



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T-së

Z. EDI RAMA

N. KRYETARI I K.K.T-së

Znj. EGLANTINA GJERMENI

Kryetari i Këshillit të Bashkisë

Z. ALDRIN DALIPI

Miratuar me Vendim të Këshillit të Bashkisë

Nr. 83 Datë 29.12.2016

Kryetari i Bashkisë

Z. ERION VEMAJ

PLANI I PËRGJITHSHËM VENDOR I BASHKISË TIRANË

RREGULLORE E PLANIT

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 1 , Datë 14.04.2017

DPPZHT: **DITJON BABOÇI**

STUDIO KONSULENTE "UNLAB, SBA, IND": **ANDREAS FAORO**

Nr.Liç. 4437

UNLAB
UNL Architecture Bureau



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



Index

KREU I – DISPOZITA TË PËRGJITHSHME	6
NENI 1 - OBJEKTIVAT E RREGULLORES	6
NENI 2 - AFATET DHE VLEFSHMËRIA E PLANIT	6
NENI 3 - ZGJIDHJA E KONFLIKTEVE DHE MOSPËRPUTHJEVE	6
NENI 4 – NDRYSHIME APO RISHIKIME TË DOKUMENTIT TË PLANIT	6
NENI 5 – PËRKUFIZIMET	7
KREU II – PËRKUFIZIMI I TERRITORIT DHE SISTEMET	9
NENI 6 - SISTEMET DHE ELEMETËT E TERRITORIT	9
NENI 7 - HIERARKIA TERRITORIALE	9
KREU III – PËRKUFIZIMI I TERRITORIT PËR PLANIFIKIM DHE ADMINISTRIM	11
NENI 8 – KRITERET E PËRKUFIZIMIT TË ZONËS	11
NENI 9 - KRITERET E PËRKUFIZIMIT TË NJËSIVE STRUKTURE	11
NENI 10 – KATEGORITË E LEJUARA TË PËRDORIMIT TË TOKËS DHE STRUKTURAVE NË TË	12
NENI 11 – KATEGORITË E KUSHTËZUARA TË PËRDORIMIT TË TOKËS DHE TË STRUKTURAVE NË TË	13
NENI 12 – KATEGORITË E NDALUARA TË PËRDORIMIT TË TOKËS DHE STRUKTURAVE NË TË	14
Neni 13 – KATEGORITË BAZË TË PËRDORIMIT TË TOKËS	15
Neni 14 – KATEGORITË DHE NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË BANIM	16
Neni 15 – KATEGORITË DHE NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË EKONOMI DHE INDUSTRI	16
Neni 16 – KATEGORITË DHE NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË BUJQËSI	17
Neni 17 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË SHËRBIME	18
Neni 18 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË TË VEÇANTA	18
Neni 19 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË TË UJËRA	18
Neni 20 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË TOKA NATYRORE	19
Neni 21 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË TRASHËGIMI DHE MONUMENTE KULTURE DHE HISTORIKE	19
Neni 22 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË ZONA USHTARAKE	20
Neni 23 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË INSTITUCIONE	20
Neni 24 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË AKTIVITETE SOCIALE DHE REKREATIVE	20
Neni 25 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË ARSIM	210
Neni 26 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË SHËNDETSI	21
Neni 27 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË INFRASTRUKTURA	21
NENI 28 - KATEGORITË E PARASHIKUARA TË PËRDORIMIT TË TOKËS PËR NJËSITË STRUKTURE ME PËRDORIM TË PËRZIER (MIKSE)	22
KREU IV – NDARJA E TERRITORIT PËR QËLLIME PLANIFIKIMI DHE KONTROLLI TË ZHVILLIMIT	26
NENI 29 – ZONIMI	26
NENI 30 – NJËSITË STRUKTURE	26
NENI 31 – PËRCAKTIMI I NJËSIVE STRUKTURE PËR TË CILAT HARTOHET PDV	26



NENI 32 – RREGULLA PËR NJËSITË STRUKTURORE PËR TË CILAT PARASHIKOHET ZHVILLIMI I PDV-ve	27
NENI 33 – TREGUESIT DHE RREGULLAT PËR ZONAT, NJËSITË STRUKTURORE NË SISTEMIN BUJQËSOR	28
NENI 34 – RREGULLA DHE KRITERE TË PËRGJITHSHME PËR ZHVILLIMET NË TERRITORIN BUJQËSOR	29
NENI 35 – MËNYRA E NDËRHYRJES NË TERRITOR SIPAS PËRDORIMEVE TË LEJUARA TË TOKËS DHE TË STRUKTURAVE NË TË	30
KREU V – INSTRUMENTËT E ZBATIMIT TË PPV-SË	32
NENI 36 - RREGULLA PËR NJËSITË STRUKTURORE QË NUK JANË SUBJEKT I PDV-SË	32
NENI 37 – LEJA E ZHVILLIMIT	32
NENI 38 – HARTIMI I PLANEVE TË DETAJUARA VENDORE	32
NENI 39 – KUSHTE DHE NORMA PËR HARTIMIN E PLANEVE TË DETAJUARA VENDORE	33
NENI 40 – PËRMBAJTJA DHE PROCEDURA E MIRATIMIT TË PDV-ve	35
KREU VI – PËRKUFIZIME DHE KUSHTET E PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	36
NENI 41 – TIPOLOGJITË HAPËSINORE	36
NENI 42 – HAPËSIRA PUBLIKE	37
NENI 43 – TIPOLOGJITË E STRUKTURAVE PËR PRODHIMIN, RUAJTJEN, PËRPUNIMIN E PRODUKTEVE BUJQËSORE DHE BLEGTORALE QË NDËRTOHEN NË TOKË BUJQËSORE	37
NENI 44 – RREGULLA DHE KRITERE TË VEÇANTA PËR ZHVILLIMET E LEJUARA NË TOKAT BUJQËSORE	38
NENI 45 – RREGULLA DHE KRITERE TË PËRGJITHSHME PËR ZHVILLIMET NË TERRITORIN NATYROR	39
NENI 46 – BANESAT FAMILJARE NË TERRITORIN URBAN DHE SUB-URBAN	40
NENI 47 – BANESAT FAMILJARE NË TERRITORIN RURAL	40
NENI 48 - KOEFIÇIENTI I SHFRYTËZIMIT TË TERRITORIT (KSHT)	41
NENI 49 - KOEFIÇIENTI I SHFRYTËZIMIT TË TERRITORIT PËR RRUGË (KSHR)	43
NENI 50 - KOEFIÇIENTI I SHFRYTËZIMIT TË TERRITORIT PËR HAPËSIRA PUBLIKE (KSHP)	43
NENI 51 - INTENSITETI I NDËRTIMIT	43
NENI 52 – TREGUESIT E DISTANCAVE	45
NENI 53 – VIJA E NDËRTIMIT	46
NENI 54 – LARTËSIA E STRUKTURAVE	47
NENI 55 – RISTRUKTURIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE	48
NENI 56 -VAZHDIMËSIA E FAQEVE KALLKAN	49
NENI 57 - PARKIMET	50
NENI 58 - VARREZAT	52
KREU VII – INSTRUMENTE DREJTIMIT TË ZHVILLIMIT	52
NENI 59 – INTENSITETI I NDËRTIMIT ME KUSHTE	52
KREU VIII – SISTEMI I MOBILITETIT	54
NENI 60 – RREGULLA GJATË PËRCAKTIMIT TË RRJETIT RRUGOR	54
NENI 61 – PËRCAKTIMI I KATEGORIVE TË RRJETIT RRUGOR, NË	55



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



PËRPUTHJE ME LEGJISLACIONIN E POSAÇËM	
NENI 62 – STRUKTURA E RRJETIT RRUGOR	55
NENI 63 – KUSHTET TEKNIKE DHE PËRMASAT	56
NENI 64 – ZGJIDHJA E NYJEVE/KRYQËZIMEVE TË RRUGËVE	58
NENI 65 – PARAMETRAT E SKEMËS SË LËVIZSHMËRISË DHE TË TRANSPORTIT PUBLIK	59
NENI 66 – LËVIZJA ME BIÇIKLETA	59
KREU IX – SISTEMI MJEDISOR DHE PEJSAZHIK	61
NENI 67 – NORMAT DHE STANDARDET PËR ZHVILLIMET QË KANË NDIKIM NË MJEDIS DHE NË SHËNDET	61
NENI 68 – SISTEMET E KULLIMIT TË UJRAVE	62
NENI 69 – SISTEMI I KANALIZIMEVE TË UJRAVE TË ZEZA	63
NENI 70 – ADMINISTRIMI I MBETJEVE	64
NENI 71 – BURIMET E UJRAVE	64
NENI 72 – BUJQËSIA	64
NENI 73 – TERRACAË, PJESË TË SISTEMIT NATYROR DHE BUJQËSOR	65
NENI 74 – INFRASTRUKTURA BUJQËSORE	65
NENI 75 – MROJTJA NGA RRËSHQITJET E TOKËS	66
NENI 76 – MBROJTJA NGA PËRMBYTJET	66
NENI 77 – SISTEMI EKOLOGJIK DHE MBROJTJA	66
NENI 78 – PARQET PERIFERIKE	67
KREU IX – DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT	68
NENI 79 – HARTIMI I DOKUMENTAVE TË PLANIFIKIMIT	68
NENI 80 – DETYRIMI I ZBATIMIT TË RREGULLORES	70
NENI 81 – HYRJA NË FUQI	70
NENI 82 – REFERENCAT LIGJORE	70
KREU X - TABELAT PARAMETRIKE TË NJËSIVE STRUKTUREORE SIPAS PËRCAKTIMEVE TË PPV	76



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



KREU I – DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

neni 1 - objektivat e rregullores

NENI 1 - OBJEKTIVAT E RREGULLORES

1. Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standarteve të zbatueshme gjatë zhvillimit të qëndrueshëm të territorit, duke përcaktuar përdorimin dhe llojet e ndërhyrjeve mbi të gjithë territorin sipas parashikimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë së Tiranës (në vijim referuar si PPV).
2. Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, ka për objektiv kryesor zhvillimin e balancuar dhe të integruar rajonal të Tiranë, nëpërmjet një shpërndarje të funksioneve të përdorimit të territorit kundrejt vizioneve strategjike për krijimin e një modeli të ri zhvillimi që mundëson harmonizimin e hapësirave me karakteristika të ndryshme gjeografike dhe social-ekonomike.
3. Nëpërmjet PPV-së dhe dispozitave të kësaj rregullore përcaktohet kushtëzimi ligjor i trajtimit të zonimit funksional të territorit kundrejt dy parimeve kryesore:
 - a. Përcaktimin e përdorimit të lejuar të tokës, sipas parashikimeve të kësaj rregullore dhe PPV-së;
 - b. Identifikimin e kushteve bazë të mënyrës së ndërhyrjes në territor; dhe
 - c. Përcaktimin e mënyrës dhe zbatimit në territor të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit.

neni 2 - afatet dhe vlefshmëria e planit

NENI 2 - AFATET DHE VLEFSHMËRIA E PLANIT

1. Plani i Përgjithshëm Vendor është hartuar në respektim të kushteve ligjore të përcaktuara nga Ligji për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit Nr. 107/2014 dhe Rregulloreve të Planifikimit dhe Zhvillimit në funksion të tij.
2. Ky plan është i vlefshëm për një periudhë kohore prej 15 vitesh.
3. Pas kësaj date, plani do të nënshtrohet rishikimit në përputhje me legjislacionin kombëtar që do të jetë në fuqi.

neni 3 - zgjidhja e konflikteve dhe mospërputhjeve

NENI 3 - ZGJIDHJA E KONFLIKTEVE DHE MOSPËRPUTHJEVE

1. Në rast të mospërputhjeve midis elementëve të PPV-së, dispozitat në këtë rregullore kanë prioritet mbi elementët grafike të PPV-së.
2. Në rast të mospërputhjes ndërmjet përcaktimeve apo instrumenteve alternative të përcaktuara në PPV për të njëjtën zonë, dispozitat më kufizuese të përcaktuara për tu zbatuar në atë zonë mbizotërojnë mbi dispozitat më pak kufizuese.
3. Në rastin e mospërputhjeve midis rregullave të këtij dokumenti dhe legjislacionit tjetër kombëtar, rregulloret kombëtare kanë prioritet kundrejt parashikimeve të këtij dokumenti.

neni 4 - ndryshime apo rishikime të dokumentit të planit

NENI 4 – NDRYSHIME APO RISHIKIME TË DOKUMENTIT TË PLANIT

1. Plani është objekt ndryshimi apo rishikimi sipas përcaktimeve ligjore të Nenit 26 të ligjit të planifikimit të territorit, dhe në çdo rast objekt rishqyrtimi të plotë çdo 15 vjet.
2. Rastet për të cilat kërkohet rishikimi i nënshtrohen procedurës të thjeshtuar sipas përcaktimeve të ligjit dhe akteve nënligjore në funksion të tij në fuqi.
3. Përcaktimet për infrastrukturën e shërbimeve apo të përkufizimeve të tjera



në nivel planifikimi, subjekt të standarteve të rregulloreve kombëtare të planifikimit, janë subjekt rishikimi apo rishqyrtimi nëse standartet në fuqi në kohën e miratimit të këtij plani ndryshohen si pasojë e rishikimit apo nevojës të përshatjes të tyre me kriteret dhe rregulloret e planifikimit sipas standarteve kombëtare në kuadër të procesit të integritimit European.

neni 5 –
përkufizimet

NENI 5 – PËRKUFIZIMET

1. Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:
 - a. **“Njësi strukturore”** - është sipërfaqja më e vogël e territorit e përcaktuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor, e identifikuar dhe planifikuar me kushte të njëtrajtshme zhvillimi sipas përcaktimeve të kësaj rregullore.
 - b. **“Sistem territorial”** - është tërësia e përdorimeve, strukturave, punimeve të lejuara, aktiviteteve, funksioneve dhe elementeve natyrore dhe artificiale territoriale, të cilat kanë lidhje me njëri-tjetrin për nga karakteri dhe qëllimi i planifikimit dhe i zhvillimit të cilin synojnë të realizojnë.
 - c. **“Sipërfaqe bruto e njësisë strukturore”** - është sipërfaqja totale e njësisë strukturore, brënda aksit të rrugëve që e kufizojnë njësinë, apo brënda kufirit të përcaktuar sipas hartës përkatëse, të përcaktuar nga ky plan.
 - d. **“Sipërfaqe neto e njësisë strukturore”** - është sipërfaqja e parcelave të përfshira në të drejta zhvillimi në njësinë strukturore, përjashtuar rrugët dhe sheshet, apo elementët natyror të cilat nuk gëzojnë të drejta zhvillimi.
 - e. **“Zonimi”** - është ndarja e një territori në zona dhe njësi strukturore për qëllime planifikimi dhe kontrolli të zhvillimit të territorit.
 - f. **“Zonim i përdorimit të tokës”** - është përcaktimi i kategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të për secilën zonë apo njësi strukturore, për qëllime planifikimi dhe kontrolli të zhvillimit të territorit.
 - g. **“Tipologji hapësinore e përdorimit të tokës”** - është karakteri i një njësie strukturore bazuar në ndërthurjen e njëtrajtshmërisë së llojit dhe volumit të strukturave, mënyrës së vendosjes së tyre në territor, skemës rrugore dhe të hapësirave publike.
 - h. **“Përdorim homogjen”** - është përdorimi që karakterizohet kryesisht nga ekzistenca e strukturave që i shërbejnë të njëjtit funksion mes njëra-tjetrës, ndonëse vet struktura mund të jetë edhe miks në vetvete, në të gjithë sipërfaqen e tokës ku evidentohet përdorimi, dhe nga aktivitete të përputhshme që i shërbejnë funksionit primar sipas kushteve të përcaktuara në këtë rregullore.
 - i. **“KSHT, koefiçienti i shfrytëzimit të tokës”** - për ndërtim është raporti ndërmjet sipërfaqes së gjurmës së strukturës të vendosur në parcelë/grup-parcelash me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës/grup-parcelave në dispozicion për ndërtim.
 - j. **“Intensiteti”** - është raporti ndërmjet sipërfaqes të përgjithshme të ndërtimit mbi tokë / sipërfaqen e tokës në dispozicion për ndërtim.
 - k. **“Intensiteti bruto”** - është raporti ndërmjet sipërfaqes të përgjithshme të ndërtimit mbi territorin e njësisë strukturore / sipërfaqen e përgjithshme të njësisë strukturore.
 - l. **“Intensiteti neto”** - është raporti ndërmjet sipërfaqes të përgjithshme



- të ndërtimit mbi parcelë ose grup-parcelash / sipërfaqen e përgjithshme të parcelës ose grup-parcelave në dispozicion për ndërtim.
- m. **"Instrumente të drejtimit të zhvillimit"** - janë instrumentet e përcaktuara në "Titullin V" të Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit";
 - n. **"Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të"** - për çdo njësi strukturore, kjo rregullore përcakton kategoritë e zhvillimeve të lejuara në përputhje me Planin e Përgjithshëm;
 - o. **"Parcelë"** - është termi i përdorur në këtë rregullore zhvillimi që nënkupton të gjitha përkufizimet ligjore dhe teknike të konceptit pronë, e identifikuar me numër të parcelës dhe e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.
 - p. **"Hapësira të hapura"** - është termi që përdoret për identifikimin e hapësirave të pandërtuara ndërmjet strukturave, publike apo private, sipas rastit rrugë për hyrje në strukturë, sheshe parkimi, vendqëndrime dhe hapësira të gjelbra, rekreative, etj, të projektuara në funksion të strukturës apo grup-strukturave të ndërtuara si hapësira në shërbim të tyre, sipas parashikimeve të lejes të ndërtimit apo studimit të miratuar.
 - q. **"Zhvillim i qëndrueshëm"** - është zhvillimi social, ekonomik, territorial dhe mjedisor që u përgjigjet nevojave të brezave të sotëm dhe që nuk rrezikon, demton apo pakëson burimet për brezat e ardhshëm.
 - r. **"Vijë ndërtimi"** - ose vija e kuqe, është kufiri maksimal i lejuar për vendosjen e një strukture në lidhje me trupin e rrugës ose kufirin e njësisë që i referohet.
 - s. **"Gjelbërim filtrues"** - është pjesa e sipërfaqes së gjelbër për realizimin e filtrimit të ujërave nën tokë, e lirë nga çdo lloj ndërtimi mbi apo nëntokë, e përlogaritur për të gjithë parcelën si pjesë përbërëse e koeficientit të shfrytëzimit të territorit në hapësirat publike.
 - t. **"Plan i Detajuar Vendor"** - instrumenti që përcakton kushtet e zhvillimit përmes analizës së detajuar të territorit dhe zbrërthimit të rregullave të përcaktuara nga plani i përgjithshëm vendor për një apo më shumë njësi strukturore.
 - u. **"Kooperativa bujqësore"** - janë ato kooperativa ku fermerët (së paku 3) bashkojnë burimet dhe produktet e tyre në fusha të caktuara të veprimtarisë.
2. Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në ligjin 107/2014, datë 31.7.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", apo në aktet nënligjore të miratuara në zbatim të tij.



KREU II – PËRKUFIZIMI I TERRITORIT DHE SISTEMET

NENI 6 - SISTEMET DHE ELEMENTËT E TERRITORIT

neni 6 - sistemet dhe elementët e territorit

1. Me qëllim përmirësimin dhe ruajtjen e elementeve me vlera të veçanta natyrore dhe mjedisore, Territori i Bashkisë së Tiranës është ndarë në 5 sisteme:
 - a) Sistemi Urban (**UB**) përbëhet nga bashkësia e zonave të cilat janë kryesisht të urbanizuara dhe të ndërtuara, të cilat përbëjnë strukturën e qytetit të Tiranës. Sistemi urban përfaqësohet nga zonat me ndjeshmërinë më të lartë ndaj transformimit urban, ku bashkësia e veprimtarive urbane dhe të vendosjes në territor përcaktojnë tiparet mbizotëruese të këtij konteksti;
 - b) Sistemi Natyror (**N**) përbëhet nga bashkësia e pejsazheve natyrore dhe mjedisore të cilat janë ende, kryesisht të paprekura, të lidhura me korridore ekologjike, ku këto elemente rezultojnë të jenë kryesisht të mbrojtura nga legjislacioni kombëtar në fuqi;
 - c) Sistemi Bujqësor (**B**) përbëhet nga bashkësia e zonave prodhuese bujqësore të territorit të cilat janë shtresëzuar dhe zhvilluar në kohë, në mënyrë simbiotike me veprimtaritë njerëzore, si dhe përfaqësojnë elementet e pjellorisë më të madhe të tokave;
 - d) Sistemi Ujor (**U**) përbëhet nga rrjeti kryesor i ujrave të lumenjve të mëdhej, dhe nga rrjeti më i vogël i ujrave të pakët të rrëkeve si sipërfaqore ashtu edhe të nëndheshme; për të dyja këto rrjete, PPV-ja përcakton fasha të posaçme të respektimit dhe ruajtjes së burimeve ujore.
 - e) Sistemi i Infrastrukturës (**IN**) përbëhet nga bashkësia e rrjeteve të mobilitetit urban dhe territorial, rrjetet inxhinierike, infrastruktura e nevojshme për përdorim lokal, rajonal e kombëtar, ekzistuese apo të planifikuara, të përcaktuara në PPV.

NENI 7 - HIERARKIA TERRITORIALE

neni 7 - hierarkia territoriale

1. Përtej përcaktimit të 5 sistemeve, territori urban i Bashkisë Tiranë është klasifikuar në tre makro klasifikime për qëllim planifikimi dhe administrimi, në një ndarje hierarkie sipas zhvillimit aktual dhe të propozuar në territor, si vijon:
 - a. territor urban
 - b. territor sub-urban
 - c. territor rural
2. Plani përcakton si "territor urban" sipërfaqen e territorit të ndërtuar apo në proces zhvillimi dhe rihvillimi, të përbërë nga territor urban kompakt, me densitet të lartë dhe mesatar, ku mbizotërojnë funksionet urbane të banimit, të shërbimit publik, kulturore, ekonomike dhe tregtare.
3. Plani përcakton si "territor sub-urban" të gjithë territorin periferik të territorit urban, me dendësi mesatare, të përbëra nga vend-banime nga ndërtime ku mbizotërojnë funksionet e banimit dhe industriale apo tregtare, në proces formalizimi dhe konsolidimi.
4. Plani përcakton si "territor rural" të gjithë territorin, të vendosur kryesisht përtej kufijve të territorit sub-urban, ku bëjnë pjesë grumbullimet e vogla tradicionale urbane si fshatrat, si dhe ndërtesat e shpërndara në territor të ndërthurura me territoret bujqësore dhe natyrore, ku ekonomia bazohet



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



- kryesisht në bujqësi dhe blegtori.
5. Përkufizimi dhe klasifikimi i territorit sipas parashikimeve të këtij neni është reflektuar në hartën përkatëse të hierarkisë territoriale. Parcelat apo strukturat e prekura nga kufiri i secilit nivel klasifikimi, do të jenë pjesë e territorit me hierarki më të lartë planifikimi vetëm nëse 60% ose më shumë e sipërfaqes të parcelës apo sipërfaqes totale të strukturës së tyre, ndodhet brënda territorit me hierarki më të lartë klasifikimi.



KREU III – PËRKUFIZIMI I TERRITORIT PËR PLANIFIKIM DHE ADMINISTRIM

NENI 8 – KRITERET E PËRKUFIZIMIT TË ZONËS

1. Bazuar në përkufizimin e legjislacionit për planifikimin e territorit, zona është një pjesë e territorit, me karakteristika ose përdorime të veçanta apo të njëjta, ekzistuese a të planifikuara në të.
2. Kriter thelbësor për përcaktimin e zonave në këtë plan të përgjithshëm vendor ka qënë kryesisht shkalla e ndërhyrjes apo gjëndjes të formuar në territor.
3. Zonat përbëhen nga një apo më shumë njësi strukturore dhe përcaktojnë kushte të përgjithshme administrimi dhe inventarizimi të parametrave të planifikimit të përlogaritura sipas përcaktimeve ligjore në nivel zone.
4. Kufijtë e zonave, janë përcaktuar sipas përkufizimit të një apo disa njësive strukturore që përfshihen në territorin e një zone, duke e sintetizuar ndarjen territoriale për qëllime planifikimi nga qeliza më të vogël territoriale, njësia strukturore, në nocionin përgjithësues të planifikimit dhe administrimit, zonës.

neni 8 – kriteret
e përkufizimit të
zonës

NENI 9 - KRITERET E PËRKUFIZIMIT TË NJËSIVE

STRUKTURE

1. Ndarja në njësi strukturore bëhet për qëllime të planifikimit, e të zbatimi të Planit të Përgjithshëm, të realizimit dhe kontrollit të zhvillimit dhe përbën qelizën më të vogël të planifikimit dhe qelizën më të madhe të zhvillimit në një territor. Çdo kërkesë për zhvillim bazohet në treguesit e planifikimit dhe kushtet e zhvillimit që vendosen në Planin e Përgjithshëm Vendor për njësinë strukturore përkatëse.
2. Njësitë strukturore krijohen në përputhje me përcaktimet e pikës 3 të këtij neni dhe nga mbivendosja e hartës së kategorive të përdorimeve të tokës dhe të strukturave në të, sipas rastit të propozuara ose ekzistuese, me hartat e tjera të planit të propozuar të përdorimit të tokës dhe planit të infrastrukturave dhe shërbimeve sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje.
3. Kufijtë e njësive strukturore, janë përcaktuar duke ju referuar këtyre kritereve të detyrueshme, por pa u kufizuar vetëm në to:
 - a. Kufizimi nga rrjeti rrugor kryesor ekzistues dhe/ose i propozuar, dhe sipas rastit edhe nga kufizues të tjerë natyralë e artificialë, të cilët krijojnë elementë me karakter qartësisht të matshëm në territor, dhe sipas rastit mund të përfshijnë linja hekurudhore, vija ujore, lumenj ose përrenj, kanale të hapura, breza sanitare, brinjë kodrash e malesh dhe të tjera të kësaj natyre;
 - b. Ekzistenca e një ekuilibri midis përdorimeve dhe funksioneve brënda çdo njësie strukturore, që përcaktohet përmes treguesve të planifikimit dhe të zhvillimit të cilët garantohen në çdo njësi;
 - c. Ekzistenca e funksioneve urbane që plotësojnë njëri-tjetrin dhe nevojat e popullatës urbane;
 - d. Bashkë-ekzistenca e përdorimeve të tokës dhe të strukturave në një njësi strukturore që janë të përputhshme dhe nuk paraqesin raste të përdorimeve të ndaluara, ose sipas rastit ekzistenca e përdorimit

neni 9 - kriteret
e përkufizimit të
njësive strukturore



- homogjen të tokës dhe strukturave në të, për të gjithë njësinë;
- e. Rëndësia që ka njësia strukturore në historinë territoriale qytet-formuese të territorit përkatës;
 - f. Ekzistenca e identiteteve dhe karakteristikave të veçanta që njësia strukturore mund të ketë, duke përfshirë vlerat e trashëgimisë kulturore dhe vlera të rëndësishme mjedisore.
4. Në çdo rast, kriteret e detyrueshme për përcaktimin e një njësie strukturore, por pa u kufizuar vetëm në to, përfshijnë:
- a. Garantimin e kompaktësisë dhe njëtrajtshmërisë së tipologjisë hapësinore ekzistuese dhe/ose të propozuar;
 - b. Ekzistencën e treguesve të njëtrajtshëm të planifikimit dhe të zhvillimit;
 - c. Ekzistencën e përdorimit homogjen të tokës dhe të strukturave në të, sipas kategorive bazë të përdorimit dhe nënkategorive të përdorimit të parashikura nga Plani i Përgjithshëm Vendor, përfshirë edhe funksione ose aktivitete heterogjene. Në rastet kur njësia ka ose parashikohet të ketë përdorim të përzier, atëherë treguesit e zhvillimit dhe të planifikimit nënkuptohen për çdo kategori përdorimi;
 - d. Ekzistencën e vlerave të rëndësishme të trashëgimisë kulturore dhe aspekte të rëndësishme të mjedisit dhe shëndetit, sipas rastit;
 - e. Kufizimin nga rrjeti rrugor, pavarësisht nga kategoritë e rrugëve, dhe nëse është rasti nga linja hekurudhore, kanale të hapura, breza sanitare, vija ujore, përrën, lumenj, dhe të tjera të kësaj natyre;
 - f. Paracaktimin e një zone me prioritet zhvillimi ose për realizimin e një projekti me rëndësi në nivel qyteti nga Plani i Përgjithshëm Vendor.

neni 10 –
kategoritë
e lejuara të
përdorimit të
tokës

NENI 10 – KATEGORITË E LEJUARA TË PËRDORIMIT TË TOKËS DHE STRUKTURAVE NË TË

1. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të për një zonë apo njësi të caktuar, nënkuptojnë kategoritë e zhvillimeve të lejuara në atë zonë sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje për kategoritë bazë dhe në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe të kontrollit të zhvillimit në fuqi.
2. Për çdo njësi strukturore, për të cilat janë përcaktuar “përdorime të tjera të lejuara” në formën e nën-përdorimeve të lejuara për secilin përdorim bazë, këto përzierje përdorimesh me kategorinë bazë të përcaktuar, lejohen vetëm për ato kategori apo nën-kategori të përcaktuara nga kjo rregullore. Raportet e përzierjes të këtyre përdorimeve do të respektojnë kushtet e përcaktuara për përdorimin e përzier, sipas nenit 28 të kësaj rregullore. Ky përkufizim nuk përfshin kategoritë e ndaluara.
3. Raportet dhe përqindjet e përzierjes të përdorimeve të ndryshme në territor janë orientuese. Përcaktimi i saktë i tyre do të bëhet gjatë hartimit të PDV-së apo në riorganizimin e përdorimeve sipas përdorimeve të përputhshme në respektim të përcaktimeve të kësaj rregullore si dhe kërkesave për zhvillim dhe dokumentimit në funksion të ruajtjes të raporteve të përdorimeve parësore dhe dytësore, sipas përcaktimeve të këtij neni dhe kësaj rregullore.
4. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të:
 - a. ndajnë përkatësisht përfitimet e ndërsjella,
 - b. nuk bien në kundërshtim me qëllimin e zonimit, me funksionet dhe me natyrën e kategorive bazë të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të njëjtën zonë,



- c. përputhen me kushtet e vendosura nga dispozitat ligjore në fuqi dhe nga instrumentet e planifikimit në fuqi, për sigurinë e mjedisit, të shëndetit, të tokës bujqësore dhe të vlerave historike dhe kulturore për përdorimet dhe funksionet ekzistuese dhe të autorizuara apo propozuara në njësinë përkatëse dhe ato fqinje apo kufitare.
5. Përdorimet e lejuara konsiderohen "homogjene" apo "bazë" të lejuara, ndonëse mund të jenë miks në vetvete, atëherë kur kategoria e përcaktuar si e lejuar përfshin mbi 60% të sipërfaqes totale të tokës të ndërtueshme për një njësi strukturore, sipas përcaktimit të përdorimit bazë "të lejuar" të identifikuar nga ky plan dhe kjo rregullore. Për çdo parcelë apo zonë zhvillimi, pjesë të një përdorimi të caktuar, lejohen zhvillime të përdorimeve të tjera që zëvendësojnë përdorimin bazë të përcaktuar sipas kategorive të lejuara në përputhje me kategorinë bazë të përkufizuar në nenet përkatëse të kësaj rregullore, me kushtin që shuma e të gjitha sipërfaqeve të tokës të përdorimeve të tjera të përputhshme në raport me përdorimin bazë të lejuar, të mos kalojë masën 40% të sipërfaqes totale të përdorimit bazë subjekt zëvendësimi.
6. Në respektim të pikës 5 të këtij neni, lejohen zëvendësime të kategorive bazë me kategori të tjera, sipas përcaktimeve të kësaj rregullore, ku për territorin urban, subjekt i PDV-ve, duhet të respektohet raporti i përdorimit homogjen sipas përcaktimeve të këtij neni dhe kësaj rregullore. Për të gjitha territoret e tjera, autoriteti i planifikimit i Bashkisë Tiranë duhet të dokumentojë përzierjen e përdorimeve dhe lejeve të miratuara çdo 6 muaj, në mënyrë që të rikontrullohen raportet e përdorimeve në nivel njësie si dhe të përditësohet dokumentimi i ndryshimit të përdorimeve të lejuara në territor. Miratimi i të drejtës të zhvillimit do të bëhet vetëm pas konfirmimit nga autoriteti vendor i planifikimit për ruajtjen e raporteve të përdorimit për territorin e njësisë përkatëse.

