +02'00'



BASHKIA ELBASAN

PLANI I DETAJUAR
VENDOR
I NJESISË
STRUKTURORE **1/43**



GJENDJA EKZISTUESE SH 1:2000

PARKU RINIA

POZICIONI NE LIDHJE ME QYTETIN SH 1:15 000

FRAGMENT NGA HARTA E NJESIVE STRUKTURE SH 1:5000

LEGJENDA

■■■■ Kufiri i njesisë 1/43
— Rugë ekzistuese

■ Ndërtesa ekzistuese 1-3k
■ Ndërtesa ekzistuese mbi 3 k
■ Monument Natyre

■ Objekte te zhvilluara
■ Prona te zhvilluara

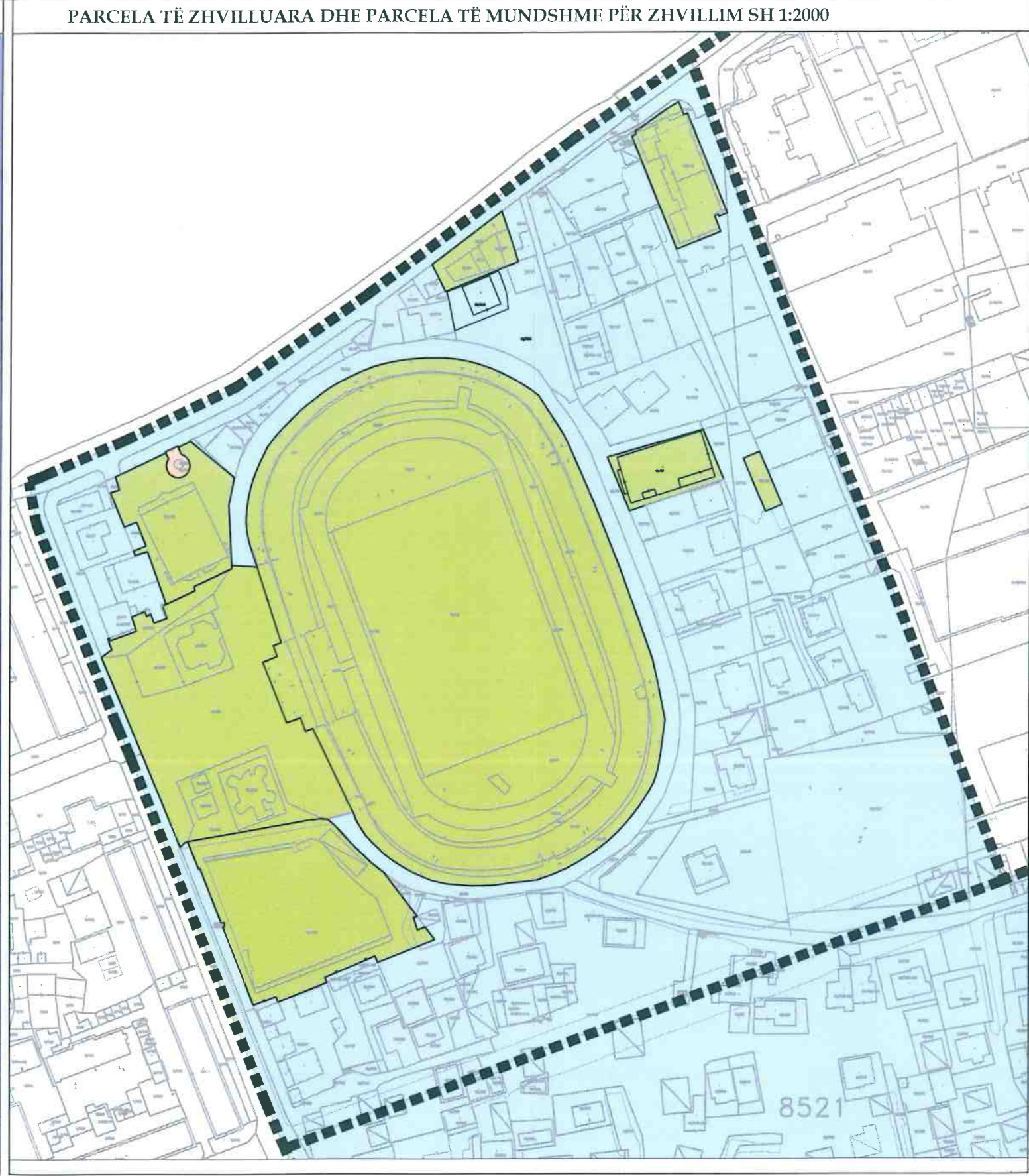
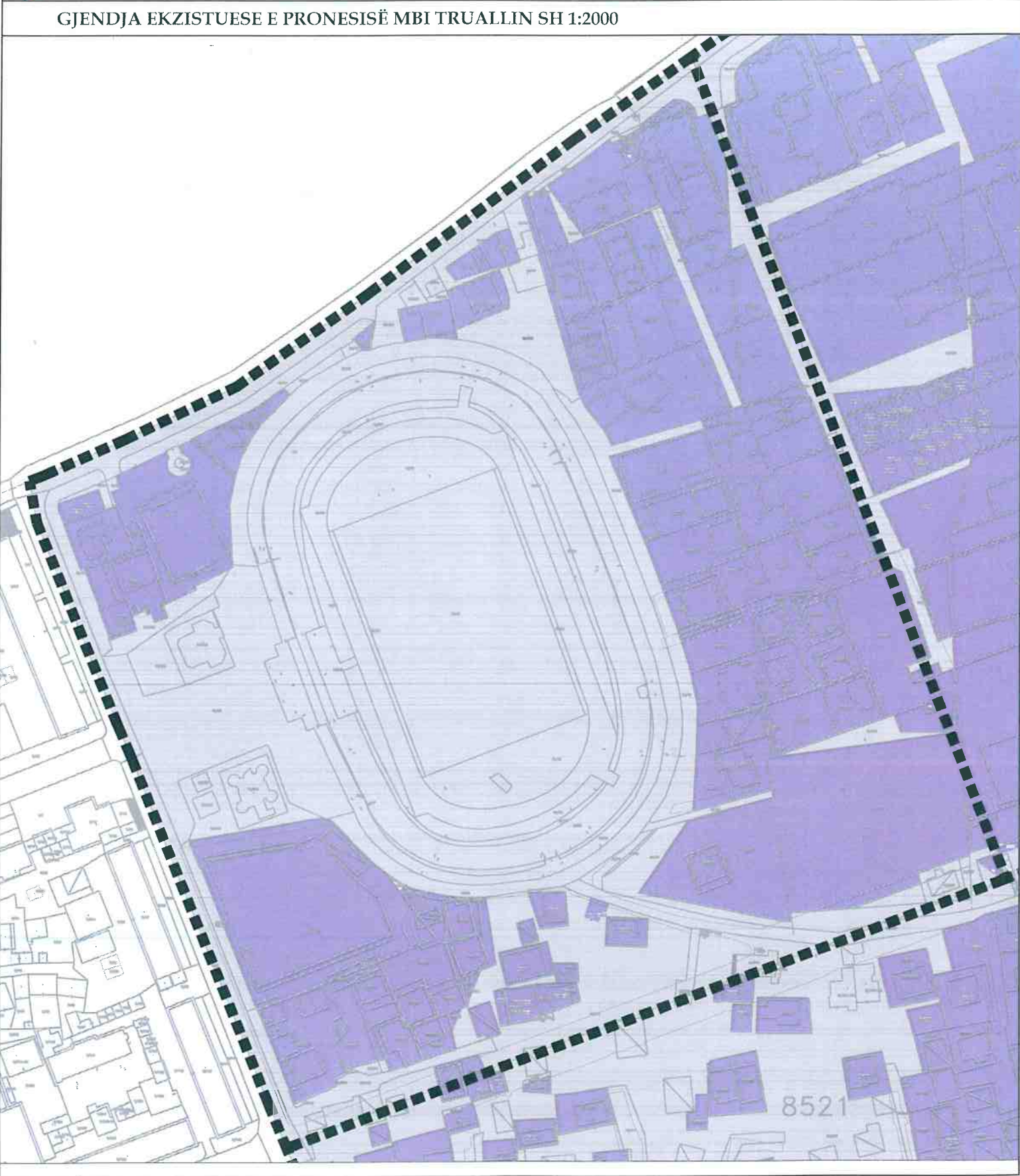
■ Parkim i jashtëm
■ Parkim nëntokësor
■ Sipërfaqe e gjelbër

■ Ndërtesat
■ Nr. i kateve
■ Trotuarë

■ Pronësi të pazhvilluara
■ KUZ
■ KUB

● Shtyllë Ndrigimi
● Shtyllë Interneti
— Shtyllë Elektriku

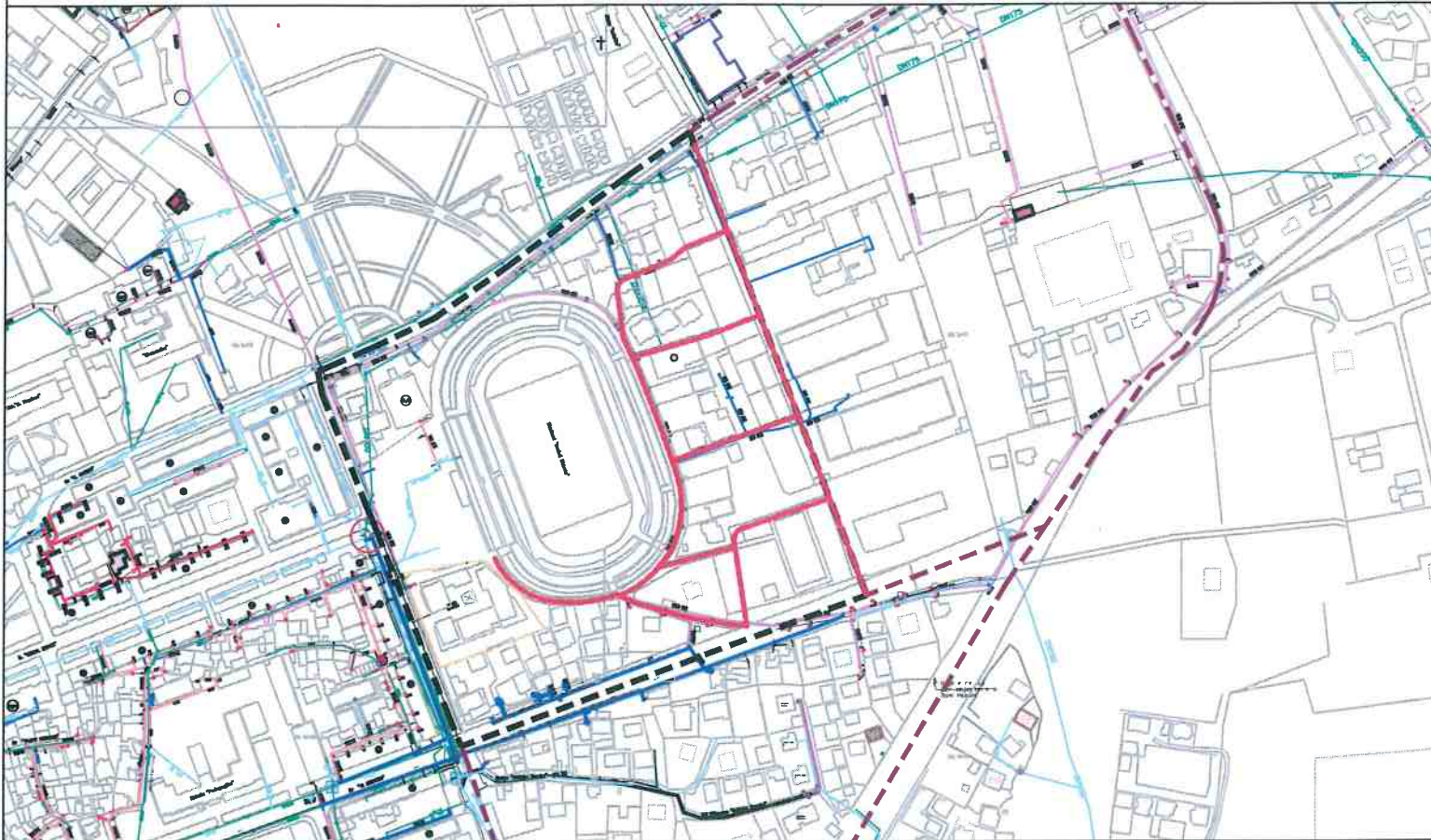
Relievi
■ 0.25 m Minor
■ 1.25m Major



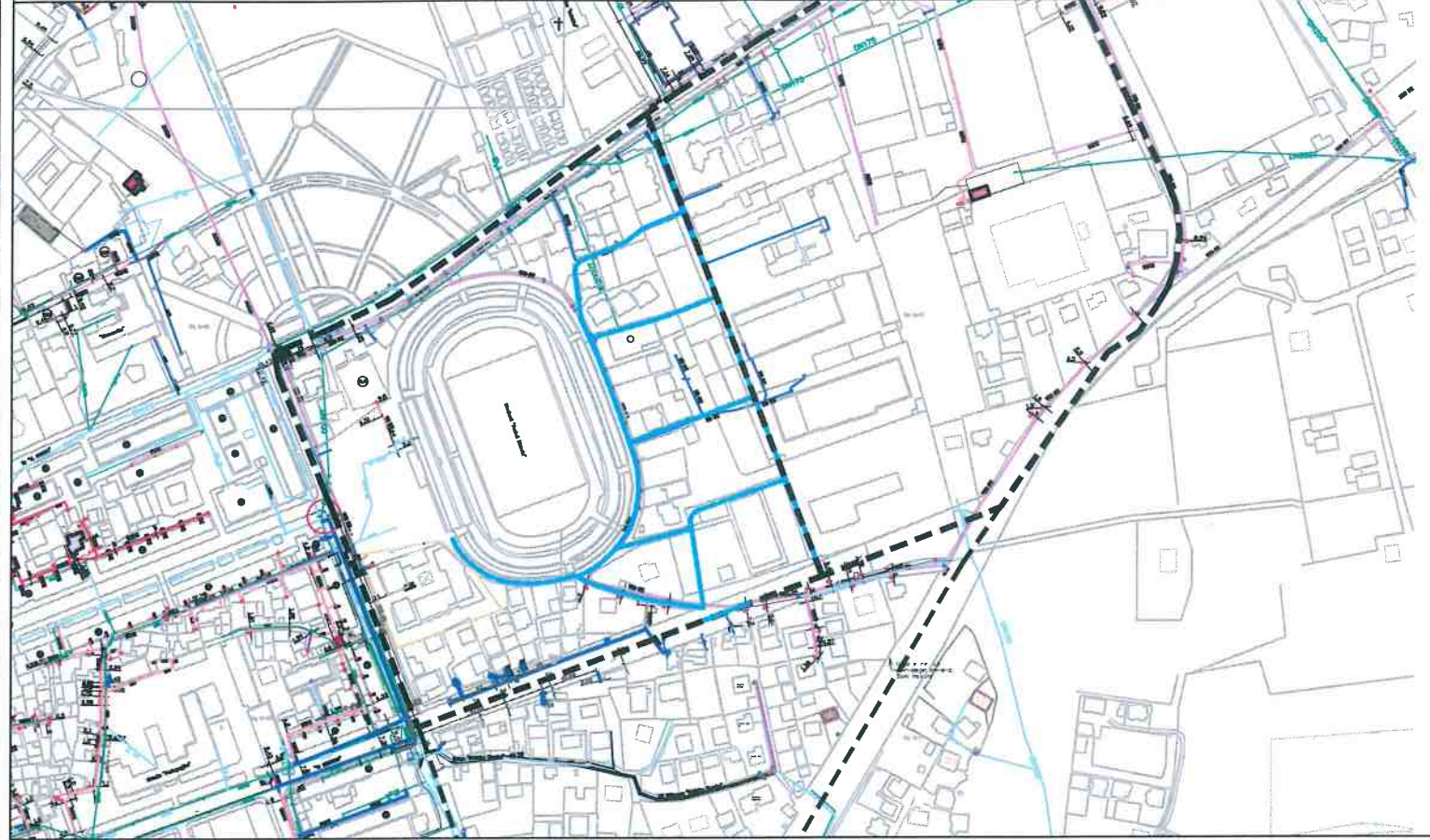
LEGJENDA			
	Kufiri i njësise 1/43		Pronësi shtet
	Ndërtesa		Pronësi private

LEGJENDA			
	Kufiri i njësise 1/43		Parcela të mundshme për zhvillim 54,870 m ²
	Ndërtesa		Parcela të zhvilluara 41,503 m ²
			Parcela në ruajtje 83.6 m ²

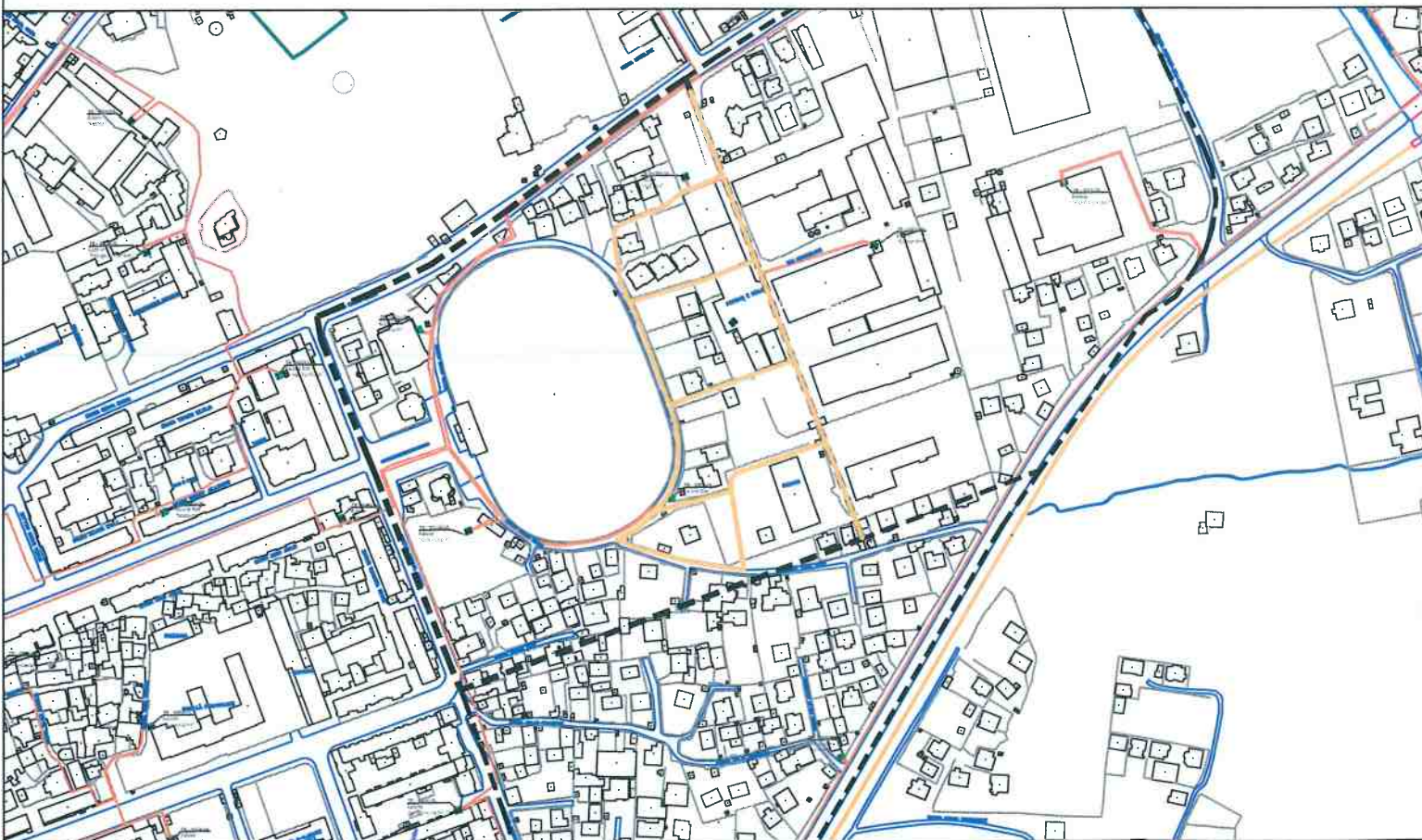
SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT TË KANALIZIMEVE



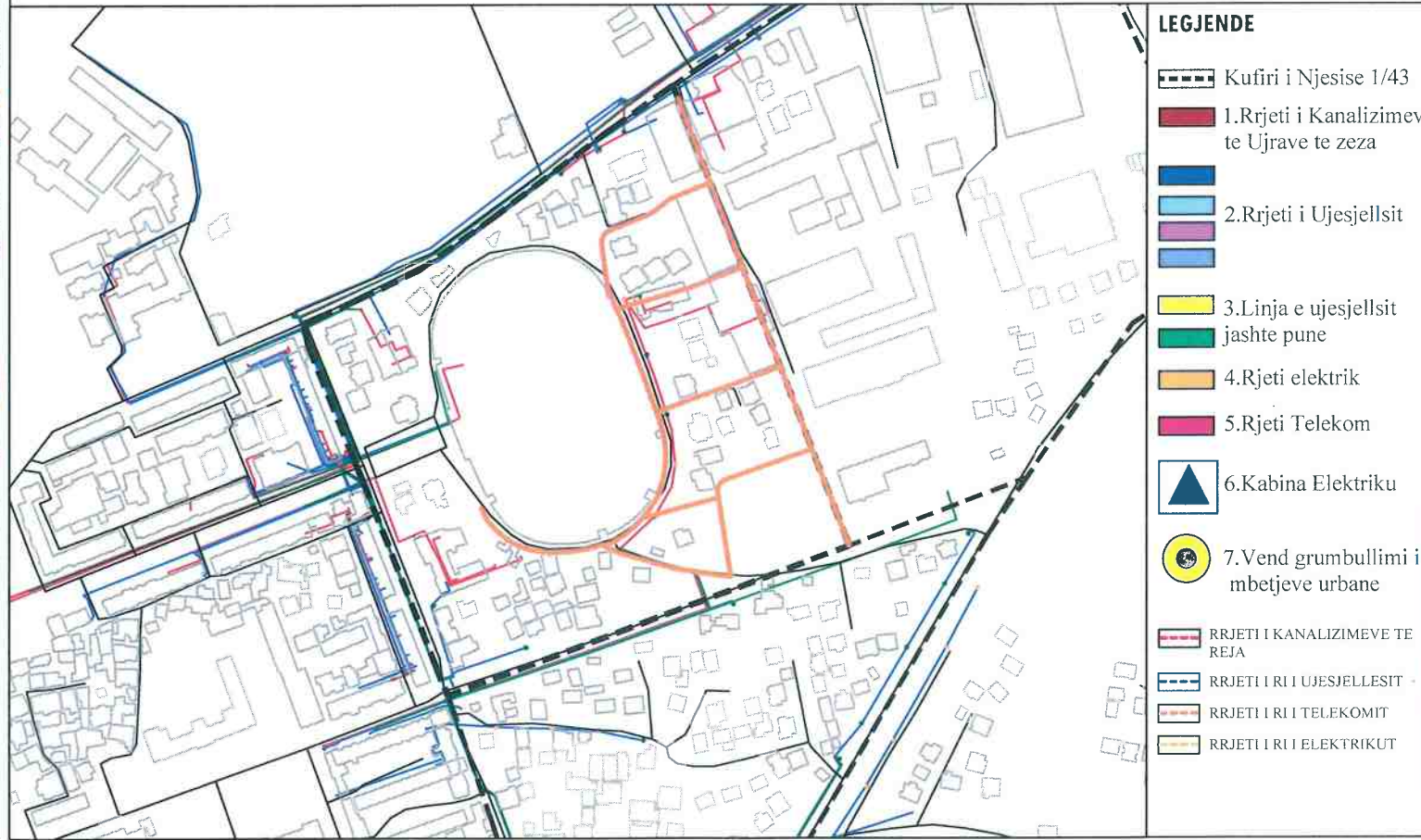
SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT TË UJESJELLESIT



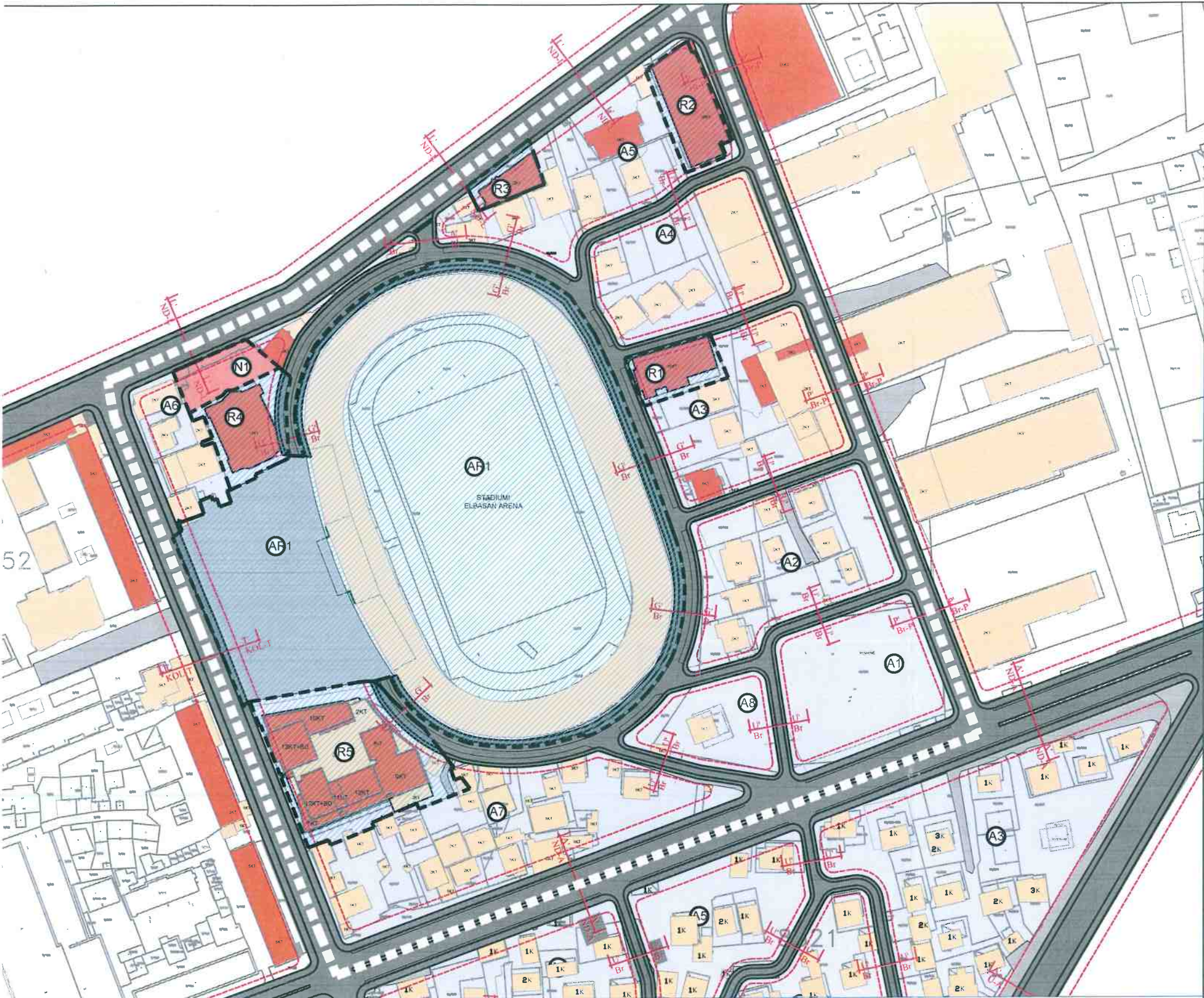
SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT ELEKTRIK



SKEMA EKZISTUESE E RRJETIT TË TELEFONISË



SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR SHK 1 : 2000



LEGJENDA

- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|-------------------------------|--|----------------------|
| | Kufiri i njësise 1/43 | | Monument Natyre | | Vija e ndërtimit |
| | Rrugë ekzistuese | | Ndërtesa ekzistuese 1-3k | | Nënnjësi strukturore |
| | Rrugë të propozuara | | Ndërtesa ekzistuese 4k e lart | | |

BASHKIA ELBASAN
DREJTORIA E PLANIFIKIMIT
DHE ZHVILLIMIT TË
TERRITORIT

DREJTORI I PËRCJITJESHEM I
PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT
URBAN
DRIJAN MILETA

DREJTORI I PLANIFIKIMIT DHE
ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
(KRYETAR KËSHILLI TEKNIK)
ARIOLA MUHAMEDAJ

GRUPI I
HARTUESVE
TE PDV-E

SEK. KUADRI I LIQJIT TERR.
SEK. I PLANIT ZBAT. INFRA.
SEK. I KONTRULLIT TË
LEJEVE

JURIST
ARHITEKT
INGJ. NDIERTIM
ARHITEKT
KLAD. HAKUHYSEN
GJEDDET
PETRIT LAMAJA

MARIELLA PETRELA
ANAMARIA GJOSH
METJON MUSLIMAJ
KLAD. HAKUHYSEN
PETRIT LAMAJA

GRUPI I
HARTUESVE
TE PDV-E

DREJTORIA E PROJEKTEVE
DHE ZHVILLIMIT TË
TOKAVE
KRYETAR: GJEDDET
INGJ. KUADRI I LIQJIT TERR.
INGJ. PLANIT ZBAT. INFRA.
INGJ. KONTRULLIT TË
LEJEVE

URBANIST
INGJ. HODO
ARHITEKT
INGJ. TOPOGRAF
INGJ. TOPOGRAF

MARVIS VILLAZAJ
ARIAN BAKU
VALBONA LUTA
GENTIANA KERRI
FATKONA BOJA

PLANI DETAJUAR VENDOR
I NJËSISË STRUKTUREORE NR. 1/43
NDËRMJET RRUGËVE "KOZMA NASKA", "KAMBER SEJIDINI"
DHE RRUGA "11 NENTORI".