NENI 11 – KATEGORITË E KUSHTËZUARA TË PËRDORIMIT TË

TOKËS DHE TË STRUKTURAVE NË TË

1. Kategoritë e kushtëzuara të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të për një njësi të caktuar, vlerësohen zhvillimet jo të ndaluara, realizimi i të cilave lejohet përmes plotësimit të kushteve shtesë ose të reja në kërkesën përkatëse për zhvillim dhe në përputhje me përcaktimet e kësaj rregullore zhvillimi dhe të rregulloreve të planifikimit dhe të kontrollit të zhvillimit në fuqi.
2. Në çdo rast, edhe nëse autoriteti i planifikimit nuk e ka përcaktuar paraprakisht nëse një zhvillim është i lejuar, ose i kushtëzuar, ose nuk ka parashikuar kushte shtesë për zhvillimin e kushtëzuar, ai mund t'i kërkojë zhvilluesit të përgatisë një studim/plan të ndikimit nga zhvillimi para se të vendosë për lejimin ose jo të zhvillimit të kushtëzuar sipas programit të intensitetit të ndërtimit me kushte.
3. Përdorime të kushtëzuara janë ato që përcaktohen për çdo njësi strukturore/zonë me prioritet zhvillimi në këtë rregullore dhe PPV. Përfshirje nga këto rregulla, bëjnë ato raste të cilat përcaktohen ndryshe në këtë rregullore:
- a) Përdorimet e kushtëzuara përmeshin përcaktimet e rregullores së planifikimit të miratuar me Vendim të Këshillit të Ministrave.
 - b) Pikat e furnizimit të karburantit lejohen në zonë urbane vetëm pasi plotësojnë kushtet e distancave prej të paktën 30 m nga pompa e

neni 11 –
kategoritë e
kushtëzuara të
përdorimit të
tokës dhe të
strukturave në të



- shpërndarjes të karburantit deri në çdo pikë të perimetrit nga ndërtimet e çdo lloji, të pajisen me lejen mjedisore përkatëse dhe miratimin nga institucioni përgjegjës për Vlerësimin e Ndikimit në Mjedis.
- c) Djegia e mbeturinave organike të aktivitetit bujqësor në tokë bujqësore është aktivitet i kushtëzuar. Lejohet vetëm pas vlerësimit të rrishtit të ndotjes nga bashkia dhe kur pika e djegies është të paktën 300 metra nga ndërtimi më i afërt, pavarësisht funksionit të tij.
 - ç) Industria e përpunimit dhe paketimit të produkteve ushqimore është aktivitet i kushtëzuar në zonë banimi dhe/ose në zonat fqinjë me ato të banimit, si dhe lejohet vetëm pasi plotëson kushtet e distancave nga ndërtimet e tjera, pajiset me lejen mjedisore përkatëse dhe kur institucioni përgjegjës miraton Vlerësimin e Ndikimit në Mjedis. Kjo industri është e kushtëzuar edhe në territoret e sistemeve urbane dhe natyrore, apo në brigjet ujore dhe lejohet vetëm pasi plotëson kërkesat ligjore sektoriale të ujërave, mjedisit, tokës bujqësore, pyjeve dhe kullotave, zonave të mbrojtura natyrore dhe biodiversitetit.
 - dh) Përdorimet e kushtëzuara në territoret e zonave të mbrojtura natyrore dhe në zonat e tyre buferike, si dhe në zonat që mbrohen nga legjislacioni për trashëgiminë kulturore, përfshirë brezat mbrojtës/zonat buferike të këtyre zonave/objekteve, përcaktohen rast pas rasti në përputhje me legjislacionin sektorial në fuqi.
4. Lejohet ndryshim i përdorimit të lejuar të tokës sipas përcaktimeve të bëra nga ky plan dhe kjo rregullore, deri në masë 30% të territorit të njësisë strukturore, vetëm për realizimin e projekteve me rëndësi strategjike, si realizimi i projektit "Metrobosco", apo për vendime të autoriteteve vendore apo qëndrore të cilat kushtëzojnë ndryshim të përdorimit të lejuar të tokës si vendosja apo heqja e zonave të mbrojtura, etj. Autoritetet vendore të planifikimit do të miratojnë dhe dokumentojnë ndryshimet e propozuara, nëpërmjet nënshtrimit të njësive subjekt rishikimi në procesin e hartimit të PDV-së, e cila do të racionojë shpërndarjen e të drejtave për zhvillim sipas strategjisë të ndërhyrjes në territor.

neni 12 –
kategoritë e
ndaluara të
përdorimit
të tokës dhe
strukturave në të

NENI 12 – KATEGORITË E NDALUARA TË PËRDORIMIT TË

TOKËS DHE STRUKTURAVE NË TË

1. Me kategori të ndaluara të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të për një njësi të caktuar, nënkuptohen zhvillimet e ndaluara në atë njësi, sipas përcaktimeve të kësaj rregullore për kategoritë bazë dhe në përputhje me instrumentet e përgjithshme të planifikimit në fuqi.
2. Kriteret për përcaktimin e zhvillimeve të ndaluara në një zonë, por pa u kufizuar vetëm në to, janë:
 - a. Kategoritë e përdorimit të tokës që bien në kundërshtim me qëllimet e zonimit sipas përcaktimeve të kësaj rregullore zhvillimi dhe instrumenteve të planifikimit në fuqi;
 - b. Kur një zhvillim kërkohet të realizohet në një zonë që i përket një kategorie bazë të ndryshme nga ajo e zhvillimit të kërkuar, për sa kohë që nuk parashikohet ndryshe dhe në mënyrë të argumentuar në instrumentin e planifikimit në fuqi;
 - c. Çdo përdorim që pavarësisht nga kategoria bazë të cilës i përket, krijon ndotje në mjedis përtej parametrave dhe standardeve të parashikuara në legjislacionin e posaçëm mjedisor, dëmton shëndetin, dëmton

- strukturat dhe monumentet e trashëgimisë kulturore;
- ç. Çdo zhvillim në tokë bujqësore që edhe pse mund të jetë brënda kategorisë bazë të përdorimit të tokës dhe strukturave në të, nuk respekton rregullat, standardet dhe treguesit e planifikimit dhe të zhvillimit sipas përcaktimeve të kësaj rregullore zhvillimi dhe të instrumenteve të planifikimit në fuqi;
3. Përdorime të ndaluara janë ato që përcaktohen për çdo njësi strukturore/zonë me prioritet zhvillimi në këtë Rregullore. Si rregull i përgjithshëm, përveç sa përcaktohet ndryshe në këtë rregullore:
- Përdorimet e ndaluara përbushin përcaktimet e rregullores së planifikimit të miratuar me Vendim të Këshillit të Ministrave.
 - Përdorime të ndaluara për njësitë e banimit janë: industritë e rënda, kimike dhe të tjera ndotëse me ndikim të lartë në mjedis; ndërtimet ushtarake; varrezat; impiantet e trajtimit të ujërave të ndotura; landfill-et; inceneratorët; parcelat komunitare të kompostimit të mbetjeve organike;
 - Aktivitetet e zonës rurale, pavarësisht shkallës, të tilla si rritja e bletëve, mbajtja e bagëtive dhe gjedhëve, etj., të ngjashme janë të ndaluara në zonën urbane. Lejohen vetëm aktivitete të kultivimit dhe ortikulturës në oborret dhe kopshtet individuale të ndërtesave, në kuadër të bujqësisë urbane.
 - Nuk lejohen aktivitete si djegia e mbeturinave të çfarëdo lloji në zonat e sistemit urban, të sistemit natyror apo në brigjet e burimeve ujore.
 - Përdorimet industriale janë të ndaluara të vendosen në brigjet ujore, në zonën buferike të zonave të mbrojtura natyrore pavarësisht kategorive, në zonat që mbrohen nga legjislacioni për monumentet e kulturës, përfshirë zonat buferike apo brezat mbrojtës të këtyre zonave/objekteve.
 - Përdorimet e ndaluara në territoret e zonave të mbrojtura natyrore dhe në zonat e tyre buferike, si dhe në zonat që mbrohen nga legjislacioni për trashëgiminë kulturore, përfshirë brezat mbrojtës/zonat buferike të këtyre zonave/objekteve, përcaktohen në legjislacionin sektorial në fuqi.
 - Të gjitha funksionet janë të ndaluara në hapësirën e përcaktuar si brez mbrojtës/përkatësie, apo tampon/buferik për infrastrukturën rrugore dhe kanalet e kullimit dhe vaditjes të tokave bujqësore nga legjislacioni në fuqi.

NENI 13 – KATEGORITË BAZË TË PËRDORIMIT TË TOKËS

- Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të, shërbejnë si referencë në procesin e zonimit sipas përdorimit të tokës, të kryer nga autoriteti i planifikimit. Përcaktimi i tyre bëhet në zbatim të dispozitave të Nenit 77 të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr.671, datë 29.07.2015 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”.
- Autoriteti i planifikimit, i referohet dhe përdor gjatë procesit të zonimit sipas përdorimit të tokës dhe strukturave në të, këto kategori dhe kode:
 - Përdorimi Banim, me kod **“A”**;
 - Përdorimi Ekonomi dhe Industri , me kod **“IE”**;
 - Përdorimi Bujqësi, me kod **“B”**;
 - Përdorimi Shërbime, me kod **“S”**;
 - Përdorimi i Veçantë, me kod **“V”**;

neni 13 –
kategoritë bazë
të përdorimit të
tokës



- f. Përdorimi Ujëra, me kod "U";
- g. Përdorimi Toka Natyrore, me kod "N";
- h. Përdorimi Trashëgimi dhe Monumente kulture dhe historike, me kod "M";
- i. Përdorimi Zona Ushtarake, me kod "ZU";
- j. Përdorimi Institucione, me kod "IS";
- k. Përdorimi Aktivitete sociale dhe rekreative, me kod "AR";
- l. Përdorimi Arsim, me kod "AS";
- m. Përdorimi Shëndetësi, me kod "SH";
- n. Përdorimi Infrastruktura, me kod "IN".

neni 14 –
kategoritë dhe
nënkategoritë e
kategorisë bazë
banim

NENI 14 – KATEGORITË DHE NËNKATEGORITË E KATEGORISË

BAZË BANIM

1. Përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë (A), për banim, përfshin të gjitha ato zhvillime të lejuara që bëhen për qëllime banimi, të përhershëm ose të përkohshëm. Këto zhvillime përfshijnë ndërtesa banimi individuale, ose shumë-familjare, të shkëputura, të bashkëlidhura ose në radhë, me lartësi dhe numër të ndryshëm katesh.
2. Përdorimi banim konsiderohet i tillë nëse përdorimi i tokës dhe i strukturave në të është përcaktuar i tillë, sipas hartës treguese të përdorimit të propozuar të tokës për zonën apo njësinë dhe ku përdorimet e tjera të lejuara në këto zona apo njësi janë në përputhje me përcaktimet e kësaj rregullore dhe të instrumentit të përgjithshëm vendor të planifikimit.
3. Brënda kategorisë Banim (A) lejohen kombinime të kategorisë bazë banim me këto kategori bazë të tjera si dhe nënkategoritë e tyre:
 - a. **S** – Nënkategoritë e kategorisë bazë (S) shërbime
 - b. **AR** – Nënkategoritë e kategorisë bazë (AR) aktivitete rekreative dhe sociale, në funksion të njësive të banimit.
 - c. **AS** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (AS) arsim, në funksion të njësive të banimit
 - d. **SH** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (SH) shëndetsi, në funksion të njësive të banimit
 - e. **U** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (U) ujë, pjesë dhe në funksion të njësive të banimit
 - f. **IS** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (IS) institucione, pjesë dhe në funksion të njësive të banimit
 - g. **IN** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (IN) infrastrukturë, pjesë dhe/ose në funksion të njësive apo zonave të banimit
 - h. **B** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (B) bujqësi, pjesë dhe në funksion të njësive të banimit
 - i. **N** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (N) natyrë, pjesë dhe në funksion të njësive të banimit
 - j. **M** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (M) monumente, pjesë të njësive me përdorim banim

neni 15 – kategoritë dhe nënkategoritë e kategorisë bazë

ekonomi dhe industri

1. Përdorimi i tokës dhe strukturave në të për industri dhe ekonomi (IE), përfshin të gjitha llojet e industrive sipas legjislacionit të posaçëm, nxjerrje

neni 15 –
kategoritë dhe
nënkategoritë e
kategorisë bazë
ekonomi dhe
industri



- dhe përpunim mineralesh e materialesh ndërtimi, parqe industriale dhe logjistike, inkubatorë biznesi dhe të përziera industriale dhe ekonomike për sa kohë që qëllimi kryesor i funksionit të tyre nuk janë shërbimet dhe aktivitete ekonomike bujqësore sipas kësaj rregullore.
2. Nënkatëgoritë kryesore të kësaj kategorie bazë të përdorimit të tokës përfshijnë:
 - a. Zonë ekonomike/ tregëtare
 - b. Parqe industriale dhe logjistike
 - c. Inkubatorë biznesi
 - d. Industri agropërpunimi
 - e. Zona magazinimi dhe tregëtimi
 - f. Nxjerrje dhe përpunim mineralesh
 3. Përdorimi i tokës dhe i strukturave në të, për nënkatëgoritë e pikave (d), dhe (e), nuk lejon përfshirjen e zhvillimeve të nënkatëgorive për qëllime banimi.
 4. Brënda kategorisë Industri dhe Ekonomi (IE) lejohen kombinime të kësaj kategorie me këto kategori bazë të tjera si dhe nënkatëgoritë e tyre:
 - a. **S** – Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (S) shërbime
 - b. **AS** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (AS) arsim
 - c. **SH** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (SH) shëndetsi
 - d. **IS** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (IS) institucione
 - e. **IN** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (IN) infrastrukturë
 - f. **N** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (N) natyrë

NENI 16 – KATEGORITË DHE NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË BUJQËSË

neni 16 –
kategoritë dhe
nënkatëgoritë e
kategorisë bazë
bujqësi

1. Kategoria bazë Bujqësi (B) e përdorimit të tokës dhe të strukturave në të, përfshin por nuk kufizohet vetëm në: toka bujqësore, fusha bujqësore, terraca të mbjella me ullishte, vreshta, dru-frutorë, prodhimet e serave, struktura për prodhimin e vajrave, të shitjes, të magazinimit, agro-turizëm, etj.
2. Strukturat e banimit ekzistuese në momentin e hartimit të këtij plani, në toka bujqësore të kategorisë së bonitetit nga 1 deri në 4, do të kenë mundësinë vetëm të kryejnë punime të mirëmbajtjes së zakonshme/ristrukturimit, por në asnjë mënyrë zhvillimin duke shtuar sipërfaqe ndërtimore apo duke ndryshuar funksionin.
5. Brënda kategorisë Bujqësi (B) lejohen kombinime të kësaj kategorie me këto kategori bazë të tjera si dhe nënkatëgoritë e tyre:
 - g. **S** – Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (S) shërbime, në funksion të bujqësisë (si agro-ferma, restorante, ambiente ekspozimi apo magazinimi të produkteve bujqësore, etj)
 - h. **AS** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (AS) arsim në lidhje me bujqësinë
 - i. **SH** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (SH) shëndetsi
 - j. **IN** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (IN) infrastrukturë
 - k. **N** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (N) natyrë



neni 17 –
nënkategoritë e
kategorisë bazë
shërbime

NENI 17 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË SHËRBIME

1. Përdorimi i tokës dhe i strukturave në të për shërbime (S), përfshin ato zhvillime të lejuara që bëhen për ofrimin e shërbimeve dhe infrastrukturave përkatëse.
2. Zonat apo njësitë me kategori bazë (S) të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të, përfshijnë por nuk kufizohen vetëm në: Klube argëtimi, disko, restorante, shërbime agro-turizmi apo agro-industrisë, bare, dyqane, farmaci, ofiçina, punishte të vogla, shërbime tregtare, supermarkete, ipermarkete, tregtim me pakicë, me shumicë, ushqimore, aktivitete të vogla prodhuese, hoteleri, shtëpi pushimi, rezorte turistike, panaire, zonat e parkimit, qendra biznesi, zyra, magazina, etj.
4. Brënda kategorisë shërbime (S) lejohen kombinime të kategorisë bazë shërbime me këto kategorive bazë të tjera si dhe nënkategoritë e tyre:
 - a. **A** – Nënkategoritë e kategorisë bazë (A) banim, në funksion të kategorisë të shërbimit
 - b. **AR** – Nënkategoritë e kategorisë bazë (AR) aktivitete rekreative dhe sociale, në funksion të njërive të shërbimit.
 - c. **AS** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (AS) arsim, në funksion të njërive të shërbimit dhe banimit
 - d. **SH** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (SH) shëndetsi, në funksion të njërive të shërbimit dhe banimit
 - e. **U** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (U) ujë, pjesë dhe në funksion të njërive të shërbimit
 - f. **IS** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (IS) institucione, pjesë dhe në funksion të njërive të shërbimit
 - g. **IN** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (IN) infrastrukturë, pjesë dhe/ose në funksion të njërive apo zonave të shërbimit dhe banimit
 - h. **B** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (B) bujqësi, pjesë dhe në funksion të njërive të shërbimit dhe banimit
 - i. **N** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (N) natyrë, pjesë dhe në funksion të njërive të shërbimit

neni 18 –
nënkategoritë e
kategorisë bazë
të veçanta

NENI 18 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË TË VEÇANTA

1. Strukturat dhe territoret që përfshihen në kategorinë 'të veçanta' (V), janë zona e varrezave publike, të dëshmorëve dhe varrezat e fshatrave.
2. Ndërhryjet në territor sipas kategorive të përdorimit të zonave që ndodhen përreth këtij përdorimi duhet të ketë në konsideratë gjithmonë brezat mbrojtës të sigurisë, sipas përcaktimeve të legjislacionit përkatës në fuqi.

neni 19 –
nënkategoritë e
kategorisë bazë
të ujëra

NENI 19 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË UJËRA

1. Territoret që përfshihen në kategorinë ujëra (U) përfaqësohen nga brigjet liqenore, lumore dhe përrrenjtë, si dhe çdo sipërfaqe ujore e përcaktuar si e tillë sipas ligjit nr. 111/2012, "Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore", datë 15.11.2012. Në këto zona është rreptësisht i ndaluar çdo lloj zhvillimi. Ligji përcakton edhe rregullat për brezat mbrojtës të sigurisë pranë burimeve dhe sipërfaqeve ujore në territor.



NENI 20 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË TOKA NATYRORE

neni 20 –
nënkategoritë e
kategorisë bazë
toka natyrore

1. Territoret që përfshihen në kategorinë bazë toka natyrore (N) janë sipas përcaktimeve të ligjeve për mjedisin, biodiversitetin, zonat e mbrojtura dhe monumentet e natyrës, pyjet, kullotat dhe tokat e pafrytshme, pejsazhet e mbrojtur, etj.
2. Brënda kategorisë natyrë (N) lejohen kombinime të kategorisë bazë natyrë me këto kategori bazë të tjera si dhe nënkategoritë e tyre:
 - a. **A** – Nënkategoritë e kategorisë bazë (A) banim, me qëllim shfrytëzimin e territoreve natyrore për turizëm familjar sezonal.
 - b. **AR** – Nënkategoritë e kategorisë bazë (AR) aktivitete rekreative, sociale dhe sportive
 - c. **AS** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (AS) arsim, në funksion zonave urbane të ndodhura pranë, kur këto e kanë të pamundur strehimin e këtij përdorimi brënda përdorimit të tyre
 - d. **SH** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (SH) shëndetsi, në funksion të zonave urbane të ndodhura pranë, kur këto e kanë të pamundur strehimin e këtij përdorimi brënda përdorimeve të tyre, apo kur kërkohet me qëllim ndërthurja e këtyre dy përdorimeve si senatoriumet, etj.
 - e. **S** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (S) shërbime, vetëm për nënkategoritë që përfshijnë hoteleri, shtëpi pushimi, rezorte turistike, restorante dhe vend-parkime, me qëllim nxitjen e përdorimit të potencialeve të pashfrytëzuara në territor, për turizëm.
 - f. **U** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (U) ujë.
 - g. **IS** – Për kategorinë bazë (IS) institucione, vetëm për nënkategoritë që përfshijnë institucionet publike qendrore dhe vendore, strukturat e sistemit gjyqësor, mediat, të mbrojtjes civile dhe kombëtare, të shërbimeve të ndihmës dhe kujdesit social dhe të burgjeve.
 - h. **IN** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (IN) infrastrukturë
 - i. **B** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (B) bujqësi

NENI 21 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË TRASHËGIMI DHE MONUMENTE KULTURE DHE HISTORIKE

neni 21 –
nënkategoritë
e kategorisë
bazë trashëgimi
dhe monumente
kulture dhe
historike

1. Territoret që përfshihen në kategorinë bazë monumente kulture dhe historike (M) përfshijnë:
 - M.1** – Objektet monumente kulture të identifikuar nga Instituti i Monumenteve të Kulturës si monumente kulture të kategorisë së parë
 - M.2** – Objektet monumente kulture të identifikuar nga Instituti i Monumenteve të Kulturës si monumente kulture të kategorisë së dytë
 - M.3** – Zona e mbrojtura historike të qytetit të Tiranës, si hapësira qendrore historike e qytetit me institucione dhe objekte me vlera të rëndësishme urbanistike-arkitektonike që dokumenton etapa historike të qytetit, rruga e ‘Ambasadave’, zona e Kalasë, Pazari i Ri, etj.
 - M.4** – Zonat historike të mbrojtura si monumente kulture apo natyre në territorin administrativ të Bashkisë Tiranë
2. Brënda kategorisë monumente kulture dhe historike (M) lejohen kombinime të kategorisë bazë natyrë me këto kategorive bazë të tjera si dhe nënkategoritë e tyre:



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



- a. **A** – Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (A) banim
- b. **AR** – Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (AR) aktivitete rekreative dhe sociale
- c. **AS** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (AS) arsim
- d. **S** – Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (S) shërbime, që përfshijnë: restorante, shërbime agro-turizmi, bare, dyqane, shërbime tregtare, tregtim me pakicë, aktivitete të vogla prodhuese, hoteleri, panaire, zonat e parkimit.

neni 22 –
nënkatëgoritë e
kategorisë bazë
zona ushtarake

NENI 22 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË ZONA

USHTARAKE

1. Strukturat dhe territoret që përfshihen në kategorinë bazë Zona Ushtarake (ZU), të cilat janë nën administrim të Ministrisë së Mbrojtjes.
2. Në asnjë rast autoriteti vendor nuk planifikon zhvillime në këto territore pa miratimin e Ministrisë së Mbrojtjes. Çdo parashikim që prek zonat ushtarake nga ky plan dhe kjo rregullore, është bërë në përputhje me orjentimet e Ministrisë të Mbrojtjes.
3. Çdo parashikim i këtij plani që prek territore ushtarake të pa-identifikuara si të tilla, të cilat parashikojnë zhvillime të natyrave dhe përdorimeve të ndryshme nga ato të parashikuara apo të ushtruara aktualisht nga Ministria e Mbrojtjes, do të konsiderohen të ndaluara.

neni 23 –
nënkatëgoritë e
kategorisë bazë
institucione

NENI 23 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË

INSTITUCIONE

1. Strukturat dhe territoret që përfshihen në nënkatëgoritë e kategorisë bazë Institucione (IS), përfshijnë të gjithë institucionet publike vendore dhe qendrore që ushtrojnë aktivitet në territorin administrativ të Bashkisë Tiranë. Gjithashtu në këtë kategori përfshihen edhe institucionet fetare, të sistemit gjyqësor, burgjeve, bankat, mediat, institucionet e mbrojtjes civile dhe kombëtare, veç atyre që përfshihen në kategoritë e tjera, të shërbimeve të ndihmës dhe kujdesit social, të shoqërisë civile.
2. Brënda kategorisë institucione (IS) lejohen kombinime të kategorisë bazë institucione me këto kategori bazë të tjera si dhe nënkatëgoritë e tyre:
 - a. **AR** – Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (AR) aktivitete rekreative dhe sociale
 - b. **AS** - Kategorinë bazë (AS) arsim, vetëm për këto nënkatëgori: shkollë e lartë, universitet dhe shkollë e mesme, gjimnaz.
 - c. **S** – Kategorinë bazë (S) shërbime, vetëm për këto nënkatëgori: restorante, bare, dyqane, zonat e parkimit.

neni 24 –
nënkatëgoritë e
kategorisë bazë
aktivitete sociale
dhe rekreative

neni 24 – nënkatëgoritë e kategorisë bazë aktivitete sociale

dhe rekreative

1. Nënkatëgoritë e kategorisë bazë Aktivitete Sociale dhe Rekreative (AR) përfshijnë territoret dhe strukturat ku zhvillohen aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjisllacionit të posaçëm.
2. Nënkatëgoritë kryesore të kësaj kategorie bazë përfshijnë:



- a. Zona rekreative turistike
- b. Hapësira të gjelbëruara në shkallë të vogël
- c. Zona të gjelbra dhe sportive
- d. Komplekse sportive dhe ose fusha sporti
- e. Parqe urbane dhe periferike
- f. Lulishte
- g. Kopshte zoologjike
- h. Kopshte botanike
- i. Pishina
- j. Pista hipizmi, etj.
- k. Qendër sociale dhe kulturore
- l. Teatro
- m. Salla koncertesh
- n. Amfiteatre, etj

NENI 25 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË ARSIM

1. Nënkatëgoritë e kategorisë bazë Arsim (AS) përfshijnë territoret dhe strukturat ku zhvillohen aktivitetet e edukimit arsimor, të cilat janë klasifikuar sipas këtyre nënkategorive bazë:
 1. Çerdhe dhe kopshte
 2. Arsim parashkollor
 3. Arsim 9-vjeçar ose fillor
 4. Arsim i mesëm
 5. Arsim profesional
 6. Arsim i lartë ose universitar
 7. Konvikte apo zonat e fjetjes të studentëve
2. Brënda kategorisë bazë Arsim (AS) lejohen kombinime të kategorisë bazë arsim me këto kategori bazë të tjera si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:
 1. **AR** – Kategorinë bazë (AR)
 2. **S** – Kategorinë bazë (S) shërbime, vetëm për këto nënkategori: restorante, bare, dyqane, hoteleri, zonat e parkimit.
 3. **IS** – Kategorinë bazë (IS) institucione, vetëm për këto nënkategori: institucionet e riedukimit, burgje, fetare vetëm për arsimin e lartë ose universitar, media, kujdesit social.
 4. **ZU** – Zonat ushtarake, vetëm për arsimin e mesëm dhe të lartë.
 5. **SH** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (SH) shëndetsi
 6. **U** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (U) ujë
 7. **IN** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (IN) infrastrukturë
 8. **B** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (B) bujqësi
 9. **N** - Nënkatëgoritë e kategorisë bazë (N) natyrë
3. Ndërtimi dhe projektimi i këtyre strukturavë bëhet bazuar në planifikimin e infrastrukturës të këtij shërbimi referuar standardeve kombëtare të përcaktuara në legjislacionin sektorial, si dhe në përputhje me kërkesat për numër strukturash dhe hapësirash sipas numrit mesatar të fëmijëve. Për sa më sipër, autoriteti vendor mund të rishikojë parashikimet e PPV-së, referuar treguesve të planifikimit lidhur me parashikimin e nevojave të kësaj infrastrukture shërbimi për një periudhë të paktën 5 – vjeçare.

neni 25 –
nënkatëgoritë e
kategorisë bazë
arsim



neni 26 –
nënkategoritë e
kategorisë bazë
shëndetsi

NENI 26 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË SHËNDETSI

1. Strukturat dhe territoret që përfshihen në kategorinë bazë Shëndetsi (SH), ndahen sipas nënkategorive:
 - a. Zonë Spitalore,
 - b. Qendër shëndetsore/Ambulancë/Poliklinikë, etj.
2. Në çdo rast, këto struktura duhet të kenë akses në rrjetin rrugor kryesor, të jenë të mbrojtura nga erërat e forta dhe me djellëzim të mirë, të mbrojtura nga zhurmat, tymi, dhe ndotësit industrial e bujqësor në përgjithësi. Objektet spitalore të parshikuara duhet të respektojnë normën minimale prej 1 m²/banor, sipas rregullores të planifikimit në fuqi.
3. Brënda kategorisë bazë Shëndetsi (SH) lejohen kombinime të kategorisë bazë shëndetsi me këto kategori bazë të tjera si dhe nënkategoritë e tyre si vijon:
 1. **AR** – Nënkategoritë e kategorisë bazë (AR) aktivitete rekreative dhe sociale
 2. **AS** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (AS) arsim
 3. **U** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (U) ujë
 4. **IN** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (IN) infrastrukturë
 5. **B** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (B) bujqësi
 6. **N** - Nënkategoritë e kategorisë bazë (N) natyrë
 7. **S** – Kategorinë bazë (S) shërbime, vetëm për këto nënkategori: restorante, bare, dyqane, hoteleri, farmaci, zonat e parkimit

neni 27 –
nënkategoritë e
kategorisë bazë
infrastruktura

NENI 27 – NËNKATEGORITË E KATEGORISË BAZË

INFRASTRUKTURA

1. Territoret që përfshihen në kategorinë bazë toka infrastrukture (IN) përfshijnë të gjitha pjesët e infrastrukturave për transportin, mbetjet e ngurta dhe të lëngshme, furnizimin me ujë, naftën dhe gazin, biokarburantet, komunikimin elektronik, furnizimin me ujë dhe energji elektrike, stacionet dhe nënstacionet elektrike, terminale, impjante të trajtimit të ujrave të zeza, fabrika reciklimi, kompostimi, landfille, vend-depozitime mbetjesh, rrugë kryesore nacionale, hekurudhë, nyje transporti, elementët mbrojtës të tokës nga erozioni, rrëshqitjet e tokës, mbrojtje nga zjarri, etj, sipas legjislacionit të posaçëm.

neni 28 -
kategoritë e
parashikuara të
përdorimit të
tokës për njësitë
strukturore me
përdorim të
përzier (mikse)

NENI 28 - KATEGORITË E PARASHIKUARA TË PËRDORIMIT

TË TOKËS PËR NJËSITË STRUKTURE ME PËRDORIM TË

PËRZIER (MIKSE)

1. Në mënyrë që të theksohet dinamika urbane dhe të krijohen mundësi të mëdha për kombinimin e aktiviteteve në qytet, do të përcaktohen njësitë strukturore me përdorim të përzier (mikse).
2. Kombinimi i këtyre aktiviteteve duhet të jetë në përputhje me treguesit e ndikimit në mjedis (ndotja e ajrit dhe akustike, gjenerimi i trafikut, prania e infrastrukturës dhe administrimi i rrezikut).
3. Për njësitë strukturore të cilat nuk kanë vetëm një nga kategoritë e përdorimit të përcaktuara në Nenin 10 të kësaj rregulloreje, si edhe për të gjitha njësitë



strukture me përdorime të përziera, do të përcaktohen :

- a. Përdorimet e lejuara, të ndalura dhe të kushtëzuara për njësinë;
 - b. Përqindja (%) përkatëse e çdo përdorimi sipas sipërfaqes përkatëse të lejuar për ndërtim.
4. Për njësitë strukturore, ku ndërthuren dy kategori/përdorime sipas parashikimeve të neneve përkatëse për kategoritë bazë të përfshira në zhvillim, kategoria e parë e emërtuar në njësi është kategoria parësore, e dyta është ajo dytësore, e në vijim ato që do të pasojnë do të reflektojnë hierarkinë e ndërthurjes sipas përcaktimit dhe përkufizimit përkatës.
 5. Për secilën njësi strukturore të përzier, sipërfaqet e secilit përdorim shprehen në pasaportat që përmbajnë informacionin për secilën njësi strukturore në territor.
 6. Për njësitë strukturore të përziera, raportet e përqindjeve (%) për secilin përdorim specifikohen nga sipërfaqja që secili përdorim zë në sipërfaqen totale të njësisë dhe kushtet e zhvillimit janë të njëjta për të gjitha përdorimet e njësisë strukturore, përveç rasteve apo përdorimeve kur këto kushte përcaktohen me nen të veçantë (si psh. përdorimi bujqësor, etj). Ndërsa për përdorimet e përziera për parcela apo grup-parcelash të caktuara (si psh. ish-zonat industriale), të identifikuara në territorin e njësisë strukturore, raportet e përdorimeve për këto parcela do të shpërndahen sipas rregullit të mëposhtëm:
 - a) Kur përzierja përfshin dy përdorime bazë, raportet do të jenë 60% me 40%, ku kategoria parësore ka përqindjen kryesore të ndërhyrjes në territor, ndërsa ajo dytësore përqindjen më të ulët, prej 40%.
 - b) Kur përzierja përfshin tre përdorime bazë, raportet e përfshirjes në zhvillim do të jenë 40% me 30% me 30%. Përdorimi i parë është ai parësor me përqindjen më të lartë të ndërhyrjes në territor, ndërsa përdorimi dytësor dhe tretësor do të përfshijnë raporte të barabarta të ndërhyrjes në territor me nga 30% secila.
 - c) Kur përzierja përfshin katër përdorime bazë e më shumë, raportet e përdorimeve dytësore të përfshira në zhvillim do të jenë të barabarta mes të gjitha përdorimeve, sipas përqindjeve përkatëse të përkufizuara në territor, ndërsa për përdorimin parësor do të jetë 40%.
 - d) Në rastet kur njësitë strukturore përfshijnë dy a më shumë përdorime bazë, sipas nënpikave a), b) dhe c) të këtij neni, lejohet fleksibilitet i zgjerimit të përdorimit parësor ndaj atij dytësor, me kushtin që përdorimi dytësor të mos përftojë vlera zhvillimore më të ulta se 20%. Në rastet kur përzierja e përdorimeve për këto parcela përfshin tre a më shumë përdorime, atëherë lejohet zgjerimi i përdorimit parësor, me kushtin që përdorimi dytësor të ruajë të drejta zhvillimi jo më pak se 20% ndërsa përdorimet tretësore e të tjera, të mos kenë të drejta zhvillimi me të pakta se 10% për secilin përdorim, të të drejtave zhvillimore të të gjithë parcelës të përzier.
 7. Për njësitë strukturore të përziera me kategorinë e përdorimit A-banim, transformimet e banesave në objekte tregtare ose zyra, janë të lejuara vetëm përgjatë rrugëve kryesore ose/dhe që kufizojnë njësinë.
 8. Ndërthurja e përdorimeve përfshin kategoritë e përcaktuara në legendën e mëposhtme:
 - a) **(A+IE) - Banim dhe ekonomi**

Kjo kategori e përdorimit të tokës shkrin në një njësi strukturore banimin dhe vëndin e punës si funksione të kombinuara. Për shembull,



inkubatorët e biznesit, apo përgjatë zonave ekonomike ku ka banim aktual, mund të vazhdojnë konsolidimin sipas kushteve të zhvillimit të parashikuara;

b) (A+S) - Banim dhe shërbime (tregtare)

Kjo kategori e përdorimit të tokës përqendrohet në përzierjen e banimit me shërbime tregtare si zyra, hapësira tregtare. Synimi kryesor i kësaj kategorie të përdorimit të tokës është të mbështesë fleksibilitetin e të jetuarit dhe punuarit brënda të njëjtës strukture urbane;

c) (A+IE+S) – Industri, ekonomi dhe shërbime (tregtare)

Kjo kategori e përdorimit të tokës bazohet në përzierjen e funksioneve të banimit, atyre tregtare dhe industriale brënda të njëjtës njësi strukturore. Qëllimi kryesor i kësaj tipologjie është të mbështesë përzierjen aktuale apo edhe atë të propozuar si dhe të nxisë fleksibilitetin e veprimtarive prodhuese brënda të njëjtave hapësira territoriale;

d) (A+B) - banim dhe bujqësi

Kjo kategori e përdorimit të tokës përqendrohet në përzierjen e shërbimeve të banimit dhe atyre bujqësore, si fermat dhe magazinat, brënda të njëjtës njësi strukturore, ku zonat e banimit janë të përkufizuara si territore urbane, ndërsa ato bujqësore si territore me përdorim bujqësi;

e) (A+B+N) – banim, bujqësi dhe natyrë

Kjo kategori e përdorimit të tokës përqendrohet në përzierjen e shërbimeve të bujqësore me mjedisin natyror dhe të urbanizuar, si fermat dhe magazinat, brënda të njëjtës njësi strukturore, ku zonat e banimit janë të përkufizuara si territore urbane, ndërsa ato bujqësore dhe natyrore si territore me përdorime të veçanta;

f) (A+S+AR) – banim, shërbime dhe aktivitete rekreative dhe sociale

Kjo kategori e përdorimit të tokës përqendrohet në përzierjen e shërbimeve dhe banimit si dhe të funksioneve rekreative dhe/ose sociale për njësinë apo zonën;

g) (AR+M) – aktivitete rekreative dhe sociale në zonat e mbrojtura

Kjo kategori e përdorimit të tokës përqendrohet në përzierjen e aktiviteteve kulturore, sociale dhe rekreative në zonat e mbrojtura apo me vlera historike me qëllim stimulimin e përdorimit të potencialeve të pashfrytëzuara të territorit;

h) (AS+AR) – aktivitete rekreative, sociale dhe arsimit

Kjo kategori e përdorimit të tokës përqendrohet në ndërtimin e aktiviteteve kulturore, sociale dhe rekreative në territoret arsimore, apo në shfrytëzimin e territoreve me përdorim arsim për aktivitete sociale dhe rekreative;

i) (AS+IS) – arsim dhe institucione

Kjo kategori e përdorimit të tokës përqendrohet në mundësimin e ndërtimit të aktiviteteve arsimore në institucione, sipas programeve respektive;

j) (AS+M) – arsim dhe monumente

Kjo kategori e përdorimit të tokës përqendrohet në ndërtimin e përdorimit të arsimit në zonat e mbrojtura apo monumentale dhe anasjelltas ruajtjen e objekteve arsimore me vlera historike, etj.

k) (IE+S) dhe (IE+S+IS) – industri, ekonomi dhe shërbime dhe institucione



Kjo kategori përfshin ndërthurjen e territoreve ekonomike dhe industriale me ato të shërbimeve apo në disa raste dhe me institucione, kur këto të fundit janë ekzistuese në territor apo sipas kushteve të përputhshmërisë në raport me nënkategoritë e lejuara respektive;

(IS+A+S) – institucione, banim dhe shërbime

Kjo kategori përfshin përzierjen e zonave institucionale me territoret e shërbimeve apo atyre në funksion të banimit, sipas kushteve aktuale në territor apo edhe atyre të propozura.

(IS+M) – institucione dhe monumente

Kjo kategori përfshin përzierjen ekzistuese në territor të përdorimit institucional dhe kategorisë monument si pasojë e vlerave të veçanta historike të strukturës;

(IS+S+AS) – institucion, shërbime dhe arsim

Kjo kategori përfshin përzierjen e shërbimeve dhe arsimit në institucionet ekzistuese, sipas nënkategorive të përputhshme për përzierjen e këtyre përdorimeve, në raport me përcaktimet e kësaj rregullore dhe kuadrit ligjor në fuqi;

(IS+V) – institucione dhe përdorime të veçanta

Kjo kategori përfshin kryesisht përzierjen e objekteve fetare dhe varrezave, kryesisht bazuar në situatën ekzistuese në territor;

(S+A+IS) – shërbime, banim dhe institucione

Kjo kategori përfshin përzierjen e territoreve të shërbimeve, atyre me përdorim banim dhe institucioneve, sipas nënkategorive përkatëse dhe identifikimit të hartëzuar në këtë plan;

(S+A+IS+AR) – shërbime, banim, institucione dhe aktivitete rekreative

Kjo kategori përfshin përzierjen e territoreve urbane, të shërbimeve, institucioneve dhe aktiviteteve rekreative në territore të cilat kanë nevojë për këtë ndërthurje në procesin e transformimit të parashikuar për këto njësi strukturore;

(S+A+IS+AR+SH+AS+IN) – shërbime, banim, aktivitete rekreative, shëndetsi, arsim dhe infrastruktura

Kjo kategori përfshin përzierjen e përdorimeve të ndryshme të nevojshme për funksionimin e një zone transformimi në perspektivë;

(S+AS+IS) – shërbime, arsim dhe institucione

Kjo kategori përfshin përzierjen e përdorimit të shërbimeve me arsimin dhe institucionet ekzistuese dhe/ose të propozuara në territor;

(S+IE+AS) – shërbime, industri, ekonomi dhe arsim

Kjo kategori përfshin përzierjen e përdorimeve të shërbimeve, industrisë dhe ekonomisë, si dhe të arsimit, bazuar në përdorimet ekzistuese dhe/ose të propozuara në territor;

(S+IE+SH) – shërbime, industri dhe ekonomi dhe shëndetsi

Kjo kategori përfshin përzierjen e shërbimeve, industrisë, ekonomisë dhe shëndetsisë, sipas përdorimeve ekzistuese dhe/ose të propozuara në territor;

(S+IS+AR+A) – shërbime, institucione, aktivitete rekreative dhe banim

Kjo kategori përfshin përzierjen e përdorimeve të shërbimeve, institucioneve, aktiviteteve rekreative, sociale, kulturore dhe të banimit, sipas ndërthurjeve ekzistuese në territor, apo dhe atyre të propozuara, për nxitjen e zhvillimit ekonomik në këto njësi, sipas



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



ndërthurjes të nënkategorive të lejuara në këtë rregullore;

(S+M) – shërbime dhe monumente

Kjo kategori përfshin përzierjen e përdorimit të shërbimit dhe monumenteve, kryesisht për nxitjen e aktiviteteve ekonomike në zonat monumentale apo me vlera historike, në përputhje me ndërthurjen e nënkategorive të lejuara, në këtë rregullore;

KREU IV – NDARJA E TERRITORIT PËR QËLLIME PLANIFIKIMI DHE KONTROLI TË ZHVILLIMIT

neni 29 – zonimi

NENI 29 – ZONIMI

1. Zonimi i territorit bëhet për qëllime të planifikimit, për të lehtësuar përcaktimin e kategorive të tokës në bazë zone dhe njësie dhe ka për qëllim:
 - a. Harmonizimin e përdorimeve të propozuara të tokës
 - b. Ruajtjen dhe përmirësimin e vlerave apo karakterit të një zone në përputhje me harmonizimin e interesave publike dhe private
 - c. Përmirësimin e sistemit të lëvizshmërisë në territor, duke siguruar shërbime për të gjithë
 - d. Zhvillimin e qëndrueshëm të territorit
2. Zonimi detajon strategjinë e zhvillimit të territorit, e cila përcakton përmbajtjen thelbësore të PPV-së, që konsiston në:
 - a. Zonimin e përdorimeve urbane sipas shkallës dhe tipologjive
 - b. Zonimin e poleve të zhvillimit
 - c. Programin e veprimeve për zbatimin e planit

neni 30 –njësitë
strukturore

NENI 30 –NJËSITË STRUKTURE

1. Njësia strukturore është qeliza më e vogël e territorit për qëllime planifikimi e përcaktuar nga legjislati në fuqi dhe përcaktimet e këtij plani.
2. Njësitë strukturore përmbajnë kushtet bazë të ndërhyrjes dhe administrimit të asaj pjese territoriale të përkufizuar si “njësi strukturore” në respektim të nenit 75, VKM. Nr. 671, datë 29.07.2015, “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”, duke mbajtur në konsideratë treguesit e mëposhtëm:
 - a. Klasifikimin e mundësive të zhvillimit në përputhje me mënyrat e ndërhyrjes në territor dhe përdorimet e lejuara të tokës për secilën njësi sipas përcaktimeve të këtij plani dhe kësaj rregullore.
 - b. Krijimin e kompaktësisë hapësinore për secilën tipologji ndërhyrje në territor për çdo njësi strukturore.
 - c. Njëtrajtshmëri të treguesve të zhvillimit për çdo sipërfaqe të studjuar të territorit.

neni 31 –
përcaktimi i
njësive strukturore
për të cilat
hartohet PDV

NENI 31– PËRCAKTIMI I NJËSIVE STRUKTURE PËR TË

CILAT HARTOHET PDV

1. Njësitë strukturore për të cilat është e detyrueshme të hartohet PDV-ja janë përcaktuar nga PPV-ja, në respektim të nenit 22 të Ligjit nr. 107/2014 dhe nenit 55, të VKM nr. 671, datë 29.07.2015, duke mbajtur në konsideratë treguesit si vijon:
 - a. Njësi strukturore me zhvillim intensiv, në presion zhvillimi, njësi



- strukture banimi sipas kategorisë të përdorimeve bazë, njësi strukture të reja dhe të pazhvilluara, ose bujqësore dhe/ose natyrore që janë klasifikuar në sistemin e urbanizueshëm nga PPV dhe që ndahen për qëllime zhvillimi intensiv, si edhe njësi strukture të degraduara të sistemit urban të cilat janë subjekt i programeve të rigjenerimit urban;
- b. Janë propozim për rizonim dhe ripërkufizim të përdorimit të tokës dhe strukture në të, sipas kategorive bazë të përcaktuara në vendimit të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores të planifikimit" dhe nënkategorive më të detajuara të përcaktuara në PPV dhe kjo rregullore, dhe janë klasifikuar ose mund të klasifikohen si përdorime të kushtëzuara dhe/ose të ndaluara për njësinë strukture ku propozohen të zhvillohen;
 - c. Synimi i zhvillimeve në njësinë e përzgjedhur, përbën një projekt publik të rëndësishëm të tillë si, program konservimi, program rigjenerimi, të propozuar nga autoriteti i planifikimit në instrumentet e përgjithshme të planifikimit në fuqi, ose të identifikuar bazuar në politikën vendore të planifikimit apo në strategjitë e zhvillimit të miratuara në këshillin e njësisë së qeverisjes vendore, ose në politikat dhe programet sektoriale në nivel kombëtar;
 - d. Janë subjekt transformimi për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi për gjenerimin e të ardhurave ekonomike dhe turistike si polet e zhvillimit.
 - e. Mbi 30% e sipërfaqes dhe/ose sipërfaqes së ndërtimit të njësisë strukture ose zonës me prioritet zhvillimi, preket nga zhvillimi.

NENI 32 –RREGULLA PËR NJËSITË STRUKTURE PËR TË

CILAT PARASHIKOHET ZHVILLIMI I PDV-VE

1. Sipërfaqja totale e një njësie strukture është sipërfaqja minimale e territorit, që i nënshtrohet hartimit të PDV-së sipas përcaktimit të nenit 31 të kësaj rregullore.
2. Sipërfaqja totale e të gjitha parcelave publike dhe private të përfshira brënda kufirit të njësisë strukture duhet të planifikohen, menaxhohen dhe zhvillohen sipas procedurave dhe kushteve të legjisllacionit në fuqi si dhe ato të përcaktuara nga ky plan dhe kjo rregullore.
3. Planet e Detajuara Vendore duhet të sigurojnë zbatimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, nëpërmjet respektimit të kushteve të zhvillimit të përcaktuara nga kuadri ligjor në fushën e planifikimit dhe rregullat dhe kushtet e përcaktuara nga ky plan dhe kjo rregullore zhvillimi.
4. Për parcelat të cilat shtrihen përtej kufijve të njësisë strukture, autoritetet vendore sipas rastit vendosin mundësinë e zhvillimit të tyre në njësinë pararendëse për të cilën hartohet PDV-ja, duke respektuar kushtet përcaktuara në Pikat 6 - 9 të Nenit 51 të kësaj rregullore zhvillimi.
5. Subjekti privat apo publik (zhvilluesi/investitori), që kërkon fillimin e procesit të hartimit të PDV-së, duhet të paraqesë dokumentacionin e nevojshëm sipas përcaktimeve dhe procedurave të përcaktuara nga ligji dhe aktet nënligjore në fuqi.
6. Madhësia minimale e parcelës të cilës i jepet e drejta për zhvillim sipas kushteve të përcaktuara nga plani apo kjo rregullore zhvillimi, mund të përcaktohet nga PDV e njësisë përkatëse dhe është e detyrueshme në

neni 32 –rregulla për njësitë strukture për të cilat parashikohet zhvillimi i PDV-ve



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



të gjitha rastet kur kjo përcaktohet si e tillë. Mund të përjashtohen nga detyrimi i parcelës minimale për zhvillim ato parcela që kufizohen në tre ose më shumë drejtime nga zona të formuara/për ristrukturim, rrugë dhe sheshe publike, si dhe ato parcela ku parashikohen zhvillime në mbyllje të situatave kalikan ekzistuese.

7. Autoritetet vendore do të detyrojnë përfshirjen e një propozimi për zhvillim, në programin e të drejtës për zhvillim, sipas përcaktimit të një PDV-je apo një leje zhvillimi, kur kërkohet nga PPV apo nga një politikë e caktuar vendore, në përputhje me dispozitat përkatëse të kësaj rregullore.
8. Autoritetet vendore do të detyrojnë përfshirjen e një propozimi për zhvillim në procesin e hartimit të PDV-së, edhe nëse ky plan dhe kjo rregullore nuk e kanë paracaktuar, kur mbi 30% e sipërfaqes të njësisë strukturore preket nga zhvillimi, apo zhvillimi përkufizon projekte të rëndësishme private apo publike të tillë si, programe konservimi, program rigjenerimi, komplekse turistike, etj, të propozuara ose të identifikuara bazuar në politikën vendore të planifikimit apo në strategjitë e zhvillimit të miratuara në këshillin e njësisë së qeverisjes vendore, strategji zhvillimi komplekse që prekin në mënyrë të ndërthurur, njëkohësisht, territore të dy apo më shumë njësive strukturore të cilat bashkërisht i kalojnë raportet e 30% të sipërfaqes totale të këtyre njësive, apo në politikën dhe programet sektoriale në nivel qendror.
9. Plani i Detajuar Vendor për një njësi strukturore, ruan të drejtën e propozimit dhe kushtëzimit të bashkimit dhe/ose nënndarjes të parcelave për qëllime zhvillimi, sipas përcaktimeve ligjore në fuqi, për ato raste të cilat identifikohen si të domosdoshme bazuar në politikën vendore të planifikimit apo në ato raste kur është e nevojshme ruajtja e tipologjive ekzistuese të strukturave në territorin subjekt studimi.
10. Hartimi i Planit të Detajuar Vendor për njësitë strukturore të përcaktuara si subjekt hartimi i PDV-ve, nuk është i nevojshëm vetëm në rastet e projekteve publike, në respektim të këtij neni, këtij plani dhe kësaj rregullore. Në këto raste, projektet mund të procedojnë direkt për pajisjen me leje zhvillimi/ndërtimi sipas kuadrit ligjor në fuqi.

neni 33 – treguesit dhe rregullat për zonat, njësitë strukturore në sistemin bujqësor

NENI 33 – TREGUESIT DHE RREGULLAT PËR ZONAT, NJËSITË

STRUKTURE NË SISTEMIN BUJQËSOR

1. Zhvillimi dhe ndërtimi në territoret e sistemit bujqësor kryhet vetëm në bazë të përcaktimeve dhe rregullave të parashikuara nga ky plan dhe kjo rregullore zhvillimi, në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9244, datë 16.6.2004, "Për mbrojtjen e tokës bujqësore", të ligjit nr. 8752, datë 26.3.2001, "Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës", Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 410, datë 27.6.2012, "Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave të ndryshimit të kategorive të resurseve të tokës".
2. Në njësitë që i përkasin kategorisë së përdorimit bujqësi, pavarësisht përzierjes së kategorive, dhe sipas tabelave parametrike të kësaj rregullore, zbatohen aktet ligjore dhe nënligjore për mbrojtjen e tokës dhe ndërtimin në tokë bujqësore. Në këto zona:
 - a. Ndërtimet për qëllime, apo në funksion të aktivitetit bujqësor e blegtoral, të cilat kryhen në tokë bujqësore, në të paktën një nga rastet e mëposhtme, do të përcaktohen si zhvillime me karakter të përkohshëm në tokë bujqësore dhe për këtë qëllim nuk do të ndryshojë



kategoria e parcelës përkatëse e ndërtimit/zhvillimit nga bujqësore në urbane, në rastet kur zhvillimi i propozuar shtrihet:

- i. në brendësi të tokës bujqësore dhe/ose larg rrugëve interurbane,
 - ii. larg fshatrave, qëndrave urbane apo sub-urbane dhe/ose qëndrave të banuara në tërësi,
 - iii. ose në zona të cilat nuk përcaktohen për ndryshim të kategorisë së sistemit bujqësor të cilit i përket një sistemi tjetër sipas kësaj rregullore.
- b. Kur Bashkia Tiranë duhet të ndërtojë rrugë shërbimi në tokë bujqësore me qëllim sigurimin e aksesit për aktivitete në funksion të bujqësisë dhe blegtorisë, apo zhvillimit ekonomik mbi bazën e bujqësisë dhe blegtorisë, atëherë ato do të projektohen mbi gjurmën e rrugës bujqësore ekzistuese, duke parashikuar në të dy krahët sistemin e kanaleve kulluese e ujitëse, sipas kategorive që lejohen në ligj. Rruga e shërbimit do të ketë minimalisht 2 korsi pa trotuare. Korsi të planifikohen në vlerën e tyre minimale të gjerësisë sipas legjislacionit në fuqi për rrugët.
- c. Rrugët bujqësore të ndërtuara përgjatë kanaleve kulluese e vaditëse sipas kategorive përkatëse dhe legjislacionit në fuqi për infrastrukturën e kullimit dhe ujitjes, ruhen të pacënuara nga ndërtime dhe ndërhyrje të çdo lloji tjetër, përveç atyre rikonstruktuese, rehabilituese, ristrukturuese. Çdo aktivitet që cënon funksionin e rrugës bujqësore është i ndaluar.
- d. Në parcelat bujqësore të cilat paraqesin nivel të lartë të fragmentimit të tokës bujqësore ku identifikohet prania e banesave një-familjare të shpërndara, mund të ndërtohet deri në 1 (një) kat shtesë, dhe vetëm njëherë, në lartësi në banesën ekzistuese, ose të realizojë shtesë anësore deri në shfrytëzimin e plotë të parcelës së tij ndërtimore, të njohur si truall për ndërtim nga procedurat ligjore mbi tokën bujqësore, sipas parashikimeve të këtij plani, tabelave të njësisive dhe zonave si dhe të përcaktimeve të kësaj rregullore zhvillimi. Në çdo rast, banesa nuk duhet të çënojë distancat e përcaktuara në legjislacion dhe në këtë rregullore zhvillimi për çdo objekt në tokë bujqësore. Ky rregull zbatohet edhe për strukturat e banimit, të cilat janë legalizuar ose kanë përfunduar vetë-deklarimin dhe janë në proces legalizimi në momentin e hyrjes në fuqi të Planit dhe të kësaj rregullore zhvillimi. Në kuptimin e kësaj pike, nuk përfshihen ndërtesat e pa deklaruar dhe të pa legalizuara, struktura të cilat duhet në çdo rast t'i nënshtrohen procesit të legjitimitimit sipas legjislacionit përkatës në fuqi.

ENI 34 – RREGULLA DHE KRITERE TË PËRGJITHSHME PËR ZHVILLIMET NË TERRITORIN BUJQËSOR

1. Për të gjitha objektet për qëllime bujqësore duhet të respektohen distancat nga rrugët, hekurudhat, aeroportet, linjat e tensionit të lartë e çdo infrastrukturë tjetër publike dhe distancat nga kanalet ujitëse e kulluese, si dhe brigjet e lumenjve, sipas legjislacionit përkatës në fuqi.
2. Lejet e ndërtimit për objektet e përcaktuara në nenin 33 të kësaj Rregullore jepen vetëm pasi të jetë verifikuar ekzistenca e infrastrukturave të nevojshme, për sa u përket rrugëve lidhëse, elektricitetit dhe ujit të pijshëm

neni 34 – rregulla dhe kritere të përgjithshme për zhvillimet në territorin bujqësor



- ose marrjes përsipër të realizimit të tyre nga investitori njëkohësisht me ndërtimin e objekteve të sipërpërmendura.
3. Leja e ndërtimit për objektet e përcaktuara në nenin 33 të kësaj Rregullore, jepet vetëm me kushtin e ruajtjes dhe mosndryshimit të destinacionit për qëllim bujqësor/blegtoral të objektit për të cilin është dhënë.
 4. Për qëllim të llogaritjes së vëllimit/sipërfaqes së ndërtimit, në intensitetin e ndërtimit përfshihet ngastra/parceta ose grup-parcelat sipas sipërfaqes kadastrale të përfshirë në kërkesën për zhvillim, edhe kur ndahen nga rrugë, kanale apo kufij të tjerë natyralë, në pronësi apo përdorim. Lëshimi i lejes së ndërtimit për objektet, sipas kësaj pike, shteron mundësinë e ri-aplikimit për zhvillim të ri shtesë në të gjitha ngastrat që janë përdorur për llogaritjen e vëllimit/sipërfaqes së ndërtimit.
 5. Ndërtimet e lejuara në tokë bujqësore nuk duhet në asnjë rast të cenojnë infrastrukturën e ujitjes dhe kullimit të tokës bujqësore.

neni 35 - mënyra e ndërhyrjes në territor sipas përdorimeve të lejuara të tokës dhe të strukturave

NENI 35 – MËNYRA E NDËRHYRJES NË TERRITOR SIPAS PËRDORIMEVE TË LEJUARA TË TOKËS DHE TË STRUKTURAVE NË TË

1. Mënyra e ndërhyrjes (zhvillimit ose kufizimit të zhvillimit) në njësitë strukturore, evidentojnë objektivat e ndërhyrjes në strukturën urbane ekzistuese që duhet të arrihen për njësitë përkatëse. Këto mënyra përfshijnë:
 - a. Rizhvillim
 - b. Konsolidim urban
 - c. Konservim
 - d. Ristrukturim/rigjenerim
2. Në vijim të pikës 1 të këtij neni, mënyrat e ndërhyrjes në njësitë strukturore nënkuptojnë konceptet si vijon:
 - a. **“Rizhvillim”** - një veprim në procesin e planifikimit, në njësi strukturore me dendësi të ulët deri të lartë banimi dhe përdorimi, i cili ka për qëllim të zhvillojë apo rivlerësojë treguesit e zhvillimit të njësisë strukturore dhe/ose të transformojë strukturën ekzistuese urbane.
 - b. **“Konsolidim urban”** - procesi i densifikimit dhe mbushjes urbane të një njësie strukturore apo të një pjese të saj, pjesërisht të zhvilluar dhe kryesisht homogjene për nga kategoria e përdorimit të tokës, me struktura të të njëjtit karakter, funksion, përdorim, tregues të planifikimit, zhvillimit dhe ndërtimit me ato të pronave/strukturave me të cilat kufizohet.