EMËRTIMI I FLETËS:

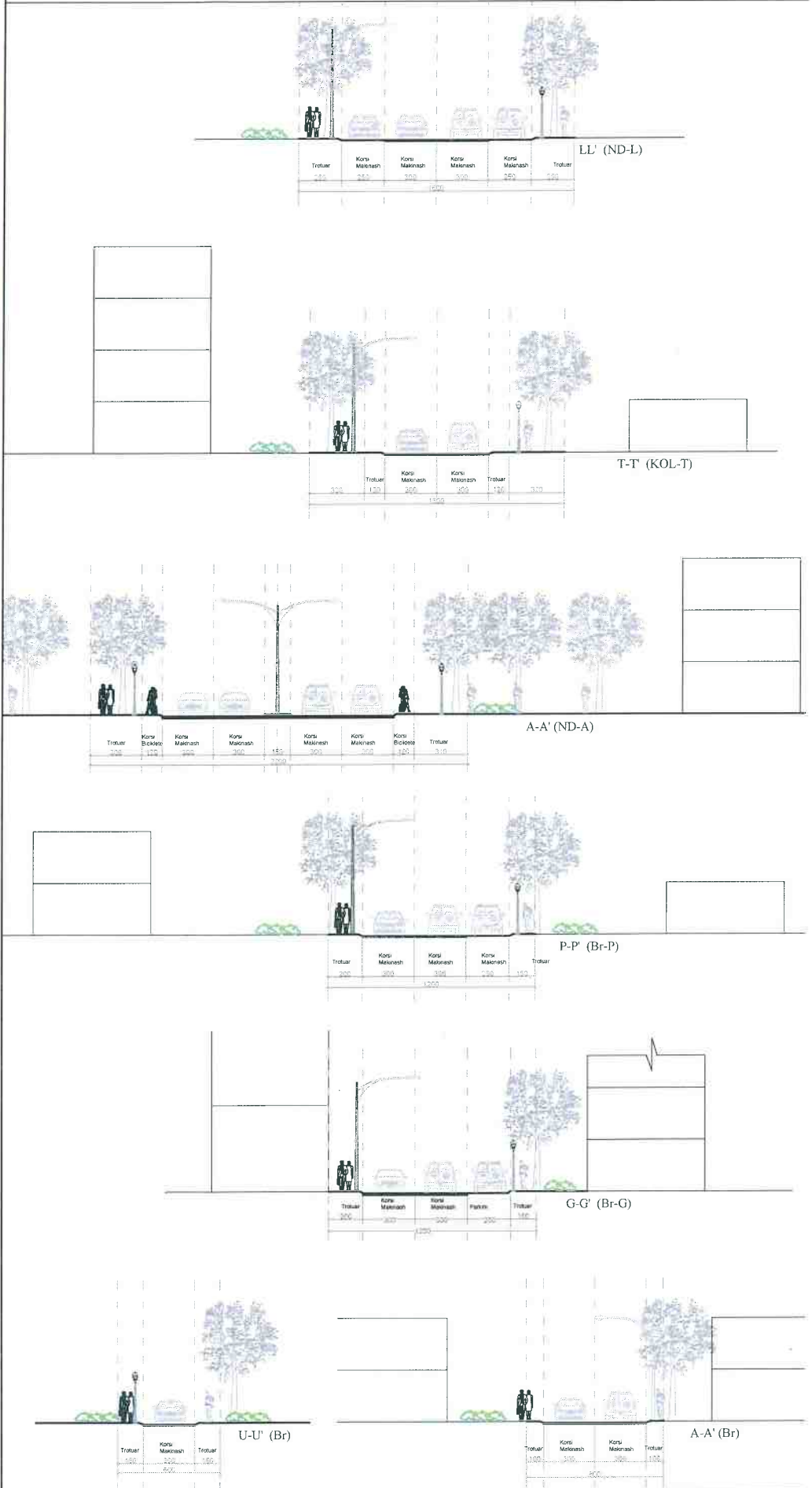
SKEMA E RRJETIT RRUGOR TË PROPOZUAR

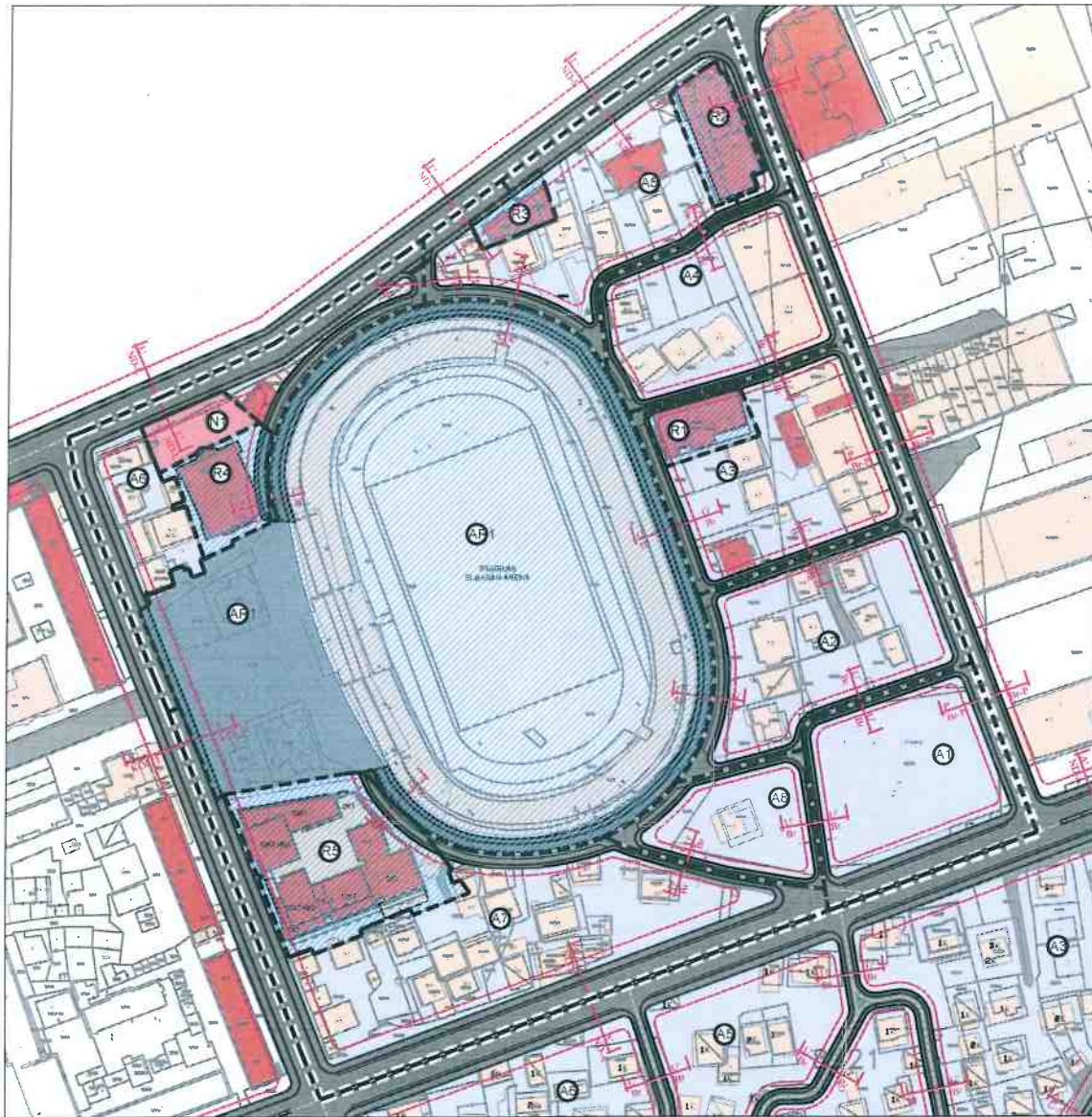


Shkalla 1 : 2000
DATA Janar/2023
ELBASAN

U-04

SEKSIONET TERTHORE TE RRUGEVERE

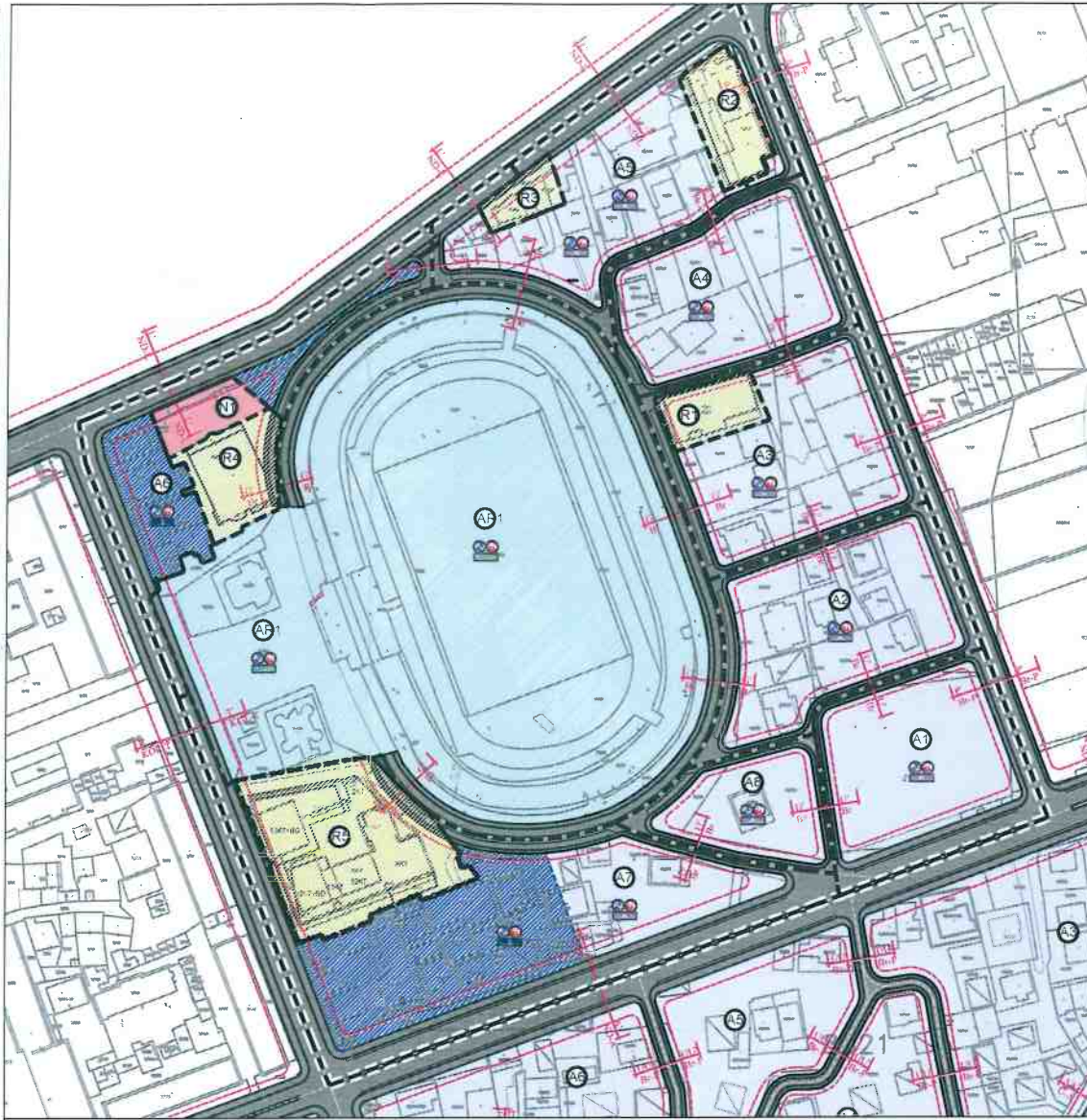
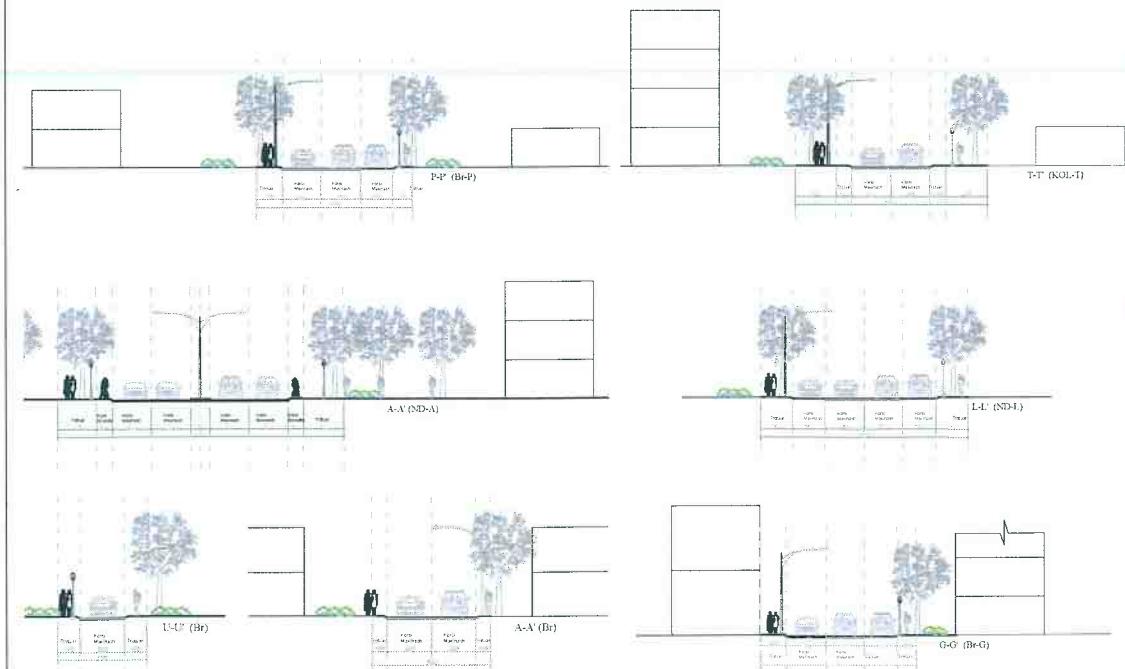




LEGJENDA

	Kufiri i njësise 1/43		Njese te Zhvilluara		Monument Natyre
	Rrugë ekzistuese		Ndërtesa ekzistuese 1-3k		Vija e ndërtimit
	Rrugë të propozuara		Ndërtesa ekzistuese 4k e lart		Nënnjësi strukturore

SEKSIONET TËRTHORE TË RRUGËVE



NENNJESI
A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, — ZBUTJE DHE KONSOLIDIM
NENNJESI
R1, R2, R3, R4, R5, — RISTRUKTURIM
NENNJESI
N1 — KONSERVIM
NENNJESI
AR1 — KONSERVIM

Kufiri i njësise 1/43
Rrugë të propozuara
Monument Natyre
R1, R2, R3, R4, R5
Nënnjësi për Ristrukturim
AR1
Nënnjësi për Konservim

A
Banin
Sherbime
A + R
Sociale + Rekreative

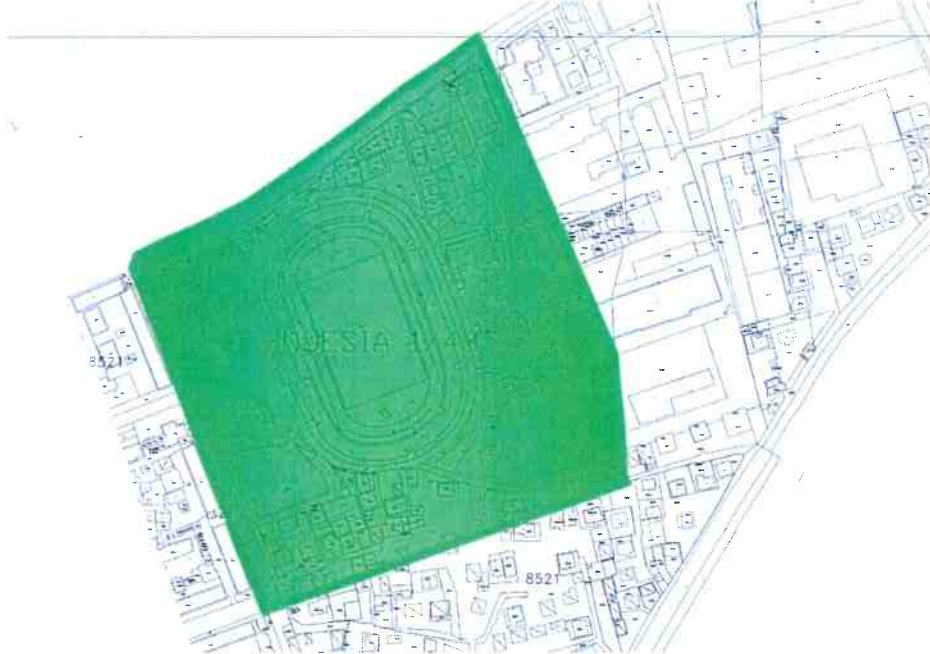
TREGUESIT PER ZHVILLIM 1/43									
EKZISTUESE		Propozimi PDV		DIFERENCA		Propozimi PDV		DIFERENCA	
SUPERFICIA E NJESISE (m ²)		90792.2		90792.2		90792.2		90792.2	
INTENSITETI NDËRTIMOR (m ² /ha)		0.15		1.50		1.50		1.50	
INTENSITETI NDËRTIMOR (m ² /ha)		0.11		1.50		1.50		1.50	
SHPALLIMET (m ²)		44027		39482		39482		39482	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		14346		14346	
SHPALLIMET (m ²)		11474		14346		1			



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA ELBASAN

RELACIONI

PLANI I DETAJUAR VENDOR NJËSIA STRUKTURE 1/43



HARTOI:

Alba Canaj
Ariola Muhametaj
Marvis Avllazagaj
Metjon Musmuça
Klajd Haxhihyseni
Petrir Lamçja
Anamaria Gjoshi
Marsilda Petrela
Kaltra Qosja
Valbona Lufta
Arian Baku
Gentiana Kerri
Fatjona Boja

MIRATOI



KRYETARI I BASHKISË

Gledian Llatja

DREJTORI I DPPZHU

Dritan Meta

KRYETAR KËSHILLI TEKNIK
DREJTORI I DPZHT

Ariola Muhametaj

TABELA E PËRMBAJTJES

1. Pozicionimi i zonave të studiuara në raport me qytetin	3
2. Përshkrimi i zonës së studiuar	3
3. Azhornimi i të dhënave në terren	4
4. Analiza e thelluar e gjendjes ekzistuese	6
5. Përdorimet ekzistuese të tokës	12
6. Tipologjitë ekzistuese të ndërtimit	13
7. Rrjeti rrugor ekzistues dhe parkimet	14
8. Parashikimet e planit të përgjithshëm vendor mbi zonën në studim	19
9. Propozimet e planit të detajuar vendor	21
10. Zonimi i propozuar i përdorimeve të tokës	22
11. Mënyrat e ndërhyrjes në njësinë strukturore	24
12. Tipologjitë e propozuara urbane.....	25
13. Hapësirat publike të propozuara.....	26
14. Rrjeti rrugor i propozuar.....	28
Konkluzioni	31

1. POZICIONIMI I ZONAVE TË STUDIARA NË RAPORT ME QYTETIN

Njësia strukturore me kod 1/43 pozicionohet në pjesën lindore të qytetit të Elbasanit. Ajo ndodhet në një distancë prej rreth 841 m nga qendra e qytetit në vijë ajrore.

Sipërfaqja bruto e kësaj nënnjësie është rreth $S_{bruto} = 9.6$ Ha.



Evidentimi i njësisë dhe lidhja me qendrën e qytetit

Në këtë njësi janë të vendosura stadiumi “Elbasan Arena”, objekte të ulta kryesisht pas 1990-ës dhe objekte shumëkatëshe të ndërtuara pas vitit 2000. Kryesisht zona ka karakter rekreacioni dhe aktivitete sociale, banimi, shërbime të lidhura me aktivitete prodhimi dhe magazinimi përpara viteve ‘90 dhe shërbime të pakta tregtare.

2. PËRSHKRIMI I ZONËS SË STUDIUAR

Njësia strukturore nr. 1/43 përbëhet nga objekte me funksion kryesor banimi disa janë dhe jo funksionale për banim, shumë të amortizuara. Objektet janë të ndërtuar para vitit 1990 (kryesisht objekte vila 1 kat, deri në 3 kate maksimumi- në 5 kate) dhe pas vitit 2000 (kryesisht 6 objekte përkatësisht 10-12 kat).

Në zonë mungojnë parkimet nëntokësore pasi objektet janë të tipit vilë dhe një pjesë e parkimeve janë të zgjidhura brenda oborreve përkatëse pjesa tjetër përdor korsi të parkimeve anës rrugës, ku rrugët ekzistuese janë të ngushta, pa mundësi lëvizje me dy drejtime kalimi dhe nuk janë planifikuar për parkim.



Gjendja ekzistuese e objekteve të njësisë 1/43

Nga analiza e situatës ekzistuese nxjerrim konkluzionin se zona ka karakter banimi, gjithashtu ka stadiumin kryesor “Elbasan Arena”.

Njësia ndodhet në lindje të qendrës së Elbasanit, përgjatë rrugës lidhëse bulevard-Kodër Krastë dhe afërsia që ka me qendrën, stadiumin “Elbasan Arena”, rrugës urbane, ia rrit vlerat kësaj zone.

3. AZHORNIMI I TË DHËNAVE NË TERREN

Qëllimi i këtij studimi urbanistik është krijimi i një baze sa më të azhornuar hartografike mbi të cilin do të bazohen analizat dhe propozimet e Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore 1/43. Për hartimin e kësaj baze hartografike janë mbledhur sa më shumë informacione në terren për të azhornuar situatën e përgjithshme ekzistuese të kësaj njësie.

Analiza përfshiu të gjitha objektet dhe hapësirat që ndodheshin brënda kufizimit të këtij territori të hartuar nga PPV, si dhe matjeve topografike ekzistuese.

Azhornimi ndihmoi në përcaktimin e saktë të situatës ekzistuese të territorit në fjalë, kjo punë u bë si nga përshkrimi i zonës në këmbë (visit site) ashtu edhe nga përshkrimi fotografik i saj. Por, gjithmonë janë mbajtur parasysh edhe materialet e mëparshme urbanistike, si dhe azhornimet e bëra nga PPV e Bashkisë Elbasan dhe Drejtoria rajonale Elbasan e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.



Harta e azhornuar e gjendjes ekzistuese për njësinë 1/43

a -Kriteret e analizës së nxjerrë nga informacionet u bazuan në:

- Verifikimin e numrit të kateve;
- Verifikimi i objekteve para dhe pas 1990;
- Përcaktimin e funksionit të objekteve;
- Përcaktimin e aksesibiliteteve;
- Përcaktimin e cilësisë së ndërtimit;
- Qëndrueshmërinë konstruktive dhe mjedisore;
- Përcaktimin e funksioneve ekzistuese;
- Saktësimi i fasadave kallkan;
- Përcaktimin e tipologjisë konstruktive;

Përveç analizës së detajuar të situatës ekzistuese së objekteve, u analizuan gjithashtu edhe situata e rrjetit rrugor dhe të hapësirave publike, për të parë përshtatshmërinë dhe gjendjen e tyre fizike.

b-Kriteret u bazuan në:

- Përcaktimin e objekteve ekzistuese dhe shërbimin që ato ofrojnë për zonën në studim;
- Përcaktimin e gjendjes në të cilën ato ndodhen;
- Përdorimin aktual të hapësirave;



Harta e azhornuar e gjendjes ekzistuese 1/43

4. ANALIZA E THELLUAR E GJENDJES EKZISTUESE

a) HAPËSIRAT PUBLIKE DHE INFRASTRUKTURA SOCIALE EKZISTUESE

Njësia strukturore është një zonë e cila ndodhet në qendër të qytetit me intensitet të ulët ndërtimi, prandaj hapësirat publike janë të kufizuara dhe jo funksionale. Përveç kësaj, zona vuan nga një mungesë e theksuar aksesibiliteti në brendësi të saj, strukturat urbane para viteve 90', si dhe ato pas viteve 90' të integruara me njëra-tjetrën kanë vështirësuar aksesin për në brendësi të këtij blloku, akses ky tepër jetik, si për qarkullimin e zjarrfikëseve dhe të ambulancës.

Kjo zonë përballët gjithashtu me mungesën e ambienteve pushuese e shesheve publike dhe të aktiviteteve për të gjitha grupmoshat që i përkasin kësaj njësie.

Në këto hapësira për qytetarët duhet të ofrohet mundësia për shumëllojshmëri aktivitete brenda tyre; duhet të mundësohet cilësia e hapësirave, si edhe mirëqënie për komunitetin. Duhet shtuar hapësirat e gjelbra si dhe sheshe për rekreacion në funksion të qytetarëve.





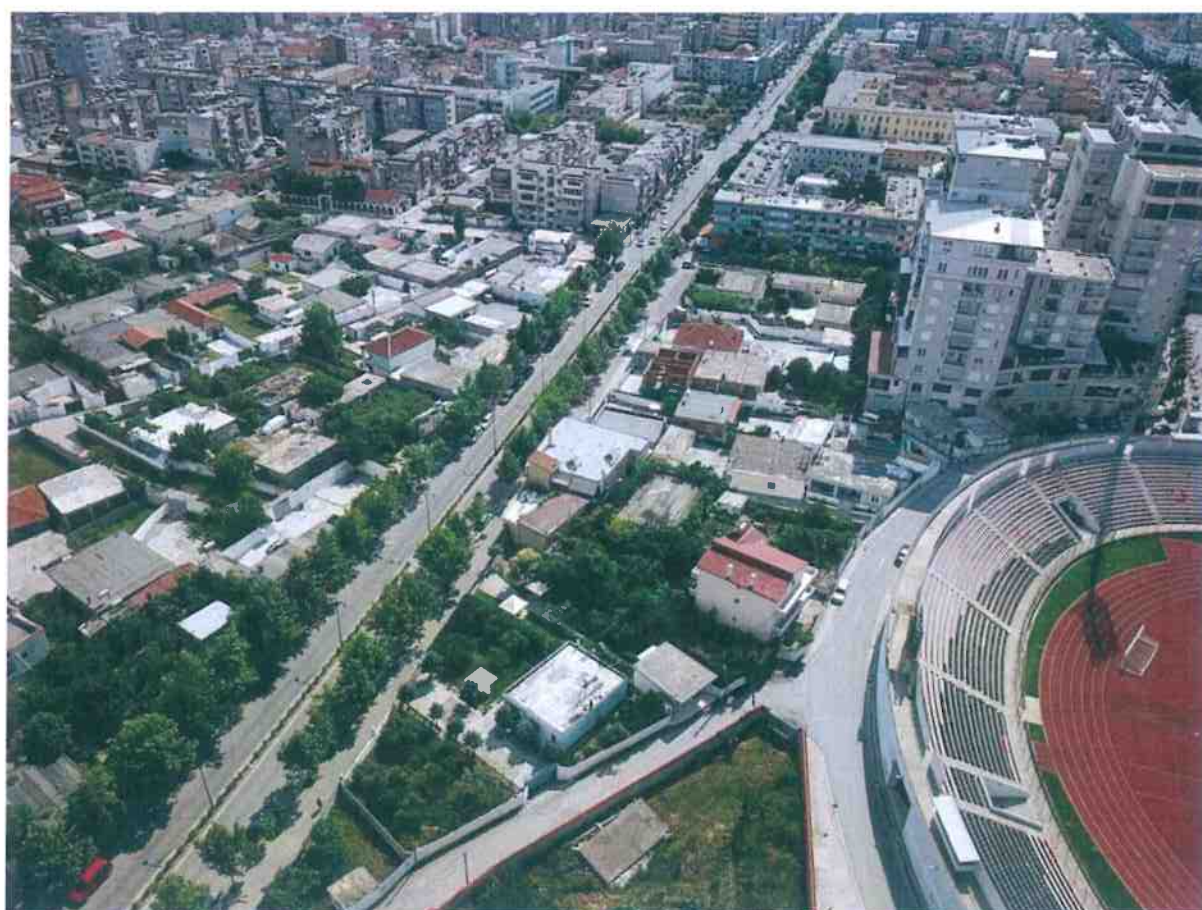




Foto në rrugët dhe konturet që kufizojnë njësinë

Njësia strukturore 1/43 – Gjendja ekzistuese

GJENDJA E PROPOZUAR	m ²	%
SIPËRFAQJA E NJËSISË	96,252.2	100
SIPËRFAQJA E NDËRTIMIT SIPAS INT. TË PROPOZUAR TË PDV	239,704 (A) 89,889 (S)	4(A) 1(S)
SIPËRFAQJA TOTALE PARCELË E NDËRTUESHME	329,593	100
SIPËRFAQE RRUGE	17,532	18.2%
SIPËRFAQE E GJELBËR	18,839	19.6 %
INTENSITETI I PROPOZUAR I PPV-SË PËR KATEGORI “AKTIVITETE SOCIALE REKREATIVE”	SIPAS PROJEKTIT	
INTENSITETI I PROPOZUAR I PPV-SË PËR KATEGORI “BANIM”	4	
INTENSITETI I PROPOZUAR I PPV-SË PËR KATEGORI “SHËRBIM”	1.5	
LARTËSIA MAKSIMALE E LEJUAR NË KATE	12	
MONUMENTE	83.6	
TIPOLOGJIA	HPGj&KuLa&Sh	

Theksojmë se, sipërfaqja e përgjithshme e njësisë strukturore me kod 1/43, sipas pasaportës së PPV-së Elbasan, rezulton të jetë 95,995.3 m², ndërsa në bazë të planit të rilevimit topografik dhe hapjes grafike të pronësive sipas dokumentave hipotekore ardhur nga ASHK Elbasan, sipërfaqja rezulton të jetë 96,252.2 m². Pra, kemi një diferencë prej 259.9 m² nga gjendja ekzistuese. Llogaritjet janë kryer për sipërfaqen faktike në territor dhe në tabelën e llogaritjeve, janë shënuar të dyja sipërfaqet.

Skema e rrjeteve inxhinierike të propozuara

Kystudim propozon që me rikonstruksionin e akseve rrugore, të plotësohen rrjetet inxhinierike duke bërë lidhjen e drejtpërdrejt të tyre në infrastrukturën e re rrugore të investuar. Këto investime do të koordinohen dhe do të hartohen projektet e zbatimit në momentin e sigurimit të fondeve nga Bashkia Elbasan nga buxheti vendor apo donatorë të ndryshëm. Rrjetet inxhinierike propozohen të gjitha nën tokë. Linjat e ujësjellësit propozohen nën rrugët e propozuar për zgjerim, ose ndërtim me tubacion kryesore PE Ø200, sipas kushteve dhe kriterëve teknike. Linja e kanalizimeve propozohet nën rrugën e propozuar për zgjerim, ose ndërtim me tubacion kryesore Ø500, sipas kushteve dhe kriterëve teknike. Linja e rrjetit elektrik propozohet nën toke me tubacion Ø300 në b/a, sipas kushteve dhe kriterëve teknike. Kabinat T/M propozohen të vendosen në objekt. Linja e Telekomunikacionit propozohet nën trotuar me tubacion kryesore Ø 100, sipas kushteve dhe kriterëve teknike.

Përdorime të tjera të lejuara

Përdorimet e tjera të lejuara do të jenë në përputhje me pasaportën e njësisë strukturore 1/43 dhe rregulloren e PPV-së të rishikuar. Edhe pse nuk janë pjesë e kategorive bazë të propozuara në pasaportën e PPV-së të njësisë strukturore me kod 1/43, do të jenë të gjitha ato kategori të cilat do të jenë në funksion të Banimit dhe të Shërbimit për nënnjësitë me kushte zhvillimi, Aktiviteteve sociale dhe rekreative dhe Natyrë dhe Argëtim pën nënnjësitë respektive AR1 dhe N1, pra të gjitha ato kategori që nuk janë të ndaluara.

Përdorime të ndaluara

Përdorimet e ndaluara do të jenë në përputhje me pasaportën e njësisë strukturore 1/43 dhe rregulloren e PPV-së të rishikuar dhe do të ndalohen përdorimet për: Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara.

Përdorimet e kushtëzuara

Përdorimet e kushtëzuara do të jenë në përputhje me pasaportën e njësisë strukturore 1/43 dhe rregulloren e PPV-së të rishikuar. Pikat e furnizimit të karburantit, lejohen në zonë urbane

5. PËRDORIMET EKZISTUESE TË TOKËS

- Në kategorinë banim përfshihen ndërtesa banimi kolektive dhe individuale dhe ndërtime lineare të cilat janë ndërtuara në periudha të ndryshme kohore. Shumica e këtyre ndërtimeve janë të papërshtatshme për jetesë.

- Shërbimet tregëtare (A-T) si marketet, kancelaritë, lokale etj.
- Shërbimet hotelerie (A-H) si hotelet, butik hotel, bnb, etj.
- Shërbime të tjera (A-P),
- Ndërtime banimi (A-B),
- Shërbime rekreative (A-R),
- Monumente natyre (N).



6. TIPOLOGJITË EKZISTUESE TË NDËRTIMIT

Tipologjia dhe morfologjia urbane ekzistuese brenda territorit të njësisë strukturore 1/43 u klasifikuan kryesisht si:

- Banesa njëfamiljare për përdorim privat, vila.

Kjo tipologji ndërtimore i përket periudhës së para viteve 1990 dhe pas viteve 1990.

- Banesa kolektive shumëfamiljare për përdorim privat, të tipit kullë.

Në njësinë 1/43 janë pallate 10-12 katëshe pas viteve 1990.

- Ndërtesë gjatësore me funksion të kombinuar njësi shërbimi dhe banim.

Gjenden 5 (pesë) pallate: 10 kat dhe 12 kat në njësinë 1/43 ndërtuar kryesisht pas viteve 2000.

Objektet në fjalë të klasifikuara, si më sipër evidentohen në hartën e mëposhtme.

Më poshtë shpjegojmë në mënyrë më të detajuar tipologjitë kryesore të banimit dhe funksioneve të tjera brenda zonës së studiuar.

a) Ndërtime të tipit kullë

Ndërtime me funksion të përzier të tipit kullë janë pallatet e reja 10-kat 11-kat dhe 12-kat në njësinë në fjalë. Kjo është një tipologji banimi e bazuar në përdorimin, i cili përsëritet duke krijuar një fizionomi të rregullt hapësinore, zhvillohet në mënyrë vertikale të cilat janë ndërtime pas vitit 2000.

b) Ndërtime banimi të tipit vilë

Banesat private të tipit vilë janë ato që mbizotërojnë në këtë zonë edhe pse shumë prej të cilave nga ana estetike duken të braktisura me kohë. Tipologjia e tyre është ajo klasike (godinë), e cila bazohet në formën e një drejtëkëndëshi, apo paralelipedit e vendosur në qendër të pronës private dhe ngrihet në lartësi 1 – 3 kat me çati, ose soletë.

c) Ndërtime të kombinuara gjatësore

Ndërtime të kombinuara gjatësore me funksion të përzier shërbime tregtare dhe banim me densitet të ulët, kryesisht të braktisura ose të pamirëmbajtura në kohë. Tipologjia e tyre është ajo klasike (godinë), e cila bazohet në formën e një drejtëkëndëshi, apo paralelipedit e ngrihet në lartësi 3 – 4 kat me çati, ose soletë.



Tipologjitë e objekteve

7. RRJETI RRUGOR EKZISTUES DHE PARKIMET

Njësia strukturore 1/43 kufizohet:

- Në veri nga rruga “Kozma Naska”,
- Në lindje pjesërisht nga rrugicë pa krye, në kryqëzim me rrugën “Kozma Naska”, përballë me kishën katolike “Shën Piu X”, pas “varrezave të Dëshmorëve”, ende e pahapur e plotë,
- Në perëndim nga rruga “Kamber Sejдини”,
- Në jug nga rruga “11 Nëntori”.

Rruga “11 nëntori” është me dy korsi, gjendja e saj është e mirë, me trafik ndarës, ku propozohet ndërprerja e pjesshme e këtij trafik ndarësi në kryqëzimin me rrugën me kod Br-P, me profil rruge P-P’ sipas PPV Elbasan, të rishikuar, për lehtësimin e qarkullimit dhe lëvizjes së automjeteve dhe këmbësorëve në zonën për zhvillim.



Pamje nga rruga “11 nëntori” dhe rrugë të brendshme

Rruga “Kamber Sejдини” është rrugë kryesore që në njërën anë kufizohet me bllokun e ndërtimeve 5-6 kate përpara viteve '90 dhe pjesërisht bulevardin “Aqif Pasha”, dhe në anën tjetër me stadiumin “Elbasan Arena” nga zona 1/43.

Rruga “Kamber Sejдини” është me dy korsi, gjendja e saj është e mirë.



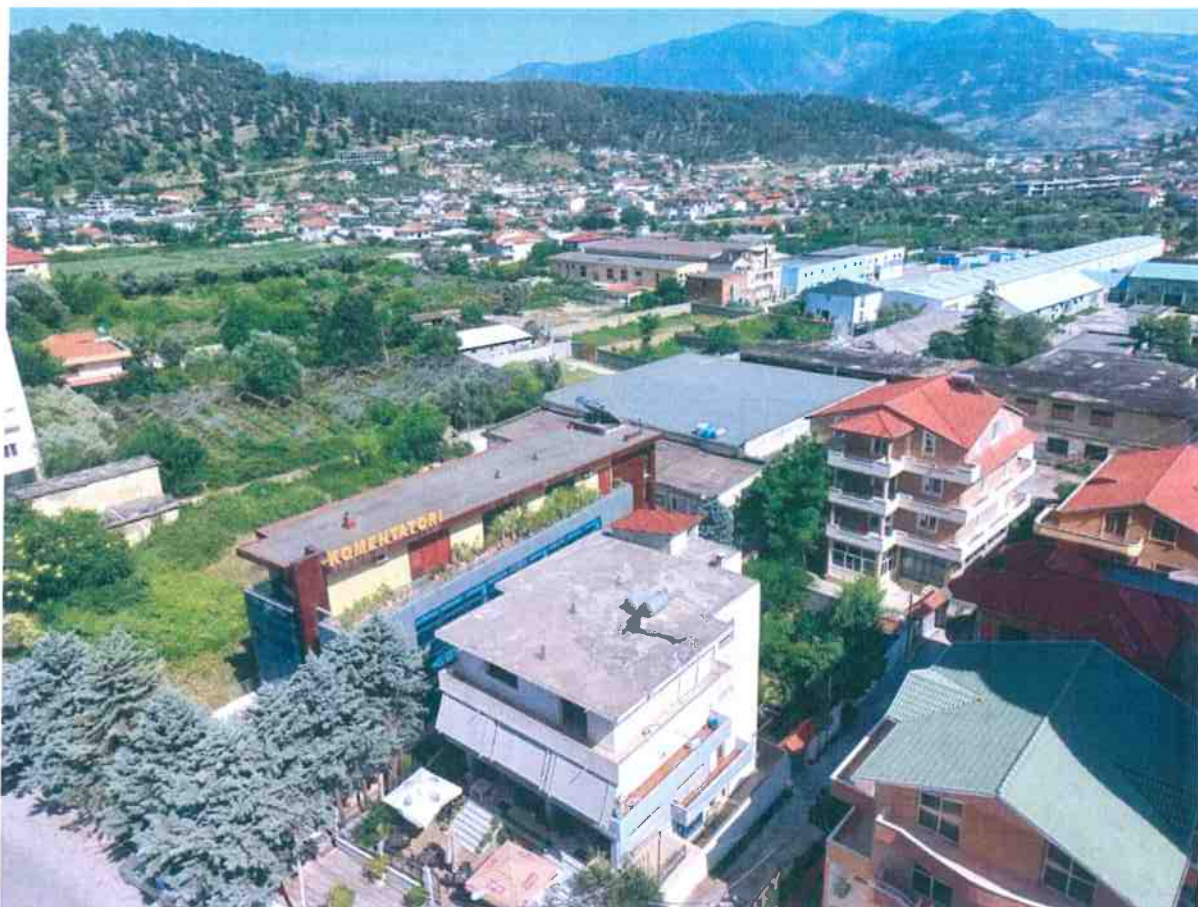
Pamje nga rruga “Kamber Sejдини”



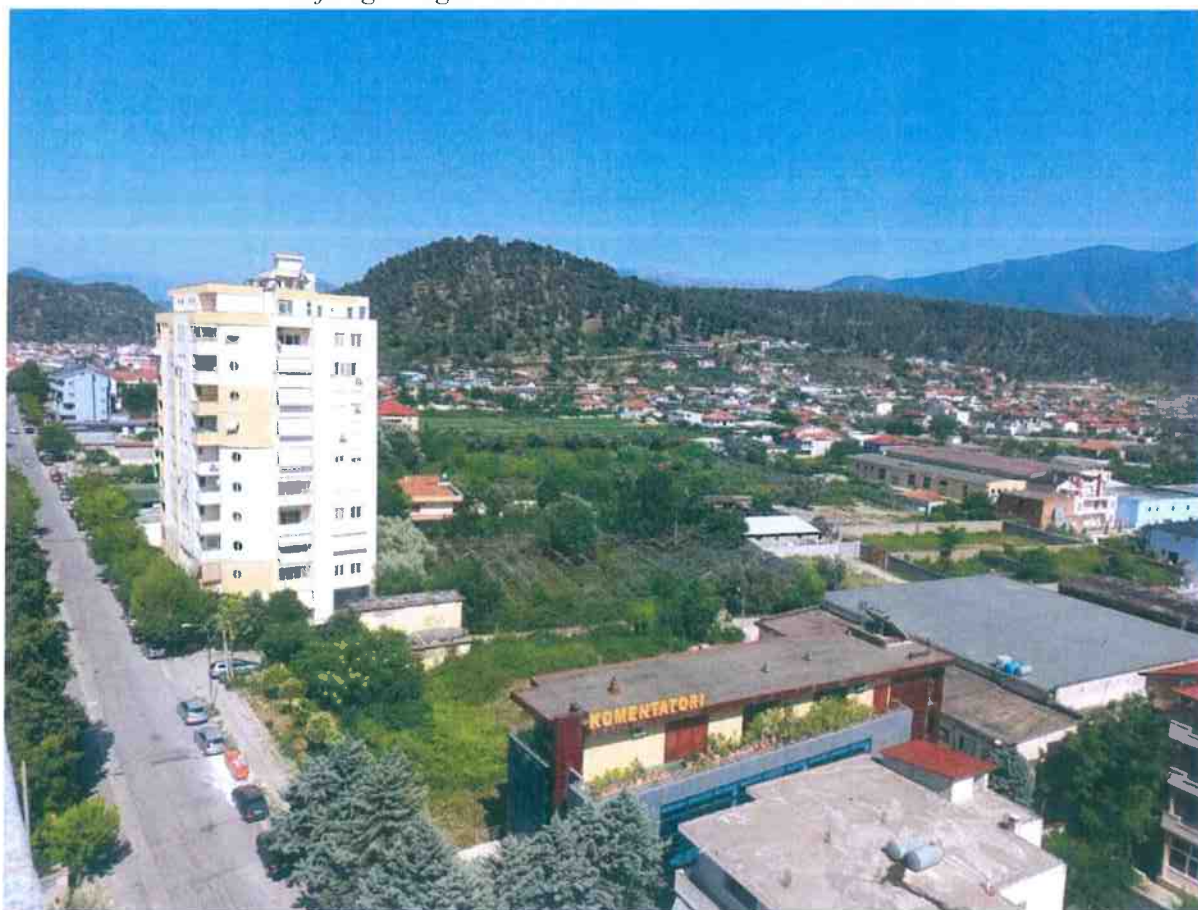
Pamje nga rruga “Kamber Sejдини”



Pamje nga rruga “Kozma Naska”



Pamje nga rruga "Kozma Naska" dhe zonimi i brendshëm



Pamje nga rruga "Kozma Naska" dhe zonimi i brendshëm



Pamje nga sheshe të brendshëm kufizues me Njësinë Strukturore 1/15

8. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR MBI ZONËN NË STUDIM

Njësia strukturore 1/43

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim

Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të

11. Aktivitete sociale dhe rekreative, 01. Banim, 04. Shërbime.

1. Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit

Lejohen zhvillime brenda nënkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të. Përdorimi dhe zënia e territorit lejohet vetëm për zhvillimin e banesave, përfshirë dhe ato me aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e Njesisë strukturore të banimit, si dhe shërbime.

Përdorimet e papërputhshme

Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 1 më sipër.

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave - HPGJ&KuLA&Sh

3. Llojet e ndërhyrjes në territor

Zbutje dhe Konsolidim

Rindërtim, rrizhvillim, rristrukturim, mbushje urbane, zbutje (efekti ndotës i industrive) dhe konsolidim.

Aktualisht në njësinë për kategorinë Aktivitete sociale rekreative qëndron stadiumi dhe sheshi hyrës përpara tij që zënë 37.74% të territorit, për kategorinë Banim, mbizotërojnë strukturat e ulëta dhe të kombinuara të tipit kullë, të cilat zënë rreth 14.8% të strukturave të vendosura në njësi. Struktura të mesme, ish banesa shtetërore të ndërtuara para viteve 90', sot me status juridik si prona private, të cilat zënë rreth 3.4% të strukturave të vendosura në njësi. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDV, të cilat duhet të mbajnë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për njësinë. Gjithashtu nga vizita në këtë njësi vumë re dhe objekte, tip kapanoni (industri) pjesërisht me funksion tregtar. Pra, siç kemi thënë më sipër janë shumë sipërfaqe jo të shfrytëzuara mirë dhe aspak në shërbim të njerëzve.

Për pallate ekzistuese përpara miratimit të PDV-së për njësinë, mund të lejohen shtesa vertikale, deri në një kat për përdorim banim, rristrukturime, ose ndryshime të fasadave, pa prekur vijën e ndërtimit, apo përdorimeve, gjithmonë brenda kategorisë banim, në rast se KSHT e objektit ekzistues tejkalon atë të lejuar, kati shtesë mund të ndjekë gjurmën e objektit ekzistues, ndërsa volumi total duhet të jetë në përputhje me treguesit e tjerë zhvillimorë të parashikuar në PDV dhe respektohen dispozitat e rregullores së planifikimit dhe asaj të zhvillimit të territorit me Vendim të Këshillit të Ministrave.

Ndërhyrjet në njësinë Monument Natyre kanë për qëllim, konservimin, ruajtjen, konsolidimin, mirëmbajtjen e Monumenteve të natyrës të ndodhur në nënnjësinë përkatëse, pa ndryshuar karakteristikat dhe vlerat e tyre. Çdo ndërhyrje në këto objekte duhet të bëhet në përputhje me ligjin nr. 81/2017, “Për zonat e mbrojtura”, i ndryshuar dhe akteve nënligjore në fuqi.

4. Zënia e territorit

Ksht për çdo strukturë do të përcaktohet me PDV, duke synuar objekte lineare përgjatë rrugëve konturuese sipas Ksht së lejuar me qëllim shtimin e hapësirave të lira në brendësi të njësisë.

Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate

Lartësia e propozuar për strukturat e kategorisë banim është 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.

Vija e ndërtimit

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.



Fragment nga hartat e përdorimeve të propozuara të tokës dhe ndërhyrjeve të propozuara, sipas PPV Bashkia Elbasan 2016, e ndryshuar

9. PROPOZIMET E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR

MENAXHIMI I TOKËS

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Elbasan e ka klasifikuar njësinë 1/43 si zonë për zbutje (efekti ndotës i industrive) dhe konsolidim.

Kjo direktivë e PPV i jep një mundësi të dytë rizhvillimi, rindërtimi dhe rikualifikimi të kësaj zone, duke pasur parasysh gjithmonë faktin se:

- a) duhet bazuar në zhvillimin e barabartë dhe respektimin e interesave të të gjithë qytetarëve.
- b) PDV vendos kushte dhe kritere për **menaxhimin** dhe zhvillimin e metëjshëm të pronës.

Informacioni jo i plotë përsa i përket pronësisë së truallit bëri që hartimi i planit të bashkimit dhe ndarjes së parcelave të jetë jo i plotë. Duke u bazuar në këtë fakt u gjykua e arsyeshme të përcaktoheshin sipërfaqet minimale për zhvillimin e pronave mbi bazën e zhvillimit të kërkuar.

Në këtë mënyrë ky kriter garanton përfshirjen e më shumë aktorëve në proces duke patur parasysh kërkesat dhe nevojat e tyre si elementë bazë për vendimmarrjen mbi zhvillimin e zonës.

- a) Kriteret e përcaktimit të zonave të mundshme për zhvillim

Përcaktimi i zonave për zhvillim është nxjerrë nga baza e informacioneve të mbledhura mbi gjendjen ekzistuese. Në këtë mënyrë janë konsideruar të gjitha:

- Hapësirat publike ekzistuese, si rrugë, sheshe publike, gjelbërim publik, etj.
- Parcelat/bashkimet e parcelave tashmë të zhvilluara, ku evidentimi i parcelave të zhvilluara realizohet mbi bazën e dokumentacionit të lejeve të ndërtimit dhënë nga Bashkia Elbasan dhe statusi i pronësive dhënë nga Drejtoria Rajonale Elbasan e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

Pjesa tjetër e mbetur, ose e konsideruar është ajo që do të zhvillohet me tej në bazë të PDV për këtë zonë.

- b) Normat urbanistike dhe arkitektonike për personat me aftësi të kufizuar

Hapësirat për këmbësoret:

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 ambienteve nga personat me aftësi të kufizuar.

Trotuarët

1. Për vendkalimet e këmbësorve ngjitur me hapësirat e rezervuara për automjetet, rregullat e dhëna në pikat 2.2 të nenit 4 dhe 8, sipas VKM nr. 1503, datë 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 5 cm.

3. Gjerësia e trotuarëve 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 1.2 m.

Vendkalimet për këmbësoret

1. Në rrugë me fluks të lartë trafiku, vendkalimet për këmbësoret duhet të jenë të ndriçuara në orët e mbrëmjes (errësirës), ose të renies së fluksit të dritës natyrale.
2. Fundi i rrugës në afërsi të vendkalimeve për këmbësoret, bëhet i dallueshëm nëpërmjet ashpërsimit të krijuar mbi sipërfaqen e rrugës, pengesave të vendosura mbi rrugë me qëllim sinjalizimin e domosdoshmërisht për uljen e shpejtësisë.
3. Platforma e shpejtimit duhet të jenë të arritshme për personat me karrige me rrota.
4. Semaforët, të instaluar rishtas, ose që janë zëvendësuar, duhet të jenë të pajisur me lajmërues akustik, që sinjalizojnë kohën për kalim të lirë, për personat që nuk shohin, dhe për ata që lëvizin ngadalë u nevojitet komanda manuale të arritshme për të lejuar kohën e mjaftueshme për kalimin e rrugës.



Harta ekzistuese e pronësisë mbi truallin dhe parcela të zhvilluara e të mundshme për zhvillim

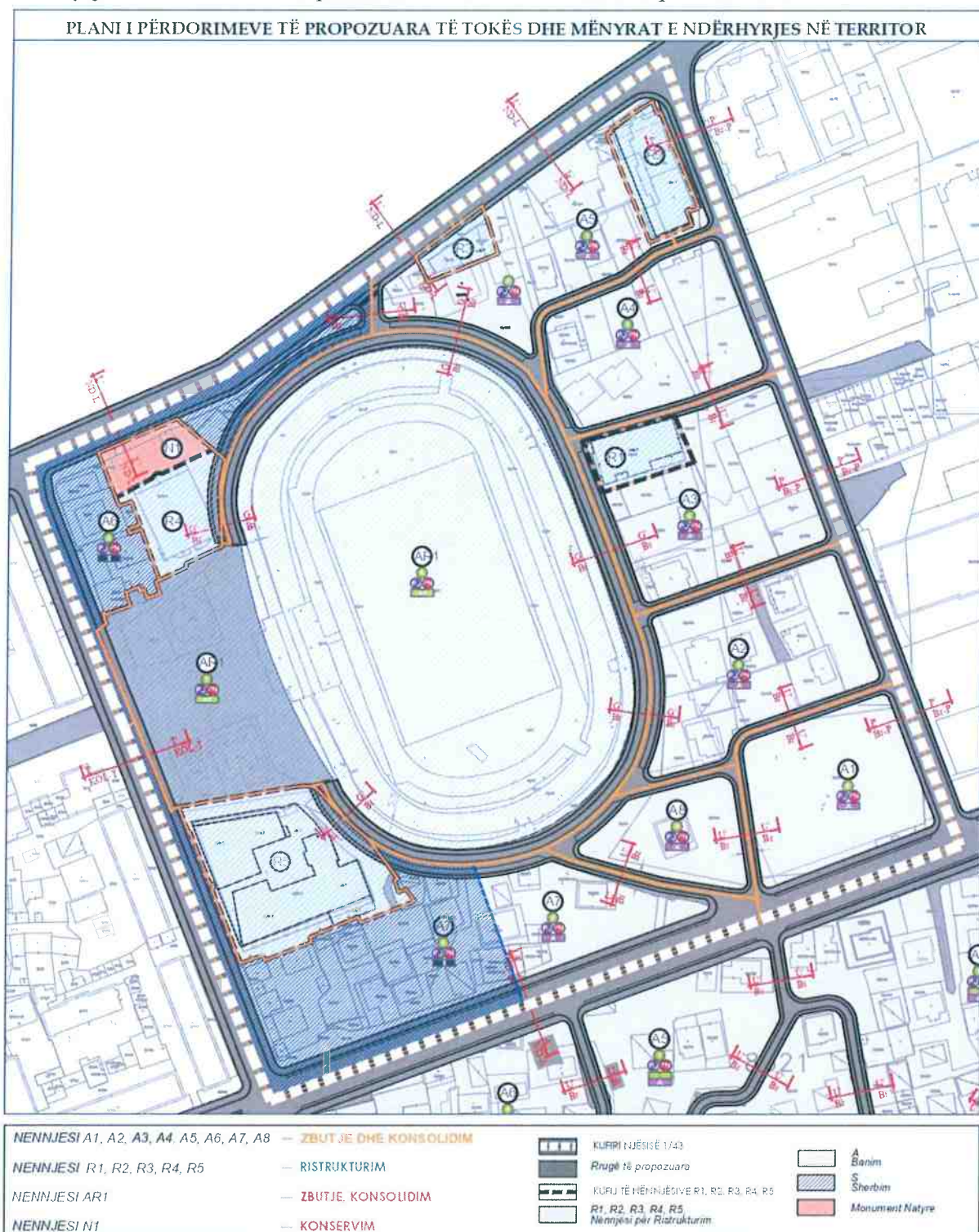
10. ZONIMI I PROPOZUAR I PËRDORIMEVE TË TOKËS

Zonimi i propozuar i përdorimit tokës për njësinë strukturore 1/43 është realizuar në përputhje të plotë me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të qytetit.

Zona në studim nuk paraqet një konfiguracion standard urban e territorial dhe konsiderohet i tjetërsuar pjesërisht për organizimin dhe funksionimin duke e riformatuar konceptin për një zhvillim të ardhshëm. Prandaj në këtë mënyrë PDV parashikon zhvillimin e parcelave sipas kategorisë së përdorimit banim (A) dhe nënkategorive të saj dhe Shërbime (S), gjithashtu ka në konsideratë edhe ristrukturimin dhe rikualifikimin e hapësirave të degraduara ose të

tjetërsuara, në mënyrë që këto hapësira të luajnë një rol të rëndësishëm në rritjen e mirëqënies së komunitetit që banon, apo dhe atij që do t'i shtohet.

Ndërhyrjet do të bazohen në përmirësimin e infrastrukturave publike në zonë.



Harta e propozimeve të përdorimit të tokës

11. MËNYRAT E NDËRHYRJES NË NJËSINË STRUKTURE

Ndërhyrja në njësinë strukturore 1/43, e cila përcakton objektivat që duhen të arrihen duke u bazuar gjithnjë në parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Elbasanit, të rishikuar, janë:

a. **Zbutje dhe konsolidim:** Nënjesitë A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8.

Mënyrat e ndërhyrjes nuk janë të njëtrajtshme për faktin se zona nuk është homogjene duke u fokusuar me zbutje nga ndikimi ndotës industrial dhe konsolidim në hapësirat private dhe ato shtetërore në një të ardhme të afërt.