Në këto raste në respektim të kushteve të kësaj pike, lejohen zhvillime pa plan të detajuar vendor edhe përtej parashikimeve të kësaj rregullore për njësinë përkatëse, me kushtin që treguesit e zhvillimit për parcelën apo grup-parcelat për zhvillim nëpërmjet procesit të konsolidimit, të jenë të barabarta me vlerën mesatare që do të rezultojë nga raporti mes treguesve të zhvillimit maksimal të objekteve kufitare, dhe të respektojnë kuadrin ligjor në fuqi si dhe përcaktimet e këtij plani dhe kësaj rregullore zhvillimi, përveç rasteve kur zhvillimi bëhet pjesë e instrumentit të intensitetit të ndërtimit me kushte.
 - c. **“Konservimi”** - përfshin tërësinë e veprimeve të ndërmarra nga plani të cilat synojnë ruajtjen e pasurisë urbane, ekonomike dhe sociale



si edhe të vlerave historike, kulturore dhe mjedisore në kohë, sipas përcaktimeve të këtij Plani të Përgjithshëm Vendor dhe të legjislationit të posaçëm në fuqi;

- d. **“Ristrukturimi/Rigjenerimi”** - përfshin veprimet në procesin e planifikimit, të cilat kanë për qëllim të rivlerësojnë dhe ripërtërijnë strukturën ekzistuese urbane dhe të hapësirave publike, të cilat nuk ndryshojnë kategorinë e përdorimit të tokës/strukturës, karakterin, funksionin si dhe treguesit e planifikimit. Proçesi i rigjenerimit synon rigjallërimin e tipologjive ekzistuese hapësinore, të përdorimeve bujqësore, natyrore, etj, duke ruajtur karakterin ekzistues dhe stimuluar zhvillimin ekonomik në territor.
3. Në mënyrë që të theksohet dinamika urbane do të përcaktohen sipas rasteve edhe ndërhyrje të kombinuara për njësi strukturore me karakteristika të veçanta zhvillimi ekzistues, si p.sh. “Ristrukturim dhe Mbushje Urbane” apo “Konservim dhe Ristrukturim”. Në këto raste, strukturat e reja mund të ndërtohen vetëm pas hartimit të PDV-së e cila do të përcaktojë mënyrën dhe dimensionin e ndërhyrjes në territor, përmirësimin e infrastrukturave të shërbimeve për njësinë.
4. Mënyra e ndërhyrjes për çdo tipologji njësie strukturore do të përcaktohet në Kreun X, të kësaj rregullore.



KREU V – INSTRUMENTËT E ZBATIMIT TË PPV-SË

neni 36 - rregulla për njësitë strukturore që nuk janë subjekt i PDV-së

NENI 36 - RREGULLA PËR NJËSITË STRUKTURORE QË NUK

JANË SUBJEKT I PDV-SË

1. Çdo kërkesë zhvillimi në njësinë strukturore për të cilën nuk parashikohet detyrimi i hartimit të PDV-së, vijon në aplikimin e lejes së zhvillimit, ku aplikanti do të duhet të paraqesë kërkesën për zhvillim sipas përkufizimeve ligjore të përcaktuara në Vendimin e Këshillit të Ministrave, Nr. 408, datë 13.05.2015, i ndryshuar.
2. Në rastet kur projekti përfshin zhvillim në territore ku situata urbane është e paformuar, apo të më shumë se një tipologjie përdorimi të tokës dhe strukturave në të, atëherë aplikimi për Leje Zhvillimi do të plotësohet nga një studim/planvendosje e të gjitha strukturave të propozuara në territor në raport me situatën ekzistuese dhe/ose të propozuar përreth territorit subjekt shqyrtimi për zhvillim, rrejetin rrugor, skemën e qarkullimit dhe nëse është e nevojshme zonimin funksional, të nevojshme për të definuar mënyrat e ndërhyrjes dhe fazat e zhvillimit të kompleksit në territor sipas përcaktimeve të kësaj rregullore.

neni 37 – leja e zhvillimit

NENI 37 – LEJA E ZHVILLIMIT

1. Leja e Zhvillimit nënkupton instrumentin e kontrollit të zhvillimit të territorit, në kuptim të këtij neni dhe të përcaktimeve ligjore sipas ligjit 107/2014, për "Planifikimin e Territorit" dhe "Rregullores të Zhvillimit" miratuar me V.K.M., nr. 408, datë 13.05.2015.
2. Dokumenti i Lejes të Zhvillimit do të përmbajë:
 - a. Përdorimin e tokës dhe strukturat e lejueshme
 - b. Planin e vendosjes të strukturës/strukturave
 - c. Projekt idenë arkitektonike
 - d. Përdorimin e tokës dhe të strukturave në të
 - e. Intensitetin e ndërtimit
 - f. Koeficientin e shfrytëzimit të tokës për ndërtim
 - g. Lartësinë e objektit
 - h. Distancat
 - i. Hapësirat e gjelbra
 - j. Parkimet
 - k. Fragmentin e hartës në gjëndjen ekzistuese, që pasqyron edhe lidhjen me infrastrukturën në zonë
 - l. Informacion rreth kufizimeve apo kushtëzimeve të veçanta në pronën përkatëse
3. Për procedurën e shqyrtimit dhe miratimit të Lejes të Zhvillimit do të vepohet sipas ligjit të planifikimit dhe rregulloreve në funksion të tij, në fuqi.

neni 38 – hartimi i planeve të detajuara vendore

NENI 38 – HARTIMI I PLANEVE TË DETAJUARA VENDORE

1. Njësitë strukturore të cilat i nënshtrohen hartimit të PDV janë të përcaktuara në hartën treguese dhe në pasaportat parametrike të treguesve të zhvillimit në vijim të kësaj rregulloreje.

2. Kjo rregullore përcakton:
 - 2.1 Njësi strukturore ku mund të procedohet me leje zhvillimi pa patur nevojën e hartimit të PDV, sipas përcaktimeve të kësaj rregullore zhvillimi, këtij plani dhe akteve ligjore në fuqi.
 - 2.2 Njësi strukturore të cilat do të zhvillohen vetëm pas hartimit të Planeve të detajuara vendore si dhe kushtet e përgjithshme që këto PDV duhet të respektojnë.
 - 2.3 Mënyra ndërhyrje në territor dhe raste të cilave u jepet e drejtë zhvillimi pa PDV edhe nëse rregullat për njësinë përkufizojnë përcaktimin e kushteve të zhvillimit nëpërmjet hartimit të Planeve të Detajuara Vendore.
3. Hartimi i PDV për çdo njësi, mund të bëhet edhe në dy faza. Në këto raste, në fazën e parë, dokumentacioni do të përmbajë:
 - 3.1 Planin e detajuar të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të, në përputhje me kategoritë dhe nënkategoritë e përdorimit sipas përcaktimeve në këtë rregullore dhe Planin e Përgjithshëm Vendor;
 - 3.2 Shpërndarjen e treguesve të zhvillimit dhe të planifikimit për çdo zonë zhvillimi në nivel parcele, tipologjitë e ndryshme të ndërtimeve dhe vendosjen e tyre në lidhje me kufijtë e pronave dhe rrugët, balancimin e interesave të palëve, përfshirë Bashkinë Tiranë;
 - 3.3 Planin teknik i rrjeteve inxhinierike dhe shërbimeve të zonës, për realizimin e punimeve në infrastrukturë dhe shërbime;
 - 3.4 Hapësirat për strukturat me interes publik, të tipit sheshe publike, zona të gjelbra, shkolla etj., dhe orientime parametrike për zhvillimin e nevojshëm;
 - 3.5 Mënyrën e plotësimit të elementeve të tjerë të nevojshëm për kontrollin e zhvillimit në territor sipas përcaktimeve të VKM nr.671, dt.29.07.2015 "Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit" (i ndryshuar).
4. Autoritetet vendore të planifikimit, me përjashtim të rasteve të veçanta të përcaktuara në këtë rregullore, nuk lejohet të procedojnë me leje zhvillimi apo ndërtimi për ato njësi strukturore që parashikohet të hartohet PDV sipas Planit të Përgjithshëm Vendor dhe kësaj rregullore zhvillimi.
5. Në rast se brënda territorit të njësisë strukturore, përfshihen edhe struktura të pallateve të ndërtuara përpara viteve '90, PDV nuk do të përfshijë në studim për zhvillim apo rizhvillim, këto struktura dhe hapësirat e hapura në funksion të tyre, me përjashtim të rasteve kur për arsye të qëndrueshmërisë konstruktive të këtyre strukturave, parashikohet prishje e tyre apo rizhvillimi i të gjithë bllokut apo i një pjese të tij. Në respektim të kësaj pike, këto struktura dhe hapësirat e hapura rreth tyre, mund ti nënshtrohen ristrukturimit apo rizhvillimit sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje. Në çdo rast, këtyre hapësirave tu rezervohet intensitetit proporcional në nivel zone, në mënyrë që në perspektivë të mundësohet procedura e transferimit të të drejtës për zhvillim sipas kuadrit ligjor në fuqi dhe rekomandimeve të këtij plani të përgjithshëm vendor.

ENI 39– KUSHTE DHE NORMA PËR HARTIMIN E PLANEVE TË DETAJUARA VENDORE

1. Planin i detajuar vendor sipas përcaktimit të ligjit të planifikimit dhe rregulloreve në funksion të tij, është procesi i detajuar i planifikimit i cili

neni 39 – kushte dhe norma për hartimin e planeve të detajuara vendore



- siguron implementimin dhe respektimin e instrumenteve vendore dhe kombëtare të planifikimit për një apo më shumë njësi strukturore.
2. Në kushtet e hartimit të PDV-së, territori në studim, i përbërë nga një apo disa njësi strukturore, do të nën-ndahet për efekt detajimi në nënzona sipas këtij rendi hierarkik:
 - a. Zonat e zhvillimit dhe ristrukturimit, të cilat përfshijnë nën-ndarjen bazë për qëllimin e analizës territoriale dhe shpërndarjen parametrike të treguesve të zhvillimit për secilën zonë zhvillimi
 - b. Zonat e menaxhimit, të cilat do të formësohen sipas projektimit urban dhe planit të menaxhimit të pronave në funksion të tij
 3. Hartimi i PDV-së do të sigurojë shpërndarjen e barabartë proporcionalisht të treguesve të zhvillimit për secilën zonë zhvillimi.
 4. Pronat me përdorim publik, të cilat nuk përfshijnë rrugë dhe sheshe ekzistuese do të përfshihen në zonimin për zhvillim dhe do të konsiderohet me të drejta të barabarta zhvillimi si të gjitha pronat e tjera private. Në këto raste mbi pronat me përdorim publik do të delegohen të drejta zhvillimi proporcionalisht të barabarta me të gjitha pronat private, pjesë të zonave të zhvillimit.
 5. Zonat e ristrukturimit do të përcaktohen nga analiza e territorit subjekt hartimi i PDV-së, duke përkufizuar strukturat të cilat do të konsiderohen situatë e formuar dhe parcelat e manaxhuara apo hapësirat e hapura në funksion të tyre.
 6. Strukturat të cilat do të konsiderohen si situatë e formuar, do jenë ato struktura të cilat i përkasin një hierarkie më të ulët se sa hierarkia e propozuar, sipas përcaktimeve të pikës 5 të Nenit 54 të kësaj rregullore. Në rastet kur një strukturë ekzistuese më e lartë kërkon të drejta rizhvillimi, atëherë struktura dhe parcela në funksion të saj do futet për rizhvillim sipas përcaktimeve të këtij plani dhe kësaj rregullore zhvillimi, edhe në rastet kur PDV është miratuar. Përfshirja e strukturave të reja për qëllime rizhvillimi, do të reflektohet në rishpërndarjen e treguesve të zhvillimit sipas përcaktimeve të kësaj rregullore dhe kushteve ligjore për rishikimin dhe miratimin e PDV-së.
 7. Përcaktimi i zonave të zhvillimit dhe ristrukturimit do të bëhet bazuar në rrjetin rrugor ekzistues dhe të propozuar, apo sipas rastit në akset e pronave publike, kur këto të fundit përkufizojnë apo ndihmojnë në nën-ndarjen zonale për qëllime zhvillimi.
 8. Rrjeti rrugor i propozuar nga ky plan apo nga projektuesi gjatë procesit të hartimit të planit të detajuar vendor, do të shërbejë kryesisht për nën-ndarjen e zonave të zhvillimit, përjashtuar zonat e ristrukturimit të cilat sipas rastit mund të ndahen nga zonat e zhvillimit edhe sipas përkufizimit të parcelave të manaxhuara apo përfshira në zhvillimin e situatës të formuar.
 9. Gjatë përkufizimit të zonave për zhvillim, projektuesi të ketë në konsideratë nevojat për plotësimin e njësisë me infrastrukturën e shërbimeve e cila kërkon sipërfaqe kompakte për realizimin e implementimit të tyre. Në të tilla raste, zonat e rizhvillimit duhet të kenë sipërfaqen e nevojshme në mënyrë që të realizojnë gjenerimin e sipërfaqeve publike kompakte në shërbim të realizimit të infrastrukturës të shërbimeve të nevojshme në zonë.
 10. Në rastet kur rrezet e mbulimit prekin disa njësi paralelisht, autoritetet vendore do të gjykojnë nëse njësi për të cilën kërkohet zhvillimi është e përshtatshme për realizimin e infrastrukturës së kërkuar, në të kundërt, infrastruktura do të sigurohet në njësinë kufitare sipas standarteve. Në këto



raste, projektuesit ti kërkohet të hartohet PDV paralelisht për të dy njësitë strukturore të cilat i përgjigjen si interesit për zhvillim ashtu dhe nevojave të përcaktimit të hapësirave për realizimin e infrastrukturës të shërbimeve në territor.

11. Projektimi urban për secilën zonë menaxhimi, pjesë të një zone zhvillimi, duhet të mundësojë realizimin e mundësive proporcionalisht të barabarta të zhvillimit. Realizim proporcionalisht i barabartë do të thotë një diferencë jo më e madhe se 0.5 për intensitetin e secilës zone menaxhimi pjesë të një zone zhvillimi.
12. Në rastet kur në një zonë zhvillimi, si pasojë e situatës së formuar në territor, apo e formës së veçantë të një apo më shumë zonash menaxhimi, nuk arrihet nga projektimi urban realizimi i mundësive të zhvillimit proporcionalisht të barabarta për secilën zonë menaxhimi, atëherë projektuesi duhet ta argumentojë teknikisht pamundësinë duke paraqitur pranë autoriteteve vendore të planifikimit më shumë se dy varjante zgjidhje të projektimit urban në funksion të përafrimit të diferencës mes zonave të menaxhimit.

NENI 40 – PËRMBAJTJA DHE PROCEDURA E MIRATIMIT TË

PDV-VE

1. Përmbajtja dhe formati i planit të detajuar vendor do të përcaktohet me rregullore të veçantë nga autoritetet vendore të planifikimit, në përputhje me kushtet dhe përcaktimet ligjore të kësaj rregullore të zhvillimit dhe rregullores të planifikimit në fuqi.
2. Procedura e miratimit të planit të detajuar vendor do të përcaktohet me rregullore të veçantë nga autoritetet vendore të planifikimit, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

neni 40 –
përmbajtja dhe
procedura e
miratimit të PDV-
ve



KREU VI – PËRKUFIZIME DHE KUSHTET E PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

neni 41 –
tipologjitë
hapsinore

NENI 41 – TIPOLOGJITË HAPËSINORE

1. Në kuptim të këtij neni, kjo rregullore dhe ky plan përkufizojnë përveç mënyrës të ndërhyrjes në territor, shkallës dhe përdorimit, edhe tipologjitë hapsinore të propozuar për tu zhvilluar në një zonë apo njësi të caktuar.
2. Tipologjia hapsinore konsideron njëtrajtshmërinë e llojit dhe volumit të strukturave në territor, si dhe organizimin e tyre në parcela apo përgjatë skemave rrugore duke gjeneruar tipologji strukturash dhe hapësirash që ndikojnë në hapësirë publike dhe volumetri urbane të unifikuara për nga forma dhe përmbajtja e tyre.
3. Tipologjitë hapsinore të propozuara për tu implementuar në territorin administrativ të Bashkisë Tiranë janë:
 - I. Strukturat individuale**

Këto struktura përfshijnë objektet individuale të shkëputura, që marrin apo kanë mundësi të ndriçojnë mjediset e tyre nga të gjitha orientimet. Në këto tipologji hapsinore, struktura mund të jetë në qendër apo në periferi të parcelës, e tipit vilë një familjare apo shtëpi dy-tre familjare e ndarë në kate, etj, kryesisht të lartësive të ulta.
 - II. Strukturat e bashkëlidhura**

Kjo tipologji përfshin strukturat e banesave një, dy apo më shumë familjare, të ulta, të lidhura me njëra-tjetrën. Zakonisht kur bashkëlidhen dy struktura në një anë, ato pozicionohen në një anë të parcelës, në murin që ndan dy parcelat me strukturat e bashkëlidhura. Gjithashtu kjo tipologji hapsinore përfshin dhe bashkëlidhjen e vazhduar, të tipit në rradhë, të cilat gjenerojnë linearitet të strukturave individuale, si pasojë e lidhjes të tyre në mënyrë të vazhduar, në rradhë, në skema të ndryshme të vendosjes në territor.
 - III. Strukturat lineare**

Kjo tipologji përfshin strukturat shumë familjare, gjatësore, të lartësisë të mesme dhe të lartë. Këto struktura gjenden kryesisht të vendosura në blloqe, përballë njëra tjetrës, përgjatë rrugëve kryesore, etj.
 - IV. Strukturat perimetrale**

Kjo tipologji përfshin strukturat lineare të vazhduara dhe të mbyllura, të cilat qarkojnë blloqe banimi, me hapësira publike të brënda-shkruara. Gjithashtu kjo tipologji hapsinore përfshin dhe strukturat e vazhduara me kënde, gjysëm perimetrale, në formë U-je, L-je apo E-je, etj., të cilat formësojnë hapësira publike apo të përbashkëta gjysëm apo thuajse tërësisht të mbyllura, brëndashkruar këtyre strukturave.
 - V. Strukturat e tipit kullë**

Kjo tipologji përfshin tipologjinë hapsinore të tipit kullë. Kullat mund të jenë të lartësisë të mesme apo të lartë, në varësi të kushteve të zhvillimit sipas përcaktimeve të këtij plani dhe kësaj rregullore.
4. Në respektim të këtij neni, përcaktimeve ligjore dhe këtij plani, për çdo njësi strukturore, kushtet e zhvillimit do të përmbajnë edhe tipologjinë hapsinore të rekomanduar nga ky plan dhe kjo rregullore zhvillimi. Përrjashtim nga



parashikimet e këtij neni bëjnë rastet e tipologjive hapsinore hibride të cilat janë të mundshme të implementohen në çdo njësi me kushtin e respektimit të kushteve zhvillimore.

NENI 42 – HAPËSIRA PUBLIKE

1. Të gjitha hapësirat publike në shërbim të komunitetit, me menaxhim privat apo publik, të cilat përfshijnë rrugëkalime, mjedise të hapura dhe rekreative, sheshe, lulishte, parqe, etj., pavarësisht nga regjimi juridik i tokës dhe përtej përcaktimeve të pronës publike, sipas ligjit nr. 8743, datë 22.02.2001, "Për pronat e paluajtshme të shtetit", janë në administrim të autoritetit vendor të Bashkisë Tiranë, në respektim të Nenit 4/1, të ligjit nr. 107/2014, "Për Planifikimin e Territorit".
2. Të gjitha planet e detajuara vendore, lejet e zhvillimit dhe lejet e ndërtimit, do të sigurojnë zhvillimin e hapësirave publike dhe atyre rekreative në respektim të përcaktimeve të këtij neni, të kësaj rregullore zhvillimi dhe kushteve ligjore ne fuqi.
3. Të gjitha zhvillimet e strukturave të banesave kolektive, do të sigurojnë realizimin e këndit të lojrave të fëmijëve, sipas grup-moshave, duke siguruar aktivitete sportive dhe rekreative sipas standarteve të projektimit, si pjesë e detyrueshme e sistemimeve të jashtme gjatë punimeve, sipas përcaktimeve të kësaj rregullore zhvillimi dhe kushteve të lejes të ndërtimit në respektim të këtij neni.
4. Në respektim të kushteve të këtij neni, dhe prioritizimit të gjenerimit të hapësirave publike, në të gjitha ndërhyrjet për rizhvillim, në komplekset e banimit apo grup-strukturat e banesave kolektive, gjatë projektimit urban autoritetet e planifikimit të njësisë vendore do të kujdesen për gjenerimin e hapësirave publike kompakte në funksion të aktiviteteve rekreative dhe gjenerimit të sipërfaqeve me gjelbërim të lartë në blloqet e banimit.

neni 42 – tipologjitë e strukturave për prodhimin, ruajtjen, përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale që ndërtohen në tokë bujqësore

NENI 43 – TIPOLOGJITË E STRUKTURAVE PËR PRODHIMIN, RUAJTJEN, PËRPUNIMIN E PRODUKTEVE BUJQËSORE DHE BLEGTORALE QË NDËRTOHEN NË TOKË BUJQËSORE

neni 43 – hapësira publike

1. Në kuptimin e kësaj rregullore, përkufizimi dhe rregullat e zhvillimit të strukturave për prodhimin, ruajtjen, përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale që ndërtohen në tokë bujqësore, i referohen legjislacionit të posaçëm Ligjit nr.8752, datë 26.03.2001, "Për krijimin dhe funksionimin e strukturave të adminisistrimit dhe mbrojtjes së tokës" të ndryshuar, VKM-së nr. 283, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e tipeve, rregullave, kritereve për ndërtimin e objekteve për prodhimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore" dhe legjislacionit sektorial për përcaktimin e tipave, rregullave, kritereve dhe procedurave për ndërtimin e objekteve për prodhimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale, në tokë bujqësore, janë:
 - VI. stallat për mbarështimin e kafshëve dhe objektet ndihmëse funksionale, të cilat përfshijnë, por nuk kufizohen në depo silazhi, hangar, silos, ambiente për përpunimin e ushqimeve, sallë mjeljeje, padoqe, plehrishte, depozita uji;
 - VII. serat me themele të vazhduara, të cilat janë të lidhura në mënyrë të



- qëndrueshme dhe të përhershme me tokën;
 - VIII. objektet ndihmëse funksionale të serave, të cilat përfshijnë, por nuk kufizohen në magazina për standardizimin e prodhimit dhe mbajtjen e pajisjeve, imputeve;
 - IX. objektet për tharjen dhe trajtimin paraprak të nevojshëm të produkteve në kultura, të tilla si bimët medicinale etj.;
 - X. objektet për grumbullimin dhe ruajtjen e produkteve bujqësore e blegtorale, përfshirë dhe ato frigoriferike;
 - XI. objekte për përpunimin e produkteve primare, bujqësore dhe blegtorale;
 - XII. Thertoret.
2. Këto struktura planifikohen bazuar në analizat e përvitshme të sektorit të bujqësisë dhe blegtorisë, duke marrë në konsideratë dhe nevojat e zonave specifike. Në çdo rast ndërtimi i këtyre strukturave do të kryehet në zbatim të legjislacionit në fuqi duke vlerësuar ndikimin në mjedis që sjell zhvillimi.

neni 44 – rregulla dhe kriteret e veçanta për zhvillimet e lejuara në tokat bujqësore

NENI 44 – RREGULLA DHE KRITERE TË VEÇANTA PËR

ZHVILLIMET E LEJUARA NË TOKAT BUJQËSORE

1. Në të gjitha rastet ndërtimet e objekteve ndihmëse funksionale për tipat sipas nenit 43, të kësaj rregulloreje, duhet të plotësojnë kushtet e mëposhtme:
 - a. Zhvillimi maksimal i strukturave të mos tejkalojë intensitetin e ndërtimit 0.03, në njësitë strukturore që nuk kanë parametra zhvillimi;
 - b. Të zhvillohen në një kat të vetëm dhe të respektojnë lartësinë maksimale 4,50 metër, me përjashtim të oxhakëve, siloseve dhe strukturave që tejkalojnë këtë lartësi për shkak të karakteristikave teknike;
 - c. Të respektohet distanca minimale 5 metër nga kufijtë e pronës;
 - d. Të realizohen sipas tipologjive të përshtatshme për funksionin që do të kryejnë dhe që nuk lejojnë ndryshimin e destinacionit të përdorimit.
2. Ndërtimet e reja të stallave lejohen me kusht që të garantojnë menaxhimin e jashtëqitjeve shtazore, me filtrim paraprak.
3. Stallat, që mbarështojnë mbi 50 njësi gjedhi mbi bazë ditore, duhet të kenë këto karakteristika:
 - a. Të respektojnë distancat minimale të mëposhtme:
 - i. 20 metër nga kufijtë e pronës;
 - ii. 500 metër nga qendrat e banuara;
 - iii. 100 metër nga banesa më e afërt, e veçuar nga qendra urbane.
 - b. Të zhvillohen në një kat të vetëm, me lartësi të ndryshme në bazë të karakteristikave të veçanta teknike dhe lartësi maksimale 4,50 m;
 - c. Vëllimi maksimal i objektit të mos tejkalojë intensitetin e ndërtimit prej 0.5 m²/m².
4. Për stallat që mbarështojnë 10-50 njësi gjedhi mbi bazë ditore, distancat minimale nga kufijtë e pronës janë 10 metër, ndërsa karakteristikat e tjera janë të njëjta me ato të përcaktuara në pikën 3.
5. Për stallat që mbarështojnë 5-10 njësi gjedhi mbi bazë ditore, distancat minimale nga kufijtë e pronës janë 5 metër, ndërsa nga banesa më e afërt 50 metër. Karakteristikat e tjera janë të njëjta me ato të përcaktuara në shkronjat "b" dhe "c", të pikës 3, të këtij neni.
6. Strukturat për grumbullimin e jashtëqitjeve me origjinë shtazore duhet të vendosen në distancë jo më të vogël se 50 metër nga banesat për stallat



- me 5-10 njësi gjedhi dhe 100 metër për stallat më të mëdha.
7. Sipërfaqja e serave me themele të vazhduara, të cilat janë të lidhura në mënyrë të qëndrueshme dhe të përhershme me tokën, nuk duhet të tejkalojë 70% të sipërfaqes së pronës.
 8. Për serat e përcaktuara në pikën 7 duhet të respektohen distancat e mëposhtme:
 - a. jo më pak se 5 metër nga banesat ekzistuese në të njëjtën ngastër dhe 10 metër nga banesat e tjera;
 - b. jo më pak se 3 m nga kufiri i pronës.
 9. Për serat e tipave të tjera, të cilat nuk janë të lidhura në mënyrë të qëndrueshme dhe të përhershme me tokën, nuk kërkohet pajisja me një leje ndërtimi dhe ato janë objekt i një deklarate paraprake për kryerje punimesh. Distancat për ndërtimin e tyre janë të njëjta me ato të përcaktuara në pikën 8 të këtij neni.
 10. Ndërtimet e objekteve për grumbullimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale, përfshirë dhe ato për tharjen e trajtimin paraprak të produkteve bujqësore, duhet të plotësojnë kushtet e mëposhtme:
 - a. Vëllimi maksimal i objektit të mos tejkalojë intensitetin e ndërtimit prej $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - b. Të respektojnë distancat minimale 7 metër nga kufijtë e pronës dhe 10 m nga ndërtesa të tjera.
 11. Ndërtimet e objekteve për thertore duhet të plotësojnë kushtet e mëposhtme:
 - a. Vëllimi maksimal i objektit të mos tejkalojë intensitetin e ndërtimit prej $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - b. Të respektojnë distancat minimale të mëposhtme:
 - i. 20 metër nga kufijtë e pronës;
 - ii. 500 metër nga qendrat e banuara;
 - iii. 100 metër nga banesa më e afërt, e veçuar nga qendra urbane.
 12. Rregullat dhe kriteret e përcaktuara në të gjitha pikat e këtij neni zbatohen në të gjitha rastet, përveçse kur me akte të tjera, ligjore e nënligjore, përcaktohet ndryshe.