Strukturat e reja lejohen vetëm brenda hapësirave të mundshme për konsolidim të njësisë në studim.

b. **Ristrukturim:** Nënjesitë R1, R2, R3, R4, R5

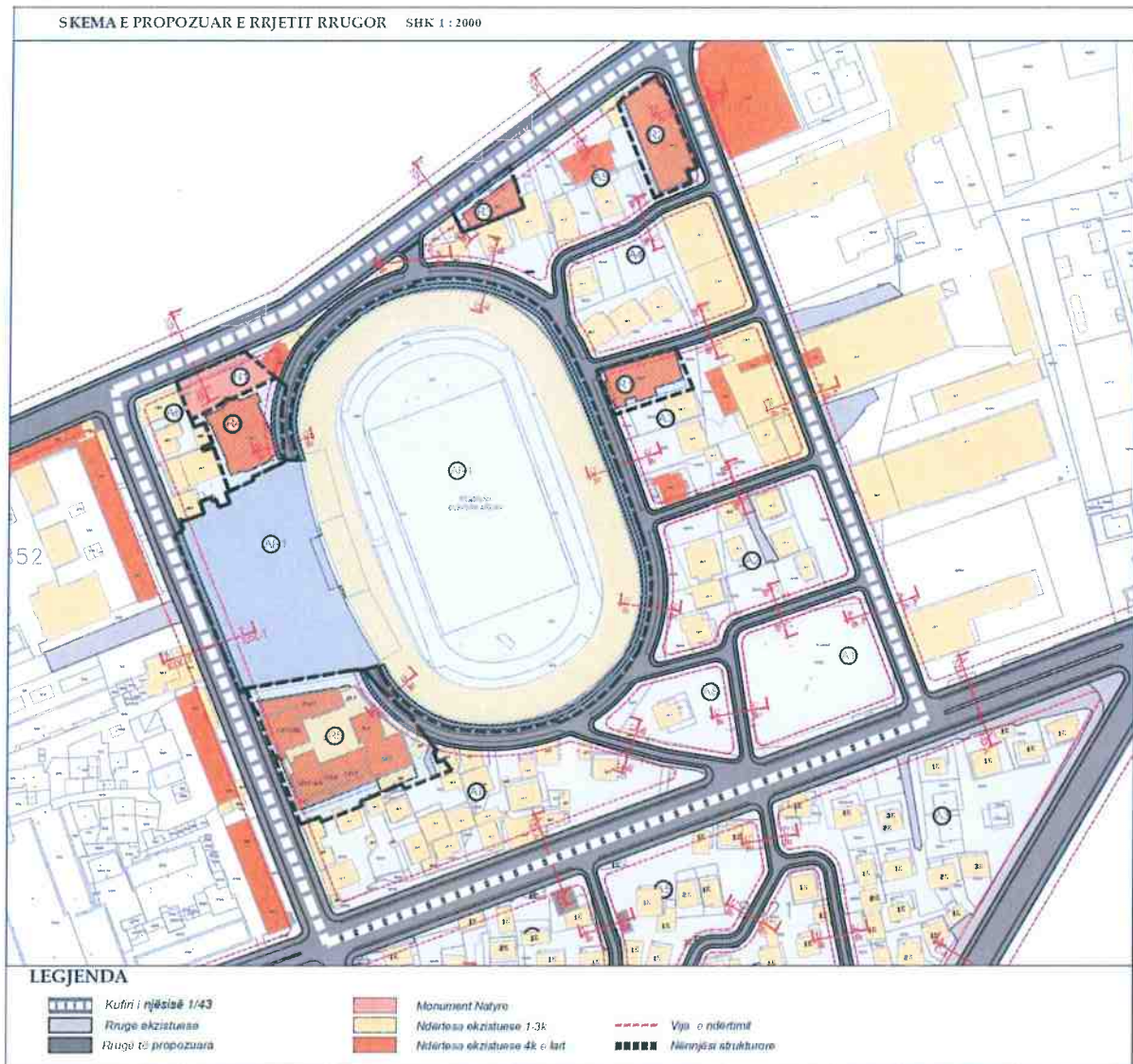
Mënyrat e ndërhyrjes nuk janë të njëtrajtshme për faktin se zona nuk është homogjene duke u fokusuar me zbutje nga ndikimi ndotës industrial, konsolidim urban dhe konservim me brez barriere të gjelbër të infrastrukturës ekzistuese dhe përmirësimin e saj.

c. **Zbutje, Konsolidim:** Nënjesia AR1

d. **Zbutje, Konservim Ruajtje:** Nënjesia N1

- **Zbutje (Mitigation):** Tërësia e masave të natyrave të ndryshme për të zbutur efektin negativ në mjedis dhe shëndet të një funksioni në territor.
- **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.
- Për kategorinë “*Aktivitete sociale dhe rekreative*”, mënyra e ndërhyrjes do t'i referohet legjislacionit të zbatueshëm, VKM-së nr. 408, datë 13.05.2015, "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", e ndryshuar, sipas nënjesisë strukturore AR1 ezaurohet e plotë kategoria 11. *Aktivitete sociale dhe rekreative* me 36.96 %, në zbatim të pasaportës së Njesisë Strukturore vijohet sipas projektit.
- Sipas Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan, të miratuar me Vendim nr. 1, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit”, pika 7, nënpika 7.1.9, “*Si rregull i përgjithshëm,*

ndërhyrjet konsoliduese, rishikimese, rindërtuese, riparuese, rehabilituese, restauruese, rikrijuese, pastruese, reklamuese, të mbushjes urbane, të trajtimit peizazhistik dhe ato konservuese realizohen mbi bazën e projekteve të dizajnit, arkitektonike, konstruktive, inxhinierike, peizazhit, mjedisore, sipas rastit edhe në rast se nuk është hartuar/miraturar ende PDV. Në rastet kur këto ndërhyrje përfshijnë edhe tjetërsime të konsiderueshme në pronësi, të cilat nuk zgjidhen përmes shpronësimit për interes publik dhe marrëveshjes mes pronarëve, Bashkisë dhe zhvilluesve për tjetërsimet në pronësi, atëherë ato realizohen mbi bazën e PDV-së edhe nëse rregullorja e PPV parashikon ndryshe në shtojcën 3 të saj.”



Harta e propozuar e rrjetit rrugor dhe përdorimit të tokës. Mënyrat e ndërhyrjes

12. TIPOLOGJITË E PROPOZUARA URBANE

Duke u bazuar në parashikimet e përgjithshme të PPV, tipologjitë e propozuara janë:

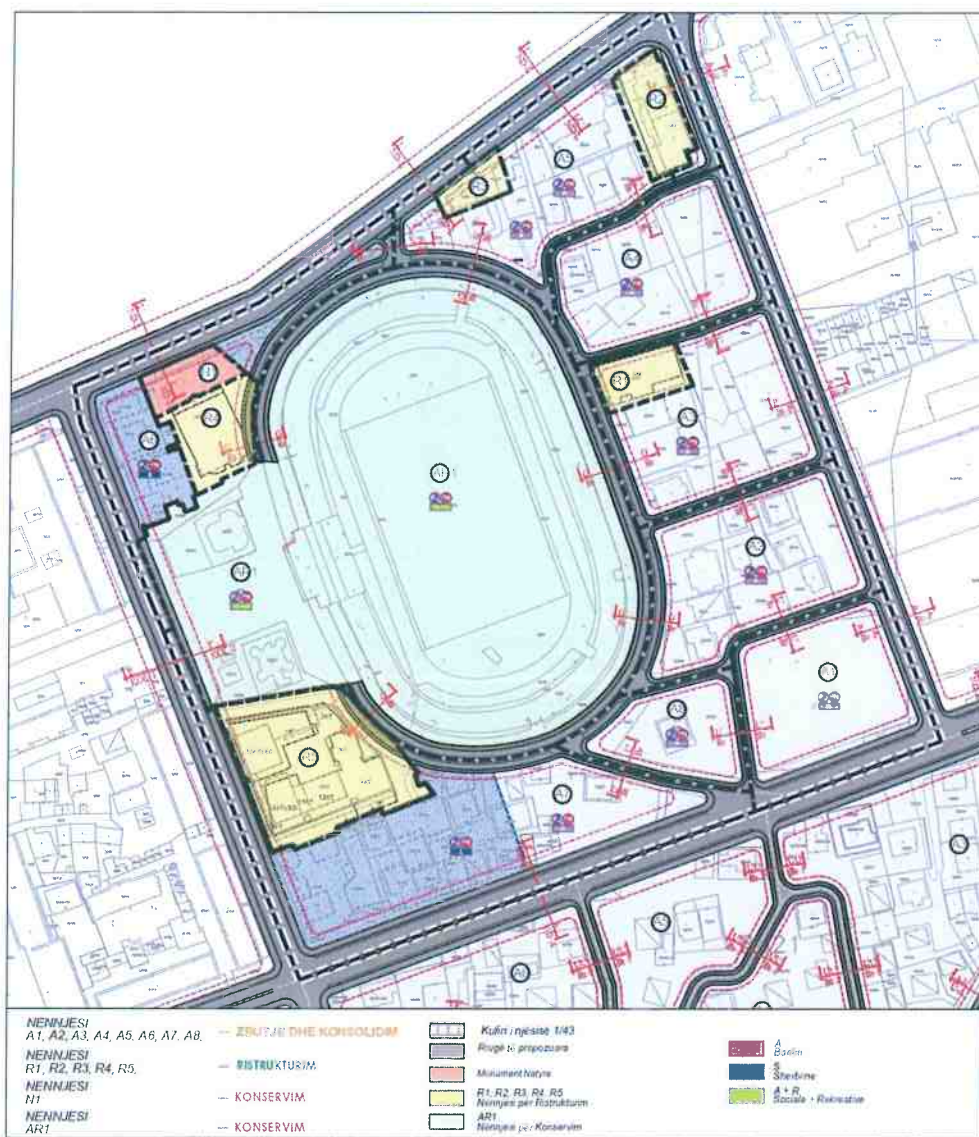
- strukturat e larta, deri në 12 kate për njësinë 1/43 në studim, të tipit banesa shumë familjare kombinuar me njësi shërbimi në katet e poshtme, ose dhe njësi shërbimi si objekte më vehte.
- banesave njëfamiljare me dendësi mesatare kombinuar me njësi shërbimi.
- banesave njëfamiljare me dendësi mesatare.
- objekte me karakter ekonomik, kabanone, magazina, njësi shërbimi, etj.

Përzgjedhja e lartësisë së shprehur në metra apo numër katesh për zhvillimet e reja në këto zona do të bëhet duke respektuar:

- Lartësitë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re sipas detyrimit ligjor
- Normat e lejuara të distancave
- Diellëzimin dhe orientimin
- Respektimin e normave mjedisore

Përcaktimi i distancave midis strukturave ekzistuese dhe atyre të reja do të bazohet në Ligjin “Për Planifikimin e Territorit”, e ndryshuar, dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij.

Të gjitha zhvillimet e reja do të synojnë në zhvillimin e mëtejshëm të zonës duke rritur sa më shumë të gjitha ato standarde që aktualisht mungojnë në këtë zonë.



13. HAPËSIRAT PUBLIKE TË PROPOZUARA

Rizhvillimi, **ristrukturimi** urban dhe konsolidimi i njësisë 1/43 në studim është qëllimi kryesor i kësaj PDV.

Vetëm në këtë mënyrë mund të arrihet që kësaj zone t'i jepet një karakter urban duke e bërë sa më shumë që të jetë e mundur pjesë të strukturës urbane të qytetit të Elbasanit.

Ndërtimet urbane të reja me formën e tyre do të krijojnë hapësira dhe do të mbartin funksione shërbimesh që do të pasurojnë dhe do i japin vlera më tepër kësaj njësie.

Gjithashtu, qëllimi i PDV është që të rritet “cilësia urbane” dhe “mirëqenia e të jetuarit”, zgjidhja e infrastrukturës, së hapësirave urbane, gjelbërimit, etj.

Shoqërimi i kësaj strategjie me elementë të design-it urban do të ketë tendencën e krijimit të kushteve sa më të këndshme për aktivitetet e parashikuara në këtë territor, duke përdorur:

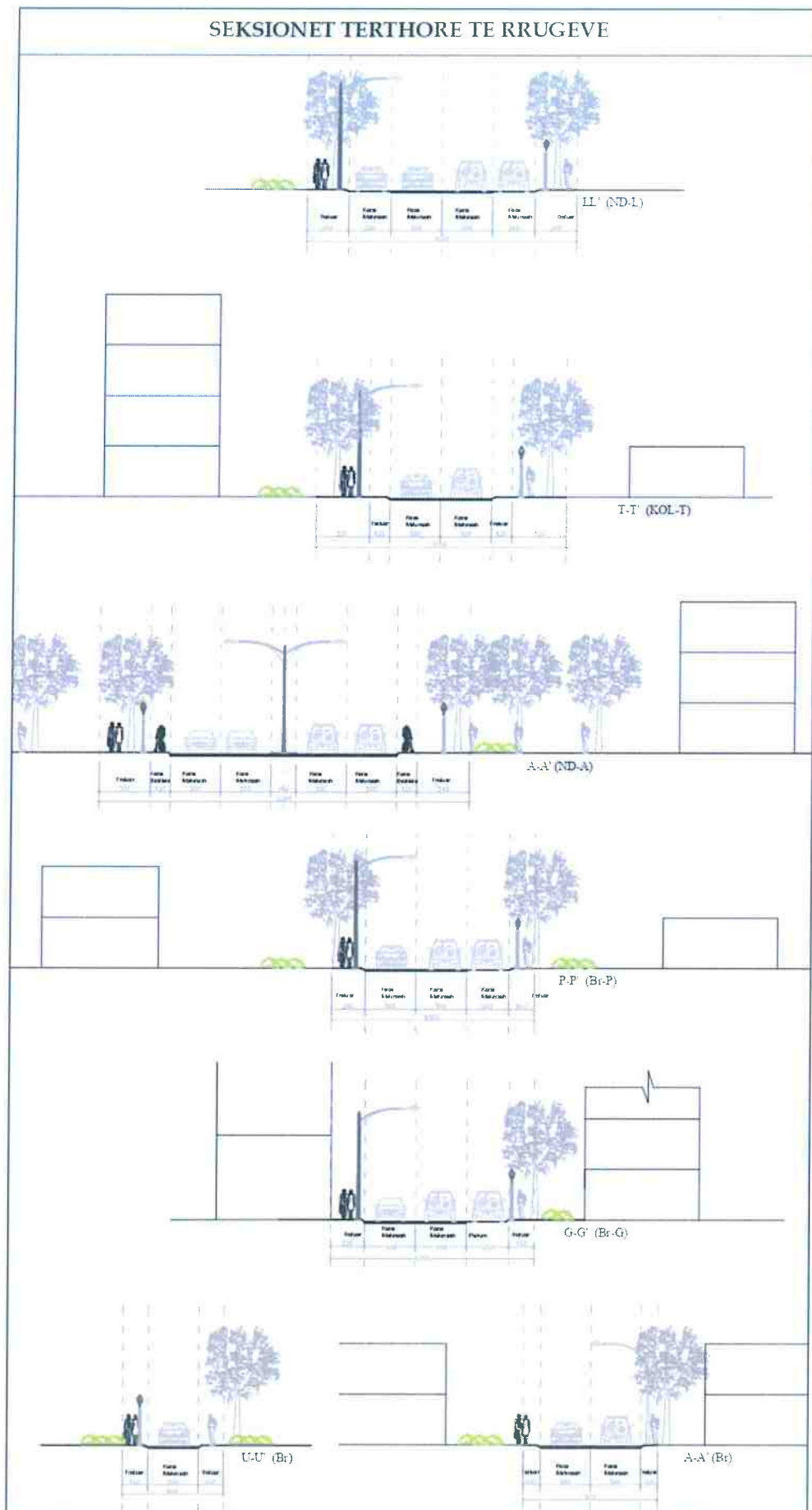
1. Mobilimit urban:
 - a. Elemente ndriçimi;
 - b. Stola;
 - c. Kënde lojrash;
 - d. Gjelbërim i lartë dhe i ulët;
 - e. Sipërfaqe të gjelbra;
 - f. Depozitues të mbeturinave;
2. Elementëve ujqor;
3. Elementëve hijëzues;
4. Sinjalistikës.

Më poshtë jepen konkretisht propozimet mbi treguesit dhe sipërfaqet e shfrytëzuara për hapësirat publike të tipit rrugë, sheshe, gjelbërim dhe ndërtim për këtë njësi.

Njësia strukturore 1/43– Propozimet

GJENDJA E PROPOZUAR	m²	%
SIPËRFAQJA E NJËSISË	96 252.2	100
SIPËRFAQJA E NDËRTIMIT SIPAS INT. TË PROPOZUAR TË PDV	180,700 (A) 22,127 (S)	
SIPËRFAQJA TOTALE PARCELË E NDËRTUESHME	202,827	
SIPËRFAQE RRUGE	19,381	20.1 %
SIPËRFAQE E GJELBËR	43,314	45.0 %
INTENSITETI I PROPOZUAR I PPV-SË PËR KATEGORI “AKTIVITETE SOCIALE REKREATIVE”	SIPAS PROJEKTIT	
INTENSITETI I PROPOZUAR I PPV-SË PËR KATEGORI “BANIM”	3.79	
INTENSITETI I PROPOZUAR I PPV-SË PËR KATEGORI “SHËRBIM”	0.89	
LARTËSIA MAKSIMALE E LEJUAR NË KATE	12	
MONUMENTE	751.71	
TIPOLOGJIA	HPGj&KuLa&Sh	

14. RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR



Propozimi i rrugëve

Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor bazohet në parashikimet e rrjetit rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor. Të dy këto instrumente të planifikimit i hapin rrugë zhvillimit të zonës sipas parametrave, të ngjashëm me ekzistuesit. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës e në rritjen e kërkesave të banorëve të saj, ka qënë faktori bazë në projektimin e Sistemit Rrugor të propozuar.

Rrjeti rrugor i propozuar ritrajton profilet e rrugëve nëpërmjet zgjerimit dhe sistemimit të tyre. Krijimin e një rruge të re sipas kodit nga PPV si rrugë e propozuar kufitare të njësisë.

Gjithashtu, në këtë PDV është parashikuar hapja e rrugëve të reja të cilat do të lehtësojnë dhe përmirësojnë qarkullimin e mjeteve dhe atë këmbësor në këtë njësi. Profilet tërthore të këtyre rrugëve janë pasqyruar në skemën e propozuar të rrjetit rrugor të kësaj njësie.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve aty ku është e mundur si dhe në zbatim të Kodit rrugor dhe akteve në zbatim të tij. Gjithashtu, ato do të parashikohen edhe në objektet e reja duke pasur parasysh standardin e vënë nga PPV-ja.

Hapësirat 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.

Bazuar në VKM nr. 408, datë 13.5.2015, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, e ndryshuar, si dhe VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar:

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

Rrugët e brendshme BR me prerje U-U’ dhe në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, propozohen si rrugë të reja me gjerësi 6 m dhe vijë ndërtimi me nga 2.5 m nga trupi i rrugës.

Rrugët e brendshme BR me prerje A-A’ dhe në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, propozohen si rrugë të reja me gjerësi 8 m dhe vijë ndërtimi me nga 3 m nga trupi i rrugës.

Rrugët e brendshme BR me prerje G-G’ dhe në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, propozohen si zgjerim i rrugës ekzistuese përreth stadiumit me gjerësi 12 m dhe vijë ndërtimi 3 m nga trupi i rrugës.

Rruga e urbane dytësore me kod BR-P me prerje P-P’ dhe në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, sipas hartës së infrastrukturës rrugore nga PPV Elbasan, pjesërisht ekzistuese me gjerësi 9 m, propozohet si rrugë e re, me gjerësi 12 m dhe vijë ndërtimi me nga 3 m nga trupi i rrugës.

Rruga urbane kryesore me kod KOL-T, dhe prerje T-T’, parashikohet 15 m sipas PPV, por bazuar në gjendjen ekzistuese në territor është me gjerësi 16 m dhe në pamundësi të ngushtimit të saj për shkak të ndërtimeve të objekteve shumë katëshe propozohet që kjo rrugë të ruajë gjerësinë e gjurmës ekzistuese me 16 m dhe vijë ndërtimi 5 m.

Rruga urbane kryesore me kod ND-L, dhe prerje L-L', në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, sipas hartës së infrastrukturës rrugore nga PPV Elbasan, gjerësi ekzistuese 12 m, sipas PPV parashikohet me gjerësi 16 m dhe vijë ndërtimi 5 m.

Rruga urbane kryesore me kod ND-A, dhe prerje A-A', në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, sipas hartës së infrastrukturës rrugore nga PPV Elbasan, gjerësi ekzistuese 18 m, sipas PPV parashikohet me gjerësi 22 m dhe vijë ndërtimi 5 m.

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 jo më pak se 1 m 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 distancë matet nga kufiri i jashtëm i gropës së mbjelljes së pemës.

Rikualifikimi dhe rikonstruksioni i rrugëve hyrëse dhe dalëse në hapësirë dhe hapja e rrugëve të reja do lehtësojë zhvillimin e funksioneve dhe aktiviteteve në shërbim të komunitetit.

Në rrjetin rrugor të propozuar do të integrohen elemente të infrastrukturës si:

- Kanalizimet e ujrave të bardha dhe të zeza;
- Rrjeti i ujësjellësit;
- Rrjeti i internetit-telefonisë;
- Ndriçimi dhe rrjeti elektrik.



Propozimi i rrjeteve infrastrukturore

KONKLUSIONI

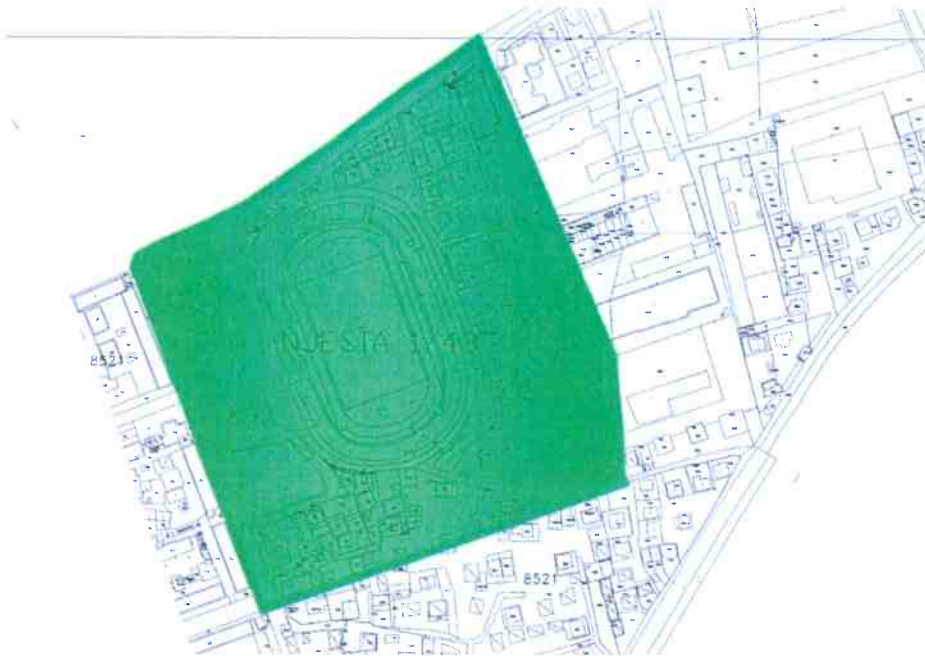
Qëllimi i PDV është që të rritet “cilësia urbane” dhe “mirëqënia e të jetuarit”, zgjidhja e infrastrukturës, së hapësirave urbane, gjelbërimit, etj.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA ELBASAN

RREGULLORJA

E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR I NJËSISË STRUKTURE 1/43



HARTOI:

Alba Canaj

Ariola Muhametaj

Marvis Avllazagaj

Metjon Musmuça

Klajd Haxhihyseni

Petrit Lamçja

Anamaria Gjoshi

Marsilda Petrela

Kaltra Qosja

Valbona Lufta

Arian Baku

Gentiana Kerri

Fatjona Boja

MIRATOI

KRYETARI I BASHKISË

Gledian Llatja

DREJTORI I DPPZHU

Dritan Meta

KRYETAR KËSHILLI TEKNIK

DREJTORI I DPZHT

Ariola Muhametaj

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.....	7
Fusha e aplikimit.....	7
Neni 5.....	7
Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor	7
KREU II	8
SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR.....	8
Neni 6.....	8
Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim	8
KREU III.....	9
RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	9
Neni 7	9
Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave.....	9
Neni 8.....	9
Lartësia e katit.....	9
Neni 9	9
Gjatësia minimale e strukturave.....	9
Neni 10.....	10
Gjerësia maksimale e strukturave	10
Neni 11	10
Shkallëzimet.....	10
Neni 12.....	10
Parkimi.....	10
Neni 13.....	10

Vazhdimësia e objekteve kallkan.....	10
Neni 14.....	10
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	10
Neni 15.....	11
Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese	11
Neni 16.....	11
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	11
KREU IV	11
RREGULLA BAZË PËR MJEDISIN, PEIZAZHIN, BURIMET NATYRORE DHE TRASHËGIMINË KULTURORE	11
Neni 17.....	11
KREU V.....	12
RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO PARCELË.....	12
Neni 18.....	12
NËNNJËSIA A1	12
Neni 19.....	16
NËNNJËSIA A2	16
Neni 20.....	21
NËNNJËSIA A3	21
Neni 21.....	25
NËNNJËSIA A4	25
Neni 22.....	29
NËNNJËSIA A5	29
Neni 23.....	34
NËNNJËSIA A6	34
Neni 24.....	38
NËNNJËSIA A7	38
Neni 26.....	42
NËNNJËSIA A8	42
Neni 27.....	46
Nënnjësitë: R1, R2, R3, R4, R5	46
Neni 28.....	51
Nënnjësia: AR1	51
Neni 29.....	53
Nënnjësia: N1.....	53

KREU VI	54
RREGULLAT E NËNDARJES DHE BASHKIMIT TË PARCELAVE PËR ÇDO NJËSI ..	54
Neni 30.....	54
Kushtet për procesin e nëndarjes (sipas rregullores së miratuar të PPV-së).....	54
KREU VI	56
RREGULLAT E NËNDARJES DHE BASHKIMIT TË PARCELAVE PËR ÇDO NJËSI ..	56
Neni 31.....	56
Kushtet për procesin e nëndarjes (sipas rregullores së miratuar të PPV-së).....	56
KREU VII	58
RREGULLAT BAZË PËR INFRASTRUKTURËN E LËVIZJES	58
Neni 32.....	58
Distanca e ndërtimeve nga trupi rrugor	58
Neni 33.....	59
Kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave.....	59
KREU VIII.....	61
RREGULLAT DHE NORMAT URBANISTIKE DHE ARKITEKTONIKE PËR PERSONAT ME AFTËSI TË KUFIZUAR (PAK).....	61
Neni 34.....	61
Objekti dhe Qëllimi.....	61
Neni 35.....	61
Hapësirat për këmbësorët.....	61
Neni 36.....	61
Trotuarët.....	61
Neni 37.....	62
Vendkalimet për këmbësorët	62
Neni 38.....	62
Shkallët dhe platforma	62
Neni 39.....	62
Hapësirat e jashtme të ndërtesës dhe elementët përbërës të tyre	62
Neni 40.....	62
Shërbime të veçanta për shfrytëzim publik.....	62
Neni 41	63
Rregullat e përgjithshme për ndërtesat	63

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 vendor 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 Planit të Përgjithshëm Vendor për territorin e Bashkisë Elbasan.

Neni 3

Përkufizimet

1. **Përveç termave të legjislacionit**, termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë kuptimet emëposhtme:

- a. **“Trupi i rrugës”** është hapësira publike e lejuar dhe e detyruar nga një dokument planifikimi në fuqi për kalimin e këmbësorëve, biçikletave, mjeteve të motorizuara, sipas rastit, kafshëve, në përputhje me kushtet teknike, të përcaktuara në legjislacionin në fuqi.
- b. **“Konsolidim urban”** është procesi i densifikimit dhe i mbushjes urbane të njësisë strukturore apo të një a më shumë pjesëve të saj, të cilat janë të zhvilluara në mënyrë homogjene, sa u përket kushteve të zhvillimit, ndërtimeve në territor, si dhe rrjetit rrugor e infrastrukturor.
- c. **“Pjesë informale”** është shtrirja në gjatësi, gjerësi, lartësi, vëllim, formë apo faqe kallkan e objektit të ndërtuar tërësisht apo pjesërisht pa leje ndërtimi, në shkelje të kushteve të lejes së miratuar nga autoriteti vendor i zhvillimit.
- d. **“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 aktivitetesh, funksionesh dhe kategorish të përdorimit të tokës, sipas propozimeve të PPV-së.
- e. **“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.
- f. **“Miks”** është termi teknik i përdorur në rregullore si ekuivalent për fjalët “i përzier” apo “shumëfunksional”, sipas rastit.

- g. **“Parcela e ndërtueshme”** është parcela në pronësi private që zotëron një ose me pronarë, 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.
- h. **“Të paaplikueshme (PA)”** janë treguesit e zhvillimit për të cilët nuk jepen vlera në rregullore, pasi nuk janë të aplikueshëm për rastin në fjalë.
- i. **“INK”**, që do të thotë intensitet i ndërtimit me kushte.
- j. **“HPGj: Hapësira publike dhe gjelbërim”** janë zona të përdorimit “aktivitete sociale dhe rekreative”, në rast se zënë kryesisht mbi 70% të sipërfaqes së njësisë. Këtu përfshihen sheshe urbane, parqe, stadione e sheshe sportive, etj.
- k. **“KuLa”** është zonë me ndërtesa të tipit kullë, me densitet të lartë. Zonë me predominancë të tipologjive të kullave (lartësi më e madhe se gjerësi apo gjatësi gjurmë), me intensitete më të larta se 4.
- l. **“Sh” Zonë me tipologji ndërtesash shërbimi** është zonë ku më tepër se kryesisht 70% e Ksht-së është e përdorimit “shërbime”, ku ndërtesat janë të tipologjisë specifike për këto përdorime. Funksionet që përfshihen në këtë kategori janë të ndryshme e përfshijnë objekte tregtare, objekte rekreative, restorante e bare, etj.

- **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 rihvillimi që ka për qëllim të risjellë në jetë apo funksion zona 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. Zona 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.

- **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 rihvillimi 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 ripërmirësohen, 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.

- **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.

- **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.

- **Konservim, Ruajtje** (*Conservation, Preservation*): Përveç sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, në këtë rregullore **ky** term thellohet edhe më tej në: Procesit 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. Procesit 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.

2. Termat 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 1/43, dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të miratuar të këtyre njësive, të përcaktuar në hartën e Përdorimeve të Propozuara të Tokës të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Elbasan.

Neni 5

Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor

1. Plani i Detajuar Vendor 1/43, përmban:

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

- i. analizën që paraprin përcaktimet territoriale; Përcaktimin e nënnjësive brenda njësisë 1/43;
- ii. përcaktimin e nënnjësive brenda njësisë;
- iii. përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nënnjësi në nënkategori dhe funksione sipas kësaj rregulloreje;
- iv. përcaktimet e infrastrukturave teknike, duke përfshirë ato të transportit, energjisë, telekomunikacionit dhe ujësjellës-kanalizimeve;
- v. përcaktimet e kushteve të zhvillimit për nënnjësitë,
- vi. përcaktimet e objekteve të mbrojtura të trashëgimisë kulturore,
- vii. planin për zbatimin e PDV-së – ndërtimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike

b) Rregulloren e planit të detajuar, ku përfshihen:

- i. përkufizimet e termave të përdorur;
- ii. shpjegimi i kodeve të përdorura;
- iii. 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;
- iv. rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave, sipas rastit;
- v. kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
- vi. rregullat për distancat, përcaktimi i vijës së kuqe dhe, sipas rastit, vijës blu;
- vii. rregullat e ruajtjes së zonave, objekteve të trashëgimisë kulturore, sipas rastit;
- viii. rregulla arkitektonike;
- ix. rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara.

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

2. 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.

KREU II

SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

Neni 6

Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim

Njësitë **strukture** 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, të ndryshuar. Veç këtyre kriterëve, sipas rastit, janë marrë në konsideratë edhe kriteret e mëposhtme:

1. Njësia **strukture** është pjesë përbërëse e zonës që detajohet në nivelin e nën kategorisë 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 hekurudhore, breza mbrojtës dhe sanitare, brigje ujore, përrenj, lumenj etj.

3. Njësia strukturore, përcaktohet si njësia për të cilën hartohet PDV-ja, sipas nenit 68 të rregullores së planifikimit të territorit, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, nr. 686, datë 22.11.2017, të ndryshuar.

KREU III

RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

Neni 7

Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave

1. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin për zonat e ndërtuara me banesa të larta shumëfamiljare dhe me njësi ekonomike për shërbime, parcela minimale, është 500 m².

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.

Neni 8

Lartësia e katit

1. Lartësia e strukturës jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale:
 - a. për katet banim është 3 metra (dysHEME - dysHEME);
 - b. për katet shërbim, lartësia minimale është 4 (dysHEME - dysHEME).
 - c. për katet e zyrave administrative dhe hotelet është 3,5 metra (dysHEME - dysHEME).
 - d. për objektet shumëfunksionale, lartësia e çdo kati është në varësi të përdorimit.
 - e. Në lartësinë e objekteve përfshihet xokoli dhe çatia e objektit.

Neni 9

Gjatësia minimale e strukturave

Gjatësia minimale e propozuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 26 metra.

Neni 10

Gjerësia maksimale e strukturave

Gjerësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 18-22 metra.

Neni 11

Shkallëzimet

1. Fasadat e objekteve të vendosura përgjatë rrugëve kryesore duhet të respektojnë detyrimet sipas rregullores në zbatim të ligjit të planifikimit dhe zhvillimit të territorit.
2. Në çdo rast shkallëzimet në fasadë do të lejohen sipas zgjidhjes arkitektonike të projektit me ndarjet e funksioneve në kate, ose në rast të kundërt vetëm mbi katin e tretë të strukturës.
3. Tërheqja e shkallëzimit nga fasada e strukturës do të jetë sipas propozimeve dhe zgjidhjes arkitektonike të ndërtesës, ku përbëjnë avantazh zgjidhja e taracave të gjelbëruara në lartësi.

Neni 12

Parkimi

Numri minimal i parkimeve që duhet të sigurohet për çdo objekt do të llogaritet një vendparkim për çdo banesë dhe një parkim për çdo 100m² njësi shërbimi apo aktivitete të tjera.

Neni 13

Vazhdimësia e objekteve kallkan

Lejohet zhvillimi i strukturave në vijim të objekteve kallkan, sipas përcaktimeve të nenit 34, të VKM-së nr.408, datë 13.5.2015, "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", e ndryshuar.

Neni 14

Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese

1. Fasadat e objekteve ekzistuese do t'i 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 hijëzuesve të tjerë të çfarëdo lloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës;
 - c. Vendosjen e kontrolluar të tabelave të reklamave sipas rregullores arkitektonike të qytetit.
 - d. Në zbatim të kuadrit ligjor për eficientësi e energjisë në ndërtesa, përmirësimi i fasadave duhet të jetë me shtresat dhe kriteret teknike në përmirësim të eficientësisë së strukturave.
2. Unifikimi i fasadave të strukturave të pranishme në nënnyesinë 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

Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese

1. Hapësirat e lira ndërmjet strukturave ekzistuese të ndërtimit të njësisë **strukurore** aktualisht paraqiten në gjendje jo të mirë, si pasojë e mungesës së trajtimit të tyre me rikualifikime urbane, apo investime të plota. Këto hapësira publike duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi e në vijim mirëmbajtjeje.
2. Projektet e **rikualifikimit** tëhapësiravetë lira ndërmjet strukturave ekzistuese duhet të parashikojnë:
 - 2.1 Ndrëimin;
 - 2.2 Vendosjen e kontrolluar të tendave;
 - 2.3 Pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban, si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, venddepozitime të mbeturinave, etj.
 - 2.4 Gjellbërimi i këtyre hapësirave me pemë, shkurre e bimë dekorative.

Neni 16

Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave

1. Nuk lejohet vendosja e antenave të çfarëdo lloji në fasadat e strukturave përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve që kufizojnë bllokun e banimit.
2. Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë sipas rregullores arkitektonike të qytetit, vendosjen e strukturave për qëllime publiciteti dhe/ose reklama, si dhe vendosjen e Antenave të telefonisë së lëvizshme, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.

KREU IV

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

Neni 17

1. **Kjo rregullore përcakton detyrimin e krijimit të brezit mbrojtës sanitar** për të gjitha funksionet apo përdorimet e përcaktuara në rregulloren e planifikimit të territorit të miratuar me Vendim të Këshillit të Ministrave, apo sipas legjislacionit në fuqi.
2. **Të gjitha ndërtimet e reja do të shoqërohen me gjellbërimin 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 brendshme për të mos shqetësuar fasadën e ndërtesës, dhe vetëm në dakordësi me pronarin e ndërtesës ose banesës.

Rregullat bazë për trashëgiminë kulturore dhe natyrore janë:

1. Distanca e mbrojtjes për zonat historike dhe monumentet e trashëgimisë kulturore, apo zonat e mbrojtura natyrore dhe monumentet e natyrës përcaktohen në legjislacion përkatës në fuqi, ose në Planin e Menaxhimit të Zonave Historike dhe Zonave Tampon/të Mbrojtura për Bashkinë e Elbasanit.

2. Çdo ndërhyrje apo punim në zonat dhe njësitë strukturore që i përkasin kategorisë bazë Monument Kulture, Monument Natyre kryhet në përputhje me legjislacionin e posaçëm dhe Planin e Menaxhimit, sipas rastit.
3. 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, Monument Natyre, 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.
4. Sipas korrespondencës me institucionin e linjës për trashëgiminë kulturore, Njësia Strukturore nuk rezulton të ketë objekte kulture apo zonë historike pjesë të saj.

KREU V

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

Neni 18

NËNNJËSIA A1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit dhe shërbimit. Në këtë nënnjësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe shërbimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj. Përqindjet e kategorive të përdorimit të tokës do të jenë, sipas pasaportës së njësive strukturore me kod 1/43, ku kategori e përdorimit bazë është 01. Banim.

Brenda kategorisë bazë A. Banim lejohen kombinime të kategorisë bazë me këto kategori bazë të tjera, si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:

- a. S – nënkategoritë e kategorisë bazë S. Shërbime
- b. AS – nënkategoritë e kategorisë bazë AS. Arsim, në funksion të banimit
- c. IS – nënkategoritë e kategorisë bazë IS. Institucione, pjesë dhe në funksion të banimit
- d. AR – nënkategoritë e kategorisë bazë AR. Aktivitete sociale dhe rekreative në funksion të njësive të banimit
- e. IN – nënkategoritë e kategorisë bazë IN. Infrastrukturë pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit
- f. IEN – nënkategoritë e kategorisë bazë IEN. Infrastrukturë Energjetike pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit

Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca 1, Tabela e

kategorizimit të përdorimit të tokës, ku konkretisht për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë në funksion të kategorisë bazë A. Banim me funksionet e mëposhtme:

1. Kategoria A. Banim
 - a. Nënkatëgoria A1 – Banim
 - i. Funksioni A1-1 Banim
 - ii. Funksioni A1-2 Mjedise ndihmëse
 - b. Nënkatëgoria A2 – Banim dhe Shërbime
 - i. Funksioni A2-1 Banim dhe Shërbime
 - ii. Funksioni A2-2 Mjedise ndihmëse
2. Kategoria AS. Arsim
 - a. Nënkatëgoria AS1 – Arsim Parashkollor
 - i. Funksioni AS1-1 Çerdhe
 - ii. Funksioni AS1-2 Kopësht
 - b. Nënkatëgoria AS2 – Arsim i Ulët
 - i. Funksioni AS2-1 Shkollë fillore
 - ii. Funksioni AS2-2 Shkollë 9-vjeçare
 - c. Nënkatëgoria AS3 – Arsim i Mesëm
 - i. Funksioni AS3-1 Shkollë e mesme
 - ii. Funksioni AS3-2 Shkollë e mesme profesionale
3. Kategoria IS. Institucione
 - a. Nënkatëgoria IS2 – Shërbim Publik
 - i. Funksioni AS2-1 Institucion/Administratë publike
 - ii. Funksioni AS2-2 Policia
 - b. Nënkatëgoria IS3 – Shërbim Social
 - i. Funksioni AS3-1 Shtëpi fëmije
 - ii. Funksioni AS3-2 Azil
 - iii. Funksioni AS3-3 OJQ/OJF
 - c. Nënkatëgoria IS5 – Institucione Financiare
 - i. Funksioni IS5-2 Bankë e nivelit të dytë
4. Kategoria AR. Aktivitete sociale dhe rekreative
 - a. Nënkatëgoria AR1 – Hapësira publike
 - i. Funksioni AR1-5 Hapësirë e gjelbër / e përbashkët
 - ii. Funksioni AR1-6 Kënd lojrash
 - b. Nënkatëgoria AR2 – Aktivitete kulturore
 - i. Funksioni AR2-5 Kinema
5. Kategoria IN. Infrastrukturë
 - a. Nënkatëgoria INT1 – Infrastrukturë Rugore
 - i. Funksioni INT1-5 Rugë Urbane dytësore (E)
 - ii. Funksioni INT1-6 Rugë Lokale (F)
 - iii. Funksioni INT1-7 Parkim
6. Kategoria IEN. Infrastrukturë Energjetike
 - a. Nënkatëgoria IEN1 – Elektrike
 - i. Funksioni IEN1-5 Kabinë elektrike
 - ii. Funksioni IEN1-6 Shtyllë elektrike

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësia A1 në Njësia Strukturore 1/43

<i>Kodi i nënnjesisë</i>	NËNNJËSIA A1	
<i>Sipërfaqja e nënnjesisë (m²)</i>	6010.9 m ²	
<i>Kategoria bazë e përdorimit</i>	11. Aktivitete sociale dhe rekreative, A. Banim	
<i>Nënkategoritë</i>	A1, A2, AR1, AR2	
<i>Përqindja e përdorimit</i>	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
<i>KSHT</i>	60% A. Banim	0% S. Shërbim
<i>KSHP (%/m²)</i>	17.60%	1058 m ²
<i>KSHR (%/m²)</i>	28.75%	1728 m ²
<i>Intensiteti</i>	3.79 A. Banim	0.00 S. Shërbim
<i>Lartësia maks. (kate/m)</i>	12 Kat	
<i>Kufizime ligjore</i>	-	
<i>Sipërfaqe ndërtimi (m²)</i>	22,810.5 m ² A. Banim	0 m ² S. Shërbim
<i>Përdorime të ndaluara</i>	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara	
<i>Përdorime të lejuara</i>	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	
<i>Përdorime të kufizuara</i>	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m	
<i>Funksione</i>	A1-1, A1-2, A2-1, A2-2, IS2-1, IS2-2, IS3-1, IS3-2, IS3-3, IS5-2, AS1-1, AS1-2, AS2-1, AS2-2, AS3-1, AS3-2, AR1-5, AR1-6, AR2-5, INT1-6, INT1-7, IEN1-5, IEN1-6	
<i>Instrumente zhvillimi</i>	INK	
<i>Dendësi popullsie (ba/ha)</i>	547	
<i>Nr. i përdoruesve (banorë)</i>	329 banorë	
<i>Madhësia minimale e parcelës</i>	6010.9 m ²	

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të larta të tipologjive të kullave, me densitet të lartë.

3. Ndërhyrja në territor

Zbutje dhe konsolidim

Aktualisht në këtë zonë banimi nuk ka ndërtime aktuale. Gjendja aktuale e sistemit të parkimeve nuk ekziston, si pasojë e prezencës në parcelë të ish strukturës së pishinave. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjendjen aktuale. 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, si hoteleri, ambiente tregëtare, apo dhe të kombinuara me tipologjinë e banimit. 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 gjelbra e rekreative të munguara në zonë.

Për parcelat private të cilat preken nga skema rrugore e PDV-së, e për pasojë humbasin të drejtën për zhvillim, në kuadër të zbatimit të parimit të kompesimit të drejtë dhe

proporcional, kjo PDV parashikon që zhvilluesi/ investitori i një projekti me qëllim shitjen, brenda nënnyesive kufitare të kësaj PDV-je, me parcelat që humbin të drejtën për zhvillim detyrohet të ftojë palën private të prekur, për të lidhur marrëveshje përfitimi e shprehur si kontratë sipërmarrje, ose të kompesojë sipas marrëveshjes së dakordësisë, pronarin e parcelës private që i humbet e drejta për zhvillim për shkaqe të cituara. Sipërfaqja e parcelës private të cilës i ka humbur e drejta për zhvillim do llogaritet në sipërfaqen totale të ndërtimit me lidhjen e marrëveshjes së përfitimit. Bashkia Elbasan do mbikëqyrë këtë proces.

4. Vija e ndërtimit

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

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor, si dhe VKM nr. 408, të ndryshuar për ndërtime që përballen me ndërtesa objekt shqyrtimi i KKT.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnyesinë A1 të njësisë strukturore 1/43 arrin si vlerë të tij maksimale 60% të pronës për kategorinë A.Banim.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate në nënnyesinë A1 të njësisë strukturore 1/43 shkon deri në 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m, por pa u kushtëzuar, duke respektuar nenin 37, të VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, të ndryshuar, dhe Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”. Lartësia në metra dhe ose kate, e strukturave përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) në përputhje me intensitetin e përcaktuar sipas llojit të përdorimit.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Nënnyesia A1 e njësisë strukturore 1/43 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbra. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së lartë, së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës, si edhe në brëndësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në nënnyesinë A1 të njësisë strukturore 1/43 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së Bashkisë Elbasan.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnyesinë A1 në njësinë strukturore 1/43 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, 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, duke i dhënë prioritet **rampave** dhe aksesit pa barriera në sistemimet urbane sipas propozimeve të projektuesit për interes publik, apo privat.

9. Zgjidhja e parkimeve

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të **përcaktuara** në këtë PDV. Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Për ndërtimet e reja të propozuara duhet parashikohet të paktën një **vendparkim** për çdo apartament dhe një parkim për 100 m² hapësire shërbimi, apo aktivitete të tjera.

10. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësine A1 të njësisë strukturore 1/43 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës, ku përbën prioritet zhvillimi i taracave të gjelbëruara për të shtuar sipërfaqet e gjelbra të Nënnjesisë.

11. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i propozuar për secilën kategori të propozuar konform PPV-së së miratuar:

- I max (m²/m²) Kat1 (kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative) propozohet sipas projektit - ezauruar si pjesë e nënnjesisë AR1 me përqindje totale njësie strukturore 37.74 %.
- I max (m²/m²) Kat2 (kategoria 01.Banim) = 3.79
- I max (m²/m²) Kat3 (kategoria 04. Shërbime) = 0.00

Sipas Vendim KKT nr. 1, datë 29.12.2016, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”, pika 8, nënpika 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*”.

12. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë dhe nr. përdoruesve të shërbimit 615 - 6147 banorë (1.5-10 m²/përdorues) sipas PPV-së

Referuar kategorisë së propozuar 01. Banim, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh që në të ardhmen mund të ketë kërkesa për përdorimin 01. Banim, kapaciteti mbajtës maksimal për nën njësinë strukturore A1, është 329 banorë. Duke marrë parasysh objektet ekzistuese dhe funksionet e tyre, numri i përdoruesve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV me 1.5-10 m²/përdorues. Numri i përdoruesve të shërbimit propozohet me rreth 1.5 m²/përdorues.

Neni 19

NËNNJËSIA A2

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit dhe shërbimit. Në këtë nënnjësi **strukturore** përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe shërbimit dhe pa cënuar **sigurinë** dhe cilësinë e saj. Përqindjet e kategorive të përdorimit të tokës do të jenë, sipas pasaportës së njësisë strukturore me kod 1/43, ku kategori e përdorimit bazë është 01. Banim.

Brenda kategorisë bazë A. Banim lejohen kombinime të kategorisë bazë me këto kategori bazë të tjera, si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:

- a. S – nënkategoritë e kategorisë bazë S. Shërbime
- b. AS – nënkategoritë e kategorisë bazë AS. Arsim, në funksion të banimit
- c. IS – nënkategoritë e kategorisë bazë IS. Institucione, pjesë dhe në funksion të banimit
- d. AR – nënkategoritë e kategorisë bazë AR. Aktivitete sociale dhe rekreative në funksion të njësisë të banimit
- e. IN – nënkategoritë e kategorisë bazë IN. Infrastrukturë pjesë dhe/se në funksion të njësisë ose zonave të banimit
- f. IEN – nënkategoritë e kategorisë bazë IEN. Infrastrukturë Energjetike pjesë dhe/se në funksion të njësisë ose zonave të banimit

Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca 1, Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës, ku konkretisht për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë në funksion të kategorisë bazë A. Banim me funksionet e mëposhtme:

1. Kategoria A. Banim
 - a. Nënkategoria A1 – Banim
 - i. Funksioni A1-1 Banim
 - ii. Funksioni A1-2 Mjedise ndihmëse
 - b. Nënkategoria A2 – Banim dhe Shërbime
 - i. Funksioni A2-1 Banim dhe Shërbime
 - ii. Funksioni A2-2 Mjedise ndihmëse
2. Kategoria AS. Arsim
 - a. Nënkategoria AS1 – Arsim Parashkollor
 - i. Funksioni AS1-1 Çerdhe
 - ii. Funksioni AS1-2 Kopësht
 - b. Nënkategoria AS2 – Arsim i Ulët
 - i. Funksioni AS2-1 Shkollë fillore
 - ii. Funksioni AS2-2 Shkollë 9-vjeçare
 - c. Nënkategoria AS3 – Arsim i Mesëm
 - i. Funksioni AS3-1 Shkollë e mesme
 - ii. Funksioni AS3-2 Shkollë e mesme profesionale
3. Kategoria IS. Institucione
 - a. Nënkategoria IS2 – Shërbim Publik
 - i. Funksioni AS2-1 Institucion/Administratë publike
 - ii. Funksioni AS2-2 Policia
 - b. Nënkategoria IS3 – Shërbim Social
 - i. Funksioni AS3-1 Shtëpi fëmije
 - ii. Funksioni AS3-2 Azil
 - iii. Funksioni AS3-3 OJQ/OJF
 - c. Nënkategoria IS5 – Institucione Financiare
 - i. Funksioni IS5-2 Bankë e nivelit të dytë
4. Kategoria AR. Aktivitete sociale dhe rekreative

- a. Nënkatëgoria AR1 – Hapësira publike
 - i. Funksioni AR1-5 Hapësirë e gjelbër / e përbashkët
 - ii. Funksioni AR1-6 Kënd lojrash
- b. Nënkatëgoria AR2 – Aktivitete kulturore
 - i. Funksioni AR2-5 Kinema
- 5. Katëgoria IN. Infrastrukturë
 - a. Nënkatëgoria INT1 – Infrastrukturë Rrugore
 - i. Funksioni INT1-5 Rrugë Urbane dytësore (E)
 - ii. Funksioni INT1-6 Rrugë Lokale (F)
 - iii. Funksioni INT1-7 Parkim
- 6. Katëgoria IEN. Infrastrukturë Energjetike
 - a. Nënkatëgoria IEN1 – Elektrike
 - i. Funksioni IEN1-5 Kabinë elektrike
 - ii. Funksioni IEN1-6 Shtyllë elektrike

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësinë A2 në Njësinë Strukturore 1/43

<i>Kodi i nënnjësisë</i>	NËNNJËSIA A2	
<i>Sipërfaqja e nënnjësisë (m²)</i>	6717.2 m ²	
<i>Katëgoria bazë e përdorimit</i>	AR. Aktivitete sociale dhe rekreative, A. Banim	
<i>Nënkatëgoritë</i>	A1, A2, AR1, AR2	
<i>Përqindja e përdorimit</i>	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
<i>KSHT</i>	60% A. Banim	0% S. Shërbim
<i>KSHP (%/m²)</i>	16.87%	1133 m ²
<i>KSHR (%/m²)</i>	21.54%	1447 m ²
<i>Intensiteti</i>	3.79 A. Banim	0.00 S. Shërbim
<i>Lartësia maks. (kate/m)</i>	12 Kat	
<i>Kufizime ligjore</i>	-	
<i>Sipërfaqe ndërtimi (m²)</i>	25,490.8 m ² A. Banim	0 m ² S. Shërbim
<i>Përdorime të ndaluara</i>	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara	
<i>Përdorime të lejuara</i>	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	
<i>Përdorime të kufizuara</i>	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m	
<i>Funksione</i>	A1-1, A1-2, A2-1, A2-2, IS2-1, IS2-2, IS3-1, IS3-2, IS3-3, IS5-2, AS1-1, AS1-2, AS2-1, AS2-2, AS3-1, AS3-2, AR1-5, AR1-6, AR2-5, INT1-5, INT1-6, INT1-7, IEN1-5, IEN1-6	
<i>Instrumente zhvillimi</i>	INK	
<i>Dendësi popullsie (ba/ha)</i>	547	
<i>Nr. i përdoruesve (banorë)</i>	367 banorë	
<i>Madhësia minimale e parcelës</i>	6717.2 m ²	

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të larta të tipologjive të kullave, me densitet të lartë.

3. Ndërhyrja në territor

Zbutje dhe konsolidim

Aktualisht në këtë zonë banimi ka ndërtime aktuale 1-3 kate. Gjendja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve për banim, me objekte të tipit “vilë”. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale. 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, si hoteleri, ambiente tregëtare, apo dhe të kombinuara me tipologjinë e banimit. Përveç kësaj, ndërhyrja do të konsistojë edhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nënnyjësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbra e rekreative të munguara në zonë.

Për parcelat private të cilat preken nga skema rrugore e PDV-së, e për pasojë humbasin të drejtën për zhvillim, në kuadër të zbatimit të parimit të kompesimit të drejtë dhe proporcional, kjo PDV parashikon që zhvilluesi/ investitori i një projekti me qëllim shitjen, brenda nënnyjësive kufitare të kësaj PDV-je, me parcelat që humbin të drejtën për zhvillim detyrohet të ftojë palën private të prekur, për të lidhur marrëveshje përfitimi e shprehur si kontratë sipërmarrje, ose të kompesojë sipas marrëveshjes së dakordësisë, pronarin e parcelës private që i humbet e drejta për zhvillim për shkaqe të cituara. Sipërfaqja e parcelës private të cilës i ka humbur e drejta për zhvillim do llogaritet në sipërfaqen totale të ndërtimit me lidhjen e marrëveshjes së përfitimit. Bashkia Elbasan do mbikëqyrë këtë proces.

4. Vija e ndërtimit

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

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor, si dhe VKM nr. 408, të ndryshuar për ndërtime që përballen me ndërtesa objekt shqyrtimi i KKT.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnyjësine A2 të njësisë strukturore 1/43 arrin si vlerë të tij maksimale 60% të pronës për kategorinë A.Banim.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate në nënnyjësitë A2 të njësisë strukturore 1/43 shkon deri në 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m, por pa u kushtëzuar, duke respektuar nenin 37, të VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, të ndryshuar, dhe Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”. Lartësia në metra dhe ose

kate, e strukturave përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) në përputhje me intensitetin e përcaktuar sipas llojit të përdorimit.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Nënnjësia A2 e njësisë strukturore 1/43 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbra. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së lartë, së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës, si edhe në brëndësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në nënnjësinë A2 të njësisë strukturore 1/43 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së Bashkisë Elbasan.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnjësinë A2 në njësinë strukturore 1/43 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, 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, duke i dhënë prioritet rampave dhe aksesit pa barriera në sistemimet urbane sipas propozimeve të projektuesit për interes publik, apo privat.

9. Zgjidhja e parkimeve

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV. Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Për ndërtimet e reja të propozuara duhet parashikohet të paktën një vendparkim për çdo apartament dhe një parkim për 100 m² hapësirë shërbimi, apo aktivitete të tjera.

10. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësinë A2 të njësisë strukturore 1/43 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës, ku përbën prioritet zhvillimi i taracave të gjelbëruara për të shtuar sipërfaqet e gjelbra të Nënnjësisë.

11. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i propozuar për secilën kategori të propozuar konform PPV-së së miratuar:

- I max (m²/m²) Kat1 (kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative) propozohet sipas projektit- ezauruar si pjesë e nënnjësisë AR1 me përqindje totale njësie strukturore 37.74 %.
- I max (m²/m²) Kat2 (kategoria 01.Banim) = 3.79
- I max (m²/m²) Kat3 (kategoria 04. Shërbime) = 0.00

Sipas Vendim KKT nr. 1, datë 29.12.2016, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”, pika 8, nënpika 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*”.

12. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë dhe nr. përdoruesve të shërbimit 615 - 6147 banorë (1.5-10 m²/përdorues) sipas PPV-së

Referuar kategorisë së propozuar 01. Banim, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh që në të ardhmen mund të ketë kërkesa për përdorimin 01. Banim, kapaciteti mbajtës maksimal për nën njësinë strukturore A2, është 367 banorë. Duke marrë parasysh objektet ekzistuese dhe funksionet e tyre, numri i përdoruesve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV me 1.5-10 m²/përdorues. Numri i përdoruesve të shërbimit propozohet me rreth 1.5 m²/përdorues.

Neni 20

NËNNJËSIA A3

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit dhe shërbimit. Në këtë nënnjësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe shërbimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj. Përqindjet e kategorive të përdorimit të tokës do të jenë, sipas pasaportës së njësisë strukturore me kod 1/43, ku kategori e përdorimit bazë është 01. Banim.

Brenda kategorisë bazë A. Banim lejohen kombinime të kategorisë bazë me këto kategori bazë të tjera, si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:

- a. S – nënkategoritë e kategorisë bazë S. Shërbime
- b. AS – nënkategoritë e kategorisë bazë AS. Arsimit, në funksion të banimit
- c. IS – nënkategoritë e kategorisë bazë IS. Institucione, pjesë dhe në funksion të banimit
- d. AR – nënkategoritë e kategorisë bazë AR. Aktivitete sociale dhe rekreative në funksion të njësive të banimit
- e. IN – nënkategoritë e kategorisë bazë IN. Infrastrukturë pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit
- f. IEN – nënkategoritë e kategorisë bazë IEN. Infrastrukturë Energjetike pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit

Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca 1, Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës, ku konkretisht për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë në funksion të kategorisë bazë A. Banim me funksionet e mëposhtme:

1. Kategoria A. Banim
 - a. Nënkategoria A1 – Banim
 - i. Funksioni A1-1 Banim
 - ii. Funksioni A1-2 Mjedise ndihmëse
 - b. Nënkategoria A2 – Banim dhe Shërbime
 - i. Funksioni A2-1 Banim dhe Shërbime
 - ii. Funksioni A2-2 Mjedise ndihmëse
2. Kategoria AS. Arsimit
 - a. Nënkategoria AS1 – Arsimit Parashkollor
 - i. Funksioni AS1-1 Çerdhe
 - ii. Funksioni AS1-2 Kopësht
 - b. Nënkategoria AS2 – Arsimit i Ulët

- i. Funksioni AS2-1 Shkollë fillore
 - ii. Funksioni AS2-2 Shkollë 9-vjeçare
 - c. Nënkatëgoria AS3 – Arsim i Mesëm
 - i. Funksioni AS3-1 Shkollë e mesme
 - ii. Funksioni AS3-2 Shkollë e mesme profesionale
- 3. Katëgoria IS. Institucione
 - a. Nënkatëgoria IS2 – Shërbim Publik
 - i. Funksioni AS2-1 Institucion/Administratë publike
 - ii. Funksioni AS2-2 Policia
 - b. Nënkatëgoria IS3 – Shërbim Social
 - i. Funksioni AS3-1 Shtëpi fëmije
 - ii. Funksioni AS3-2 Azil
 - iii. Funksioni AS3-3 OJQ/OJF
 - c. Nënkatëgoria IS5 – Institucione Financiare
 - i. Funksioni IS5-2 Bankë e nivelit tëdytë
- 4. Katëgoria AR. Aktivitete sociale dhe rekreative
 - a. Nënkatëgoria AR1 – Hapësira publike
 - i. Funksioni AR1-5 Hapësirë e gjelbër / e përbashkët
 - ii. Funksioni AR1-6 Kënd lojrash
 - b. Nënkatëgoria AR2 – Aktivitete kulturore
 - i. Funksioni AR2-5 Kinema
- 5. Katëgoria IN. Infrastrukturë
 - a. Nënkatëgoria INT1 – Infrastrukturë Rrugore
 - i. Funksioni INT1-5 Rrugë Urbane dytësore (E)
 - ii. Funksioni INT1-6 Rrugë Lokale (F)
 - iii. Funksioni INT1-7 Parkim
- 6. Katëgoria IEN. Infrastrukturë Energjetike
 - a. Nënkatëgoria IEN1 – Elektrike
 - i. Funksioni IEN1-5 Kabinë elektrike
 - ii. Funksioni IEN1-6 Shtyllë elektrike

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësinë A3 në Njësinë Strukturore 1/43

<i>Kodi i nënnjësisë</i>	NËNNJËSIA A3	
<i>Sipërfaqja e nënnjësisë (m²)</i>	6215.1 m ²	
<i>Katëgoria bazë e përdorimit</i>	11. Aktivitete sociale dhe rekreative, A. Banim	
<i>Nënkatëgoritë</i>	A1, A2, AR1, AR2	
<i>Përqindja e përdorimit</i>	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
<i>KSHT</i>	60% A. Banim	0% S. Shërbim
<i>KSHP (%/m²)</i>	16.61%	1036 m ²
<i>KSHR (%/m²)</i>	21.90%	1361 m ²
<i>Intensiteti</i>	3.79 A. Banim	0.00 S. Shërbim
<i>Lartësia maks. (kate/m)</i>	12 Kat	
<i>Kufizime ligjore</i>	-	
<i>Sipërfaqe ndërtimi (m²)</i>	23,585.4 m ² A. Banim	0 m ² S. Shërbim
<i>Përdorime të ndaluara</i>	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe	

	të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara
Përdorime të lejuara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara
Përdorime të kufizuara	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m
Funksione	A1-1, A1-2, A2-1, A2-2, IS2-1, IS2-2, IS3-1, IS3-2, IS3-3, IS5-2, AS1-1, AS1-2, AS2-1, AS2-2, AS3-1, AS3-2, AR1-5, AR1-6, AR2-5, INT1-6, INT1-7, IEN1-5, IEN1-6
Instrumente zhvillimi	INK
Dendësi popullsie (ba/ha)	547
Nr. i përdoruesve (banorë)	340 banorë
Madhësia minimale e parcelës	6215.1 m ²

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të larta të tipologjive të kullave, me densitet të lartë.