NENI 45 – RREGULLA DHE KRITERE TË PËRGJITHSHME PËR ZHVILLIMET NË TERRITORIN NATYROR

1. Në kuptimin e kësaj rregullore, territori natyror përfshin të gjithë territorin natyror, pjesë të sistemit natyror, të përbërë nga male, kodra, mjedise pyjore, kullota, sipërfaqe ujore, rezervate, zonat e mbrojtura natyrore, peizazhet, hapësirat e paprekura të natyrës, korridoret ekologjike dhe të gjitha hapësirat që përkufizohen nga ky plan me kategorinë e përdorimit bazë natyrë (N).
2. Nisur nga tërësia territoriale, nevoja e shfrytëzimit të potencialeve të pashfrytëzuara të mjedisit natyror, për aktivitete rekreative, stimulimin e ekonomisë kapilare pranë fshatrave periferike të territorit administrativ, nxitjen e zhvillimit turistik, etj, lejohen kombinime të kategorisë bazë natyrë, me kategori të tjera sipas përcaktimeve të nenit 20 të kësaj rregullore zhvillimi.
3. Në respektim të përcaktimeve të këtij neni dhe të nenit 20 të kësaj rregullore, lejohen zhvillime për këto nënkategori sipas kushteve të mëposhtme:

neni 45 – rregulla dhe kriteret e përgjithshme për zhvillimet në territorin natyror



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



- a. Për kategorinë banim, komplekse banesash vetëm për qëllime turizmi familjar dhe jo për strehim primar, me intensitetin 0.05 për parcelë të përfshirë në zhvillim dhe lartësi maksimale 2 kate.
 - b. Për kategorinë (AR), për struktura apo ndërhyrje me destinacion rekreativ, social apo sportiv, me intensitet 0.1.
 - c. Për kategoritë dhe nënkategoritë e përdorimit arsim (AS) dhe shëndetsi (SH), me intensitet 0.2.
 - d. Për nënkategoritë e lejuara të kategorisë bazë institucione (IS) me intensitet 0.15.
 - e. Për nënkategoritë e lejuara të kategorisë bazë shërbime (S), me intensitet 0.06.
 - f. Në rastet e parcelave truall, intensiteti i ndërtimit lejohet 0.3 për të gjitha zhvillimet sipas nënkategorive të përputhshme me këtë përdorim parësor.
4. Rregullat dhe kriteret e përcaktuara në të gjitha pikat e këtij neni zbatohen në të gjitha rastet, përveçse kur me akte të tjera, ligjore e nënligjore, përcaktohet ndryshe.

neni 46 – banesat familjare në territorin urban dhe sub-urban

NENI 46 – BANESAT FAMILJARE NË TERRITORIN URBAN DHE SUB-URBAN

1. Zhvillimi i strukturave një-familjare me përdorim banim lejohet pa nevojën e hartimit të planit të detajuar vendor, pavarësisht përcaktimeve të njësisë strukturore, në ato njësi për të cilat lejohet përdorimi i kësaj kategorie.
2. Në rastet kur zhvilluesi apo pronari i parcelës kërkon të drejtë zhvillimi për banesë një-familjare, jashtë parashikimeve të procedurave për zhvillim si hartimi i PDV-së, të përcaktuar nga ky plan dhe kjo rregullore zhvillimi, lartësia maksimale e lejuar për zhvillim është 2 kate dhe projekti duhet të respektojë kushtet sipas nenit për KSHT.
3. Në këto raste, kur mënyra e përcaktuar e ndërhyrjes në territor parashikon mundësi rizhvillimi me intensitet të mesëm dhe të lartë, gjatë hartimit të PDV-së, autoritetet vendore do të tregojnë kujdes në shpërndarjen e treguesve të zhvillimit dhe përcaktimin e zonave të zhvillimit, për ti dhënë mundësi zhvillimi të barabartë edhe parcelave të zhvilluara nga parashikimet e këtij neni me të gjitha parcelat apo grup-parcelat e tjera të studjuara dhe vlerësuara për zhvillim.
4. Për të gjitha rastet e tjera, për përcaktimin e procedurave të të drejtës për zhvillim për banesat një-familjare apo shumë-familjare, do të veprohet sipas parashikimeve të këtij plani, kësaj rregullore zhvillimi dhe kuadrit ligjor në fuqi.

neni 47 – banesat familjare në territorin rural

NENI 47 – BANESAT FAMILJARE NË TERRITORIN RURAL

1. Lejohet zhvillimi i strukturave individuale me përdorim banim, në njësitë strukturore me përdorim urban me kushtin e respektimit të parametrave zhvillimore sipas parashikimeve të përcaktuara nga kjo rregullore për territorin rural.
2. Në rastet kur kategoria e përdorimit urban shtrihet edhe në njësi të cilat si pasojë e përdorimeve kryesore të lejuara të tyre nuk kanë kushte zhvillimore në pasaportat e tyre, atëherë për këto njësi, lejohet të zhvillohen struktura banimi vetëm në zonat urbane të identifikuara nga harta e përdorimit të tokës, sipas shtrirjes të përdorimit urban në territor, me intensitet maksimal



- 0.3 për parcelë, dhe lartësi maksimale 2 kate.
3. Në rastin e zhvillimit të strukturave individuale, zhvilluesi merr përsipër ndërtimin me shpenzimet e veta të të gjithë infrastrukturës inxhinierike dhe teknike të nevojshme për shfrytëzimin e territorit rural për banim.
 4. Në të gjitha rastet e kërkesave të zhvillimit për banim në territorin rural, në të cilin nuk është zhvilluar infrastruktura inxhinierike, sipas parashikimeve të këtij neni dhe kesaj rregullore zhvillimi, struktura e propozuar do të parashikojë realizimin e infrastrukturës septike sipas standarteve teknike.
 5. Për të gjitha lejet e ndërtimit të lejuara sipas përcaktimeve të këtij neni, rendi dhe grafiku i punimeve ndërtimore do të kërkohet të parashikojë realizimin e infrastrukturës inxhinierike për furnizimin me ujë dhe depozitimet septike, sipas standarteve të përcaktuara nga ky nen dhe kjo rregullore zhvillimi, përpara fillimit të punimeve ndërtimore për zhvillimin e strukturës së banimit. Vetëm pas kontrollit nga autoritetet e kontrollit të zhvillimit të territorit për implementimin e infrastrukturës inxhinierike, do të lejohet fillimi i punimeve ndërtimore për strukturat e banimit.
 6. Përcaktimet e të gjitha pikave të këtij neni, vlejné dhe për të gjitha kategoritë e përdorimeve të tjera.

NENI 48 – KOEFICIENI I SHFRYTËZIMIT TË TERRITORIT

(KSHT)

1. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës (Ksht) për ndërtim është raporti ndërmjet sipërfaqes së gjurmës së strukturës të vendosur në parcelë/grup-parcelash me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës/grup-parcelave në dispozicion për ndërtim.
2. Gjurma e strukturës matet nga vendosja e planit të katit përdhe në parcelë/grup parcelash.
3. KSHT-ja matet në përqindje (%).
4. KSHT-ja për kategoritë banim për njësitë strukturore pjesë të zonave urbane lejohet deri në masën 45%, për njësitë strukturore pjesë të zonave sub-urbane rekomandohet deri në masën 30% dhe për njësitë strukturore pjesë të zonave rurale rekomandohet deri në masën 20%, ndërsa në tokat bujqësore dhe frutore KSHT rekomandohet të jetë 5%.
5. Pa rënë ndesh me pikën 4 të këtij neni, për banesat një-familjare vetëm për zonat urbane të fshatrave historike të cilitdo klasifikim territorial, KSHT maksimale do të ndryshojë në raport me dimensionet e parcelës minimale të përfshirë në ndërtim si vijon:
 - a. Për parcelat me sipërfaqe totale deri 200 m², KSHT maksimale do të jetë 45%
 - b. Për parcelat me sipërfaqe nga 200 m² deri në 300 m², KSHT maksimale do të jetë 35%
 - c. Për parcelat me sipërfaqe nga 300 m² deri në 600 m², KSHT maksimale do të jetë 30%
 - d. Për parcelat me sipërfaqe mbi 600 m², KSHT maksimale do të jetë 20%
6. KSHT-ja maksimale e lejuar për kategorinë e shërbimeve në territor, pjesë të zonave urbane, lejohet deri në masën 45% për territorin sub-urban dhe rural rekomandohet të jetë deri në masën 30%, ndërsa për kategorinë e ndërtimeve në funksion të përdorimit industri dhe ekonomi është 70%.
7. Për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi të tipologjisë të zhvillimit për

neni 48 -
koeficienti i
shfrytëzimit të
territorit (KSHT)



kategorinë banim, për zonat sub-urbane dhe rurale, në varësi të tipologjisë urbane apo arkitektonike të ndërhyrjes në territor, si tipologjia e "fshatit-urban", etj, lejohet shtim i KSHT-së në funksion të uljes të lartësisë me kushtin e ruajtjes të intensitetit maksimal të zhvillimit për parcelën apo grup-parcelat.

8. Në të gjitha rastet dhe tipologjitë e ndërhyrjeve mikse në territor, KSHT do të matet sipas përdorimeve. Në rastet kur ndërthurjet bëhen në lartësi, KSHT do të zbatohet sipas përkufizimeve për kategorinë e përdorimit të vendosur në katin përdhe. Në rastet kur ndërthurjet e përdorimeve bëhen në plan, atëherë KSHT do të llogaritet për të gjitha përdorimet bashkërisht, me kushtin e respektimit të kufizimit maksimal të shfrytëzimit të territorit, sipas përcaktimeve të pikave 4, 5 dhe 15 të këtij neni.
9. Për të gjitha tipologjitë e tjera të ndërhyrjes në territor dhe mënyrat e përdorimit të tokës, KSHT-ja do të përcaktohet në kodet e zonimit të tokës dhe kushtet e zhvillimit të njësive strukturore, përveç parashikimeve të pikës 4 dhe 5 të këtij neni.
10. Nuk konsiderohen gjurmë strukture dhe nuk përfshihen në përlllogaritjen e KSHT-së vetëm ato raste të arkadave gjatësore të cilat kanë një gjerësi minimale prej 3 metrash përgjatë të gjithë gjatësisë të strukturës dhe vetëm ato raste tunelesh të cilat kanë një gjerësi minimale prej 6 metrash dhe lartësi minimale prej 8 metrash për shfrytëzim publik. Në të gjitha rastet gjithësesi, sipërfaqja totale e mbulimit të territorit e përlllogaritur duke përfshirë sipërfaqet e ndërtimit dhe volumet e mbyllura të përfutuara sipas parashikimeve të këtij neni apo edhe nga planvendosja e përfutuar nga projekcioni i mbivendosjes të të gjitha planeve të volumeve të strukturës në raport me sipërfaqen totale të parcelës, nuk duhet të tejkalojë 55% të parcelës/grup-parcelave të përfshira për ndërtim.
11. Nuk konsiderohen gjurmë ndërtimi dhe nuk përlllogariten në KSHT për ndërtim strukturat e përkohshme apo sipërfaqet e shfrytëzuara për rekreacion si pishina, shatërvane, pista hipizmi, etj, me përdorim publik apo privat, me kushtin që këto të fundit të jenë të hapura. Në rastin kur mjediset rekreative të përhershme parashikohen të mbyllura, do të konsiderohen struktura dhe do të përfshihen në parashikimet e përcaktuara nga kjo rregullore dhe legjisllacioni në fuqi.
12. Përrjashtim nga parashikimet e këtij neni bëjnë ato raste për të cilat Lejet e Ndërtimit janë kompetencë e Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas përcaktimeve të ligjit të planifikimit dhe rregulloreve të zhvillimit në fuqi.
13. Përrjashtim nga pika 4, 5, 6 dhe 10 të këtij neni bëjnë vetëm rastet kur autoritetet publike autorizojnë stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi sipas parashikimeve të kësaj rregullore dhe këtij plani, rastet e rihzhvillimit të pallateve shumëfamiljare, dy kate e më shumë, ku transformimi urban kushtëzohet nga shfrytëzimi i gjurmëve ekzistuese të godinave apo në rastet e konsolidimit urban sipas kushteve në respektim të pikës 1 të nenit 56 të kësaj rregullore. Në këto raste, KSHT-ja mund të maksimalizohet deri në zëvendësim të plotë të gjurmëve të godinave ekzistuese apo në shfrytëzimin maksimal të parcelës, me kushtin e ruajtjes së siluetës së unifikuar të rrugëve në drejtim të vijave të ndërtimit.
14. Në rastet kur zhvilluesi vë në dispozicion të interesit publik pjesë nga sipërfaqja e parcelës apo zhvillimit të kërkuar prej tij, sipas programit të intensitetit të ndërtimit me kushte, për të përfutuar sipërfaqe ndërtimore shtesë, sipas parashikimeve të kësaj rregullore, mund të përrfitojë shtesë



të koeficientit të shfrytëzimit të tokës deri në masën 55% të parcelës apo grup parcelave. Rastet kur vlera e përfitimit dhe kushtet për të cilat fitohet e drejta e shtimit të KSHT-së do të përcaktohen në PDV apo në dokumentin e Lejes të Zhvillimit. Në të gjitha rastet, KSHT maksimale do të jetë vetëm ajo e përcaktuar nga kjo rregullore, me përjashtim të pikës 13 të këtij neni.

15. Ksht-ja e lejuar për çdo njësi strukturore, për çdo lloj përdorimi, përcaktohet duke respektuar:
 - a. vlerat mjedisore dhe ekologjike në njësi;
 - b. vlerat e trashëgimisë kulturore në njësi;
 - c. diellëzimin dhe orientimin;
 - d. nevojën e krijimit të hapësirave publike.

NENI 49 – KOEFICIENI I SHFRYTËZIMIT TË TERRITORIT PËR

RRUGË (KSHR)

1. Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave për rrugë dhe zona të shtruara (KSHR) është raporti midis sipërfaqes së gjurmës në tokë të këtyre të fundit dhe sipërfaqes territoriale të njësisë strukturore.
2. KSHR-ja matet në përqindje (%).
3. Përqindja e rekomanduar e KSHR-së brënda njësisë strukturore është minimalisht 10%.

neni 49 -
koeficienti i
shfrytëzimit të
territorit për rrugë
(KSHR)

NENI 50 - KOEFICIENI I SHFRYTËZIMIT TË TERRITORIT PËR

HAPËSIRA PUBLIKE (KSHP)

1. Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave për hapsira publike (KSHP) është raporti midis sipërfaqes së gjurmës në tokë të këtyre të fundit dhe sipërfaqes territoriale të njësisë strukturore.
2. KSHP-ja matet në përqindje (%). Përqindja minimale e KSHP-së brënda njësisë strukturore duhet të jetë 30%.
3. Për njësitë strukturore të cilat zhvillohen me anë të PDV-së duke parashikuar mbrojtjen e më shumë se 60% të ndërtimeve ekzistuese të zonës, koeficienti i shfrytëzimit të territorit për hapësira publike, në mënyrë përjashtimore mund të zvogëlohet deri në 10%.
4. Çdo tipologji ndërhyrje në territor, në respektim të këtij neni, duhet të sigurojë zhvillimin gjelbërimin filtrues për sipërfaqe minimale prej 10% të sipërfaqes të parcelës apo grup-parcelave të përfshira në ndërtim, si pjesë përbërëse e territorit në funksion të KSHR-së.

neni 50 -
koeficienti i
shfrytëzimit të
territorit për
hapësira publike
(KSHP)

NENI 51 – INTESITETI I NDËRTIMIT

1. Intensiteti i ndërtimit (I) për një njësi strukturore jepet në vlerë numerike dhe shpreh sipërfaqen maksimale të ndërtimit mbi tokë për një njësi strukturore.
2. Intensiteti i ndërtimit (I) në Planin e Përgjithshëm Vendor, jepet në nivel bruto vetëm për ato njësi strukturore që janë objekt hartimi i Planeve të Detajuara Vendore dhe është i barabartë me raportin e sipërfaqes së përgjithshme të mundshme të ndërtimit (shumën e metrave katrorë total ndërtim i mundshëm) për të gjitha kategoritë për një njësi strukturore / sipërfaqen totale të njësisë, pavarësisht përkatësisë pronësore të secilës parcelë, të llogaritur deri në akse të rrugëve të propozuara apo kufirit njësisë strukturore të përcaktuar nga PPV.
3. Rregullimi i raportit të intensitetit (I) nga Bruto në Neto, do të bëhet nëpërmjet

neni 51 -
intensiteti i
ndërtimit



analizës së territorit nga Planet e Detajuara Vendore, të cilat do të shprehin grafiki dhe numeriki diferencën mes sasisë së parashikuar totale për zhvillim për të gjithë njësinë strukturore dhe asaj të ndërtuar (situatë e formuar definitivisht). Diferenca do të shpërndahe në vijim në mënyrë proporcionale duke përcaktuar saktësisht sasinë volumore të pritshme për zhvillim për parcelat apo grup-parcelat e secilës zone zhvillimi.

4. Shpërndarja e parametrave të zhvillimit për të gjitha zonat e zhvillimit, subjekt i hartimit të PDV-ve, gjatë analizës së mënyrës së ndërhyrjes në territor, do të jetë proporcionale për të gjitha zonat e zhvillimit.
5. Për të gjitha njësitë strukturore të cilat nuk janë subjekt i hartimit të Planeve të Detajuara Vendore sipas përcaktimeve të këtij Plani të Përgjithshëm Vendor dhe kësaj Rregullore të Zhvillimit, intensiteti (I) për njësinë strukturore jepet në marrdhënie të drejtpërdrejtë me të gjitha parcelat apo grup-parcelat e njësisë strukturore dhe është i njëjtë si për njësinë ashtu dhe për çdo parcelë brënda territorit të njësisë strukturore. Në këtë rregull përfshihen dhe ato zona urbane të cilat kushtet e zhvillimit i marrin në përputhje me përcaktimet e pikës 1 të nenit 56 të kësaj rregullore.
6. Për të gjitha përdorimet, intensiteti i ndërtimit (I) për çdo përdorim, do të llogaritet për atë pjesë të parcelës të përfshirë në përdorimin për të cilin përllogaritet intensiteti. Në përllogaritjen e intensitetit nuk përfshihet ndërtimi nëntokë.
7. Në vijim të pikës 6 të këtij neni, për parcelat që shtrihen në dy apo më shumë përdorime të ndryshme, rekomandohet të kryhen pjestime pasurie sipas hartës të përdorimeve të tokës që prekin parcelat në mënyrë që të qartësohen kushtet e zhvillimit për secilin përdorim.
8. Për parcelat të cilat shtrihen në dy apo më shumë përdorime të tokës sipas parashikimeve të këtij plani dhe pikave 6 dhe 7 të këtij neni, lejohen përfshirje të të gjithë sipërfaqes të parcelës në përllogaritjen e intensitetit të ndërtimit në territorin me përdorimin e tokës me mundësi më të madhe zhvillimi vetëm nëse:
 - a. një mundësi e tillë kërkohet Bashkia e Tiranës sipas një politike të caktuar nga autoritetet e planifikimit;
 - b. parcela ka mbi 50% e sipërfaqes së saj brënda përdorimit të tokës me hierarki më të lartë zhvillimi apo tipologjisë të kërkuar të përdorimit
 - c. Kur zhvilluesi e kërkon këtë të drejtë me qëllim menaxhimin e të gjithë parcelës për të mundësuar të drejta më të larta zhvillimi të cilat gjenerojnë zgjerim hapësirash me interes publik apo zhvillim në funksion të shtimit të shërbimeve të munguara në zonë.
9. Parcelat të cilat shtrihen në dy njësi strukturore do të gjykohen rast pas rasti, duke prioritetizuar mundësimin e manaxhimit të vlerave të zhvillimit të një parcele brënda 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 parcelen për zhvillim në njësinë strukturore me mundësi më të madhe zhvillimi nëse:
 - a. një mundësi e tillë kërkohet nga zhvilluesi;
 - b. parcela ka mbi 60% e sipërfaqes së saj brënda njësisë strukturore me hierarki zhvillimi më të lartë; apo
 - c. zona zhvillimore e njësisë kufitare ku shtrihet parcela paraqitet e zhvilluar.Për të gjitha rastet e tjera, parcela do të parashikohet 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 këtë rregullore dhe planet e detajuara vendore.

10. Intensiteti i ndërtimit (I) për çdo tipologji njësie strukturore do të përcaktohet në kodet e zonimit të tokës dhe kushtet e zhvillimit të njësive strukturore, pjesë të Kreu X, të kësaj rregullore, por që gjithsesi do të respektojë këto parime bazë:
 - a. Për të gjitha nënndarjet e tjera, njësitet strukturore pjesë të zonave të banuara sub-urbane dhe rurale apo fshatrave, do të përcaktohen në kodet e njësive të përcaktuara në tabelat parametrike në Kreun X të kësaj rregullore zhvillimi.
 - b. Çdo përdorim, pjesë e një njësie strukturore mikse do të marrë vlera proporcionalisht të njëjta zhvillimi me përdorimin banim, duke përfshirë përdorimin bujqësi dhe natyrë të cilat rregullohen me nene të veçanta në këtë rregullore.
 - c. Intensiteti i ndërtimit nënkupton dhe matet për sipërfaqe totale të shfrytëzueshme të ndërtimit, pa përfshirë verandat apo sipërfaqet e shfrytëzueshme të hapura, që përftohen nga tërheqja e volumeve si pasojë e distancave dhe/ose arkitekturës.
 - d. Të gjitha përdorimet IE kanë intensitet 2.6 pavarësisht përcaktimeve në pasaportat përkatëse ku treguesit e zhvillimit përcaktohen për të gjitha përdorimet e tjera.

NENI 52 – TREGUESIT E DISTANCAVE

1. Treguesit bazë të përcaktuar nga kjo rregullore janë të detyrueshëm për t'u zbatuar nga projektuesit gjatë hartimit dhe zbatimit të dokumenteve të planifikimit.
2. Distancat sipas këtij neni duhet të jenë të tilla që të mos cenojnë lirinë e përdorimit të pronës, të krijojnë hapësira publike dhe/ose funksionale të nevojshme për shërbimet ndaj komunitetit dhe të garantojnë siguri individuale dhe shëndetësore.
3. Distancat e përcaktuara në këtë rregullore janë: distancat midis ndërtimeve; distancat midis ndërtimit dhe kufirit të parcelës/pronës; distancat midis ndërtimit dhe kufirit të trupit të rrugës.
4. Përcaktimi i distancave bëhet nga autoriteti i planifikimit sipas përcaktimeve në këtë rregullore, dhe në PDV apo në Leje Zhvillimi, në përputhje me këtë nen, për sa kohë që nuk parashikohet ndryshe në legjislacionin e posaçëm sektorial në fuqi.
5. Për përcaktimin e distancave vlerësohen: orientimi dhe diellëzimi, gjendja e ndërtimeve kufitare, standardet higjieno-sanitare, mjedisore dhe të sigurisë sipas legjislacionit të posaçëm.
6. Për përcaktimin e distancave ndërtesë-ndërtesë, ndërtesë-rrugë dhe ndërtesë-kufij prone, në projektim, do të zbatohen normat minimale të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi, me përjashtim të rasteve kur PDV propozon distanca të tjera më të mëdha se minimumi i parashikuar.
7. Në zonat e konservimit apo ristrukturimit, në rastet e nevojës së rindërtimit të banesave të vjetra dhe të papërshtatshme për të jetuar në parcelën ekzistuese, do të ruhen distancat e ndërtesës ekzistuese edhe për ndërtimin e ri, me kusht që të mos ndryshojnë koeficienti i shfrytëzimit të truallit dhe intensiteti i ndërtimit ekzistues.

neni 52 – treguesit e distancave



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



8. Për arsye të zhvillimit të parashikuar nga PPV-ja për një zonë urbane të konsoliduar, ku do të aplikohet konsolidimi urban ose rizhvillimi, veçanërisht në kushtet e zbatimit të instrumenteve financiare të drejtimit të zhvillimit apo për stimulimin e një lloji të caktuar të zhvillimit, apo në rastet përjashtimore në respektim të pikës 13, të nenit 48 të kësaj rregullore dhe këtij plani, të aplikuar nëpërmjet hartimit të planit të detajuar vendor apo kur diktohet nga nevoja për krijim të hapësirës publike kompakte, në një zonë urbane me zhvillim intensiv, apo kur distanca e objektit/ndërtesës nga rruga duhet të respektojë vijën e ndërtimit ekzistuese të formuar. Në këto raste kjo distancë mund të jetë edhe 0 metër nga kufiri i pronës/parcelës.
9. Në rastet kur pronari i një ndërtese ekzistuese të ulët, shpreh interesin për të zhvilluar pronën e tij, ndërkohë që strukturat kufitare me parcelën kur kërkohet zhvillimi, të ndërtuara para hyrjes në fuqi të kësaj rregulloreje, nuk kanë respektuar të gjitha kushtet e distancave (ndërtesë-ndërtesë, ndërtesë-kufi prone, ndërtesë-rrugë) të legjislacionit përkatës në kohën kur është kryer ndërtimi, atëherë pronarit të ndërtesës ekzistuese që ka interes, i lind e drejta të zhvillojë/ndërtojë duke ruajtur vetëm distancat nga kufiri i pronës përkatëse dhe/ose nga rruga duke respektuar vijën e ndërtimit të formuar.
10. Distanca nga kufiri i pronës llogaritet sipas përcaktimeve ligjore të rregulloreve të zhvillimit në fuqi.
11. Do të konsiderohen faqe që përballen dhe do të maten distancat ndërmjet tyre, kur faqet qëndrojnë në kënd më të vogël se 75° mes tyre.
12. Distancat e ndërtimeve të ndryshme nga çerdhet, kopshtet, shkollat dhe objektet shëndetsore (duke përjashtuar qendrat shëndetsore), duhet të jenë në drejtimin jug, jo më pak se 1.5 herë e lartësisë të përgjithshme të ndërtimit më të lartë të shprehur në metra. Në drejtimet e tjera të horizontit do të zbatohen distancat sipas rregulloreve në fuqi.
13. Në zonat historike dhe të mbrojtura monument kulture dhe të ansamblit urban sipas legjislacionit të posaçëm në fuqi, të respektohen distancat ekzistuese të tipologjisë arkitektonike historike të zonës, duke ruajtur vijën e ndërtimit të formuar në kohë nga ndërtimet.
14. Në rastet kur përdoret gropë septike dhe pus individual për furnizimin me ujë, në çdo zonë banimi, distanca mes të dyjave do të jetë minimalisht 15 metër.

neni 53 – vija e ndërtimit

NENI 53 – VIJA E NDËRTIMIT

1. Vija e ndërtimit ose vija e kuqe sipas kuadrin ligjor në fuqi, është kufiri maksimal i lejuar për vendosjen e një strukture në lidhje me trupin e rrugës ose kufirin e zonës zhvillimore apo njësisë që i referohet, referuar kushteve ligjore të përcaktuara në kuadrin ligjor në fuqi apo vijave të ndërtimit ekzistuese të përcaktuara nga situata e formuar në terren apo analiza mbi terrenin nga studimi i rrjetit rrugor apo planet e detajuara vendore.
2. Vija e ndërtimit përcakton pozicionimin e faqes të një strukture në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese apo të propozuar.
3. Faqe e strukturës nënkupton trupin e përgjithshëm të strukturës dhe jo elementët pjesor volumetrik si konsolat e ballkoneve, etj, me kushtin që këto të fundit të mos të tejkalojnë 50% të sipërfaqes totale të një faqe fasade.
4. Nuk lejohet që konsolat të tejkalojnë vijën e ndërtimit në lartësi më të ulët se 5 metra nga kuota e trotuarit dhe 1.4 metra nga faqja e strukturës.



5. Në rastet kur planet e sistemimit dhe të vendosjes të katit përdhe parashikojnë nevojën e vendosjes së shkallëve dhe rampave për akses, nuk lejohet që pozicionimi i tyre të tejkalojë vijën e ndërtimit.
6. Nga rregullat e pikave 2, 3 dhe 4 të këtij neni bëjnë përjashtim rastet e tipologjive të strukturave me arkitekturë të theksuar volumetrike.
7. Në çdo rast, volumetria e strukturës duhet të jetë brenda kufijve të parcelës apo grup-parcelave të pronave të përfshira në zhvillim.
8. Në zonat e reja për zhvillim, përcaktimi i vijës të ndërtimit do të kryhet në respektim të brezit mbrojtës (zonës buferike) në rast se është i nevojshëm, apo sipas legjislacionit në fuqi, me përjashtim të rasteve kur vija e ndërtimit në territor paraqitet si e formuar.

NENI 54 – LARTËSIA E STRUKTURAVE

neni 54 – lartësia e strukturave

1. Përcaktimi i lartësisë të njësive të shprehur në kate, bëhet nga ky plan dhe kjo rregullore zhvillimi. Saktësimi i lartësisë maksimale të lejuar për efekt planifikimi për çdo zonë zhvillimore pjesë të njësive strukturore subjekt hartimi plani të detajuar vendor, të shprehur në metra, bëhet gjatë hartimit të PDV-së apo Lejes të Zhvillimit duke respektuar:
 - a. lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re të propozuar;
 - b. normat e lejuara të distancave;
 - c. vlerat mjedisore dhe ekologjike në njësi;
 - d. vlerat e trashëgimisë kulturore në njësi;
 - e. diellëzimin dhe orientimin;
 - f. respektimin dhe harmonizimin e siluetës ekzistuese me atë të propozuar;
 - g. respektimin e normave mjedisore.
 - h. ndërthurjen e përdorimeve të ndryshme në strukturë
2. Në rastet kur lartësia e strukturës shprehet në metra, lartësia e çdo kati me përdorim banim apo shërbime, llogaritet sipas përcaktimeve të lartësisë minimale nga rregulloret e zhvillimit në fuqi. Në rastet e strukturave të shërbimit, qendrave komerciale apo kullave të biznesit, lartësia e katit do të përlogaritet nga përcaktimet e PDV-së apo dokumentit të Lejes të Zhvillimit, duke e arsyetuar teknikisht nëpërmjet prezantimit të projekt idesë të zhvillimit.
3. Në respektim të pikës 1 të këtij neni, autoritetet vendore të planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit do të stimulojnë harmonizimin e siluetës së kërkuar në territor, për të cilat mund të ndalojnë zhvillimin e parcelave individuale të cilat çënojnë strategjinë e rihvillimit të zonës sipas lartësisë të parashikuar nga ky plan dhe kjo rregullore, përveç rasteve kur këto lartësi nuk mund të realizohen nëpërmjet rihvillimit si pasojë e situatës të formuar në territor.
4. Në respektim të parashikimeve të këtij neni dhe të nenit 48 të kësaj rregullore, gjatë hartimit të PDV-së apo gjatë aplikimit për leje zhvillimi, lejohet ngritja në lartësi deri në 3 kate mbi lartësinë e parashikuar nga ky plan dhe kjo rregullore, me kushtin e uljes të koeficientit të shfrytëzimit të territorit deri në 18% më pak se KSHT e parashikuar nga Neni 48 i kësaj rregullore zhvillimi. Në respektim të këtij rregulli, katet shtesë specifike përlogariten të shtohen me raportin 1 kat shtesë për çdo 6% KSHT më pak se parashikimi i përcaktuar nga ky plan dhe kjo rregullore. Në respektim të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore dhe të nenit 35 të "Rregullores të Zhvillimit të Territorit", katet shtesë subjekt i kushteve të



këtij neni, nuk do t'i nënshtrohen treguesve të distancave. Në këto raste, volumi i kateve shtesë do të përcjellë në altimetri siluetën e shkallëzimit të katit më të lartë të detyruar nga përcaktimet ligjore të neneve të treguesve të distancave, sipas lartësisë të propozuar nga ky plan dhe kjo rregullore zhvillimi.

Në këto raste, për çdo kat shtesë të përfutur nëpërmjet zbatimit të kësaj pike, projektuesi do të zbresë 3% të gjurmës të projekcionit të volumeve të të gjitha planeve të strukturës mbi katin përdhe.

5. Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:
 - a. Zhvillim i strukturave të ulta (deri në 3k);
 - b. Zhvillim i strukturave të mesme (3 – 6 k);
 - c. Zhvillim i strukturave të larta (mbi 6 k).
6. Strukturat mbi tarracë e çati, si: oxhaqet, tubat, pajisjet e ashensorëve, panele diellore dhe elemente të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësinë e strukturave.
7. Përveç lartësive të përcaktuara në kushtet e zhvillimit të njësive strukturore, pjesë të Kreu X të kësaj rregullore zhvillimi dhe këtij plani të përgjithshëm vendor, lartësitë e kateve do të respektojnë përkufizimet e lartësive të përcaktuara për këto njësi strukturore si vijon:
 - a. Të gjitha banesat një-familjare, pjesë të territorit sub-urban, lejohen të kenë një lartësi maksimale prej 3 katesh plus papafingo, me kushtin e respektimit të lartësisë maksimale prej 13 metra.
 - b. Të gjitha strukturat, pjesë të përdorimit IE lejohen të kenë lartësi 4 kate me kushtin e respektimit të lartësisë maksimale prej 20 metra.
8. Për të gjitha strukturat me çati, lartësia maksimale e strukturës e shprehur në metra do të matet në lartësinë maksimale të mureve perimetrale të strukturës, ndërsa lartësia maksimale e shprehur në kate do të matet sipas numrit të sipërfaqeve të shfrytëzueshme për banim.
9. Të gjitha strukturat duhet të respektojnë kushtet e distancave nga strukturat dhe kufiri i pronës përtej parashikimeve të lartësisë të përcaktuar në këtë nen, të kësaj rregullore zhvillimi.

neni 55 -
ristrukturimi
i strukturave
ekzistuese

NENI 55 – RISTRUKTURIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE

1. Proçesi i ristrukturimit të strukturave ekzistuese përfshin veprimet e ndërhyrjes për rivlerësimin apo rindërtimin e strukturave ekzistuese.
 2. Proçesi i ristrukturimit lejohet pa nevojën e hartimit të planit të detajuar vendor, pavarësisht përcaktimeve për njësinë strukturore.
 3. Në rastet kur ristrukturimi i strukturës ekzistuese parashikon zhvillimin apo shtimin pjesor volumetrik anësor apo në lartësi, të strukturave ekzistuese në territor, propozimi do të shoqërohet gjatë aplikimit për Leje Ndërtimi, me vendosjen e strukturës të propozuar për shtim apo plotësim të volumetrisë ekzistuese në raport me volumetrinë urbane ekzistuese, duke pasqyruar në plan dhe volumetri impaktin urban të propozimit sipas kushteve ligjore të distancave apo shfrytëzimit të territorit në fuqi.
- Në rastin e shtesave në lartësi nuk lejohen shtesa më shumë se 1 kat mbi lartësinë ekzistuese të strukturës dhe mbi lartësinë në kate të përcaktuara nga ky plan dhe kjo rregullore. Në respektim të kushteve të kësaj pike, intensiteti i ndërtimit nuk llogaritet vetëm për rastet e shtesës së kateve apo të ndryshimit të llojit të mbulimit në struktura ekzistuese.
4. Ristrukturimi përfshin edhe proçesin e rindërtimit, për ato raste të ndërtesave të degraduara strukturalisht apo që përbëjnë rrezik për banorët

e ndërtesave, për të cilat lejohet proçesi i shëmbjes dhe rindërtimit edhe në zonat e konservimit, me kushtin e respektimit të gjurmës dhe kushteve urbanistike të strukturës origjinale. Në rastin rindërtimit apo ristrukturimit të një strukture monument kulture apo pjese të një ansambli kulturor, çdo ndërhyrje do të lejohet vetëm pas miratimit të organeve kompetente për monumentet e kulturës, sipas ligjit për trashëgiminë kulturore në fuqi.

5. Në të gjitha rastet kur ndërhyrjet për ristrukturim parashtrajnë dhe nevojën e shtesës volumetrike, kjo e fundit do të lejohet vetëm në respektim të kushteve ligjore të bashkëpronësisë sipas parashikimeve të përcaktuara në Kodin Civil në fuqi me miratimin e jo më pak se $\frac{3}{4}$ të bashkëpronarëve të ndërtesës, apo në vlerësim të kushteve teknike të strukturës dhe kushteve arkitektonike, të cilat e lejojnë ndërhyrjen.
6. Në të gjitha strukturat e ndërtuara para viteve 90, buzë rrugëve kryesore dhe dytësore, shtesat lejohen vetëm për ndërhyrje nga autoritetet vendore, në respektim të politikave të zhvillimit për interes publik, për stimulimin e ristrukturimit të arkitekturës urbane dhe rigjenerimit pejsazhik të rrugëve kryesore dhe dytësore të qytetit. Përshtatim nga kushtëzimi i kësaj pike bëjnë vetëm ato raste kur subjekti parashikon edhe termoizolim dhe përmirësimin e qëndrueshëm të arkitekturës të të gjithë godinës për të cilën kërkohet shtesa e katit.
7. Proçesi i ristrukturimit mundëson mbylljet e plota apo të pjesëshme të verandave apo terracave të shfrytëzueshme për shfrytëzim individual, në rastin kur këto gëzojnë titullin e pronësisë, me kushtin e respektimit të distancave të ndriçimit apo në rastet kur ndërhyrja nuk cënon arkitekturën pejsazhike të bllokut. Në të kundërt, në rastin e bashkëpronësisë, çdo ndërhyrje do të lejohet në respektim të pikës 5 të këtij neni, dhe kushteve ligjore në fuqi.
8. Në rastet kur ristrukturimi parashikon mbylljet e plota apo të pjesëshme të verandave apo terracave të shfrytëzueshme për shfrytëzim individual, apo në rastet kur parashikohet mbyllja e ballkoneve, kërkesa do të shoqërohet me projektin e zhvillimit i cili përcakton kushtet dhe mënyrën e ndikimit në fasadën origjinale të strukturës. Autoritetet vendore të planifikimit do të gjykojnë rast pas rasti duke prioritetizuar ruajtjen dhe unifikimin e ndërhyrjes në fasadë dhe arkitekturë. Vendimmarrja mund të kushtëzojë dhe kufizojë ndërhyrje vetëm për ato raste kur ristrukturimi prek të gjithë fasadën e strukturës.
9. Proçesi i ristrukturimit, mënyrat e ndërhyrjes së rivlerësimit dhe proçesi i miratimit rregullohen sipas rregulloreve të zhvillimit dhe ligjit të planifikimit në fuqi, nëpërmjet autorizimit apo aplikimit për Leje Ndërtimi në varësi të tipologjisë të ndërhyrjes në strukturë.

NENI 56 – VAZHDIMËSIA E FAQEVE KALLKAN

1. Në të gjitha ato territore të mundshme për zhvillim, që ballafaqohen me struktura ekzistuese me faqe kallkan, për të kryer mbylljen e zhvillimit (duke qënë se kallkani ka krijuar konceptin e vazhdimësisë në terren të situatës urbane) lejohen të drejta zhvillimi të njëjta me ato ekzistuese për realizimin e konsolidimit urban në territor. Në zbatim të kësaj pike kur është e nevojshme, autoritetet vendore do të përfshijnë në programin e intesitetit të ndërtimit me kushte propozimin për zhvillim, sipas parashikimeve të kësaj rregullore.

neni 56 -
vazhdimësia e
faqeve kallkan



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



2. Zhvillimi për mbylljen e faqeve kallkan sipas pikës 1 të këtij neni, lejohen vetëm me kushtin që:
 - 2.1 Në zonat sub-urbane dhe rurale, struktura e re e paraqitur nga kërkuesi, në rast se nuk është parashikuar ndryshe në PDV, të mos ketë vijuese një faqe të re kallkan, për një zhvillim të ri vijues (por të vijë në kallkan vetëm me faqen e objektit ekzistues kallkan-për të mbyllur situatën e formuar-dhe në faqet/drejtimit e tjera-me faqe me distanca/dritare);
 - 2.2 Propozimi për zhvillim i paraqitur nga kërkuesi nuk bie ndesh apo cënon zhvillimin e veprave me interes publik të nën-njesisë, si rrjetin rrugor, ndërtim facilitetesh publike si çerdhe, kopshte, shkolla (sipas parashikimeve të PPV).
 - 2.3 Propozimi për zhvillim i paraqitur nga kërkuesi nuk duhet të cënojë hapësirat e hapura;
 - 2.4 Zhvillimi i propozuar në këto njësi strukturore të respektojë karakterin urban të njesisë.
 - 2.5 Parametrat urbanë të këtyre rasteve do të gjykohen/shqyrtohen individualisht rast mbas rasti mbi përputhshmërinë me situatën urbane dhe parashikimet e Planit, nga autoritetet vendore, të cilat mund të miratojnë dhe/ose refuzojnë në mënyrë të arsyetuar kërkesën.
3. Gjatë hartimit të PDV-ve apo paraqitjes të kërkesave të reja për zhvillim, lejohet që zhvillimi i propozuar të përfundojë me një faqe të re kallkan, kur kjo e fundit është e domosdoshme për vijimësinë e zhvillimit.
4. Nuk lejohet distancim i strukturave nga kufiri i pronës pavarësisht se ruhen distancat nga kufiri i pronës apo nga strukturat ekzistuese, në rastet kur zhvillimi i ri i propozuar nuk lejon mundësitë e zhvillimit me të njëjtat parametra për parcelat kufitare. Në këto raste autoritetet vendore duhet të sigurojnë vazhdimësinë e mundësisë së zhvillimit në perspektivë për parcelat kufitare nëpërmjet realizimit të zhvillimit me faqe kallkan sipas kushteve ligjore në fuqi.

neni 57 - parkimet

NENI 57 – PARKIMET

1. Baza ligjore ku sot bazohet kryesisht numri i vendeve të parkimit të nevojshme për çdo tip aktiviteti përcaktohet në Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.671 datë 29 korrik 2015, në referencë të Nenit 81, "Standardet dhe treguesit e planifikimit për zonat dhe njësitë strukturore të banimit" të cilat ndryshojnë sipas numrit të popullsisë në terriore urbane dhe kategorizohen, sipas rastit, për tri grupe kryesore:
 - I. deri në 10,000 banorë; 6 m² për banor
 - II. mbi 10,000 banorë; 6 m² për banor
 - III. mbi 100,000 banorë. 6 m² për banor
2. Përveç sa është parashikuar në nenin 81, të kësaj rregullore planifikimi, standardi minimal i parkimit do jetë:
 - I. Për parkimin publik, pavarësisht formës së zgjidhjes së tij, është 6 m²/banor ose 1 vend parkim prej 12 m² për çdo 2 banorë.
 - II. Për hapësirën e parkimit të dedikuar për objekte me përdorim jo banim, është 12 m²/përdorues dhe llogaritet mbi bazën e fluksit mesatar deri në maksimal 24-orësh të përdoruesve të objektit.
 - III. Për parkimin privat për objekte banimi, pavarësisht formës së zgjidhjes së tij, është 15 m²/familje ose apartament.
 - IV. Në të gjitha rastet të parashikohen vendparkime për personat me aftësi të kufizuara.



- V. Parkimi mund të jetë privat ose publik dhe format e zgjidhjes janë në rrugë, në sheshe publike, në sipërfaqe mbi ose nën tokë, në struktura me një ose disa nivele dhe në pjesë të objekteve me përdorime të ndryshme. Përveç sa parashikohet në V.K.M më sipër, më poshtë po japim dhe disa referenca shtese lidhur me parkimin:
3. Çdo zhvillim duhet të sigurojë numrin e parkimeve për banorët dhe në raste të caktuara, për vizitorët dhe përdoruesit. Numri i parkimeve për banorët duhet të sigurohet brenda sipërfaqes së përgjithshme të parcelës apo grup-parcelave për zhvillim, mbi ose nëntokë.
 4. Nga përcaktimet e pikës 1 të këtij neni mund të bëhet përjashtim, kur brenda njësisë ka parkime publike për tu ndërtuar sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm dhe kësaj rregulloreje nga organe publike ose subjekte private të cilat plotësojnë nevojat për parkim të banorëve të njësisë.
 5. Në rastet kur për realizimin e parkimeve nevojitet shtrirja e tyre mbi tokë dhe ndërthurja e sipërfaqeve të parkimeve me sipërfaqet e gjelbra, atëherë zgjidhja duhet të jetë me pllaka të gjelbëra dhe parkimet duhet të përkufizohen me gjelbërim të mesëm dhe të lartë hijëzues.
 6. Në këto raste, raporti i vënd-parkimeve të parashikuara nëntokë me ato të parashikuara mbi tokë nuk lejohet të tej-kalojë masën 70% nëntokë me 30% mbi tokë.
 7. Në rastet kur zhvilluesi, për arsye të formës, zgjidhjes apo pozicionit të strukturës në territor, nuk arrin të sigurojë numrin e detyruar të parkimeve në projekt, atëherë për çdo vënd-parkim të munguar autoritetet vendore do të aplikojnë tarifën/gjobë për mos realizimin e detyrimit të parkimeve sipas vlerës që do të përcaktohet me vendim të veçantë pranë Këshillit Bashkiak.
 8. Sigurimi i parkimeve përgjatë rrugëve, me qëllim që objektet/zhvillimet private të plotësojnë parametrat e kërkuara të parkimeve nuk është një përgjegjësi e detyrueshme e organeve publike.
 9. Numri i parkimeve që duhet të sigurohet për çdo objekt, është i lidhur me menaxhimin e trafikut dhe lëvizshmërinë. Mbështetur në studimet për transportin, duhet të mbahen në konsideratë këto normativa:
 - i. Banim - minimalisht 1 vënd parkimi/apartament;
 - ii. Hotel – minimalisht 1 vend parkimi për çdo 3 dhoma (në këto raste projekti duhet ti përshtatet normativave ndërkombëtare për përcaktimin e cilësisë të shërbimit dhe kualifikimit të hotelit sipas standarteve të projektimit dhe planifikimit të shërbimeve në projekt;
 - iii. Aktivitet tregtar - brenda qendrës: 1 vend parkimi për 100m²;
 - iv. Njësi tregtare periferike - 2 vende parkimi për 100m²;
 - v. Shërbime dhe facilitete - 1 vend parkimi për 100 m² sipërfaqe
 - vi. Shkolla dhe edukim - 1 vend parkimi për çdo klasë;
 - vii. Në të gjitha rastet të parashikohet vendparkim për personat me aftësi të kufizuara.
 10. Në lidhje me pikën 10, duhet vënë në dukje se:
 - i. Në rast përdorimi të kombinuar, kërkesa totale lidhet në mënyre proporcionale me secilin tip përdorimi.
 - ii. Kërkesat e dhëna më lart mund të rishikohen për të marrë parasysh objektivin politik për transportin, i cili parashikon uljen e kërkesës për vende parkimi në qytet nëpërmjet përmirësimit të shërbimit të transportit publik dhe rritjes së numrit të vendeve të parkimit në periferinë urbane.
 11. Sipërfaqja minimale bruto e parkimit për makina private është 25m²



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



12. Në njësi strukturore të kategorisë Banim, për çdo zhvillim të parashikohet të paktën një vend parkimi për çdo njësi banimi, në respektim të pikave 1 dhe 2 të këtij neni.
13. Numri i parkimeve në objektet shumë funksionale mund të variojë në varësi të përqindjes së funksioneve.
14. Në të gjitha rastet, hyrja në parkimet nëntokësore duhet të sigurohet nëpërmjet rampës. Në rastet kur zhvilluesi propozon hyrje në parkim nëpërmjet ashensorit, kjo do të jetë suplementare e rampës, përveç rasteve kur zgjidhja me rampë kushtëzon realizimin e vend-parkimit nëntokë si pasojë e sipërfaqes të vogël të gjurmës së ndërtimit. Në të tilla raste autoritetet vendore të planifikimit mund të lejojnë zgjidhje të parkimit nëpërmjet hyrjes me ashensor.
15. Këto kërkesa mund të rishikohen, gjatë hartimit të PDV-ve, në varësi të politikave të transportit që synojnë të ulin kërkesën për parkim në qendër në lidhje me një akses të mirë të transportit publik dhe rritjen e nevojave për parkim në periferi.
16. Parkimet nëntokësore sipas pozicioneve në territor, të përcaktuara në PPV, do të trajtohen me studim të veçantë nga autoritetet vendore.

neni 58 - varrezat

NENI 58 – VARREZAT

1. Varrezat duhet të jenë të izoluara nga zonat e banimit nëpërmjet brezit të rezervuar. Ndalohen ndërtime të reja apo të zgjerohen ato ekzistuese brenda brezit të rezervuar sipas parashikimeve të këtij plani dhe kësaj rregullore.
2. Këshilli i Bashkisë Tiranë, ka të drejtë të vendosë për ndryshimin e gjerësisë të brezit të rezervuar.
3. Varreza private mund të ngrihen nga subjekte private mbi troje në pronësi të tyre. Ngritja e varrezave private do të bëhet me miratim të Këshillit të Bashkisë. Kriteret dhe procedurat për ngritjen e varrezave private do të kryhen në respektim të vendimeve të Këshillit të Ministrave.

KREU VII – INSTRUMENTE DREJTIMIT TË ZHVILLIMIT

neni 59 –
intensiteti i
ndërtimit me
kushte

NENI 59 – INTENSITETI I NDËRTIMIT ME KUSHTE

1. Intensiteti i ndërtimit me kushte është instrumenti i zhvillimit i cili synon të sigurojë kontribut për financimin e investimeve kapitale në infrastrukturë dhe shërbime të përgjithshme me interes publik apo social për Bashkinë e Tiranë.
2. Kontributi për sigurimin e zhvillimit të interesit publik dhe social, jepet nga kërkuesi i të drejtës për zhvillim në kushtet e pajisjes me leje zhvillimi, në marrëveshje me autoritetin vendor, sipas përcaktimeve të identifikuaras mes palëve gjatë aplikimit për Lejen e Zhvillimit. Autoritetet vendore përcaktojnë, kushtëzojnë dhe miratojnë përfshirjen e një zhvillimi në programin e Intensitetit të Ndërtimit me Kushte bazuar në politikën e planifikimit për mundësimin e çlirimit të hapësirave publike, realizimin e infrastrukturës rrugore të munguar dhe/ose infrastrukturës të shërbimeve në territor, apo rizhvillimin e strukturave shumë-familjare në funksion të përmirësimit të strukturës ekzistuese urbane.
3. Intensiteti i ndërtimit mund të rritet proporcionalisht mbi zhvillimin e



përcaktuar në PDV-në e miratuar për zonën e zhvillimit, parcelat apo grup-parcelat e përfshira në studimin për zhvillim, sipas përcaktimeve të dakorduara mes palëve në respektim të kushteve ligjore të përcaktuara në këtë nen, me kushtin e respektimit të limiteve të vendosura në këtë plan. Implementimi i sipërfaqeve shtesë të përfutuara sipas INK lejohet vetëm në trajtën e tipologjisë hapsinore të tipit kullë.

4. Intensiteti i ndërtimit me kusht sipas përcaktimeve të këtij neni, përfshijnë të drejtën e shtimit të numrit të kateve të parashikuara si orientim i lartësisë të zhvillimit nga ky plan dhe kjo rregullore zhvillimi dhe zbatohet në nivel zone zhvillimi, parcele apo grup-parcelash.
5. Në respektim të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore dhe të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408 (i ndryshuar), datë 13.05.2015, katet shtesë subjekt i të drejtës të intensitetit të ndërtimit me kushte, të cilat do të nxisin një intensifikim dhe densifikim të ndërtimit në zonë sipas përcaktimeve të këtij neni, nuk do t'i nënshtrohen treguesve të distancave. Në këto raste, volumi i kateve shtesë do të përcjellë në altimetri siluetën e shkallëzimit të katit më të lartë të detyruar nga përcaktimet ligjore të neneve të treguesve të distancave, sipas lartësisë të propozuar nga ky plan dhe kjo rregullore zhvillimi.
6. Në rastet kur rregullore e zhvillimit i jep të drejtë PDV-së të përcaktojë lartësinë maksimale të strukturave, vendim-marrja për formën urbane në respektim të kushteve ligjore dhe përcaktimeve të distancave për zonat me dendësi të lartë, do të jetë subjekt i autoriteteve vendore të planifikimit, në respektim të pikës 5 të këtij neni dhe kushteve ligjore në fuqi.
7. Kontributi që zhvilluesi do të dhurojë njësisë vendore në këmbim të të drejtës shtimit të intensitetit sipas programit të intensitetit të ndërtimit me kushte, do të përfshijë minimalisht 15% të sipërfaqes totale shtesë, sipas përcaktimeve të këtij neni.
8. Vlera, forma apo pozicioni i saktë i sipërfaqes apo kontributit, që përfitojnë autoritetet vendore nga programi i Intensitetit të Ndërtimit me Kushte, do të përcaktohen nga marrëveshja ndërmjet zhvilluesit dhe njësisë vendore në dokumentacionin bashkëlidhur Lejes së Zhvillimit, e cila do të saktësohet në vijim nëpërmjet kontratave të shkëmbimit të pjesëve takuese për njësinë vendore.
9. Në përlogaritjen e kontributit, do të vlerësohet hierarkia e vlerës së shitjes sipas çmimit të referencës, e cila do të mundësojë një trend të rritjes të kontributit nga periferia drejt qendrës, në raport me rritjen e vlerës së çmimit të referencës. Në të gjitha rastet, autoritetet vendore të planifikimit do të përcaktojnë vlerën e saktë të kontributit që do të përfitojë njësi vendore nga përfshirja e subjekteve në programin e intensitetit të ndërtimit me kushte.
10. Rastet në të cilat zhvilluesi përfshihet në programin e Intensitetit të Ndërtimit me Kushte përfshijnë dhe ato raste kur zhvilluesi strehon në zhvillimin e tij ndërtues informale, apo banorë në nevojë për strehim social apo banorë të strukturave të degraduara që përbëjnë rrezik për to dhe komunitetin. Në këto raste, strehimi i banorëve në nevojë konsiderohet si kontribut me interes publik dhe kontributi do të përlogaritet dhe do të zbritet nga detyrimet e përcaktuara sipas pikave 7 deri 9 të këtij neni.
11. Procedura për miratimin e Intensitetit të Ndërtimit me Kushte, do të përcaktohet me rregullore të veçantë nga autoritetet vendore të planifikimit, në përputhje me legjislacionin në fuqi.



KAPITULLI VIII – SISTEMI I MOBILITETIT

neni 60 – rregulla
gjatë përcaktimit
të rrjetit rrugor

NENI 60 – RREGULLA GJATË PËRCAKTIMIT TË RRJETIT

RRUGOR

1. Koncepti i rrjetit rrugor bazohet në:
 - a. Elementët ekzistues të rrjetit rrugor
 - b. Elementë të rinj, të cilat do të ndërtohen në zonat ekzistuese të urbanizuara dhe zgjerimet e planifikuara të qytetit.
2. Rrjeti ekzistues rrugor në Tiranë karakterizohet nga zhvillim i pamjaftueshëm për sa i përket distancave të rrugëve dhe intensitetit të rrjetit. Zgjerimi i rrjetit rrugor është, kështu, prioritet për qytetin, dhe përbën kusht të rëndësishëm për rritjen e dendësisë së banesave dhe reduktimin e shtrirjes së pakontrolluar. Rritja e pritshme e popullsisë tregon rritje të kërkesës për lëvizje, për më shumë rrugë dhe rritje të mundësisë së aksesit.
3. Konfigurimi i rrjetit të propozuar rrugor është hartuar me qëllim plotësimin e këtyre kërkesave. Në të njëjtën kohë, është prezantuar një shtrirje dhe zgjerim që lehtëson plotësimin e hallkave që mungojnë në rrjetin ekzistues.
4. Plotësimi i sistemit rrugor me unaza të cilat do i shërbejnë si lëvizjes së mjeteve por dhe lëvizjes së dedikuar për sistemet e transportit publik dhe aksesit është aspekti më kryesor në zhvillimin e sistemit rrugor në Tiranë, dhe ky sistem është një nga pikat kyçe që përfshihet në të gjithë dokumentacionin rregullues mbi qytetin.
5. Kategorizimi (klasifikimi) i rrjetit rrugor si dhe zhvillimi i tij në të ardhmen, për të përballuar rritjen e pritshme të trafikut është realizuar sipas konfiguracionit të hartëzuar në vijim. (Figura 1).

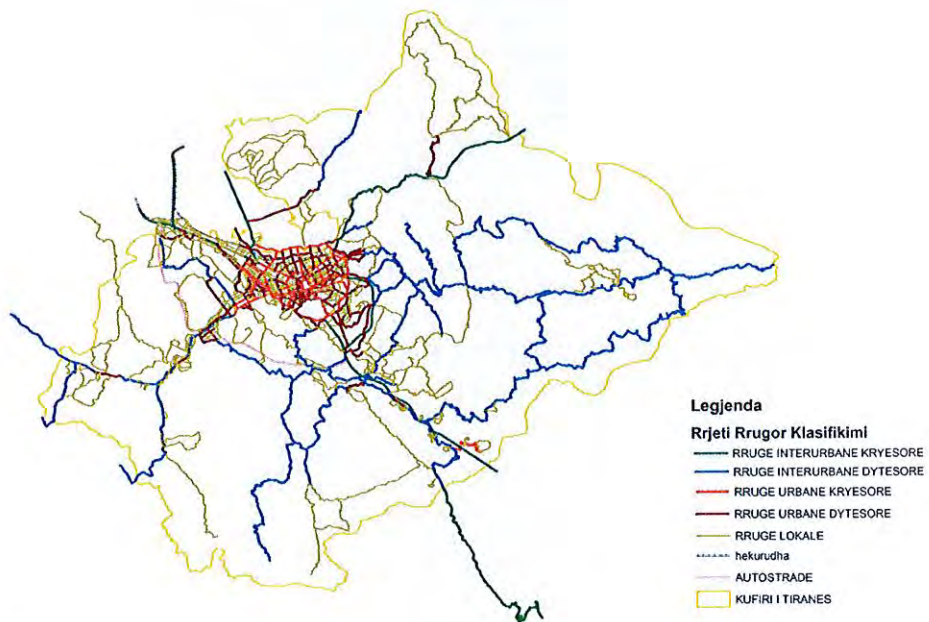


Figura 1
Kategorizimi
i rrjetit të
propozuar të
rrugëve



NENI 61 – PËRCAKTIMI I KATEGORIVE TË RRJETIT RRUGOR NË

PËRPUTHJE ME LEGJISLACIONIN E POSACËM

1. Baza ligjore në të cilën mbështetet përcaktimi dhe kategorizimi i mësipërm rrjetit rrugor është ligji Nr. 8378, date 22.7.1998 Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë (me ndryshimet), vendimi nr.153, datë 7.4.2000 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së shqipërisë", (me ndryshimet), si dhe të gjitha aktet e tjera të dala në zbatim të tyre.
2. Sipas karakteristikave të tyre konstruktive, teknike dhe funksionale rrugët klasifikohen si vijon:
 - A. Autostradë
 - B. Rrugë interurbane kryesore
 - C. Rrugë interurbane dytësore
 - D. Rrugë urbane kryesore
 - E. Rrugë urbane dytësore
 - F. Rrugë lokale
3. Sa më sipër klasifikimi i rrugëve në qytetin e Tiranës:
 - I. B) Rruge interurbane kryesore: Rrugë me karrexhata të pavarura ose të ndara nga trafikndarës të pakapercyeshem, secila me të paktën dy korsi lëvizjeje dhe bankina të shtruara, pa kryqëzime në nivel, me hyrje të koordinuara për objekte anësore, e dallueshme nga sinjale të veçanta të fillimit dhe mbarimit, e rezervuar për qarkullimin e disa kategorive mjetesh me motor. Për të tjera kategori të mundshme mjetesh të përdoruesve duhet të parashikohen hapësira të përshtatshme. Për qëndrimin duhet të jenë parashikuar zona të caktuara, me hyrje e dalje, të pajisura përkatësisht me korsi ngadalësimi dhe shpejtimi.
 - II. C) Rruge interurbane dytësore: Rrugë me një karrexhatë me të paktën një korsi lëvizjeje për sens dhe bankina.
 - III. D) Rrugë Urbane Kryesore: Rrugë me karrexhata të pavarura, ose të ndara nga trafikndarës, secila me të paktën dy korsi lëvizjeje dhe një korsi e mundshme e rezervuar për mjete publike, bankina të shtruara dhe trotuare, me kryqëzime në nivel të pajisura me semafor, për qëndrimin janë parashikuar zona ose breza anësore jashtë karrexhatës, të dyja me hyrje dhe dalje të përqëndruara.
 - IV. E) Rrugë Urbane Dytësore: Rrugë me një karrexhatë me të paktën dy korsi, bankina të shtruara dhe trotuare. Për qëndrimin janë parashikuar zona të pajisura me korsi manovrimi jashtë karrexhatës.
 - V. F) Rrugë Lokale: Rrugë urbane ose interurbane, e sistemuar në menyre të përshtatshme, por që nuk bën pjesë në rrugët e mësipërme.

neni 61 –
përcaktimi i
kategorive të
rrjetit rrugor, në
përputhje me
legjislacionin e
posacëm

NENI 62 – STRUKTURA E RRJETIT RRUGOR

1. Propozimi për konfigurimin e rrjetit bazohet në parimet e mëposhtme:
 - I. Rrjeti kryesor i rrugëve në zonën e ish njësisë administrative të Tiranës e ndan qytetin në sektorë, përmes të cilave trafiku do të mbahet në minimum. Mundësia e aksesit brënda secilit sektor arrihet nëpërmjet një rrjeti rrugësh të brëndshme të konfiguruar me imtësi. Ndërsa rrjeti rrugor për ish-njësitë administrative kryesisht ndjek të njëjtin parim për ato njësi që kanë marrë një densitet të zhvillimit urban si dhe ndjek parimin e krijimit të aksesit dhe lidhjes me rrugët kryesore për ish-

neni 62 – struktura
e rrjetit rrugor



njësitë administrative që kanë densitet të ulët të zhvillimit urban ose janë zona rurale.