3. Ndërhyrja në territor

Zbutje dhe konsolidim

Aktualisht në këtë zonë banimi ka ndërtime aktuale 1-7 kate. Gjëndja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve për banim, me objekte të tipit “vilë” dhe pjesërisht objekte shumëkatëshe banimi 5-7 kate. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale. 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, si ambiente tregëtare, apo dhe të kombinuara me tipologjinë e banimit. Përveç kësaj, ndërhyrja do të konsistojë edhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nënjesi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbra e rekreative të munguara në zonë.

Për parcelat private të cilat preken nga skema rrugore e PDV-së, e për pasojë humbasin të drejtën për zhvillim, në kuadër të zbatimit të parimit të kompesimit të drejtë dhe proporcional, kjo PDV parashikon që zhvilluesi/ investitori i një projekti me qëllim shitjen, brenda nënjesive kufitare të kësaj PDV-je, me parcelat që humbin të drejtën për zhvillim detyrohet të ftojë palën private të prekur, për të lidhur marrëveshje përfitimi e shprehur si kontratë sipërmarrje, ose të kompesojë sipas marrëveshjes së dakordësisë, pronarin e parcelës private që i humbet e drejta për zhvillim për shkaqe të cituara. Sipërfaqja e parcelës private të cilës i ka humbur e drejta për zhvillim do llogaritet në sipërfaqen totale të ndërtimit me lidhjen e marrëveshjes së përfitimit. Bashkia Elbasan do mbikëqyrë këtë proces.

4. Vija e ndërtimit

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

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor, si dhe VKM nr. 408, të ndryshuar për ndërtime që përballen me ndërtesa objekt shqyrtimi i KKT.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjësinë A3 të njësisë strukturore 1/43 arrin si vlerë të tij maksimale 60% të pronës për kategorinë A.Banim.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate në nënnjësitë A3 të njësisë strukturore 1/43 shkon deri në 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m, por pa u kushtëzuar, duke respektuar nenin 37, të VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, të ndryshuar, dhe Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”. Lartësia në metra dhe ose kate, e strukturave përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) në përputhje me intensitetin e përcaktuar sipas llojit të përdorimit.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Nënnjësia A3 e njësisë strukturore 1/43 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbra. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së lartë, së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës, si edhe në brëndësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në nënnjësinë A3 të njësisë strukturore 1/43 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së Bashkisë Elbasan.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnjësinë A3 në njësinë strukturore 1/43 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, 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, duke i dhënë prioritet rampave dhe aksesit pa barriera në sistemit urban sipas propozimeve të projektuesit për interes publik, apo privat.

9. Zgjidhja e parkimeve

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV. Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Për ndërtimet e reja të propozuara duhet parashikohet të paktën një vendparkim për çdo apartament dhe një parkim për 100 m² hapësire shërbimi, apo aktivitete të tjera.

10. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësinë A3 të njësisë strukturore 1/43 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës, ku përbën prioritet zhvillimi i taracave të gjelbëruara për të shtuar sipërfaqet e gjelbra të Nënnjësisë.

11. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i propozuar për secilën kategori të propozuar konform PPV-së së miratuar:

- I max (m^2/m^2) Kat1 (kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative) propozohet sipas projektit- ezauruar si pjesë e nënnjesisë AR1 me përqindje totale njësie strukturore 37.74 %.
- I max (m^2/m^2) Kat 2 (kategoria 01.Banim) = 3.79
- I max (m^2/m^2) Kat 3 (kategoria 04. Shërbime) = 0.00

Sipas Vendim KKT nr. 1, datë 29.12.2016, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”, pika 8, nënpika 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*”.

12. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë dhe nr. përdoruesve të shërbimit 615 - 6147 banorë ($1.5-10 \text{ m}^2/\text{përdorues}$) sipas PPV-së

Referuar kategorisë së propozuar 01. Banim, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh që në të ardhmen mund të ketë kërkesa për përdorimin 01. Banim, kapaciteti mbajtës maksimal për nën njësinë strukturore A3, është 340 banorë. Duke marrë parasysh objektet ekzistuese dhe funksionet e tyre, numri i përdoruesve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV me $1.5-10 \text{ m}^2/\text{përdorues}$. Numri i përdoruesve të shërbimit propozohet me rreth $1.5 \text{ m}^2/\text{përdorues}$.

Neni 21

NËNNJËSIA A4

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit dhe shërbimit. Në këtë nënnjësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe shërbimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj. Përqindjet e kategorive të përdorimit të tokës do të jenë, sipas pasaportës së njësive strukturore me kod 1/43, ku kategori e përdorimit bazë është 01. Banim.

Brenda kategorisë bazë A. Banim lejohen kombinime të kategorisë bazë me këto kategori bazë të tjera, si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:

- a. S – nënkategoritë e kategorisë bazë S. Shërbime
- b. AS – nënkategoritë e kategorisë bazë AS. Arsim, në funksion të banimit
- c. IS – nënkategoritë e kategorisë bazë IS. Institucione, pjesë dhe në funksion të banimit
- d. AR – nënkategoritë e kategorisë bazë AR. Aktivitete sociale dhe rekreative në funksion të njësive të banimit
- e. IN – nënkategoritë e kategorisë bazë IN. Infrastrukturë pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit
- f. IEN – nënkategoritë e kategorisë bazë IEN. Infrastrukturë Energjetike pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit

Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM nr. 686, datë 22.11.2017,

“Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca 1, Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës, ku konkretisht për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë në funksion të kategorisë bazë A. Banim me funksionet e mëposhtme:

1. Kategoria A. Banim
 - a. Nënkatëgoria A1 – Banim
 - i. Funksioni A1-1 Banim
 - ii. Funksioni A1-2 Mjedise ndihmëse
 - b. Nënkatëgoria A2 – Banim dhe Shërbime
 - i. Funksioni A2-1 Banim dhe Shërbime
 - ii. Funksioni A2-2 Mjedise ndihmëse
2. Kategoria AS. Arsim
 - a. Nënkatëgoria AS1 – Arsim Parashkollor
 - i. Funksioni AS1-1 Çerdhe
 - ii. Funksioni AS1-2 Kopësht
 - b. Nënkatëgoria AS2 – Arsim i Ulët
 - i. Funksioni AS2-1 Shkollë fillore
 - ii. Funksioni AS2-2 Shkollë 9-vjeçare
 - c. Nënkatëgoria AS3 – Arsim i Mesëm
 - i. Funksioni AS3-1 Shkollë e mesme
 - ii. Funksioni AS3-2 Shkollë e mesme profesionale
3. Kategoria IS. Institucione
 - a. Nënkatëgoria IS2 – Shërbim Publik
 - i. Funksioni AS2-1I nstitution/Administratë publike
 - ii. Funksioni AS2-2 Policia
 - b. Nënkatëgoria IS3 – Shërbim Social
 - i. Funksioni AS3-1 Shtëpi fëmije
 - ii. Funksioni AS3-2 Azil
 - iii. Funksioni AS3-3 OJQ/OJF
 - c. Nënkatëgoria IS5 – Institucione Financiare
 - i. Funksioni IS5-2 Bankë e nivelit të dytë
4. Kategoria AR. Aktivitete sociale dhe rekreative
 - a. Nënkatëgoria AR1 – Hapësira publike
 - i. Funksioni AR1-5 Hapësirë e gjelbër / e përbashkët
 - ii. Funksioni AR1-6 Kënd lojrash
 - b. Nënkatëgoria AR2 – Aktivitete kulturore
 - i. Funksioni AR2-5 Kinema
5. Kategoria IN. Infrastrukturë
 - a. Nënkatëgoria INT1 – Infrastrukturë Rrugore
 - i. Funksioni INT1-5 Rrugë Urbane dytësore (E)
 - ii. Funksioni INT1-6 Rrugë Lokale (F)
 - iii. Funksioni INT1-7 Parkim
6. Kategoria IEN. Infrastrukturë Energjetike
 - a. Nënkatëgoria IEN1 – Elektrike
 - i. Funksioni IEN1-5 Kabinë elektrike
 - ii. Funksioni IEN1-6 Shtyllë elektrike

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësia A4 në Njësia Strukturore 1/43

Kodi i nënnjesisë	NËNNJËSIA A4	
Sipërfaqja e nënnjesisë (m ²)	5532.7 m ²	
Kategoria bazë e përdorimit	11. Aktivitete sociale dhe rekreative, A. Banim	
Nënkategoritë	A1, A2, AR1, AR2	
Përqindja e përdorimit	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
KSHT	60% A. Banim	0% S. Shërbim
KSHP (%/m ²)	16.72.36%	925 m ²
KSHR (%/m ²)	19.83%	1097 m ²
Intensiteti	3.79 A. Banim	0.00 S. Shërbim
Lartësia maks. (kate/m)	12 Kat	
Kufizime ligjore	-	
Sipërfaqe ndërtimi (m ²)	20,995.8 m ² A. Banim	0 m ² S. Shërbim
Përdorime të ndaluara	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara	
Përdorime të lejuara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	
Përdorime të kufizuara	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m	
Funksione	A1-1, A1-2, A2-1, A2-2, IS2-1, IS2-2, IS3-1, IS3-2, IS3-3, IS5-2, AS1-1, AS1-2, AS2-1, AS2-2, AS3-1, AS3-2, AR1-5, AR1-6, AR2-5, INT1-6, INT1-7, IEN1-5, IEN1-6	
Instrumente zhvillimi	INK	
Dendësi popullsie (ba/ha)	547	
Nr. i përdoruesve (banorë)	303 banorë	
Madhësia minimale e parcelës	5532.7 m ²	

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të larta të tipologjive të kullave, me densitet të lartë.

3. Ndërhyrja në territor

Zbutje dhe konsolidim

Aktualisht në këtë zonë banimi ka ndërtime aktuale 2-3 kate. Gjendja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve për banim, me objekte të tipit “vilë”. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale. 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, si ambiente tregëtare, apo dhe të kombinuara me tipologjinë e banimit. 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 gjelbra e rekreative të munguara në zonë.

Për parcelat private të cilat preken nga skema rrugore e PDV-së, e për pasojë humbasin të drejtën për zhvillim, në kuadër të zbatimit të parimit të kompesimit të drejtë dhe

proporcional, kjo PDV parashikon që zhvilluesi/ investitori i një projekti me qëllim shitjen, brenda nënnyësive kufitare të kësaj PDV-je, me parcelat që humbin të drejtën për zhvillim detyrohet të ftojë palën private të prekur, për të lidhur marrëveshje përfitimi e shprehur si kontratë sipërmarrje, ose të kompesojë sipas marrëveshjes së dakordësisë, pronarin e parcelës private që i humbet e drejta për zhvillim për shkaqe të cituara. Sipërfaqja e parcelës private të cilës i ka humbur e drejta për zhvillim do llogaritet në sipërfaqen totale të ndërtimit me lidhjen e marrëveshjes së përfitimit. Bashkia Elbasan do mbikëqyrë këtë proces.

4. Vija e ndërtimit

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

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor, si dhe VKM nr. 408, të ndryshuar për ndërtime që përballen me ndërtesa objekt shqyrtimi i KKT.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnyesinë A4 të njësisë strukturore 1/43 arrin si vlerë të tij maksimale 60% të pronës për kategorinë A.Banim.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate në nënnyesinë A4 të njësisë strukturore 1/43 shkon deri në 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m, por pa u kushtëzuar, duke respektuar nenin 37, të VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, të ndryshuar, dhe Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”. Lartësia në metra dhe ose kate, e strukturave përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) në përputhje me intensitetin e përcaktuar sipas llojit të përdorimit.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Nënyësia A4 e njësisë strukturore 1/43 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbra. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së lartë, së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës, si edhe në brëndësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në nënnyesinë A4 të njësisë strukturore 1/43 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së Bashkisë Elbasan.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnyesinë A4 në njësinë strukturore 1/43 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, 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, duke i dhënë prioritet rampave dhe aksesit pa barriera në sistemimet urbane sipas propozimeve të projektuesit për interes publik, apo privat.

9. Zgjidhja e parkimeve

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV. Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Për ndërtimet e reja të propozuara duhet parashikohet të paktën një vendparkim për çdo apartament dhe një parkim për 100 m² hapësire shërbimi, apo aktivitete të tjera.

10. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësine A4 të njësisë **strukture** 1/43 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës, ku përbën prioritet zhvillimi i taracave të gjelbëruara për të shtuar sipërfaqet e gjelbra të Nënnjesisë.

11. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i propozuar për secilën kategori të propozuar konform PPV-së së miratuar:

- I max (m²/m²) Kat1 (kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative) propozohet sipas projektit- ezauruar si pjesë e nënnjesisë AR1 me përqindje totale njësie strukture 37.74 %.
- I max (m²/m²) Kat2 (kategoria 01.Banim) = 3.79
- I max (m²/m²) Kat3 (kategoria 04. Shërbime) = 0.00

Sipas Vendim KKT nr. 1, datë 29.12.2016, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”, pika 8, nënpika 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*”.

12. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë dhe nr. përdoruesve të shërbimit 615 - 6147 banorë (1.5-10 m²/përdorues) sipas PPV-së

Referuar kategorisë së propozuar 01. Banim, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh që në të ardhmen mund të ketë kërkesa për përdorimin 01. Banim, kapaciteti mbajtës maksimal për nën njësinë strukture A4, është 303 banorë. Duke marr parasysh objektet ekzistuese dhe funksionet e tyre, numri i përdoruesve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV me 1.5-10 m²/përdorues. Numri i përdoruesve të shërbimit propozohet me rreth 1.5 m²/përdorues.

Neni 22

NËNNJËSIA A5

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit dhe shërbimit. Në këtë nënnjësi **strukture** përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe shërbimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj. Përqindjet e kategorive të përdorimit të tokës do të jenë, sipas pasaportës së njësisë strukture me kod 1/43, ku kategori e përdorimit bazë është 01. Banim.

Brenda kategorisë bazë A. Banim lejohen kombinime të kategorisë bazë me këto kategori bazë të tjera, si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:

- a. S – nënkategoritë e kategorisë bazë S. Shërbime
- b. AS – nënkategoritë e kategorisë bazë AS. Arsim, në funksion të banimit
- c. IS – nënkategoritë e kategorisë bazë IS. Institucione, pjesë dhe në funksion të banimit
- d. AR – nënkategoritë e kategorisë bazë AR. Aktivitete sociale dhe rekreative në funksion të njësive të banimit
- e. IN – nënkategoritë e kategorisë bazë IN. Infrastrukturë pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit
- f. IEN – nënkategoritë e kategorisë bazë IEN. Infrastrukturë Energjetike pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit

Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca 1, Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës, ku konkretisht për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë në funksion të kategorisë bazë A. Banim me funksionet e mëposhtme:

1. Kategoria A. Banim
 - a. Nënkategoria A1 – Banim
 - i. Funksioni A1-1 Banim
 - ii. Funksioni A1-2 Mjedise ndihmëse
 - b. Nënkategoria A2 – Banim dhe Shërbime
 - i. Funksioni A2-1 Banim dhe Shërbime
 - ii. Funksioni A2-2 Mjedise ndihmëse
2. Kategoria AS. Arsim
 - a. Nënkategoria AS1 – Arsim Parashkollor
 - i. Funksioni AS1-1 Çerdhe
 - ii. Funksioni AS1-2 Kopësht
 - b. Nënkategoria AS2 – Arsim i Ulët
 - i. Funksioni AS2-1 Shkollë fillore
 - ii. Funksioni AS2-2 Shkollë 9-vjeçare
 - c. Nënkategoria AS3 – Arsim i Mesëm
 - i. Funksioni AS3-1 Shkollë e mesme
 - ii. Funksioni AS3-2 Shkollë e mesme profesionale
3. Kategoria IS. Institucione
 - a. Nënkategoria IS2 – Shërbim Publik
 - i. Funksioni AS2-1 Institucion/Administratë publike
 - ii. Funksioni AS2-2 Policia
 - b. Nënkategoria IS3 – Shërbim Social
 - i. Funksioni AS3-1 Shtëpi fëmije
 - ii. Funksioni AS3-2 Azil
 - iii. Funksioni AS3-3 OJQ/OJF
 - c. Nënkategoria IS5 – Institucione Financiare
 - i. Funksioni IS5-2 Bankë e nivelit të dytë
4. Kategoria AR. Aktivitete sociale dhe rekreative

- a. Nënkatëgoria AR1 – Hapësira publike
 - i. Funksioni AR1-5 Hapësirë e gjelbër / e përbashkët
 - ii. Funksioni AR1-6 Kënd lojrash
- b. Nënkatëgoria AR2 – Aktivitete kulturore
 - i. Funksioni AR2-5 Kinema
- 5. Katëgoria IN. Infrastrukturë
 - a. Nënkatëgoria INT1 – Infrastrukturë Rrugore
 - i. Funksioni INT1-5 Rrugë Urbane dytësore (E)
 - ii. Funksioni INT1-6 Rrugë Lokale (F)
 - iii. Funksioni INT1-7 Parkim
- 6. Katëgoria IEN. Infrastrukturë Energjetike
 - a. Nënkatëgoria IEN1 – Elektrike
 - i. Funksioni IEN1-5 Kabinë elektrike
 - ii. Funksioni IEN1-6 Shtyllë elektrike

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësinë A5 në Njësinë Strukturore 1/43

<i>Kodi i nënnjësisë</i>	NËNNJËSIA A5	
<i>Sipërfaqja e nënnjësisë (m²)</i>	7254.9 m ²	
<i>Katëgoria bazë e përdorimit</i>	11. Aktivitete sociale dhe rekreative, A. Banim	
<i>Nënkatëgoritë</i>	A1, A2, AR1, AR2	
<i>Përqindja e përdorimit</i>	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
<i>KSHT</i>	60% A. Banim	0% S. Shërbim
<i>KSHP (%/m²)</i>	18.03%	1,308 m ²
<i>KSHP (%/m²)</i>	33.22%	2,410 m ²
<i>Intensiteti</i>	3.79 A. Banim	0.00 S. Shërbim
<i>Lartësia maks. (katë/m)</i>	12 Kat	
<i>Kufizime ligjore</i>	-	
<i>Sipërfaqe ndërtimi (m²)</i>	27,531.3 m ² A. Banim	0 m ² S. Shërbim
<i>Përdorime të ndaluara</i>	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara	
<i>Përdorime të lejuara</i>	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	
<i>Përdorime të kufizuara</i>	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m	
<i>Funksione</i>	A1-1, A1-2, A2-1, A2-2, IS2-1, IS2-2, IS3-1, IS3-2, IS3-3, IS5-2, AS1-1, AS1-2, AS2-1, AS2-2, AS3-1, AS3-2, AR1-5, AR1-6, AR2-5, INT1-6, INT1-7, IEN1-5, IEN1-6	
<i>Instrumente zhvillimi</i>	INK	
<i>Dendësi popullsie (ba/ha)</i>	547	
<i>Nr. i përdoruesve (banorë)</i>	397 banorë	
<i>Madhësia minimale e parcelës</i>	7254.9 m ²	

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të larta të tipologjive të kullave, me densitet të lartë.

3. Ndërhyrja në territor

Zbutje dhe konsolidim

Aktualisht në këtë zonë banimi ka ndërtime aktuale 1-4 kate. Gjendja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve për banim dhe ambiente tregëtare, me objekte të tipit “vilë” të ulta dhe të mesme. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale. 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, si ambiente tregëtare, apo dhe të kombinuara me tipologjinë e banimit. 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 gjelbra e rekreative të munguara në zonë.

Për parcelat private të cilat preken nga skema rrugore e PDV-së, e për pasojë humbasin të drejtën për zhvillim, në kuadër të zbatimit të parimit të kompesimit të drejtë dhe proporcional, kjo PDV parashikon që zhvilluesi/ investitori i një projekti me qëllim shitjen, brenda nënnjësive kufitare të kësaj PDV-je, me parcelat që humbin të drejtën për zhvillim detyrohet të ftojë palën private të prekur, për të lidhur marrëveshje përfitimi e shprehur si kontratë sipërmarrje, ose të kompesojë sipas marrëveshjes së dakordësisë, pronarin e parcelës private që i humbet e drejta për zhvillim për shkaqe të cituara. Sipërfaqja e parcelës private të cilës i ka humbur e drejta për zhvillim do llogaritet në sipërfaqen totale të ndërtimit me lidhjen e marrëveshjes së përfitimit. Bashkia Elbasan do mbikëqyrë këtë proces.

4. Vija e ndërtimit

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

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor, si dhe VKM nr. 408, të ndryshuar për ndërtime që përballen me ndërtesa objekt shqyrtimi i KKT.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjësinë A5 të njësisë strukturore 1/43 arrin si vlerë të tij maksimale 60% të pronës për kategorinë A.Banim.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate në nënnjësitë A5 të njësisë strukturore 1/43 shkon deri në 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m, por pa u kushtëzuar, duke respektuar nenin 37, të VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, të ndryshuar, dhe Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e

Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”. Lartësia në metra dhe ose kate, e strukturave përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) në përputhje me intensitetin e përcaktuar sipas llojit të përdorimit.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Nënnjësia A5 e njësisë strukturore 1/43 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbra. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së lartë, së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës, si edhe në brëndësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në nënnjësinë A5 të njësisë strukturore 1/43 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së Bashkisë Elbasan.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnjësinë A5 në njësinë strukturore 1/43 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, 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, duke i dhënë prioritet rampave dhe aksesit pa barriera në sistemimet urbane sipas propozimeve të projektuesit për interes publik, apo privat.

9. Zgjidhja e parkimeve

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV. Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Për ndërtimet e reja të propozuara duhet parashikohet të paktën një vendparkim për çdo apartament dhe një parkim për 100 m² hapësire shërbimi, apo aktivitete të tjera.

10. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësinë A5 të njësisë strukturore 1/43 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës, ku përbën prioritet zhvillimi i taracave të gjelbëruara për të shtuar sipërfaqet e gjelbra të Nënnjësisë.

11. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i propozuar për secilën kategori të propozuar konform PPV-së së miratuar:

- I max (m²/m²) Kat1 (kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative) propozohet sipas projektit- ~~ezauruar~~ si pjesë e nënnjësisë AR1 me përqindje totale njësie strukturore 37.74 %.
- I max (m²/m²) Kat2 (kategoria 01. Banim) = 3.79
- I max (m²/m²) Kat3 (kategoria 04. Shërbime) = 0.00

Sipas Vendim KKT nr. 1, datë 29.12.2016, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”, pika 8, nënpika 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”.

12. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë dhe nr. përdoruesve të shërbimit 615 - 6147 banorë (1.5-10 m²/përdorues) sipas PPV-së

Referuar kategorisë së propozuar 01. Banim, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh që në të ardhmen mund të ketë kërkesa për përdorimin 01. Banim, kapaciteti mbajtës maksimal për nën njësinë strukturore A5, është 397 banorë. Duke marrë parasysh objektet ekzistuese dhe funksionet e tyre, numri i përdoruesve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV me 1.5-10 m²/përdorues. Numri i përdoruesve të shërbimit propozohet me rreth 1.5 m²/përdorues.

Neni 23

NËNNJËSIA A6

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit dhe shërbimit. Në këtë nënnjësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe shërbimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj. Përqindjet e kategorive të përdorimit të tokës do të jenë, sipas pasaportës së njësisë strukturore me kod 1/43, ku kategori e përdorimit bazë është 04. Shërbime.

Brenda kategorisë bazë S. Shërbim lejohen kombinime të kategorisë bazë me këto kategori bazë të tjera, si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:

- a. S – nënkategoritë e kategorisë bazë S. Shërbime
- b. AR – nënkategoritë e kategorisë bazë AR. Aktivitete sociale dhe rekreative në funksion të njësive të banimit
- c. IN – nënkategoritë e kategorisë bazë IN. Infrastrukturë pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit
- d. IEN – nënkategoritë e kategorisë bazë IEN. Infrastrukturë Energjetike pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit

Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca 1, Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës, ku konkretisht për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë në funksion të kategorisë bazë S. Shërbim me funksionet e mëposhtme:

1. Kategoria S. Shërbime
 - a. Nënkategoria S1 – Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi
 - i. Funksioni S1-1 Hotele
 - ii. Funksioni S1-6 Bar, Restorant
 - b. Nënkategoria S2 – Shërbime Tregtare dhe Biznesi
 - i. Funksioni S2-2 Qendër Tregtare
 - ii. Funksioni S2-7 Dyqane / Profesione të lira
2. Kategoria AR. Aktivitete sociale dhe rekreative
 - a. Nënkategoria AR1 – Hapësira publike
 - i. Funksioni AR1-5 Hapësirë e gjelbër / e përbashkët
 - ii. Funksioni AR1-6 Kënd lojrash
 - b. Nënkategoria AR2 – Aktivitete kulturore

- i. Funksioni AR2-5 Kinema
- 3. Kategoria IN. Infrastrukturë
 - a. Nënkatëgoria INT1 – Infrastrukturë Rrugore
 - i. Funksioni INT1-5 Rrugë Urbane dytësore (E)
 - ii. Funksioni INT1-6 Rrugë Lokale (F)
 - iii. Funksioni INT1-7 Parkim
- 4. Kategoria IEN. Infrastrukturë Energjetike
 - a. Nënkatëgoria IEN1 – Elektrike
 - i. Funksioni IEN1-5 Kabinë elektrike
 - ii. Funksioni IEN1-6 Shtyllë elektrike

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësinë A6 në Njësinë Strukturore 1/43

<i>Kodi i nënnjësisë</i>	NËNNJËSIA A6	
<i>Sipërfaqja e nënnjësisë (m²)</i>	4782.85 m ²	
<i>Kategoria bazë e përdorimit</i>	11. Aktivitete sociale dhe rekreative, S. Shërbim	
<i>Nënkatëgoritë</i>	S1, S2, AR1, AR2	
<i>Përqindja e përdorimit</i>	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
<i>KSHT</i>	0% A. Banim	40% S. Shërbim
<i>KSHP (%/m²)</i>	18.71 %	895 m ²
<i>KSHR (%/m²)</i>	55.44 %	2,651.5 m ²
<i>Intensiteti</i>	0.00 A. Banim	0.89 S. Shërbim
<i>Lartësia maks. (kate/m)</i>	12 Kat	
<i>Kufizime ligjore</i>	-	
<i>Sipërfaqe ndërtimi (m2)</i>	0 m ² A. Banim	4,261.6 m ² S. Shërbim
<i>Përdorime të ndaluara</i>	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara	
<i>Përdorime të lejuara</i>	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	
<i>Përdorime të kufizuara</i>	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m	
<i>Funksione</i>	S1-1, S1-6, S2-2, S2-7, AR1-5, AR1-6, AR2-5, INT1-6, INT1-7, IEN1-5, IEN1-6	
<i>Instrumente zhvillimi</i>	INK	
<i>Dendësi popullsie (ba/ha)</i>	547	
<i>Nr. i përdoruesve (banorë)</i>	262 banorë	
<i>Madhësia minimale e parcelës</i>	4782.85 m ²	

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të larta të tipologjive të kullave, me densitet të lartë.

3. Ndërhyrja në territor

Zbutje dhe konsolidim

Aktualisht në këtë zonë banimi ka ndërtime aktuale 1-3 kate. Gjëndja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve për banim dhe

shërbime, me objekte të tipit “vilë”. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale, duke i referuar dhe njëtrajtësimin me mbushje urbane përgjatë rrugës ND-L me profil LL-LL’, dhe rrugës KOL-T me profil TT-TT’. 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, si ambiente tregëtare, apo dhe të kombinuara me tipologjinë e banimit. 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 gjelbra e rekreative të munguara në zonë.