- II. Secili sektor në zonën e ish-njësisë administrative të Tiranës kërkon të paktën 4 ose 5 lidhje me arteriet më të mëdha të rrjetit kryesor të rrugëve, ku përfshihen: Unaza e Madhe, Unaza e Vogël, si dhe rrugë kryesore.
- III. Struktura e rrjetit rrugor brenda secilit sektor favorizon lidhjet e kalimit të mjeteve në Unazën e Madhe, si dhe lidhjet e kalimeve të këmbësorëve dhe bicikletave me rrjetin e transportit publik dhe zonat e qendrës së qytetit.

neni 63 – kushtet teknike dhe përmasat

NENI 63 – KUSHTET TEKNIKE DHE PËRMASAT

1. Profili i rrugëve që përcakton gjërësinë e rrugëve që duhen ruajtur në kuadrin e Planit të Përgjithshëm Vendor jepen në figurën e mëposhtme Nr.2. Dimensionet e dhëna për seksionet (profilet) që propozohen do konsiderohen duke gjykuar fillimisht seksionin maksimal, si dhe në vijim me tolerancë midis seksionit minimal dhe maksimal, duke gjykuar mbi ndërtimet ekzistuese, lidhjes me vazhdimësinë e infrastrukturës, si dhe kushteve specifike nga pengesa natyrore. Në rastet kur klasifikimi i rrugëve dhënë në figurën Nr.2, për të gjitha kategoritë e rrugëve në zonën urbane nuk respekton vijën e ndërtimeve ekzistuese, veprohet duke ruajtur vijën e ndërtimeve anësore nëse kjo vijë gjykohet se është e konsoliduar, duke vepruar në këtë rast edhe nën seksionin (profilin) minimal të dhënë. Në të gjitha rastet analiza dhe seksionet “tip” përfundimtare, të detyrueshme për zbatim, do të jepen nga projekti teknik i rrjetit rrugor të miratuar nga Bashkia e Tiranës.
2. Akset e rrugëve të propozuara sipas hartës përkatëse të Planit të Përgjithshëm Vendor orientojnë përcaktimin e gjurmës të rrugëve të propozuara. Bashkia e Tiranës merr masa për hartimin e projektit teknik të rrugëve në mënyrë tërësore ose të pjesëshme sipas mundësisë, mbështetur në rievimit e plotë të terrenit apo sipas kërkesës gjatë hartimit të planeve të detajuara vendore. Në rastin e hartimit të projektit teknik pjesor të rrugës, Bashkia e Tiranës duhet që për përcaktimin final të gjurmës dhe seksionit, të ketë konsideruar ndërlidhjen e akseve dhe seksioneve midis rrugëve kryesore dhe dytësore më të afërta, si dhe me të njëjtën mënyrë të rrugëve qarkuese të zonës që ka aplikuar për planin e detajuar vendor, përfshi dhe zgjidhjen teknike të njeve për lidhjet që kërkon secili aks rrugë i dhënë. Në të gjitha rastet analiza dhe seksionet “tip” përfundimtare, të detyrueshme për zbatim, do të jepen nga projekti teknik i rrjetit rrugor i miratuar nga Bashkia e Tiranës.
3. Për rrugët e kategorizuara si interurbane në rast të mungësës së projektit teknik të plotë të rrugës, të aplikohet seksioni maksimal i parashikuar nga plani dhe referuar figurës së mëposhtme Nr.2.
4. Unaza e dytë dhe unaza e katërt, ruajnë të gjitha parimet e parashikuara në këtë rregullore si dhe realizojnë ndarjen e rrugës për përdoruesit sipas seksionit të veçantë të figurës nr.2, në momentin që Bashkia e Tiranës e gjykon të arsyeshme në kuadër të planeve të transportit dhe mobilitetit në tërësi.
5. Rruga e planifikuar në vazhdim të rrugës ekzistuese buzë lumit të lanës, pjesa përëndimore, dhe pjesa lindore ka një seksion të veçantë të parashikuar për zbatim sipas figurës Nr.2, pavarësisht klasifikimit.
6. Akset, profilet ose riprofilizimet duhet të bëhen duke mundësuar shfrytëzimin

e akseve të profileve të rrugëve publike ekzistuese, si dhe kontekstin e planeve të mëparshme nëse aksi nuk përputhet me aksin e rrugës ekzistuese dhe rakordinim e linjave të trafikut sipas standarteve të projektimit

7. Deri në momentin e hartimit të projektit teknik të rrjetit rrugor dhe njeve sipas parashikimeve të kësaj rregullore, ruhet për vijë ndërtimi profili provizor i rezervuar në hartën përkatëse bashkëshoqëruese i këtij plani.
8. Mbështetur në kategorizimin e rrjetit rrugor duhet të merren parasysh shpërndarja e sipërfaqes së rrugës ndër të gjithë përdoruesit e saj, duke krijuar hapësira të nevojshme për korsi të dedikuara për transport publik kur e kërkon kategoria e rrugës, korsi biçikletash dhe trotuarë me të gjithë parametrat teknike për personat me aftësi të kufizuar. Figura 3 jep karakteristikat gjeometrike të seksioneve të rrugës.



Figura 2. Seksionet sipas kategorizimit të rrjetit të rrugëve në Tiranë

KODI RRUGOR I REPUBLIKES SE SHQIPERISE													
KARAKTERISTIKAT SIPAS TIPI TË RRUGËVE													
Tipi i rrugës	Klasifikimi Teritorial	Kategoria e rrugës	Numri i korrave për drejtim	shpejtësia inter-vali km/ora	Pikët 1 korri në orë	Largësia e kordisë	Largësia min.bank majtas	Largësia min.bank djathtas	Largësia min.bank kors.emergj	Korsi dedikuar Bus	Korsi dedikuar Biciklete	Parkim	
													1
A	Autodradë	Interurbane	rrugë kryesore	2 e me tepër	90 - 140	1100	3,75	0,70	0	3,00			
		Interurbane	rrugë shërbimi	1 e me tepër	40 - 100	650-1350	3,50	0,50	1,75	0			
		urbane	rrugë kryesore	2 e me tepër	80 - 140	1550	3,75	0,70	0	3,00			
		urbane	rrugë shërbimi	1 e me tepër	40 - 60	1150-1650	3,50	0,50	1,75	0			
B	Interurbane kryesore	Interurbane	rrugë kryesore	2 e me tepër	70 - 120	1000	3,75	0,50	1,75	0	jo	jo	jo
		Interurbane	rrugë shërbimi	1 e me tepër	40 - 100	650-1200	3,50	0,50	1,50	0			
C	Interurbane Dytësore	Interurbane	rrugë kryesore	2 e me tepër	60 - 100	950	3,75	0	1,50	0	jo	jo	jo
D	Urbane Kryesore	Urbane	rrugë kryesore	2 e me tepër	50 - 80	950	3,50	0,50	1,00	0	pa	pa	pa
		Urbane	rrugë kryesore	1 e me tepër	40 - 60	800	3,25	0,50	0,50	0	pa	pa	pa
		Urbane	rrugë kryesore	1 e me tepër	40 - 60	800	3,50	0,50	0,50	0	pa	pa	pa
		Urbane	rrugë kryesore	1 e me tepër	40 - 60	800	3,50	0,50	0,50	0	pa	pa	pa
		Urbane	rrugë kryesore	1 e me tepër	40 - 60	750	3,25	0,50	0,50	0	pa	pa	pa
E	Urbane Dytësore	Urbane	rrugë dytësore	1 e me tepër	40 - 60	800	3,00	0	0,50	0	pa	pa	pa
		Urbane	rrugë dytësore	1 e me tepër	40 - 60	600	3,00	0	0,50	0	jo	jo	pa
F	Lokale	Urbane	rrugë lokale	1 e me tepër	25 - 60	500	2,75	0	0,50	0	pa	pa	pa

Figura nr. 3 Karakteristikat gjeometrike të seksioneve të rrugës



neni 64 – zgjidhja e nyjeve/kryqëzimeve të rrugëve

NENI 64 – ZGJIDHJA E NYJEVE/KRYQËZIMEVE TË RRUGËVE

1. Figura Nr. 4 jep një skemë të ndërprerjeve të rrugëve brënda rrjetit rrugor të propozuar. Tipologjia e kryqëzimeve (ndërprerjeve) ka si qëllim vetëm përcaktimin e hapësirave për t'u rezervuar, pra nuk përbën propozim për mënyrën e operimit të trafikut, gjë që duhet të përcaktohet në bazë të një studimi për manaxhimin e trafikut.
2. Për nyjet e përcaktuara në figurën Nr. 5 në rast të mungësës së projektit teknik të plotë të nyjes me disnivel, aplikohet zona e rezervuar me rreze 100 metra nga pika e lidhjes e parashikuar në figurën më sipër si dhe në hartat e planit.

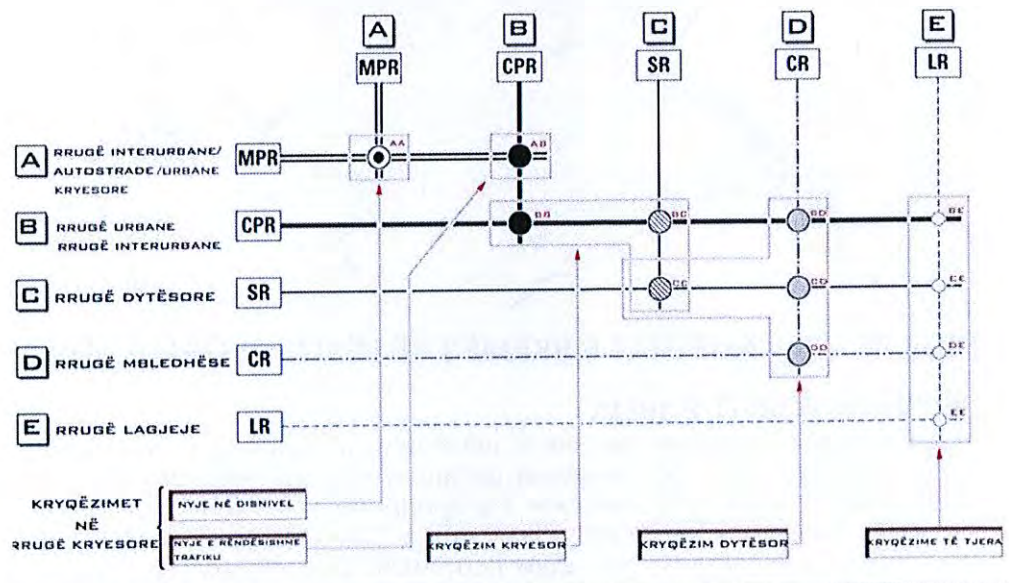


Figura 4
Klasifikimi i kryqëzimeve

- Legjenda: Lidhja e skemes me klasifikimin e rrjetit rrugor sipas **Kodit Rrugor**
- Kategoria A ne skeme – korespondon me kategorine A – Autostrade; me kategorine B – Interurbane Kryesore dhe me kategorine D – Urbane Kryesore
- Kategoria B ne skeme – korespondon me kategorine B – Interurbane Kryesore; me kategorine D – Urbane Kryesore
- Kategoria C ne skeme – korespondon me kategorine C – Interurbane Dytesore; me kategorine E – Urbane Dytesore
- Kategoria D ne skeme – korespondon me kategorine E – Urbane Dytesore ; me kategorine F – Lokale
- Kategoria E ne skeme – korespondon me kategorine F – Lokale

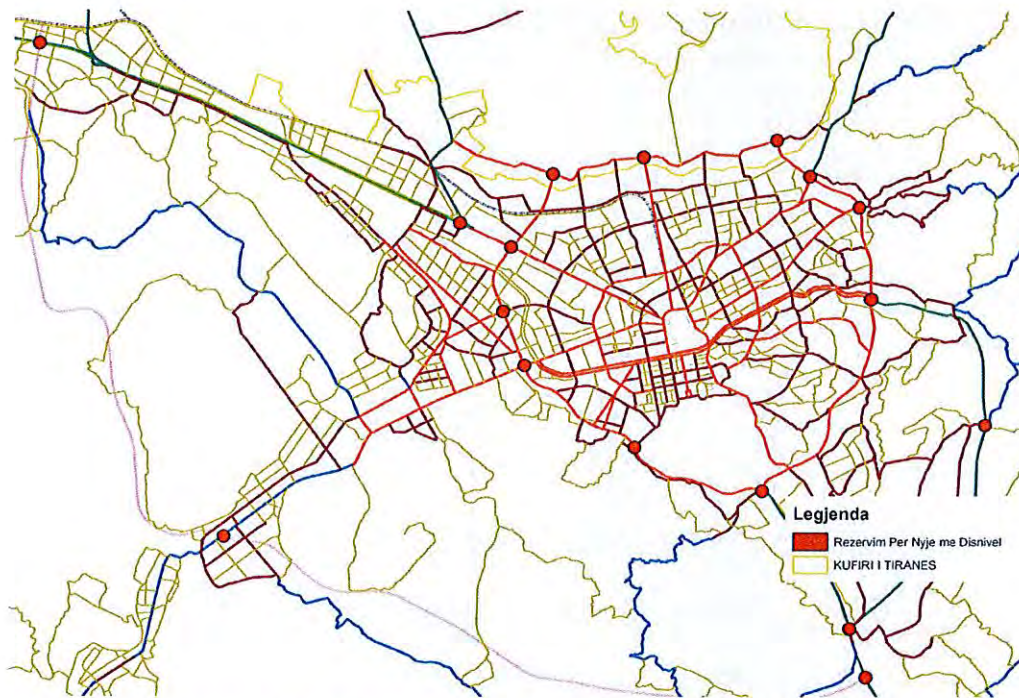


Figura 5
Rezervimi
hapësirës
për nyjet e
rezervuara me
disnivel

NENI 65 – PARAMETRAT E SKEMËS SË LËVIZSHMËRISË DHE TË TRANSPORTIT PUBLIK

1. Shërbimi i transportit qytetës të udhëtarëve në Bashkinë e Tiranës do të jetë i organizuar nga strukturat përkatëse të saj në përputhje me Ligjin Nr.8308, datë 18.03.1998, "Për Transportet Rrugore" (i ndryshuar), Ligjit Nr. 8378, datë 22.07.1998, "Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë" (i ndryshuar), Ligjin Nr.7961, datë 12.07.1995, "Kodi i Punës", (i ndryshuar), si dhe legjislacionit dhe udhëzimeve të tjera të fushës së transportit që në thelb kanë disiplinimin e parametrave tekniko - ekonomik që operatorët duhet të plotësojnë në lidhje me kushtet e kryerjes së shërbimit.
2. Çfarë duhet të konsiderohen për transportin publik janë:
 - a. Infrastruktura e stacioneve të autobuzëve me të gjithë elementët e nevojshëm për t'ju siguruar akses të gjithë përdoruesve si psh ulja e trotuarëve, vendosja e kabinave, informimi i qytetarëve etj.
 - b. Korsi të veçanta për autobuzë në rrugët kryesore dhe dytësore.
 - c. Sistemet e biletave elektronike në të gjitha linjat e transportit urban qytetës.
 - d. Kondicionimi: 100 % i mjeteve të transportit.
 - e. Mjetet duhet të jenë të pajisura me pajisje të veçanta për invalidët.

neni 65 –
parametrat
e skemës së
lëvizshmërisë
dhe të transportit
publik

NENI 66 – LËVIZJA ME BICIKLETA

1. Lëvizja me mjete alternative si një element i rëndësishëm për plotësimin e skemës së transportit multimodal është dhe lëvizja me biçikleta. Në të gjitha projektet që do të aplikohen nga Bashkia e Tiranës është e rëndësishme ndjekja e parimit të mëposhtëm në projektim :

neni 66 – lëvizja
me biçikleta

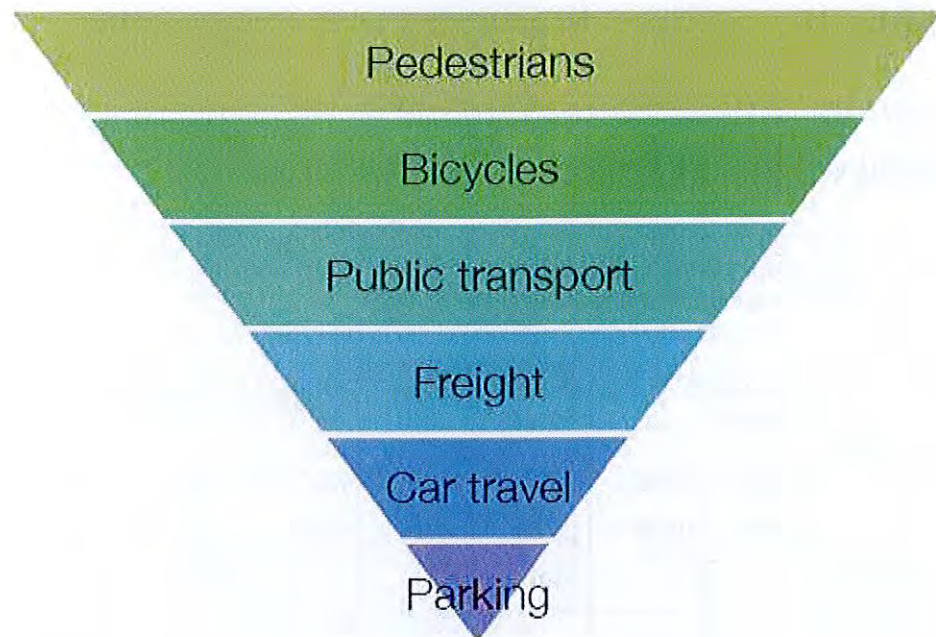


Figura nr.5
Skema e
projektimit të
rrugës

2. Kjo mënyrë projektimi vjen si një zbatim i strategjisë së transportit multimodal në qytetin e Tiranës dhe parashikon sistemimin e infrastrukturës sipas parimit të shpërndarjes së sipërfaqes të rrugës për çdo përdorues duke i dhënë prioritet shërbimit publik, lëvizjes me biçikleta dhe lëvizjes këmbësorëve.
3. Në vijim, jepen disa standarte që duhet të konsiderohen gjatë projektimit të korsive të biçikletave:
 - a. Korsitë: Gjerësitë e korsive variojnë duke patur parasysh dimensionet e biçikletës dhe balancës të përshtashme në lidhje me hapësirën e lirë dhe pengesat.
 - b. Gjerësia e korsisë së biçikletës duhet të jetë 1.5 deri 1.8 m për një drejtim lëvizje
 - c. Gjerësia e korsisë me dy drejtime (vajtje –ardhje) duhet të jetë minimumi 2.5 m
 - d. Në raste të veçanta për të mundësuar zgjidhjen në mungesë të hapësirës:
 - i. Një korsitë , për gjatësi të minimale mund të jetë deri 1 m
 - ii. Dy korsitë , për gjatësi të minimale mund të jetë deri 2 m
 - e. Korsitë e biçikletave duhet të ndahen qartësisht nga mënyrat e tjera të lëvizjes me anë të një brezi sigurie i cili ka një minimum prej 0.5 m.

KREU IX – SISTEMI MJEDISOR DHE PEJSAZHIK

NENI 67 – NORMAT DHE STANDARDET PËR ZHVILLIMET QË KANË NDIKIM NË MJEDIS DHE NË SHËNDET

neni 67 – normat dhe standardet për zhvillimet që kanë ndikim në mjedis dhe në shëndet

1. Normativa e caktuar në legjislacionin kombëtar dhe atë të Bashkimit Europian, do të respektohet dhe në zhvillimin e ardhshëm të planifikuar, duke respektuar standardet si më poshtë:

a. Normat për ajrin urban

Normat e BE	Grimcat pluhurit		Dioksid Squfuri	Ozoni	Monoksid Karboni	Dioksidi i Azotit	Benzeni
	PM 10	PM 2.5	SO ₂	O ₃	CO	NO ₂	Benzeni
	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³
1 orëshe			350			200	
8 orëshe				120	10		
24 orëshe	50		125				
Vjetore	40	25				40	5

b. Normat e elementëve kimike në Ujë

Nr	Elementët kimike	Norma shqiptare	Norma e BE-së
1	Ph	6.5-8.5	6.5-8.5
2	Lëndët në pezulli	≤30	≤25
3	Amoniak	0.05	0.01
4	Nitrite	0.005	0.001
5	Nitrate	≤15	≤0.5
6	Fosfate	≤0.7	≤0.2
7	Nevoja Kimike për Oksigjen	≤20	≤20

c. Standardi për nivelin e zhurmave

Standardi OBSH	Laeq/Diten dB (A)	Laeq/Naten dB (A)
	55	45

2. Njësitë strukturore të cilat do të nënshtrohe rzhvillimit/rindërtimit nëpërmjet PDV, duhet të mbajnë në konsideratë përcaktimet e Legjislacionin ne fuqi për mbrojtjen e mjedisit dhe Raportin e Vlerësimit Strategjik Mjedisor që shoqëron PPV.
3. Hartimi i Planeve të Detajuara Vendore do të shoqërohet dhe mbështetet në Raportin e Vlerësimit të Ndikimit në Mjedis të zhvillimeve të propozura në njësitë strukturore përkatëse.



neni 68 – sistemet
e kullimit të ujrave

NENI 68 – SISTEMET E KULLIMIT TË UJRAVE

1. Rregulla të përgjithshme për sistemet e kullimit të ujrave:
 - a. Nuk lejohet në asnjë rast që zhvillimet e reja publike apo private të çënojnë, ndikojnë apo t'i mbivendosen sistemeve të kullimit ekzistuese, në toka bujqësore, pranë rrugëve, etj. Në të gjitha rastet duhet të ruhet vazhdimësia e plotë e sistemeve të kullimit si dhe e të gjithë strukturës ekologjike përreth tyre.
 - b. Nuk lejohet që rrugët e reja apo rinovimi/përmirësimi i tyre, të çënojë sistemet ekzistuese të kullimit, përveç rasteve kur ndërhyrja për përmirësimin e infrastrukturës prek dhe vet infrastrukturës e sistemeve të kullimit.
 - c. Në çdo kohë, autoritetet vendore të inspektojnë gjëndjen ekzistuese të sistemeve të kullimit dhe të ndërhyjnë për zhvillimin e kanalizimeve të reja apo përmirësimin e atyre ekzistuese.
 - d. Autoritetet vendore në çdo ndërhyrje në sistemet e kullimit, të sigurojnë që përmirësimi të parashikojë edhe kryqëzime rrjetesh kanalizimi të hapura dhe të pasuruara me shtrat bimësie.
 - e. Autoritetet vendore të kontrollojnë rregullisht që shkarkimi i mbetjeve të mos kryhet në sistemet e kullimit, dhe të ndëshkojnë ligjërisht shkelësit e këtij kushti.
2. Rregulla për sistemet e kullimit në tokat bujqësore:
 - a. Nuk lejohet shkarkimi i ujërave të bardha në rrjetin e kanalizimeve të ujërave të zeza në toka bujqësore. Shkarkimi i ujërave të bardha të bëhet vetëm në rrjetin e kanaleve të shkarkimit.
 - b. Për parcelat bujqësore në proces zhvillimi dhe zgjerimi të aktivitetit bujqësor, apo në parcelat ku do zhvillohet aktivitet bujqësor, të parashikohet sistem kullimi i cili është i aftë të akomodojë sasi shkarkimesh (m^3/s) të njëjta apo më pak se sasi të kullimit përpara zhvillimit/zgjerimit të aktivitetit bujqësor në parcela.
3. Rrjeti i kanalizimeve përgjatë rrugëve:
 - a. Për rrugët e reja ose zhvillimin, rihvillimin dhe përmirësimin e sistemit ekzistues rrugor, nuk lejohet shkarkimi i prurjeve të ujërave të shiut në rrjetin e kanalizimeve të ujërave të ndotura urbane dhe ujërat e shiut duhet të shkarkohen në rrjetin e kullimit të ujërave të bardha duke siguruar më parë largimin e vajrave dhe grasove.
 - b. Për rrugët e reja ose zhvillimin, rihvillimin dhe përmirësimin e sistemit ekzistues rrugor, shkarkimi i prurjeve të ujërave të shiut (m^3/s) duhet të jetë i barabartë ose më i vogël sesa shkarkimi i prodhuar nga një zonë me sipërfaqe të njëjtë (m^2) por me koeficient prurjeje të ujërave të shiut më të vogël ose të barabartë me 0.4.
4. Kanalizimet në sipërfaqet publike:
 - a. Për zhvillimin, rihvillimin dhe përmirësimin e zonave të shtruara publike, nuk lejohet shkarkimi i prurjeve të ujërave të shiut në rrjetin e kanalizimeve të ujërave të ndotura urbane dhe ujërat e shiut duhet të shkarkohen vetëm në rrjetin e kullimit të ujërave të bardha.
 - b. Për zhvillimin, rihvillimin dhe përmirësimin e zonave të shtruara publike, shkarkimi i prurjeve të ujërave të shiut (m^3/s) duhet të jetë i barabartë ose më i vogël sesa shkarkimi i prodhuar nga një zonë me sipërfaqe të njëjtë (m^2) por me koeficient prurjeje të ujërave të shiut më të vogël ose të barabartë me 0.6.
5. Kanalizimet e zonave urbane për zhvillim/rihvillim:



- a. Nuk lejohet shkarkimi i KUB në KUZ në zonat urbane si për zhvillimet urbane publike dhe private me përjashtimin e vetëm të zonave të pejsazhit urban. Këshillohet që për të gjitha zhvillimet e reja, të sigurohet shkarkimi në rrjetin e KUB.
 - b. Për të gjitha rizhvillimet apo ristrukturimet urbane me karakter publik apo privat, hapësirat apo strukturat me sipërfaqe mbi 40 m² apo me kubaturë mbi 100 m³, këshillohet të sigurohet shkarkimi në rrjetin e KUB.
 - c. Për të gjitha ndërtimet private apo publike me sipërfaqe të shtruara mbi 200 m² dhe/ose me kubaturë mbi 100 m³, vëllimi i shkarkimeve (m³/s) pas ndërtimit, nuk duhet të jetë më i lartë se shkarkimet e përfutuara para ndërtimit. Në këto raste është i nevojshëm miratimi i studimit hidraulik nga autoritetet vendore të planifikimit.
 - d. Për të gjitha rizhvillimet apo ristrukturimet urbane me karakter publik apo privat, me hapësira apo struktura me sipërfaqe mbi 40 m² apo me kubaturë mbi 100 m³, vëllimi i shkarkimeve (m³/s) pas ndërtimit nuk duhet të jetë më i lartë se shkarkimet e përfutuara para ndërtimit. Në këto raste është i nevojshëm miratimi i studimit hidraulik nga autoritetet vendore të planifikimit.
6. Kanalizimet e zonave industriale:
- a. Për të gjitha zhvillimet dhe strukturat në zonat industriale, shkarkimi i ujrave do të kryhet pasi të jetë trajtuar dhe çliruar nga produktet dhe nën-produktet e naftës dhe vajrave përpara se të lirohet.
 - b. Me përjashtim të pejsazhit urban, çdo zhvillim industrial apo çdo sipërfaqe apo kubaturë e zhvilluar apo për zhvillim, pjesë e këtij përdorimi, duhet të sigurojë shkarkimin e ujrave në rrjetin e KUB.
 - c. Nuk lejohet shkarkimi i ujrave të bardha në KUZ.
 - d. Në zonat me përdorim industrial, me sipërfaqe të shtruara mbi 200 m² dhe/ose me kubaturë mbi 100 m³, shkarkimi i ujrave të bardha të parashikojë edhe depozitat për ruajtjen e ujit për sistemet e sigurisë kundër zjarrit.

NENI 69 – SISTEMI I KANALIZIMEVE TË UJRAVE TË ZEZA

1. Në pejsazhet urbane dhe zonat e dendura urbane, për çdo zhvillim urban publik ose privat dhe për çdo rizhvillim/përmirësim urban publik ose privat me rritje të sipërfaqes së shtruar me mbi 40 m² dhe/ose volum mbi 100 m³, është e detyrueshme lidhja me një rrjet të centralizuar të ujërave të ndotura vetëm për shkarkimin e ujërave të ndotura urbane. Vetëm aty ku largësia nga tubacioni i ujërave të ndotura është me e madhe se 30 m, dhe në çdo rast vetëm me miratimin e mëparshëm të bashkisë/zyrës teknike të bashkisë, kjo kërkesë mund të mos merret parasysh. Shpenzimet e lidhjes ndahen me shoqërinë e shërbimeve lokale.
2. Në zonat me dendësi të lartë urbane të pejsazheve kodrinore, fushore dhe breg-lumore të cilat ndodhen larg pejsazheve urbane me dendësi të lartë urbanizimi, deri në 2025, shoqëria e shërbimeve lokale në marrëveshje me bashkinë duhet të zbatojë një sistem rrjeti kanalizimesh të ujërave të ndotura jo domosdoshmerisht i lidhur me rrjetet e tjera të centralizuara (kjo është ajo që quhet Sistem lokal i kanalizimeve të ujërave të ndotura). Rrjetet e kanalizimeve të ujërave të ndotura duhet të mbulojnë zonën më të dendur urbane të pejsazheve të sipër përmendura. Secili sistem i ri kanalizimesh duhet të përmbajë sistemin parësor të trajtimit të ujërave dhe duhet të

neni 69 – sistemi
i kanalizimeve të
ujrave të zeza



ndërtohet një zinxhir trajtimesh të ujërave për të kryer trajtimin dytësor të ujërave të ndotura. Në studimin e fizibilitetit, duhet të vlerësohet me kujdes mundësia e ripërdorimit të rrjedhave të trajtuara. Përmasimi i sistemit të kanalizimeve të ujërave të ndotura (tubacionit dhe pajisjet trajtuese) duhet të marrë në konsideratë perspektiven/mundësinë e rritjes së popullsisë të parashikuar nga plani ekzistues.