Për parcelat private të cilat preken nga skema rrugore e PDV-së, e për pasojë humbasin të drejtën për zhvillim, në kuadër të zbatimit të parimit të kompesimit të drejtë dhe proporcional, kjo PDV parashikon që zhvilluesi/ investitori i një projekti me qëllim shitjen, brenda nënnjësisë kufitare të kësaj PDV-je, me parcelat që humbin të drejtën për zhvillim detyrohet të ftojë palën private të prekur, për të lidhur marrëveshje përfitimi e shprehur si kontratë sipërmarrje, ose të kompesojë sipas marrëveshjes së dakordësisë, pronarin e parcelës private që i humbet e drejta për zhvillim për shkaqe të cituara. Sipërfaqja e parcelës private të cilës i ka humbur e drejta për zhvillim do llogaritet në sipërfaqen totale të ndërtimit me lidhjen e marrëveshjes së përfitimit. Bashkia Elbasan do mbikëqyrë këtë proces.

4. Vija e ndërtimit

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

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor, si dhe VKM nr. 408, të ndryshuar për ndërtime që përballen me ndërtesa objekt shqyrtimi i KKT.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjësinë A6 të njësisë strukturore 1/43 arrin si vlerë të tij maksimale 40% të pronës për kategorinë S.Shërbime.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate në nënnjësitë A6 të njësisë strukturore 1/43 shkon deri në 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m, por pa u kushtëzuar, duke respektuar nenin 37, të VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, të ndryshuar, dhe Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”. Lartësia në metra dhe ose kate, e strukturave përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) në përputhje me intensitetin e përcaktuar sipas llojit të përdorimit.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Nënnjësia A6 e njësisë strukturore 1/43 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbra. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së lartë, së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës, si edhe në brëndësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në nënnjësinë A6 të njësisë strukturore 1/43 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së Bashkisë Elbasan.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnjësinë A6 në njësinë strukturore 1/43 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, 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, duke i dhënë prioritet rampave dhe aksesit pa barriera në sistemimet urbane sipas propozimeve të projektuesit për interes publik, apo privat.

9. Zgjidhja e parkimeve

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV. Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Për ndërtimet e reja të propozuara duhet parashikohet të paktën një vendparkim për 100 m² hapësirë shërbimi, apo aktivitete të tjera.

10. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësinë A6 të njësisë strukturore 1/43 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës, ku përbën prioritet zhvillimi i taracave të gjelbëruara për të shtuar sipërfaqet e gjelbra të Nënnjësisë.

11. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i propozuar për secilën kategori të propozuar konform PPV-së së miratuar:

- I max (m²/m²) Kat1 (kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative) propozohet sipas projektit- ezaauruar si pjesë e nënnjësisë AR1 me përqindje totale njësie strukturore 37.74 %.
- I max (m²/m²) Kat2 (kategoria 01.Banim) = 0.00
- I max (m²/m²) Kat3 (kategoria 04. Shërbime) = 0.89

Sipas Vendim KKT nr. 1, datë 29.12.2016, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”, pika 8, nënpika 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*”.

12. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë dhe nr. përdoruesve të shërbimit 615 - 6147 banorë (1.5-10 m²/përdorues) sipas PPV-së

Referuar kategorisë së propozuar 04. Shërbim, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh që në të ardhmen mund të ketë kërkesa për përdorimin, kapaciteti mbajtës maksimal për nën njësinë strukturore A6, është 262 banorë. Duke marrë parasysh objektet ekzistuese dhe funksionet e tyre, numri i përdoruesve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV me 1.5-10 m²/përdorues. Numri i përdoruesve të shërbimit propozohet me rreth 1.5 m²/përdorues.

NËNNJËSIA A7

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit dhe shërbimit. Në këtë nënnjësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe shërbimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj. Përqindjet e kategorive të përdorimit të tokës do të jenë, sipas pasaportës së njësisë strukturore me kod 1/43, ku kategoritë e përdorimit bazë janë 01. Banim dhe 04. Shërbime.

Brenda kategorisë bazë A. Banim lejohen kombinime të kategorisë bazë me këto kategori bazë të tjera, si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:

- a. S – nënkategoritë e kategorisë bazë S. Shërbime
- b. AS – nënkategoritë e kategorisë bazë AS. Arsim, në funksion të banimit
- c. IS – nënkategoritë e kategorisë bazë IS. Institucione, pjesë dhe në funksion të banimit
- d. AR – nënkategoritë e kategorisë bazë AR. Aktivitete sociale dhe rekreative në funksion të njësive të banimit
- e. IN – nënkategoritë e kategorisë bazë IN. Infrastrukturë pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit
- f. IEN – nënkategoritë e kategorisë bazë IEN. Infrastrukturë Energjetike pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit

Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca 1, Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës, ku konkretisht për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë në funksion të kategorisë bazë A. Banim me funksionet e mëposhtme:

1. Kategoria A. Banim
 - a. Nënkategoria A1 – Banim
 - i. Funksioni A1-1 Banim
 - ii. Funksioni A1-2 Mjedise ndihmëse
 - b. Nënkategoria A2 – Banim dhe Shërbime
 - i. Funksioni A2-1 Banim dhe Shërbime
 - ii. Funksioni A2-2 Mjedise ndihmëse
2. Kategoria S. Shërbime
 - a. Nënkategoria S1 – Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi
 - i. Funksioni S1-1 Hotele
 - ii. Funksioni S1-6 Bar, Restorant
 - b. Nënkategoria S2 – Shërbime Tregtare dhe Biznesi
 - i. Funksioni S2-2 Qendër Tregtare
 - ii. Funksioni S2-7 Dyqane / Profesione të lira
3. Kategoria AS. Arsim
 - a. Nënkategoria AS1 – Arsim Parashkollor
 - i. Funksioni AS1-1 Çerdhe
 - ii. Funksioni AS1-2 Kopësht
 - b. Nënkategoria AS2 – Arsim i Ulët
 - i. Funksioni AS2-1 Shkollë fillore

- ii. Funksioni AS2-2 Shkollë 9-vjeçare
- c. Nënkatëgoria AS3 – Arsim i Mesëm
 - i. Funksioni AS3-1 Shkollë e mesme
 - ii. Funksioni AS3-2 Shkollë e mesme profesionale
- 4. Katëgoria IS. Institucione
 - a. Nënkatëgoria IS2 – Shërbim Publik
 - i. Funksioni AS2-1 Institucion/Administratë publike
 - ii. Funksioni AS2-2 Policia
 - b. Nënkatëgoria IS3 – Shërbim Social
 - i. Funksioni AS3-1 Shtëpi fëmije
 - ii. Funksioni AS3-2 Azil
 - iii. Funksioni AS3-3 OJQ/OJF
 - c. Nënkatëgoria IS5 – Institucione Financiare
 - i. Funksioni IS5-2 Bankë e nivelit tëdjtë
- 5. Katëgoria AR. Aktivitete sociale dhe rekreative
 - a. Nënkatëgoria AR1 – Hapësira publike
 - i. Funksioni AR1-5 Hapësirë e gjelbër / e përbashkët
 - ii. Funksioni AR1-6 Kënd lojrash
 - b. Nënkatëgoria AR2 – Aktivitete kulturore
 - i. Funksioni AR2-5 Kinema
- 6. Katëgoria IN. Infrastrukturë
 - a. Nënkatëgoria INT1 – Infrastrukturë Rrugore
 - i. Funksioni INT1-5 Rrugë Urbane dytësore (E)
 - ii. Funksioni INT1-6 Rrugë Lokale (F)
 - iii. Funksioni INT1-7 Parkim
- 7. Katëgoria IEN. Infrastrukturë Energjetike
 - a. Nënkatëgoria IEN1 – Elektrike
 - i. Funksioni IEN1-5 Kabinë elektrike
 - ii. Funksioni IEN1-6 Shtyllë elektrike

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësinë A7 në Njësinë Strukturore 1/43

<i>Kodi i nënnjësisë</i>	NËNNJËSIA A7	
<i>Sipërfaqja e nënnjësisë (m²)</i>	12088.5 m ²	
<i>Katëgoria bazë e përdorimit</i>	11. Aktivitete sociale dhe rekreative, A. Banim, S. Shërbim	
<i>Nënkatëgoritë</i>	A1, A2, S1, S2, AR1, AR2	
<i>Përqindja e përdorimit</i>	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
<i>KSHT</i>	60% A. Banim	40% S. Shërbim
<i>KSHP (%/m²)</i>	18.75%	2,267 m ²
<i>KSHR (%/m²)</i>	35.06%	4,238 m ²
<i>Intensiteti</i>	3.79 A. Banim	0.89 S. Shërbim
<i>Lartësia maks. (kate/m)</i>	12 Kat	
<i>Kufizime ligjore</i>	-	
<i>Sipërfaqe ndërtimi (m2)</i>	15,893.6 m ² A. Banim	7,039.2 m ² S. Shërbim
<i>Përdorime të ndaluara</i>	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me	

	përdorimet e propozuara , përveç atyre të kushtëzuara
Përdorime të lejuara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara
Përdorime të kufizuara	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m
Funksione	A1-1, A1-2, A2-1, A2-2, S1-1, S1-6, S2-2, S2-7, IS2-1, IS2-2, IS3-1, IS3-2, IS3-3, IS5-2, AS1-1, AS1-2, AS2-1, AS2-2, AS3-1, AS3-2, AR1-5, AR1-6, AR2-5, INT1-6, INT1-7, IEN1-5, IEN1-6
Instrumente zhvillimi	INK
Dendësi popullsie (ba/ha)	547
Nr. i përdoruesve (banorë)	661 banorë
Madhësia minimale e parcelës	12088.5 m ²

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të larta të tipologjive të kullave, me densitet të lartë.

3. Ndërhyrja në territor

Zbutje dhe konsolidim

Aktualisht në këtë zonë banimi ka ndërtime aktuale 1-3 kate. Gjëndja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve për banim dhe shërbime, me objekte të tipit “vilë”. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale, duke i referuar dhe njëtrajtësimin me mbushje urbane përgjatë rrugës ND-A me profil AA-AA’, dhe rrugës KOL-T me profil TT-TT’. 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, si ambiente tregëtare, hoteleri, apo dhe të kombinuara me tipologjinë e banimit. Përveç kësaj, ndërhyrja do të konsistojë edhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nënnyjësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbra e rekreative të munguara në zonë.

Për parcelat private të cilat preken nga skema rrugore e PDV-së, e për pasojë humbasin të drejtën për zhvillim, në kuadër të zbatimit të parimit të kompesimit të drejtë dhe proporcional, kjo PDV parashikon që zhvilluesi/ investitori i një projekti me qëllim shitjen, brenda nënnyjësi kufitare të kësaj PDV-je, me parcelat që humbin të drejtën për zhvillim detyrohet të ftojë palën private të prekur, për të lidhur marrëveshje përfitimi e shprehur si kontratë sipërmarrje, ose të kompesojë sipas marrëveshjes së dakordësisë, pronarin e parcelës private që i humbet e drejta për zhvillim për shkaqe të cituara. Sipërfaqja e parcelës private të cilës i ka humbur e drejta për zhvillim do llogaritet në sipërfaqen totale të ndërtimit me lidhjen e marrëveshjes së përfitimit. Bashkia Elbasan do mbikëqyrë këtë proces.

4. Vija e ndërtimit

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

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor, si dhe VKM nr. 408, të ndryshuar për ndërtime që përballen me ndërtesa objekt shqyrtimi i KKT, si dhe profili i rrugës në kufirin jugor të nënnjesisë ndjekur si objekt shpronësimi me Vendim të Këshillit të Ministrave.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjesisë A7 të njësisë strukturore 1/43 arrin si vlerë të tij maksimale 60% të pronës për kategorinë A.Banim, dhe 40% të pronës për kategorinë S.Shërbime.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate në nënnjesisë A7 të njësisë strukturore 1/43 shkon deri në 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m, por pa u kushtëzuar, duke respektuar nenin 37, të VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, të ndryshuar, dhe Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”. Lartësia në metra dhe ose kate, e strukturave përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) në përputhje me intensitetin e përcaktuar sipas llojit të përdorimit.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Nënnjësia A7 e njësisë strukturore 1/43 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbra. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së lartë, së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës, si edhe në brëndësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në nënnjesisë A7 të njësisë strukturore 1/43 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së Bashkisë Elbasan.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnjesisë A7 në njësinë strukturore 1/43 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, 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, duke i dhënë prioritet rampave dhe aksesit pa barriera në sistemimet urbane sipas propozimeve të projektuesit për interes publik, apo privat.

9. Zgjidhja e parkimeve

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV. Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Për ndërtimet e reja të propozuara duhet parashikohet të paktën një vendparkim për çdo apartament dhe një parkim për 100 m² hapësire shërbimi, apo aktivitete të tjera.

10. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në nënnjesisë A7 të njësisë strukturore

1/43 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës, ku përbën prioritet zhvillimi i taracave të gjelbëruara për të shtuar sipërfaqet e gjelbra të Nënnejësisë.

11. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i propozuar për secilën kategori (Banim, Shërbime) të propozuar konform PPV-së së miratuar:

- I max (m^2/m^2) Kat1 (kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative) propozohet sipas projektit- ezauruar si pjesë e nënnejësisë AR1 me përqindje totale njësie strukturore 37.74 %.
- I max (m^2/m^2) Kat2 (kategoria 01.Banim) = 3.79
- I max (m^2/m^2) Kat3 (kategoria 04. Shërbime) = 0.89

Sipas Vendim KKT nr. 1, datë 29.12.2016, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”, pika 8, nënpika 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”.

12. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë dhe nr. përdoruesve të shërbimit 615 - 6147 banorë ($1.5\text{-}10 \text{ m}^2/\text{përdorues}$) sipas PPV-së

Referuar kategorisë së propozuar 01. Banim, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh që në të ardhmen mund të ketë kërkesa për përdorimin 01. Banim, kapaciteti mbajtës maksimal për nën njësinë strukturore A7, është 661 banorë. Duke marrë parasysh objektet ekzistuese dhe funksionet e tyre, numri i përdoruesve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV me $1.5\text{-}10 \text{ m}^2/\text{përdorues}$. Numri i përdoruesve të shërbimit propozohet me rreth $1.5 \text{ m}^2/\text{përdorues}$.

Neni 26

NËNNJËSIA A8

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit dhe shërbimit. Në këtë nënnejësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe shërbimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj. Përqindjet e kategorive të përdorimit të tokës do të jenë, sipas pasaportës së njësive strukturore me kod 1/43, ku kategori e përdorimit bazë është 01. Banim.

Brenda kategorisë bazë A. Banim lejohen kombinime të kategorisë bazë me këto kategori bazë të tjera, si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:

- a. S – nënkategoritë e kategorisë bazë S. Shërbime
- b. AS – nënkategoritë e kategorisë bazë AS. Arsim, në funksion të banimit
- c. IS – nënkategoritë e kategorisë bazë IS. Institucione, pjesë dhe në funksion të banimit
- d. AR – nënkategoritë e kategorisë bazë AR. Aktivitete sociale dhe rekreative në funksion të njësive të banimit
- e. IN – nënkategoritë e kategorisë bazë IN. Infrastrukturë pjesë dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit
- f. IEN – nënkategoritë e kategorisë bazë IEN. Infrastrukturë Energjetike pjesë

dhe/se në funksion të njësive ose zonave të banimit

Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca 1, Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës, ku konkretisht për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë në funksion të kategorisë bazë A. Banim me funksionet e mëposhtme:

1. Kategoria A. Banim
 - a. Nënkategoria A1 – Banim
 - i. Funksioni A1-1 Banim
 - ii. Funksioni A1-2 Mjedise ndihmëse
 - b. Nënkategoria A2 – Banim dhe Shërbime
 - i. Funksioni A2-1 Banim dhe Shërbime
 - ii. Funksioni A2-2 Mjedise ndihmëse
2. Kategoria AS. Arsim
 - a. Nënkategoria AS1 – Arsim Parashkollor
 - i. Funksioni AS1-1 Çerdhe
 - ii. Funksioni AS1-2 Kopësht
 - b. Nënkategoria AS2 – Arsim i Ulët
 - i. Funksioni AS2-1 Shkollë fillore
 - ii. Funksioni AS2-2 Shkollë 9-vjeçare
 - c. Nënkategoria AS3 – Arsim i Mesëm
 - i. Funksioni AS3-1 Shkollë e mesme
 - ii. Funksioni AS3-2 Shkollë e mesme profesionale
3. Kategoria IS. Institucione
 - a. Nënkategoria IS2 – Shërbim Publik
 - i. Funksioni AS2-1 Institucion/Administratë publike
 - ii. Funksioni AS2-2 Policia
 - b. Nënkategoria IS3 – Shërbim Social
 - i. Funksioni AS3-1 Shtëpi fëmije
 - ii. Funksioni AS3-2 Azil
 - iii. Funksioni AS3-3 OJQ/OJF
 - c. Nënkategoria IS5 – Institucione Financiare
 - i. Funksioni IS5-2 Bankë e nivelit të dytë
4. Kategoria AR. Aktivitete sociale dhe rekreative
 - a. Nënkategoria AR1 – Hapësira publike
 - i. Funksioni AR1-5 Hapësirë e gjelbër / e përbashkët
 - ii. Funksioni AR1-6 Kënd lojrash
 - b. Nënkategoria AR2 – Aktivitete kulturore
 - i. Funksioni AR2-5 Kinema
5. Kategoria IN. Infrastrukturë
 - a. Nënkategoria INT1 – Infrastrukturë Rrugore
 - i. Funksioni INT1-5 Rrugë Urbane dytësore (E)
 - ii. Funksioni INT1-6 Rrugë Lokale (F)
 - iii. Funksioni INT1-7 Parkim
6. Kategoria IEN. Infrastrukturë Energjetike

- a. Nënkatëgoria IEN1 – Elektrike
 - i. Funksioni IEN1-5 Kabinë elektrike
 - ii. Funksioni IEN1-6 Shtyllë elektrike

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësia A8 në Njësia Strukturore 1/43

<i>Kodi i nënnjesisë</i>	NËNNJËSIA A8	
<i>Sipërfaqja e nënnjesisë (m²)</i>	2,922.6 m ²	
<i>Kategoria bazë e përdorimit</i>	11. Aktivitete sociale dhe rekreative, A. Banim	
<i>Nënkatëgoritë</i>	A1, A2, AR1, AR2	
<i>Përqindja e përdorimit</i>	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
<i>KSHT</i>	60% A. Banim	0% S. Shërbim
<i>KSHP (%/m²)</i>	24.46%	715 m ²
<i>KSHR (%/m²)</i>	26.69%	780 m ²
<i>Intensiteti</i>	3.79 A. Banim	0.00 S. Shërbim
<i>Lartësia maks. (kate/m)</i>	12 Kat	
<i>Kufizime ligjore</i>	-	
<i>Sipërfaqe ndërtimi (m2)</i>	11,090.8 m ² A. Banim	0 m ² S. Shërbim
<i>Përdorime të ndaluara</i>	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara	
<i>Përdorime të lejuara</i>	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	
<i>Përdorime të kufizuara</i>	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m	
<i>Funksione</i>	A1-1, A1-2, A2-1, A2-2, IS2-1, IS2-2, IS3-1, IS3-2, IS3-3, IS5-2, AS1-1, AS1-2, AS2-1, AS2-2, AS3-1, AS3-2, AR1-5, AR1-6, AR2-5, INT1-6, INT1-7, IEN1-5, IEN1-6	
<i>Instrumente zhvillimi</i>	INK	
<i>Dendësi popullsie (ba/ha)</i>	547	
<i>Nr. i përdoruesve (banorë)</i>	160 banorë	
<i>Madhësia minimale e parcelës</i>	2,922.6 m ²	

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të larta të tipologjive të kullave, me densitet të lartë.

3. Ndërhyrja në territor

Zbutje dhe konsolidim

Aktualisht në këtë zonë banimi ka vetëm një ndërtim aktual 1 kat të tipit “vilë”. Gjendja aktuale e sistemit të parkimeve nuk ekziston. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale, duke i referuar dhe vijës së ndërtimit përgjatë rrugëve të brendshme BR-G dhe BR-U, dhe pjesërisht rrugës ND-A. 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, si ambiente tregëtare, hoteleri, apo dhe të kombinuara me tipologjinë e banimit. 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 gjelbra e rekreative të munguara në zonë.

Për parcelat private të cilat preken nga skema rrugore e PDV-së, e për pasojë humbasin të drejtën për zhvillim, në kuadër të zbatimit të parimit të kompesimit të drejtë dhe proporcional, kjo PDV parashikon që zhvilluesi/ investitori i një projekti me qëllim shitjen, brenda nënnjësave kufitare të kësaj PDV-je, me parcelat që humbin të drejtën për zhvillim detyrohet të ftojë palën private të prekur, për të lidhur marrëveshje përfitimi e shprehur si kontratë sipërmarrje, ose të kompesojë sipas marrëveshjes së dakordësisë, pronarin e parcelës private që i humbet e drejta për zhvillim për shkaqe të cituara. Sipërfaqja e parcelës private të cilës i ka humbur e drejta për zhvillim do llogaritet në sipërfaqen totale të ndërtimit me lidhjen e marrëveshjes së përfitimit. Bashkia Elbasan do mbikëqyrë këtë proces.

4. Vija e ndërtimit

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

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor, si dhe VKM nr. 408, të ndryshuar për ndërtime që përballen me ndërtesa objekt shqyrtimi i KKT, si dhe profili i rrugës në kufirin jugor të nënnjësisë ndjekur si objekt shpronësimi me Vendim të Këshillit të Ministrave.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjësinë A8 të njësisë strukturore 1/43 arrin si vlerë të tij maksimale 60% të pronës për kategorinë A.Banim.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate në nënnjësitë A8 të njësisë strukturore 1/43 shkon deri në 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m, por pa u kushtëzuar, duke respektuar nenin 37, të VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, të ndryshuar, dhe Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”. Lartësia në metra dhe ose kate, e strukturave përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) në përputhje me intensitetin e përcaktuar sipas llojit të përdorimit.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Nënnjësia A8 e njësisë strukturore 1/43 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbra. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së lartë, së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës, si edhe në brëndësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në nënnjësinë A8 të njësisë strukturore 1/43 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së Bashkisë Elbasan.

8. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira në nënnjësinë A8 në njësinë strukturore 1/43 do jenë hapësira të dedikuara për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, 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, duke i dhënë prioritet rampave dhe aksesit pa barriera në sistemimet urbane sipas propozimeve të projektuesit për interes publik, apo privat.

9. Zgjidhja e parkimeve

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV. Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Për ndërtimet e reja të propozuara duhet parashikohet të paktën një vendparkim për çdo apartament dhe një parkim për 100 m² hapësire shërbimi, apo aktivitete të tjera.

10. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në nënnjësinë A8 të njësisë strukturore 1/43 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës, ku përbën prioritet zhvillimi i taracave të gjelbëruara për të shtuar sipërfaqet e gjelbra të Nënnejësisë.

11. Intensiteti i ndërtimit të tokës

Intensiteti i propozuar për secilën kategori të propozuar konform PPV-së së miratuar:

- I max (m²/m²) Kat1 (kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative) propozohet sipas projektit- ezauruar si pjesë e nënnjësisë AR1 me përqindje totale njësie strukturore 37.74 %.
- I max (m²/m²) Kat2 (kategoria 01.Banim) = 3.79
- I max (m²/m²) Kat3 (kategoria 04. Shërbime) = 0.00

Sipas Vendim KKT nr. 1, datë 29.12.2016, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan”, pika 8, nënpika 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*”.

12. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë dhe nr. përdoruesve të shërbimit 615 - 6147 banorë (1.5-10 m²/përdorues) sipas PPV-së

Referuar kategorisë së propozuar 01. Banim, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh që në të ardhmen mund të ketë kërkesa për përdorimin 01. Banim, kapaciteti mbajtës maksimal për nën njësinë strukturore A8, është 160 banorë. Duke marrë parasysh objektet ekzistuese dhe funksionet e tyre, numri i përdoruesve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV me 1.5-10 m²/përdorues. Numri i përdoruesve të shërbimit propozohet me rreth 1.5 m²/përdorues.

Neni 27

Nënnjësitë: R1, R2, R3, R4, R5

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim banim dhe shërbim, ku përkatësisht Banim R1, dhe Banim e Shërbim R2, R3, R4, R5.

Kategoria dominuese në këtë zonë është ajo e banimit dhe shërbimit. Në këtë nënnjësi strukturore përfshihen edhe të gjitha ato zhvillime të kategorive të tjera, që bëhen në funksion të zonës së banimit dhe shërbimit dhe pa cënuar sigurinë dhe cilësinë e saj. Përqindjet e kategorive të përdorimit të tokës do të jenë, sipas pasaportës së njësisë strukturore me kod 1/43, ku11. Aktivitete sociale dhe rekreative 35% 01. Banim 49 % dhe 04. Shërbime 16 %, "Funksionet specifike do të përzgjidhen nga autoritetet vendore rast pas rasti, në mënyrë që të jenë në përputhje me nënkategoritë e përcaktuara nga PDV për secilën nënnjësi dhe nëçdo rast të jenë në përputhje me shtojcën 2 të VKM nr. 686/2017, "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", e ndryshuar, nga ku sipas nënnjësisë strukturore AR1 ezaurohet e plotë kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative me 37.74 %, ku përfshihet objekti dhe hapësira e hyrjes për objektin e stadiumit "Elbasan Arena", e kategoritë Banim dhe Shërbim për nënnjësitë strukturore A1-A8, si dhe R1-R5, janë për banim dhe shërbime.

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësitë R1-R5 në Njësinë Strukturore 1/43

<i>Kodi i nënnjësisë</i>	NËNNJËSIA R1, R2, R3, R4, R5	
<i>Sipërfaqja e nënnjësisë (m²)</i>	8,401.4 m ²	
<i>Kategoria bazë e përdorimit</i>	11. Aktivitete sociale dhe rekreative, A. Banim, S. Shërbim	
<i>Nënkategoritë</i>	A1, A2, S1, S2, AR1, AR2	
<i>Përqindja e përdorimit</i>	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
<i>KSHT</i>	Sipas gjendjes ekzistuese	
<i>KSHP (%/m²)</i>	9.67 %	812 m ²
	Kshp (%) për R1= 18.65 %	Kshp (m ²) për R1= 165 m ²
	Kshp (%) për R2= 5.28 %	Kshp (m ²) për R2= 64 m ²
	Kshp (%) për R3= 33.32 %	Kshp (m ²) për R3= 182 m ²
	Kshp (%) për R4= 8.45 %	Kshp (m ²) për R4= 121 m ²
	Kshp (%) për R5= 6.47 %	Kshp (m ²) për R5= 280 m ²
<i>KSHR (%/m²)</i>	6.04 %	507.07 m ²
	Kshr (%) për R1= 5.57 %	Kshr (m ²) për R1= 49.36 m ²
	Kshr (%) për R2= 0 %	Kshr (m ²) për R2= 0 m ²
	Kshr (%) për R3= 13.80 %	Kshr (m ²) për R3= 75.37 m ²
	Kshr (%) për R4= 12.11 %	Kshr (m ²) për R4= 173.48 m ²
	Kshr (%) për R5= 4.83 %	Kshr (m ²) për R5= 208.86 m ²
<i>Intensiteti</i>	Ekzistues A. Banim	Ekzistues S. Shërbim
<i>Lartësia maks. (kate/m)</i>	Ekzistues	
<i>Kufizime ligjore</i>	-	
<i>Sipërfaqe ndërtimi (m2)</i>	Ekzistues	
<i>Përdorime të ndaluara</i>	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime te veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara	
<i>Përdorime të lejuara</i>	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	
<i>Përdorime të kufizuara</i>	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m	

<i>Funksione</i>	A1-1, A1-2, A2-1, A2-2, S1-1, S1-6, S2-2, S2-7, IS2-1, IS2-2, IS3-1, IS3-2, IS3-3, IS5, AS1-1, AS1-2, AS2-1, AS2-2, AS3-1, AS3-2, AR1-1, AR1-5, AR2-5, INT1-6, INT1-7, IEN1-5, IEN1-6,
<i>Instrumente zhvillimi</i>	INK
<i>Dendësi popullsie (ba/ha)</i>	547
<i>Nr. i përdoruesve (banorë)</i>	Sipas gjendjes ekzistuese
<i>Madhësia minimale e parcelës</i>	Sipas sipërfaqes së nënnjësive të PDV $R1 = 884.7 \text{ m}^2$, $R2 = 1212.3 \text{ m}^2$, $R3 = 546.3 \text{ m}^2$, $R4 = 1432.0 \text{ m}^2$, $R5 = 4326.1 \text{ m}^2$
<i>Sipërfaqe ndërtimi ekzistues në ruajtje</i>	Për nënnjësinë R1 $6,250.0 \text{ m}^2$, Për nënnjësinë R2 $6,934.0 \text{ m}^2$, Për nënnjësinë R3 $3,267.0 \text{ m}^2$, Për nënnjësinë R4 $8,158.0 \text{ m}^2$, Për nënnjësinë R5 $19,518.4 \text{ m}^2$

2. Ndërhyrja në territor

Ristrukturim

Mënyrat e ndërhyrjes nuk janë të njëtrajtshme për faktin se nënnjësitë nuk janë homogjene duke u fokusuar me ristrukturim të infrastrukturës ekzistuese dhe përmirësimin e saj.

- **Ristrukturim;** 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.

- **Konsolidim:** 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 rrizhvillimi 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.

a. Ristrukturim, **Konsolidim dhe Konservim** Nënnjësitë R1, R2, R3, R4, R5

Mënyrat e ndërhyrjes nuk janë të njëtrajtshme për faktin se nënnjësitë nuk janë homogjene duke u fokusuar me ristrukturim të infrastrukturës ekzistuese dhe përmirësimin e saj.

- **Ristrukturim:** 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 ripërmahohen, 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.

- **Konservim:** 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.
- Për kategorinë “*Aktivitete sociale dhe rekreative*”, mënyra e ndërhyrjes do t'i referohet legjislacionit të zbatueshëm, VKM-së nr. 408, datë 13.05.2015, "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", e ndryshuar, sipas nënnjesisë strukturore AR1 ezaurohet e plotë kategoria 11. *Aktivitete sociale dhe rekreative* me 37.74 %, në zbatim të pasaportës së Njesisë Strukturore vijohet sipas projektit.
- Sipas Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan, të miratuar me Vendim nr. 1, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit”, pika 7, nënpika 7.1.9, “*Si rregull i përgjithshëm, ndërhyrjet konsoliduese, rishtrukturose, rindërtuese, riparuese, rehabilituese, restauruese, rikrijuese, pastruese, reklamuese, të mbushjes urbane, të trajtimit peizazhistik dhe ato konservuese realizohen mbi bazën e projekteve të dizajnit, arkitektonike, konstruktive, inxhinierike, peizazhit, mjedisore, sipas rasteve edhe në rast se nuk është hartuar/miratuar ende PDV. Në rastet kur këto ndërhyrje përfshijnë edhe tjetërsime të konsiderueshme në pronësi, të cilat nuk zgjidhen përmes shpronësimit për interes publik dhe marrëveshjes mes pronarëve, Bashkisë dhe zhvilluesve për tjetërsimet në pronësi, atëherë ato realizohen mbi bazën e PDV-së edhe nëse rregullorja PPV parashikon ndryshe në shtojcën 3 të saj.*”

3. Vija e ndërtimit

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

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor, si dhe VKM nr. 408, të ndryshuar për ndërtime që përballen me ndërtesa objekt shqyrtimi i KKT.

4. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjësinë R1, R2, R3, R4, R5 të njësisë strukturore 1/43 arrin si vlerë të tij maksimale 60% të pronës për kategorinë A.Banim dhe 40% të pronës për kategorinë S.Shërbime. Sipas Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan, të miratuar me Vendim nr. 1, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit”, nënpika 8.1.1, *“Në rastet e shitesave të katit në ndërtime ekzistuese, në rast se KSHT e objektit ekzistues tejkalon atë të lejuar, kati shtesë mund të ndjekë gjurmën e objektit ekzistues, ndërsa volumi total duhet të jetë në përputhje me treguesin e intensitetit të lejuar, për aq kohë sa zbatohen treguesit e tjerë zhvillimorë të parashikuar në PPV dhe respektohen dispozitat e rregullores së planifikimit të territorit të miratuar me Vendim të Këshillit të Ministrave.*

5. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate në nënnjësitë R1, R2, R3, R4, R5 të njësisë strukturore 1/43 shkon deri në 12 kate dhe lartësia në metra deri në 42 m. Lartësia në metra dhe ose kate, e strukturave përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) në përputhje me intensitetin e përcaktuar sipas llojit të përdorimit.

6. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në nënnjësitë R1, R2, R3, R4, R5 të njësisë strukturore 1/43 është bërë në bazë të mundësisë reale që ka kjo zonë për gjelbërim, në rastin konkret kjo zonë ka mundësi për sipërfaqe të gjelbra.

7. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira të nënnjësisë R1, R2, R3, R4, R5 në njësinë strukturore 1/43 do jenë hapësira të dedikuara për zonat në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, 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.

8. Zgjidhja e parkimeve

Pjesa e parkimeve do të jetë shfrytëzimi i rrugëve dhe i shesheve ekzistuese.

9. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve në nënnjësitë R1, R2, R3, R4, R5 të njësisë strukturore 1/43 do i nënshtrohen ndërhyrjes së rishikimit dhe duke iu përshtatur zhvillimit teknologjik të kohës dhe zbatimit ligjor për efikasitetin e energjisë në ndërtesa.

10. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë dhe nr. përdoruesve të shërbimit 488 banorë (1.5-10 m²/përdorues) sipas PPV-së.

Referuar kategorisë së propozuar 01. Banim, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë

parasysh që në të ardhmen mund të ketë kërkesa për përdorimin 01. Banim, kapaciteti mbajtës maksimal për nën njësitë strukturore R1 48 banorë; R2 66 banorë; R3 30 banorë; R4 107 banorë; R5 237 banorë.

Duke marrë parasysh objektet ekzistuese dhe funksionet e tyre, numri i përdouesëve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV me 1.5-10 m²/përdorues. Numri i përdoruesve të shërbimit propozohet me rreth 1.5 m²/përdorues.

Neni 28

Nënnjësia: AR1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kjo nënnjësi ka ndërtesën dhe hapësirën publike të hyrjes për objektin e stadiumit “Elbasan Arena”, me përdorim të lejuar “Aktivitete sociale dhe rekreative” 100%. Mënyra e ndërhyrjes do t’i referohet legjislacionit të zbatueshëm, VKM-së nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, e ndryshuar, sipas nënnjesisë strukturore AR1 ezaurohet e plotë kategoria 11. Aktivitete sociale dhe rekreative me 37.74 %, në zbatim të pasaportës së Njesisë Strukturore vijohet sipas projektit, me nënkategori AR3. Aktivitete Sportive.

Brenda kategorisë bazë AR. Aktivitete Sportive lejohen kombinime të kategorisë bazë me këto kategori bazë të tjera, si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:

- a. AR – nënkategoritë e kategorisë bazë AR. Aktivitete sociale dhe rekreative në funksion të Aktiviteteve Sportive dhe Rekreative
- b. IN – nënkategoritë e kategorisë bazë IN. Infrastrukturë pjesë dhe/se në funksion të Aktiviteteve Sportive dhe Rekreative
- c. IEN – nënkategoritë e kategorisë bazë IEN. Infrastrukturë Energjetike pjesë dhe/se në funksion të Aktiviteteve Sportive dhe Rekreative.

Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca 1, Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës, ku konkretisht për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë dhe funksionet e mëposhtme:

1. Kategoria AR. Aktivitete sociale dhe rekreative
 - a. Nënkategoria AR3 – Aktivitete Sportive dhe Rekreative
 - i. Funksioni AR3-3 Stadium
2. Kategoria IN. Infrastrukturë
 - a. Nënkategoria INT1 – Infrastrukturë Rrugore
 - i. Funksioni INT1-6 Rrugë Lokale (F)
 - ii. Funksioni INT1-7 Parkim
3. Kategoria IEN. Infrastrukturë Energjetike
 - a. Nënkategoria IEN1 – Elektrike
 - i. Funksioni IEN1-4 Transformator
 - ii. Funksioni IEN1-5 Kabinë elektrike
 - iii. Funksioni IEN1-6 Shtyllë elektrike

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësine AR1 në Njësine Strukturore 1/43

<i>Kodi i nënnjesisë</i>	NËNNJËSIA AR1	
<i>Sipërfaqja e nënnjesisë (m²)</i>	35,574.4 m ²	
<i>Kategoria bazë e përdorimit</i>	11. Aktivitete sociale dhe rekreative	
<i>Nënkategoritë</i>	AR3	
<i>Përqindja e përdorimit</i>	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
<i>KSHT</i>	Sipas projektit	
<i>KSHP (%/m²)</i>	91.12%	32,414 m ²
<i>KSHR (%/m²)</i>	8.86%	3,161 m ²
<i>Intensiteti</i>	Sipas projektit	
<i>Lartësia maks. (kate/m)</i>	Sipas projektit	
<i>Kufizime ligjore</i>	-	
<i>Sipërfaqe ndërtimi (m2)</i>	Sipas projektit	
<i>Përdorime të ndaluara</i>	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime te veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara	
<i>Përdorime të lejuara</i>	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	
<i>Përdorime të kufizuara</i>	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m	
<i>Funksione</i>	AR3-3, INT1-6, INT1-7, IEN1-4, IEN 1-5, IEN1-6	
<i>Instrumente zhvillimi</i>	INK	
<i>Dendësi popullsie (ba/ha)</i>	0	
<i>Nr. i përdoruesve (banorë)</i>	0 banorë	
<i>Madhësia minimale e parcelës</i>	Sipas projektit	

2. Ndërhyrja në territor

Zbutje dhe konsolidim

Mënyrat e ndërhyrjes në këtë nënnjësi ka për qëllim zbutjen (e efektit ndotës të industrive) dhe konsolidim. Çdo ndërhyrje në këtë nënnjësi duhet të bëhet sipas hartimit të projektit, në përputhje me ligjin 107/2014, datë 31.07.2014, “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, dhe akteve nënligjore në fuqi.

3. Zgjidhja e parkimeve

Pjesa e parkimeve sipas vendimit të KKT nr. 3, datë 25.05.2014, si dhe projektit të zbatuar të stadiumit “Elbasan Arena”, shfrytëzon hapësirën përpara hyrjes kryesore të stadiumit, sipas rregullores dhe standardeve të UEFA, me 2 (dy) hyrje dhe 1 (një) hyrje-dalje nga rruga “Kamber Sejдини” përtë paktën 150 vende parkimi për mjete të vogla, 2 autobuzë dhe 10 mjete stafi të skuadrave gjatë ndeshjeve dhe 1000 m² mjete transmetimi për mediat.

4. Kapaciteti mbajtës 3389 banorë sipas PPV-së.

Referuar kategorisë së propozuar AR. Aktivitete sociale dhe rekreative, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh objektin ekzistues të stadiumit dhe funksionin e tij, numri i përdoruesve të shërbimit do të jetë ai i referuar në PPV sipas projektit.

Nënnjësia: N1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kjo nënnjësi përfshin monumentin e natyrës "Rapi i Vojvodës", shpallur me VKM nr. 187, datë 25.03.2021, "Për disa ndryshime dhe shtesa të VKM nr. 303, datë 10.05.2019, "Për miratimin e listës së rishikuar, të përditësuar, të monumenteve të natyrës shqiptare". Mënyra e ndërhyrjes do t'i referohet legjislacionit të zbatueshëm, ligjit nr. 81/2017, datë 04.05.2017, "Për zonat e mbrojtura", si dhe korrespondencës së Bashkisë me Agjencinë Kombëtare të Zonave të Mbrojtura, sipas shkresës "Kërkesë për bashkëpunim", me nr. 311 prot, datë 16.01.2023, si dhe "Kthim përgjigje", me nr. 141/1 prot, datë 17.01.2023, protokolluar në Bashkinë Elbasan me nr. 311/1, datë 18.01.2023, për monumentin e natyrës e llojit pemë "biomonument" dhe gëzon gjendje të mirë biologjike, në kushtet kur zona përreth është e urbanizuar prej kohësh si pjesë përbërëse e qytetit, zona buferike e këtij monumenti do të jetë perimetri i kufirit të sipërfaqes që ende nuk është urbane, duke ruajtur distancat nga monumenti natyror (pema), sipas nënnjesisë strukturore N1 në zbatim të pasaportës së Njesisë Strukturore vijohet sipas projektit, me kategori bazë NAR. Natyrë dhe Argëtim, me nënkategori NAR1 Park Natyror, i cilësuar si Monument natyre.

Tabela e treguesve të zhvillimit për nënnjësinë N1 në Njësinë Strukturore 1/43

Kodi i nënnjesisë	NËNNJËSIA N1	
Sipërfaqja e nënnjesisë (m ²)	751.71 m ²	
Kategoria bazë e përdorimit	NAR. Natyrë dhe Argëtim	
Kombinimet e kategorisë bazë		
Nënkategoritë	NAR1	
Përqindja e përdorimit	Sipas rregullores së PPV Elbasan	
KSHT	Sipas legjislacionit	
KSHP (%/m ²)	100%	751.71 m ²
KSHR (%/m ²)	0%	0 m ²
Intensiteti	Sipas legjislacionit	
Lartësia maks. (kate/m)	Sipas legjislacionit	
Kufizime ligjore	Zona buferike e këtij monumenti do të jetë perimetri i kufirit të sipërfaqes që ende nuk është urbane, duke ruajtur distancat nga monumenti natyror (pema).	
Sipërfaqe ndërtimi (m2)	Sipas legjislacionit	
Përdorime të ndaluara	Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime te veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara	
Përdorime të lejuara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara	
Përdorime të kufizuara	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60 m.	
Funksione	NAR1-1	
Instrumente zhvillimi	INK	
Dendësi popullsie (ba/ha)	0	
Nr. i përdoruesve (banorë)	0 banorë	
Madhësia minimale e parcelës	Sipas projektit	

2. Ndërhyrja në territor

Zbutje, Konservim, Ruajtje

Mënyrat e ndërhyrjes në këtë nënnyjësi ka për qëllim zbutjen (e efektit ndotës të industrive) dhe konservim, ruajtje. Çdo ndërhyrje në këtë nënnyjësi duhet të bëhet në përputhje me ligjin nr. 81/2017, datë 04.05.2017, "Për zonat e mbrojtura", dhe akteve nënligjore në fuqi për monumentin e natyrës.

- **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.

3. Kapaciteti mbajtës 0 banorë sipas PPV-së.

Referuar kategorisë N. Tokë Natyrore, të propozuar nga PPV dhe PDV dhe duke marrë parasysh monumentin natyror dhe funksionin e tij, numri i përdoruesve do të jetë 0, sipas administrimit dhe menaxhimit nga institucioni përgjegjës.

KREU VI

RREGULLAT E NËNDARJES DHE BASHKIMIT TË PARCELAVE PËR ÇDO NJËSI

Neni 30

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 nënndahet 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 Planit 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 nënjinësinë 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.

Kushtet për qëllime zhvillimi për parcela kur shtrihen në dy njësi strukturore:

Sipas Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan, të miratuar me Vendim nr. 1, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit", nënpika 8.1.11:

1. Parcelat të cilat shtrihen në dy njësi strukturore do të gjykohen rast pas rasti, duke prioritetizuar mundësimin e menaxhimit të vlerave të zhvillimit të një parcele brenda një njësie strukturore gjatë hartimit të PDV-ve apo zhvillimit. Në rastet kur njësitë kufitare kanë vlera apo mundësi të ndryshme zhvillimi, atëherë do të gjykohet sipas rastit duke përfshirë parcelën për zhvillim në njësinë strukturore me mundësi më të madhe zhvillimi nëse:
 - a) Një mundësi e tillë kërkohet nga zhvilluesi;
 - b) Parcela ka mbi 50% e sipërfaqes së saj brenda njësisë strukturore me hierarki zhvillimi më të lartë; apo
 - c) Nënjinësia zhvillimore e njësisë kufitare ku shtrihet parcela paraqitet e zhvilluar.
2. Për të gjitha rastet e tjera, parcela do të paraqitet me mundësi të ndryshme zhvillimi, sipas kufirit të njësisë strukturore, të cilat do të orientojnë zhvilluesit për

- 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.
- c) 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 nënjinësinë 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.

Kushtet për qëllime zhvillimi për parcela kur shtrihen në dy njësi strukturore:

Sipas Vendim KKT nr. 2, datë 24.11.2021, “Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Elbasan, të miratuar me Vendim nr. 1, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit”, nënpika 8.1.11:

1. Parcelat të cilat shtrihen në dy njësi strukturore do të gjykohen rast pas rasti, duke prioritetizuar mundësimin e menaxhimit të vlerave të zhvillimit të një parcele brenda një njësie strukturore gjatë hartimit të PDV-ve apo zhvillimit. Në rastet kur njësitë kufitare kanë vlera apo mundësi të ndryshme zhvillimi, atëherë do të gjykohet sipas rastit duke përfshirë parcelën për zhvillim në njësinë strukturore me mundësi më të madhe zhvillimi nëse:
 - a) Një mundësi e tillë kërkohet nga zhvilluesi;
 - b) Parcela ka mbi 50% e sipërfaqes së saj brenda njësisë strukturore me hierarki zhvillimi më të lartë; apo
 - c) Nënjinësia zhvillimore e njësisë kufitare ku shtrihet parcela paraqitet e zhvilluar.
2. Për të gjitha rastet e tjera, parcela do të paraqitet me mundësi të ndryshme zhvillimi, sipas kufirit të njësisë strukturore, të cilat do të orientojnë zhvilluesit për riparcelizimet e nevojshme sipas mënyrave të zhvillimit të përcaktuara në rregulloren e PPV dhe kësaj rregullore të planit të detajuar vendor.

KREU VII

RREGULLAT BAZË PËR INFRASTRUKTURËN E LËVIZJES

Neni 32

Distanca e ndërtimeve nga trupi rrugor

Bazuar në VKM nr. 408, datë 13.5.2015, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, e ndryshuar, si dhe VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar:

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

Rrugët e brendshme BR me prerje U-U’ dhe në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, propozohen si rrugë të reja me gjerësi 6 m dhe vijë ndërtimi me nga 2.5 m nga trupi i rrugës.

Rrugët e brendshme BR me prerje A-A’ dhe në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, propozohen si rrugë të reja me gjerësi 8 m dhe vijë ndërtimi me nga 3 m nga trupi i rrugës.

Rrugët e brendshme BR me prerje G-G’ dhe në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, propozohen si zgjerim i rrugës ekzistuese përreth stadiumit me gjerësi 12 m dhe vijë ndërtimi 3 m nga trupi i rrugës.

Rruga e urbane dytësore me kod BR-P me prerje P-P’ dhe në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, sipas hartës së infrastrukturës rrugore nga PPV Elbasan, pjesërisht ekzistuese me gjerësi 9 m, propozohet si rrugë e re, me gjerësi 12 m dhe vijë ndërtimi me nga 3 m nga trupi i rrugës.

Rruga urbane kryesore me kod KOL-T, dhe prerje T-T’, parashikohet 15 m sipas PPV, por bazuar në gjendjen ekzistuese në territor është me gjerësi 16 m dhe në pamundësi të ngushtimit të saj për shkak të ndërtimeve të objekteve shumë katëshe propozohet që kjo rrugë të ruajë gjerësinë e gjurmës ekzistuese me 16 m dhe vijë ndërtimi 5 m.

Rruga urbane kryesore me kod ND-L, dhe prerje L-L’, në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, sipas hartës së infrastrukturës rrugore nga PPV Elbasan, gjerësi ekzistuese 12 m, sipas PPV parashikohet me gjerësi 16 m dhe vijë ndërtimi 5 m.

Rruga urbane kryesore me kod ND-A, dhe prerje A-A’, në hartën e rrjetit rrugor të propozuar, bazohet sipas përcaktimeve të Kodit Rrugor dhe të neni 36 e VKM nr. 408, e ndryshuar, sipas hartës së infrastrukturës rrugore nga PPV Elbasan, gjerësi ekzistuese 18 m, sipas PPV parashikohet me gjerësi 22 m dhe vijë ndërtimi 5 m.

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 1 m 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 distancë matet nga kufiri i jashtëm i gropës së mbjelljes së pemës.

Neni 33

Kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave

1. Mbështetur në nenin 71 të VKM nr. 686, date 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, PDV-ja, e hartuar në përputhje me dokumentat e Planit të Përgjithshëm Vendor dhe legjislacionin në fuqi, përcakton:
 - infrastrukturat teknike ekzistuese, duke përfshirë ato të energjisë, telekomunikacionit dhe ujësjellës-kanalizimeve;
 - infrastrukturat teknike të propozuara sipas ndarjes së nënnyesive të reja dhe propozimit të rrjetit të ri rrugor;
 - kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
2. Konkreisht:
 - a** - infrastruktura e ujësjellësit parashikohet për të gjithë njësinë, duke marrë në konsideratë popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDV. Për pjesët ku rrjeti i ujësjellësit është ekzistues, parashikohet mirëmbajtja e tij. Aty ku propozohet ndërtimi/rikonstruksioni i rrugës, sipas nevojës mund të parashikohet edhe ndërtimi i rrjetit të ri të ujësjellësit në trupin e rrugës, sipas projekteve konkrete. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.
 - b** - infrastrukturat e KUZ dhe KUB propozohet të mirëmbahen në ato pjesët të rrjetit, që janë në gjendje të mirë pune. Rikonstruksioni i këtyre infrastrukturave propozohet në pjesët e rrjetit, ku nuk përmbushen standardet si dhe nevojat sipas numrit të përdoruesve të njësisë. Aty ku propozohet ndërtimi i aksevetë reja rrugore, sipas nevojës mund të parashikohet edhe ndërtimi i infrastrukturës së re KUZ dhe KUB, sipas projekteve konkrete.
 - c** - infrastruktura energjetike propozohet për të gjithë njësinë, duke marrë në konsideratë popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDV. Bazuar me projektet e entit shpërndarës të energjisë elektrike, parashikohet mirëmbajtja e rrjetit ekzistues të shpërndarjes dhe integrimi i tij me pjesët e reja në funksion të zhvillimeve të pronave në njësi dhe rritjen e numrit të përdoruesve. Në ato pjesë ku rrjeti energjitik zhvillohet mbitokë duhet të parashikohet edhe infrastruktura e nevojshme për transferimin nëntokë të tij, kur kjo përkon me ndërtimin e rrugëve të reja.
 - d** - infrastruktura e telekomunikacionit propozohet për të gjithë njësinë, duke marrë në konsideratë popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDV. Propozohet të mirëmbahen ato pjesët të rrjetit ekzistues, që janë në gjendje të mirë pune dhe që shtrihen në kuotë nëntokësore. Në ato pjesë ku rrjeti është kabllor mbitokësor duhet të parashikohet edhe infrastruktura e nevojshme për transferimin nëntokë të rrjetit të telekomunikacionit, kur kjo përkon me ndërtimin e rrugëve të reja.

3. **Infrastruktura teknike** duhet të zhvillohet detyrimisht nëntokë dhe t'i përshtatet standardeve sektoriale dhe atyre të ndërtimit në fuqi.

Dimensionet për infrastrukturën rrugore

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

Profili i rrugës përcakton gjerësinë e rrugës, rrugë me një karrexhatë me të paktën 2 korsi me bankina të shtruara dhe trotuarë është minimumi 8m.

Kushtet për infrastrukturën dhe pronësinë

Madhësia e daljes së çdo parcele në rrugë kushtëzohet nga vendndodhja e tyre në lidhje me rrugën dhe përcaktohet në përputhje me standardet e Kodit Rrugor dhe në çdo rast është jo më pak se 6m.

Kushtet për parcelat, ndërtesat dhe njësitë strukturore

Vija e ndërtimit

1. Përcaktohet nëpërmjet rregullave të distancave të objekteve nga kufiri i pronës dhe nga aksi i rrugës në njësinë strukturore dhe nënjësitë me prioritet zhvillimi. Vija e ndërtimit respekton:
 - a) distancat e ndërtimeve nga rruga sipas rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me Vendimin e Këshillit të Ministrave.
 - b) vijën e ndërtimit të krijuar sipas ndërtesave ekzistuese.

Vija blu

Vija blu sipas VKM-së nr. 686, "Për rregulloren e planifikimit të territorit", të ndryshuar, përputhet me kufirin e brigjeve prej 200 m, sipas paragrafit 6.3.1, dhe/ose me kufirin e zonës ripariene, nëse ajo e tejkalon gjerësinë 200 m. Në territorin e Njësisë Strukturore me kod 1/43 nuk ka vijë blu brenda brezit të zhvillimit.

Përdorime të tjera të lejuara

Përdorimet e tjera të lejuara do të jenë në përputhje me pasaportën e njësisë strukturore 1/43 dhe rregulloren e PPV-së, të rishikuar. Edhe pse nuk janë pjesë e kategorive bazë të propozuara në pasaportën e PPV-së të njësisë strukturore me kod 1/43, do të jenë të gjitha ato kategori të cilat do të jenë në funksion të banimit dhe të shërbimit, pra të gjitha ato kategori që nuk janë të ndaluara.

Përdorime të ndaluara

Përdorimet e ndaluara do të jenë në përputhje me pasaportën e njësisë strukturore 1/43 dhe rregulloren e PPV-së të rishikuar, dhe do të ndalohen përdorimet për: Industri dhe Ekonomi, Ushtarake, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara.

Përdorimet e kushtëzuara

Përdorimet e kushtëzuara do të jenë në përputhje me pasaportën e njësisë strukturore 1/43 dhe rregulloren e PPV-së të rishikuar. 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.

KREU VIII

RREGULLAT DHE NORMAT URBANISTIKE DHE ARKITEKTONIKE PËR PERSONAT ME AFTËSI TË KUFIZUAR (PAK)

Neni 34

Objekti dhe Qëllimi

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 kryhet studimi i fisibilitetit, zgjidhen ato që sigurojnë projektimin e ndërtesave dhe hapësirave pa "barriera arkitektonike".

Neni 35

Hapësirat për këmbësorët

Projektet që i përkasin hapësirave publike me qëllimin e vetëm për t'u përdorur ngakëmbësorët, 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 ambienteve nga personat me aftësi të kufizuara PAK.

Neni

Trotuarët

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, datë 19.11.2008, vlejnë karakteristikat e shtrimit dhe të bashkimit të dysHEMEVE të trotuarit me hapësirat e rezervuara për makinat.

2. Disnivele, mes sipërfaqes së trotuarit dhe rrugëve pranë tyre nuk duhet të kalojë 5 cm.
3. Gjerësia e trotuarëve 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 37

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 domosdoshmërisht për uljen e shpejtësisë.
3. Platforma e shpëtimit duhet të jenë të arritshme për personat me karrige me rrota, apo çdo kategori me aftësi të kufizuar.
4. Semaforëtduhet të jenë të pajisur me lajmërues akustik, që sinjalizojnë kohën për kalim të lirë, për personat që nuk shohin, dhe për ata që lëvizin ngadalë u nevojitet komanda manuale të arritshme për të lejuar kohën e mjaftueshme për kalimin e rrugës.

Neni 38

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, “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar”. Rrugët që i kalojnë 6 metra gjerësi pajisen me parmak qendror.

Neni 39

Hapësirat e jashtme të ndërtesës dhe elementët 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 standardet e pikës 2 të nenit 8 të pjesës së dytë të rregullores,sipas VKM me nr.1503, datë 19.11.2008, “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar”.

Neni 40

Shërbime të veçanta për shfrytëzim publik

1. Ndërtesat e institucioneve parashkollore, shkollore, përfshirë dhe universitetet dhe institucione të tjera me interes shoqëror në sektorin e arsimit duhet të sigurojnë përdorimin e tyre edhe për nxënës me aftësi të kufizuara.

Ndërtesat e institucioneve arsimore

2. Ndërtesat shkollore me shumë kate pa ashensor, klasa që frekuentohet nga nxënës me aftësi të kufizuara duhet të jetë e vendosur në katin përdhe, e arritshme nëpërmjet një kalimi të vazhdueshëm horizontal dhe me pjerrësi në pjesë të nevojshme të saj.

Këto rregulla përfshihen në:

- a) ndërtesat private që ndërtohen të reja, rezidenciale ose jo;
- b) ndërtesat rezidenciale publike të financuara nga buxheti i shtetit, që ndërtohen të reja;
- c) ristrukturimet e ndërtesave private e publike;
- d) hapësirat e jashtme të ndërtesave të lartëpërmendura nënnyjësitë e përcaktuara.

Neni 41

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 brendshme i tillë që të mundësojë shfrytëzimin e ndërtesës, si nga publiku ashtu dhe nga personeli në shërbim, sipas rregullave të nenit 4, VKM nr. 1503, datë 19.11.2008, “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara”.
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 kufizuara, përdorues të karrigeve 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 të veçanta, si siguria, kontrolli i konsumit energjetik, mbrojtja e ambientit etj., duhen përshtatur konform dispozitave të kësaj rregulloreje.
6. Për ndërtesat e shërbimeve vlejnë rregullat për të cilat flitet në pikën 3, të nenit 3, të pjesës së dytë të kësaj rregulloreje, përkatësisht në banesat sociale me qera.
7. 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.
8. Gjatë aplikimeve për LZH dhe LN, bashkia do të kujdeset për respektimin e raporteve midis përqindjeve të përdorimeve sipas parashikimeve të PPV për këtë njësi.
9. Në rastet kur brenda një strukture përzihen dy kategoritë A.Banim dhe S.Shërbime, bashkia do t'i referohet pikës 8, nënpika 8.1.6 e Rregullores së PPV, paragrafi 6 (i ndryshuar në rishikimin e PPV).



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA ELBASAN

Nr. 3871 prot.

Datë 31/07/2023

VENDIM

Nr. 1370 Datë 31/07/2023

“Për miratimin e Planit të Detajuar Vendor në Njesinë me kod 1/43 , 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 1/43,
2. Plani i Detajuar Vendor me kod 1/43 përbëhet nga dokumentat si vijon :
 - Nisma e Kryetarit të Bashkisë për hartimin e PDV-së me kod 1/43
 - 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.Zh.T 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 dhe Zhvillimit të Territorit për zbatimin e P.D.V-së me kod 1/43.
5. Ngarkohet Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit që 1 (një) kopje materialin në format shkresor dhe elektronik të PDV-së me kod 1/43 ta dorëzojë në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, Drejtoria Vendore Elbasan.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI I BASHKISË

Gledian Llatja