3. Deri në 2020, ujërat e ndotura të ndërtesave të veçuara (shtëpitë, industrinë, etj.) që akoma nuk janë të lidhura me një rrjet kanalizimesh të ujërave të ndotura, qoftë publike apo private, duhet të trajtohet në çdo mënyrë nëpërmjet sistemeve për përpunimin parësor (psh. Gropat septike, gropat biologjike IMHOFF) para se të shkarkohen. Është e rekomanduar instalimi i sistemeve për përpunimin dytësor (psh. Moçalet, pellgjet, sistemet e rrjedhave nën sipërfaqësore, etj.). Kërket mirëmbajtje e rregullt e pajisjeve për trajtimin e ujërave të ndotura dhe çdo shkelje është e dënueshme me ligj. Për ndërtesat industriale, kërkohen analiza që certifikojnë që ujërat ndotura të trajtuara perputhen me kërkesat ligjore.
4. Impiantet e trajtimit, pusët e përbashkëta të tipit Imhoff ose të ngjashme me to, duhet të monitorohen dhe nëse është e nevojshme, të rinovohen. Këto sisteme duhet të pajisen me sistem dytësor të trajtimit duke përfshirë rrjedhat e ujërave sipërfaqësore moçalore, moçalet e ndërtuara ose të ngjashme.

neni 70 –
administrimi i
mbetjeve

NENI 70 – ADMINISTRIMI I MBETJEVE

1. Në pejsazhet kodrinore dhe fushore, për shtëpi të veçuara me një sipërfaqe të rrethuese të hapur më të madhe ose të barabartë me 25 m², rekomandohet që mbetjet organike të mblidhen në një pus të vogël të ndodhur në pjesën e prapme në një distancë të paktën 5 m nga perimetri i çdo ndërtese (qoftë në parcela dhe në rrethime). Secili pus mund të shërbejë maksimumi për 6 banorë. Ato shtëpi ku nuk mund të permbushen këto kushte, përjashtohen nga këto kërkesa. Pusi i mbetjeve organike duhet të mirëmbahet në mënyrën e duhur për të arritur kushtet minimale mjedisore dhe cilesore.
2. Në pejsazhet kodrinore dhe fushore, për kooperativat bujqësore mbetjet organike të prodhuara nga aktiviteti bujqësor duhet të mblidhet në vëndin e grumbullimit të plehrave). Vëndë grumbullimi i plehrave duhet të ndodhet në një distance minimale prej 100m nga perimetri i çdo ndërtese (qoftë në parcela dhe në rrethime).

neni 71 -burimet e
ujrave

NENI 71 – BURIMET E UJRAVE

1. Ndërtimi i puseve, qoftë për përdorim bujqësor dhe industrial, është i pranueshëm vetëm nëse është në përputhje me ligjin (LIGJ Nr. 111/2012, më datë 15.11.2012, "Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore"). Prioritet i jepet depozitimi të ujit të shiut dhe vetëm nëse kërkohen sasi më të mëdha, pusi mund të merret në konsideratë (LIGJ Nr.8093, më datë 21.03.1996 – Pika 14).

neni 72 - bujqësia

NENI 72 – BUJQËSIA

1. Përgjatë lumenjve, fushave dhe pejsazheve kodrinore, kooperativat publike dhe private lejohen të zhvillojnë strukturat e nevojshme në funksion të aktiviteteve bujqësore dhe shërbimeve në funksion të tyre, nëse sipërfaqja minimale e kultivuar rregullisht është 5 Ha. Kooperativat private apo publike duhet të tregojnë planin e investimeve dhe studimin e fizibilitetit ekonomik

- gjatë kërkesës për leje pranë njësisë të qeverisjes vendore.
2. Në të gjithë sistemin bujqësor, ndalohet përdorimi i pesticideve dhe herbicideve. Shkelësit do të ndëshkohen nga ligji. Në sektorin bujqësor, rekomandohet përdorimi i plehut organik.
 3. Përgjatë lumenjve, fushave dhe pejsazheve kodrinore, rekomandohet kultivimi i shiritave të pyllëzuara tampon, në mënyrë që të reduktohet sasia e ushqyesve në ujrat sipërfaqësore dhe të stimulohet zhvillimi i biodiversitetit, proceseve ekologjike dhe prodhimit të biomasës.
 4. Kooperativat që numërojnë më shumë se 50 anëtarë dhe që kanë një jetgjatësi minimale prej 10 vitesh, të organizojnë ofrimin e mallrave të anëtarëve të tyre dhe shërbimet në funksion të aktiviteteve bujqësore me Ministrinë e Bujqësisë dhe të Administrimit të Ujit. Këto kooperativa do të kenë akses prioritar në fondet publike për bujqësinë.
 5. Kooperativat që numërojnë më shumë se 50 anëtarë dhe që kanë një jetgjatësi minimale prej 10 vitesh, kanë detyrën të ngrejnë një strukturë shërbimi agrar të plotë (përfshirë infrastrukturën inxhinierike dhe të shërbimeve) brënda 5-vjeçarit të parë të krijimit të tyre, përndryshe pjesët do të shpërbëhen dhe akses prioritar në fondet publike do të konfiskohet në 5 vjeçarin e mbetur. Infrastruktura e shërbimeve duhet të ndjekë rregullat e parashikuara nga ky plan (përsa i takon pozicionimit të tyre) dhe duhet të koordinohen me kooperativat e bashkive kufitare. Pas vlerësimit të propozimeve dhe ndërhyrjeve për përmirësim, njësia vendore dhe institucionet e tjera publike duhet të marrin pjesë me një subvencionim minimal prej 50% të shpenzimeve të përgjithshme operative.

NENI 73 – TERRACAT, PJESË TË SISTEMIT NATYROR DHE

BUJQËSOR

1. Terracat bujqësore me pronësi publike t'i jepen kooperativave të fermerëve bujqësor (të cilët kanë përparësi) dhe/ose privatëve me kontrata konçesionimi/qeraje afat-gjata. Konçesioni duhet të parashikojë vetëm kultivimin e kulturave të cilësisë të lartë që përfshijnë ullishte, vreshta, drufrutorëve, me sipërfaqe mesatare prej 5 Ha për fermer. Konçesioni gjithashtu të parashikojë rivlerësimin dhe ristrukturimin e infrastrukturës së sistemeve të vaditjes dhe kullimit (për profilet e pjerrta dhe kullimin në sipërfaqe të sheshta) brënda një viti nga hyrja në fuqi e konçesionit. Kooperativat duhet të kultivojnë tokën në vazhdimësi dhe të mirmbajnë sistemin e kullimit dhe të vaditjes, përndryshe do të konfiskohet kontrata e konçesionimit.
2. Lejohet krijimi i terracave të reja, vetëm pas verifikimit që terraca në pronësi shtetërore nuk ndodhen në afërsi të territorit. Në rast se ka, fermerët janë të detyruar të paraqesin një kërkesë për konçesion dhe lejohet të zhvillojnë terraca të reja vetëm nëse kërkesa e konçesionit neglizhohet dhe fermerët kanë marrë asnjë përgjigje zyrtare për një periudhë kohore më të gjatë se 30 ditë nga data e paraqitjes të kërkesës.
3. Përgjatë lumenjve, brigjeve, fushave dhe pejsazheve kodrinore, fillimi i aktiviteteve të reja agro-bujqësore lejohet vetëm për kooperativat apo subjektet private të cilët kanë kultivuar në mënyrë të vazhduar një sipërfaqe minimale toke prej 5 Ha në 3 vitet e fundit dhe kanë përfutur produkte bujqësore gjatë kësaj periudhe. Çdo vit, kooperativat dhe subjektet private që do kryejnë aktivitete të agro-biznesit në këto territore duhet të dëshmojnë që kanë kryer kultivim të rregullt në sipërfaqe minimale prej 5 Ha.

neni 73 – terracat,
pjesë të sistemit
natyror dhe
bujqësor



neni 74 –
infrastruktura
bujqësore

NENI 74 – INFRASTRUKTURA BUJQËSORE

1. Rrjetet e vaditjes dhe kullimit duhet të rikonstruktohen ku ka ndërprerje apo ku pjesërisht s'janë funksionale. Sistemet duhet të mirmbahen rregullisht në bashkëpunim me kooperativat/subjektet private dhe agjensinë e caktuar nga Bordi i Kullimit/Shoqëria e përdorimit.
2. Në pejsazhin kodrinor, rezervuaret duhet të ristrukturohen dhe të mirmbahen rregullisht nga koncesionarët apo subjektet që i shfrytëzojnë ato për vaditje. Njësia vendore duhet të ushtrojë kontroll për mirmbajtjen dhe shfrytëzimin e tyre dhe të rregullojë ndarjen proporcionale të investimeve apo ndërhyjë si rregullator dhe detyruet për kryerjen e investimeve për mirmbajtje në mënyrë të barabartë, proporcionalisht nga të gjithë shfrytëzuesit.

neni 75 – mbrojtja
nga rrëshqitjet e
tokës

NENI 75 – MBROJTJA NGA RRËSHQITJET E TOKËS

1. Fenomeni i përhapur i rrëshqitjeve të tokës, të cilat ndikojnë në një numër të madh shpatesh brënda territorit, duhet të parandalohet duke zbatuar sistemin e kullimit të ujrave sipërfaqësore. Në zonat e identifikuara si zona problematike ku kërcënimi i rrëshqitjes të dherave është gjithmonë i pranishëm, të trajtohen me sisteme kullimi.
2. Rrëshqitjet e tokës duhet të parandalohen dhe përmes ripyllëzimit në vënd në zonat e lira brënda indeve urbanë të ndërtuara në shpatet e pejsazhit kodrinor, pasi këto zona janë identifikuar si të ndjeshme nga kërcënimi i rrëshqitjes të dherave.
3. Rrëshqitjet e tokës duhet të parandalohen përmes zbatimit të një sistemi të duhur të kullimit të ujrave sipërfaqësore dhe nëpërmjet ripyllëzimit, të koordinuara bashkërisht në zonat e ndjeshme të identifikuara si zona me kërcënim të lartë të rrëshqitjes të dherave në territor.

neni 76 – mbrojtja
nga përmbytjet

NENI 76 – MBROJTJA NGA PËRMBYTJET

1. Rreziku nga vërshimet e ujrave dhe përmbytjet duhet të parandalohet përmes konsolidimit, riparimit dhe rehabilitimit të argjinaturave lumore për të sigurur këto hapësira dhe për t'i bërë të arritshme për përdorim publik (hapësirës publike) në lidhje të ngushtë me fshatrat lumore në proces rritje në afërsi të lumit.
2. Rreziku nga përmbytjet duhet të parandalohet me përkufizimin, konsolidimin dhe krijimin e sipërfaqeve ujë-përthitëse (floodplains) të vendosura përgjatë lumenjve në zona strategjike. Këto sipërfaqe duhet të jenë të aksesueshme nga fshatrat përgjatë brigjeve të lumit, pasi është i mundur dhe rekomandohet kultivimi i disa kulturave në to. Në mënyrë që të realizohet kultivimi dhe shfrytëzimi i tokave përthitëse të mbi-mbushjeve të lumit (floodplains), së pari është e nevojshme të konsolidohen strukturat e mbrojtjes, si dhe ish-argjinaturat përgjatë shtreterve të lumenjve. Në një fazë të dytë, pasi të studjohet siguria e tyre, këto sipërfaqe mund të jenë të aksesueshme edhe për aktivitete të tjera publike, të cilat gjithmonë garantojnë përdorimin korrekt hidrik të lumit.

neni 77 – sistemi
ekologjik dhe
mbrojtja

NENI 77 – SISTEMI EKOLOGJIK DHE MBROJTJA

1. Ruajtja e ekosistemit në territor në përgjithësi duhet të realizohet nëpërmjet kombinimit të veprimeve të shumta si:
 - a. Konsolidimit, restaurimit, krijimit dhe mirmbajtjes të korridoreve ekologjike përgjatë kanalizimeve primare në pejsazhin urban.
 - b. Konsolidimit, restaurimit, krijimit dhe mirmbajtjes të korridoreve



ekologjike përreth dhe përgjatë sipërfaqeve ujore (si kanale, puse, pellgje, moçale, liqene artificiale, rezervuare, etj) duke ndërtuar breza të gjelbër buferik. Identifikimi, konsolidimi, restaurimi, mirmbajtja dhe ruajtja e zonave ekologjike që formojnë sipërfaqen, si pyjet natyror, është e detyrueshme.

neni 78 - parqet periferike

NENI 78 – PARQET PERIFERIKE

1. Ndërtimi parqeve periferike ka për qëllim të ridimensjonojë identitetin e territorit, duke ruajtur zonat ekologjike me vlerë të lartë, rivlerësuar zonat kulturore dhe propovuar turizmin, rekreacionin dhe ekonominë lokale. Parqet duhet të krijohet në respektim të rregullave si vijon:
 - a. Identifikimi i sipërfaqes territoriale që do të përbëjë përkufizimin e parkut periferik, ku rregulla specifike duhet të aplikohen në lidhje me: ndërtimet, bujqësinë, ruajtjen ekologjike, aksesibilitetit dhe përdorimeve rekreative, kulturore dhe turistike.
 - b. Në parqe, ekonomia lokale, turistike dhe ekologjike duhet të rivlerësohet, mbrohet, ndërlidhet dhe promovohet në mënyrë që të përforcojnë identitetin e parkut.
 - c. Aksesibiliteti në park dhe rrjeti i brëndshëm ndërlidhës duhet të trajtohet nëpërmjet konsolidimit, rehabilitimit dhe mirmbajtjes të rrugëve apo rrugicave ekzistuese, shoqëruar me korsitë e biçikletave dhe me kontrollin e kalimit të mjeteve (shpejtësi të limituar, etc).
 - d. Parku duhet të pajset me infrastrukturë të lehtë mobilimi (si p.sh. stola, tavolinë, bisedka, vënde pushimi, çlodhje, etj) dhe sinjalistikë (informacion, hartë) të cilat garantojnë një përdorim të lehtë dhe jopushtues të territorit. Infrastruktura e lehtë duhet të vendoset në pika strategjike pranë rezervuareve, në pika panoramike (majë kodrash, anë pllajash) ose pranë vendqëndrimeve apo kryqëzimeve të udhëkalimeve.
 - e. Aksesibiliteti në park duhet të garantohet nëpërmjet hyrjeve të parkut: duke parashikuar vend-parkime, ndërlidhje me transportin public, pranë fshatrave apo zonave urbane për të garantuar ndërlidhje të lehtë me shërbimet.
 - f. Strukturat e qëndrimit në park rekomandohet të ndërtohen në respektim tipologjisë të traditës-historisë (rurale) të ndërtesave të fshatrave në mënyrë që të përforcohet identiteti i territorit dhe të ruhen fshatrat historik.
2. Në respektim të këtij neni dhe strategjisë të këtij Plani të Përgjithshëm Vendor, pas miratimit të tij, autoritetet e planifikimit do të identifikojnë zonat dhe njësitë në të cilat zhvillimi i parqeve periferike do të kryhet nëpërmjet investimeve publike apo nëpërmjet strategjive ekonomike të dakorduara nëpërmjet partneritetit publik – privat.
3. Territoret natyrore të cilat konsiderohen të trajtohen si parqe periferike të qytetit të Tiranës nga ky plan dhe kjo rregullore janë:
 - a. Liqeni artificial i Tiranës, Parku i Madh
 - b. Kodrat e ullishteve të Saukut
 - c. Liqeni i Kasharit dhe parku perimetral
 - d. Liqeni i Farkës dhe parku perimetral
 - e. Metrobosco ose parku perimetral kufizues i qytetit urban dhe sub-urban.

**KREU IX – DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT**

neni 79 – hartimi
i dokumentave të
planifikimit

NENI 79 – HARTIMI I DOKUMENTAVE TË PLANIFIKIMIT

1. Territori administrativ i Bashkisë Tiranë, është ripërkufizuar si pasojë e ndryshimeve territoriale. Skema e rrjetit rrugor të propozuar është ridimensionuar duke reflektuar një filozofi ndërlidhje gjithpërfshirëse e cila i kalon dimensionet gjeografike të kufijve administrativ të Tiranës të vjetër, si dhe duke racionalizuar realizueshmërinë e tyre duke rivlerësuar në maksimum rrjetet rrugore dhe korridoret e lira ekzistuese, të mundshme për rihvillim dhe ridimensionim.
2. Njësitë strukturore, territoret e të cilave kanë qenë pjesë e Studimit të Qendrës, miratuar me Vendimin Nr. 3, datë 23.06.2004, të KRRTRSH-së, gjatë hartimit të PDV-së, në zbatim të Planit të Përgjithshëm Vendor, mund të mbajnë në konsideratë përcaktimet e Studimit të Qendrës dhe rregullores shoqëruese, për aq sa nuk bie në kundërshtim me propozimet e këtij Plani të Përgjithshëm Vendor, të kësaj rregullore, të parashikimeve për njësinë specifike dhe të kuadrit ligjor në fuqi.
3. Njësitë strukturore, territoret e të cilave kanë qenë pjesë e Vendimit Nr. 5, datë 21.11.2006 të KRRTRSH-së, "Për miratimin e destinacionit të zonave që kanë dalë jashtë vijës kufizuese të parkut të madh të Tiranës, të miratuar me vendimin e KRRTRSH-së Nr. 4, datë 23.06.2004, gjatë hartimit të PDV-ve, do të mbajnë në konsideratë përcaktimet e atyre vendimeve dhe rregulloreve shoqëruese, për aq sa nuk bie në kundërshtim me përcaktimet e këtij plani të përgjithshëm vendor dhe kësaj rregullore.
4. Njësitë strukturore, territoret e të cilave preken nga segmenti i rrugës së Durrësit, nga kryqëzimi tek Zogu i Zi deri në Qendër, do të ruajnë treguesit e trajtimit të fasadave si dhe lartësitë e përcaktuara në studimin Nr. 39, të datës 18.10.2002, "Studim mbi përcaktimin e kriterëve urbane në zonën 'Rruga e Durrësit' nga kryqëzimi tek Zogu i Zi deri në Qendër".
5. Ky plan dhe kjo rregullore përcaktojnë kushtin e realizimit të projekteve teknike të të gjitha rrjeteve të rrugëve kryesore dhe dytësore të kryeqytetit, brënda një periudhe kohore prej 2 vitesh nga miratimi i këtij plani.
6. Pas miratimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia e Tiranës të miratojë standartet vendore të projektimit të banesave dhe të strukturave të shërbimeve, në respektim të standarteve kombëtare dhe kushteve bashkëkohore të projektimit.
7. Në respektim të nenit 78 të kësaj rregullore, pas miratimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, autoritetet vendore të identifikojnë zonat apo njësitë të cilat do të strehojnë fidanishtet në territoret me përdorim natyror, për realizimin e sigurimit të fidanëve për planin e rigjëlberimit të kryeqytetit.
8. Planet e Detajuara Vendore, Faza të Para, të të gjitha njësive strukturore të cilat reflektojnë dhe ripërtërijnë të njëjtët kufizime gjeografike dhe të njëjtin intensitet të ndërtimit me nën-njësitë strukturore sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar në 2013, do të qëndrojnë në fuqi, për sa kohë që për arsye planifikimi nuk do të konsiderohen ndryshe nga autoritetet vendore të planifikimit.
9. Planet e Detajuara Vendore, Faza të Para, të të gjitha njësive strukturore të cilat nuk reflektojnë dhe ripërtërijnë të njëjtët kufizime gjeografike dhe të njëjtin intensitet me nën-njësitë strukturore sipas PPV 2013, shfuqizohen me miratimin e këtij plani.

10. Lejet e Zhvillimit dhe Planet e Detajuara Vendore, Faza të Dyta, të cilat reflektojnë implementimin e pjesshëm apo të plotë të një strategjie zhvillimi në proces implementimi, mbeten në fuqi pas miratimit të këtij plani dhe mund të vijojnë me aplikimin për leje ndërtimi. Planet e Detajuara Vendore, Faza të Dyta, të cilat parashikojnë zhvillime në territore të cilave u ndryshon përdorimi i propozuar i tokës sipas kësaj rregullore dhe këtij plani në përdorim të propozuar sipas kategorisë aktivitetet sociale dhe rekreative, shfuqizohen.
Gjatë aplikimit për leje ndërtimi mbështetur në fazat e dyta të PDV-ve të miratuara para hyrjes në fuqi të këtij plani, mund të aplikohen përcaktimet e parcelës minimale për zhvillim sipas përcaktimeve të kësaj rregullore. Në rast se territori i propozuar për zhvillim nga Fazat e Dyta të PDV-ve, është subjekt ndryshimi sa i përket rrjetit rrugor kryesor të propozuar nga ky plan apo të skemës së manaxhimit të pronave, ndryshim/shtim parcelash të përfshira në zhvillim, atëherë autoritetet vendore të planifikimit ruajnë të drejtën e nënshtrimit të PDV-së për rishikim.
11. Zhvilluesi/aplikanti, mund të kërkojë rishikim të kushteve të PDV-së Fazë e Dytë në fuqi, duke ruajtur të njëjtin intensitet të ndërtimit të miratuar në PDV-në. Në rastet kur nëpërmjet rishikimit do të përfitohet intensiteti shtesë, sipërfaqja shtesë e zhvillimit e përfituar nëpërmjet rishikimit të PDV-së do të jetë automatikisht subjekt i procedurës të Intensitetit të Ndërtimit me Kushte dhe aplikanti do të respektojë kushtet për marrjen e bonusit në zhvillim sipas parashikimeve të kësaj rregullore zhvillimi. Përgjatë nga parashikimet e kësaj pike bëjnë ato raste kur zhvillimi i nënshtrohet një skeme të re të diktuar manaxhimi nga ndryshimi i situatës së pronësive në territor.
12. Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore apo rregullave të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 (e ndryshuar). Në këto raste, propozimi do të vlerësohet në formatin e aplikimit për leje zhvillimi dhe hapja e konkursit ndërkombëtar duhet të miratohet nga autoritetet vendore të cilat do të përbëjnë dhe shumicën e jurisë të vlerësimit për çdo rast.
13. Kushtet zhvillimore që përfshijnë intensitetin e ndërtimit, sipërfaqet e gjelbra, parkimet dhe koeficientët e shfrytëzimit të tokës për ndërtim për çdo njësi strukturore të përcaktuara nga ky plan në këtë rregullore vendore, pjesë të pasaportave të njësive, janë kushtëzuese. Të dhënat parametrike që rrjedhin nga përballja e kushteve me standartet kombëtare të planifikimit janë orientuese dhe statistikore.
14. Në vijim të miratimit të këtij plani dhe kësaj rregullore vendore, autoriteti vendor i planifikimit do rivlerësojë situatën ekzistuese të infrastrukturës inxhinierike për çdo zonë në raport me shpërndarjen e projektuar demografike në territor nga ky plan dhe kjo rregullore. Në respektim të këtij rivlerësimi, autoritetet vendore të planifikimit të drejtojnë të drejtat e zhvillimit duke prioritetizuar rihvillimin e zonave ku rivlerësimi urban mund të zhvillohet në kohezion me kapacitetet inxhinierike dhe të shërbimeve apo në funksion të përmirësimit të kësaj strukture infrastrukurore. Në respektim të kësaj pike, autoritetet vendore mund të frenojnë përkohësisht



të drejtat e zhvillimit në ato zona ku ka mangësi apo probleme të theksuara të infrastrukturës inxhinierike.

15. Me miratimin e këtij plani, autoritetet vendore të planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit kanë detyrimin e respektimit të kushteve të përcaktuara nga ky plan dhe kjo rregullore zhvillimi.

neni 80 -
shfuqizime

NENI 80 – DETYRIMI I ZBATIMIT TË RREGULLORES

1. Shkeljet e rregullave të përcaktuara në këtë rregullore përbëjnë kundërvajtje dhe dënohen në përputhje me legjislacionin përkatës në fuqi.
2. Bashkia e Tiranës është autoriteti që zgjidh çështjet e menaxhimit të zhvillimit të territorit për zbatimin e këtij plani, të cilat nuk gjejnë zgjidhje në këtë rregullore, përmes zbatimit të legjislacionit në fuqi, me miratim të institucioneve përkatëse sipas rastit.
3. Zbatimi i rregullores është i detyrueshëm për të gjithë personat fizikë e juridikë që ushtrojnë aktivitetin e tyre, kanë pronësi dhe/ose banojnë në territorin e Bashkisë Tiranë, sipas sipërfaqes dhe kufirit të përcaktuar nga ky plan i përgjithshëm vendor.

neni 81-
hyrja në fuqi

NENI 81 – HYRJA NË FUQI

1. Kjo rregullore dhe ky plan i përgjithshëm vendor për territorin e ri administrativ të Bashkisë Tiranë, nuk kanë efekt paraveprues dhe hyjnë në fuqi me miratimin e tij nga Këshilli Kombëtar i Territorit.

neni 82 -
referencat ligjore

NENI 82 – REFERENCAT LIGJORE

1. Në hartimin e kësaj rregulloreje janë mbajtur parasysh përcaktimet e ligjeve të poshtë-shënuara si dhe të gjithë akteve nënligjore të dala në zbatim të tyre.

1	Ligj nr.107/2014, datë 31.07.2014	Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit
2	Ligj nr.139/2015, datë 17.12.2015	Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore, (i ndryshuar)
3	Ligj nr.9632, datë 30.10.2006	Për sistemin e taksave vendore, (i ndryshuar)
4	Ligj nr.44/2015, datë 30.04.2015	Kodi i procedurave administrative i Republikës të Shqipërisë
5	Ligj nr.111/2012, datë 15.12.2012	Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore
6	Ligj nr.31/2013, datë 14.2.2013	Për mbrojtjen e mjedisit
7	Ligj nr.8743, datë 22.02.2001	Për pronat e paluajtshme të shtetit, (i ndryshuar)



8	Ligj nr.8744, datë 22.02.2001	Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore,(i ndryshuar)
9	Ligj nr.8398, date 09.03.1998	Për kompensimin e ish-pronarëve të tokës bujqësore, jobujqësore dhe të trojeve të zëna, që ndodhen në territorin e Tiranë
10	Ligj nr.133/2015, datë 5.12.2015	Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave
11	Ligj nr.9948, datë 07.07.2008	Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore
12	Ligj nr.9482, datë 03.04.2006	Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e strukturave pa leje, (i ndryshuar)
13	Ligj nr.8402, datë 10.09.1998	Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit,(i ndryshuar)
14	Ligj nr.9780, datë 16.07.2007	Për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme (i ndryshuar)
15	Ligj nr.9290, datë 07.10.2004	Për produktet e ndërtimit, (i ndryshuar)
16	Ligj nr.8766, datë 05.04.2001	Për mbrojtjen nga zjarri dhe për shpëtimin
17	Ligj nr.8734, datë 01.02.2001	Për garantimin e sigurisë së punës të pajisjeve dhe të instalimeve elektrike, (i ndryshuar)
18	Ligj nr.8739, datë 12.02.2001	Për garantimin e sigurisë së punës të pajisjeve nën presion,(i ndryshuar)
19	Ligj nr.10081, datë	Për licensat, autorizimet dhe lejet në Republikën e



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor



	23.02.2009	Shqipërisë
20	Ligj nr.9232, datë 13.05.2004	Për programet sociale për strehimin e banorëve të nën-njësi strukturore urbane, (i ndryshuar)
21	Ligji nr.8308, datë 18.03.1998	Për transportet rrugore, (i ndryshuar)
22	Ligji nr.8378, datë 22.07.1998	Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë, (i ndryshuar)
23	Ligji nr.9918, datë 19.05.2008	Për komunikimet elektronike në Republikën e Shqipërisë
24	Ligj nr.9663, datë 18.12.2006	Për koncesionet, (i ndryshuar)
25	Ligj nr.9869, datë 04.02.2008	Për huamarrjen e qeverisjes vendore
26	Ligji nr.8527, datë 23.09.1999	Për privatizimin e hidrocentraleve vendore, (i ndryshuar)
27	Ligji nr.9789, datë 19.07.2007	Për krijimin dhe funksionimin e nën-njësie strukturore ekonomike
28	Ligj nr.9817, datë 22.10.2007	Për bujqësinë dhe zhvillimin rural
29	Ligj nr.8102, datë 28.03.1996	Për kuadrin rregullator të sektorit të furnizimit me ujë dhe të largimit dhe përpunimit të ujërave të ndotura, (i ndryshuar)
30	Ligj nr.8681, datë 02.11.2001	Për projektimin, ndërtimin, shfrytëzimin dhe mirëmbajtjen e digave dhe dambave



31	Ligj nr.8518, datë 30.07.1999	Për ujitjen dhe kullimin, (i ndryshuar)
32	Ligj nr.10431, datë 09.06.2011	Për mbrojtjen e mjedisit
33	Ligj nr.8672, datë 26.10.2000	Për Ratifikimin e “Konventës së Aarhusit për të drejtën e publikut për të pasur informacion, për të marrë pjesë në vendimmarrje dhe për t’iu drejtuar gjykatës për çështjet e mjedisit”
34	Ligj nr.10440, datë 07.07.2011	Për vlerësimin e ndikimit në mjedis
35	Ligj 10448 date 14.07.2011	Per lejet mjedisore
36	Ligj nr.9424, datë 06.10.2005	Për ratifikimin e “Protokollit të vlerësimit strategjik mjedisor”
37	Ligj nr.8906, datë 06.06.2002	Për zonat e mbrojtura, i ndryshuar
38	Ligj nr.9010, datë 13.02.2003	Për administrimin mjedisor të mbetjeve të ngurta
39	Ligj nr.8094, datë 21.03.1996	Për largimin publik të mbeturinave
40	Ligj nr.8897, datë 16.05.2002	Për mbrojtjen e ajrit nga ndotja
41	Ligj nr.9774, datë 12.07.2007	Për vlerësimin dhe administrimin e zhurmës në mjedis



42	Ligj nr.9537, datë 18.05.2006	Për administrimin e mbetjeve të rrezikshme,(i ndryshuar)
43	Ligj nr.9048, datë 07.04.2003	Për trashëgiminë kulturore, (i ndryshuar)
44	Ligj nr.9386, datë 04.05.2005	Për muzetë
45	Ligj nr.93/2015, datë 27.7.2015	Për turizmin
46	Ligj 10186 datë 05.11.2009	Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në nën-njësitë strukturore me përparësi turizmin.
47	Ligj nr.7893, datë 22.12.1994	Për shkencën dhe zhvillimin teknologjik, (i ndryshuar)
48	Ligj nr.7952, datë 21.06.1995	Për sistemin arsimor parauniversitar, (i ndryshuar)
49	Ligj nr.8872, datë 29.03.2002	Për arsimin dhe formimin profesional në Republikën e Shqipërisë, (i ndryshuar)
50	Ligj nr.9741, datë 21.05.2007	Për arsimin e lartë në Republikën e Shqipërisë, (i ndryshuar)
51	Ligj nr.9136, datë 11.09.2003	Për mbledhjen e kontributeve të detyrueshme të sigurimeve shoqërore dhe shëndetësore në Republikën e Shqipërisë, (i ndryshuar)
52	Ligj nr.10 107, datë 30.03.2009	Për kujdesin shëndetsor në Republikën e Shqipërisë
53	Ligj nr.9106, datë	Për shërbimin spitalor në Republikën e Shqipërisë



	17.07.2003	
54	Ligj nr. 93/2014, datë 09.11.2014	Për përfshirjen Sociale dhe Aksesueshmërinë e Personave me Aftësi të Kufizuara
55	Ligj nr.8561, datë 22.12.1999	Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik
56	Ligj nr.7850, datë 29.07.1994	Kodi civil i Republikës së Shqipërisë, (i ndryshuar)
57	Ligj Nr.33/2012, Dt.Aktit :21.03.2012	Për rregjistrimin e pasurive të paluajtshme, (i ndryshuar)
58	Ligj Nr.8752, Datë 26.3.2001	Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës (i ndryshuar)
59	Ligj Nr.142/2015, Datë 17.12.2015	Për disa sistemin e taksave vendore, (i ndryshuar)
60	Ligj Nr.9244, Datë 17.06.2004	Për mbrojtjen e tokës bujqësore (i ndryshuar)
61	Ligj Nr.9693, Datë 19.3.2007	Për fondin kullosor (i ndryshuar)
62	Ligj Nr.9385, Datë 4.5.2005	Për pyjet dhe shërbimin pyjor (i ndryshuar)



PPV

Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor

KREU X - TABELAT PARAMETRIKE TË NJËSIVE STRUKTURORE SIPAS PËRCAKTIMEVE TË PPV

