

# **RREGULLORE VENDORE**

#### Autorësia dhe kontributet

Ky dokument u përgatit nga bashkia Vau-Dejës nën drejtimin e kryetarit Zef Hila, me mbështetjen financiare të dldp, me ndihmesë teknike të konsulentit UTS-01 dhe me mbikëqyrje teknike nga Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit.

# PËRMBAJTJA

RREGULLORE VENDORE.....	1
Pjesa I DISPOZITA TË PËRGJITHSHME .....	7
Kreu 1 OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET .....	7
Neni 1 Objekti.....	7
Neni 2 Qëllimi .....	7
Neni 3 Kuadri ligjor .....	7
Neni 4 Shkurtime .....	11
Neni 5 Përkufizime .....	12
Kreu 2 NDARJA E TERRITORIT .....	22
Neni 6 Sistemet territoriale.....	22
Neni 7 Zonimi .....	23
Neni 8 Zona .....	24
Neni 9 Njësia.....	24
Neni 10 Kodifikimi i njësive .....	24
Pjesa II RREGULLA PËR PLANIFIKIMIN DHE ZHVILLIMIN E TERRITORIT .....	26
Kreu 3 RREGULLA TË PËRBASHKËTA.....	26
Neni 11 Përcaktimi i kategorive bazë të përdorimit të tokës .....	26
Neni 12 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe kodet e tyre.....	26
Neni 13 Nënkategori të përdorimit të tokës.....	28
Neni 14 Tipologjitë e ndërtimit .....	32
Neni 15 Mënyrat e ndërhyrjes në njësitë/zonat e territorit .....	33
Neni 16 Njësia dhe kritere për caktimin e kufirit të saj .....	33
Neni 17 Njësitë që zhvillohen përmes PDV.....	34
Neni 18 Ndërhyrja përmes PDV-së me faza .....	35
Neni 19 Madhësia e njësisë/zonës me PDV .....	35
Neni 20 Bashkimi dhe ndarja e parcelave .....	35
Neni 21 Rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave .....	36
Neni 22 Ndërtime/zhvillime të lejuara.....	37
Neni 23 Ndërtime/zhvillime të ndaluara dhe të kushtëzuara .....	37
Neni 24 Përmirësimi i kushteve të banimit dhe ndërtimet në sistemin jurban .....	37
Neni 25 Territore Informale .....	38
Kreu 4 TREGUESIT E ZHVILLIMIT.....	39

Neni 26	Madhësia e parcelës .....	39
Neni 27	Lartësia e ndërtimit.....	39
Neni 28	Lartësia e katit.....	40
Neni 29	Gjatësia e ndërtimit .....	40
Neni 30	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës .....	40
Neni 31	Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës - kp .....	40
Neni 32	Hapësirë publike .....	41
Neni 33	Koeficienti i shfrytëzimit për rrugë .....	41
Neni 34	Koeficienti i shfrytëzimit për hapësira publike .....	42
Neni 35	Intensiteti i ndërtimit .....	42
Neni 36	Përdorimi i treguesve të zhvillimit.....	43
Neni 37	Distancat .....	44
Neni 38	Kufizime sektoriale.....	46
Kreu 5	INSTRUMENTE PËR DREJTIMIN E ZHVILLIMIT - IDZH .....	47
Neni 39	Taksa e ndikimit në Infrastrukturë.....	47
Neni 40	Intensiteti i ndërtimit me kushte - INK .....	48
Neni 41	Transferimi i së drejtës për zhvillim – TDZH .....	49
Pjesa III	NDËRTIMET DHE INFRASTRUKTURA.....	50
Kreu 6	ZONIMI SIZMIK DHE KUSHTET GJEOLOGJIKE .....	50
Neni 42	Standardet dhe zonimi sizmike.....	50
Neni 43	Studimi gjeologo-inxhinierik dhe sizmik .....	50
Kreu 7	RREGULLA TË PËRBASHKËTA PËR NDËRTIMET .....	50
Neni 44	Cilësia dhe përputhshmëria e ndërtimeve .....	50
Neni 45	Hyrje-dalje.....	51
Neni 46	Rrjetet infrastrukturore .....	51
Neni 47	Ndërhyrje të ngutshme.....	51
Neni 48	Ndërtime të përkohshme .....	51
Neni 49	Qendrat urbane .....	51
Neni 50	Efikasiteti energjetik .....	51
Kreu 8	RREGULLA TË TJERA .....	52
Neni 51	Monumentet e kulturës dhe ato historike .....	52
Neni 52	Bimësia në zonat Urbane.....	52
Neni 53	Hapësira dhe përmirësimi i standardeve mjedisore.....	53
Neni 54	Rregulla mbi Bujqësinë .....	54

Neni 55	VARREZAT .....	55
Kreu 9	PËRSHTATJA E TERRITORIT URBAN PËR PAK.....	56
Neni 56	Trotuaret.....	56
Neni 57	Parkimet.....	56
Neni 58	Rampa .....	56
Neni 59	Banesa.....	57
Kreu 10	RRJETI RRUGOR DHE TRANSPORTI .....	58
Neni 60	Kategoritë e rrugëve .....	58
Neni 61	Mënyrat e ndërhyrjes në sistemin rrugor.....	58
Neni 62	Dimensionimi i seksionit të rrugës.....	59
Neni 63	Rrugët bregdetare peizazhistike .....	61
Neni 64	Rrugët industriale .....	62
Neni 65	Korridoret e gjelbër.....	62
Neni 66	Rrugët urbane .....	64
Neni 67	Hyrje-dalje në rrugë .....	64
Neni 68	Rregulla për anërrugët.....	64
Neni 69	Rrugët private .....	65
Neni 70	Parametrat e lëvizjes dhe të transportit publik.....	65
Neni 71	Brezat e rezervuara jashtë dhe në qendrat e banuara .....	66
Neni 72	Sinjalizimi rrugor .....	66
Kreu 11	INFRASTRUKTURA TË TJERA .....	67
Neni 73	Propozime për sistemin e furnizimit me ujë.....	67
Neni 74	Sistemi i kanalizimeve dhe pastrimi i ujërave të përdorura urbane.....	69
Neni 75	Sistemi i kanalizimeve dhe pastrimi i ujërave të përdorura urbane.....	69
Neni 76	Furnizimi me energji elektrike .....	69
Neni 77	Telekomunikacioni .....	70
Kreu 12	DISPOZITA KALIMTARE .....	70
Neni 78	Leje të mëparshme .....	70
Kreu 13	MOSPËRPUTHJET, PAQARTËSITË DHE VLEFSHMËRIA.....	70
Neni 79	Zgjidhja e mospërputhjeve .....	70
Neni 80	Zgjidhja e paqartësive bazuar në saktësinë e informacionit .....	70
Neni 81	Vlefshmëria e rregullores.....	71
Pjesa IV	PASAPORTAT E ZONAVE .....	72
Pjesa V	PASAPORTAT E NJËSIVE .....	73

Pjesa VI TABELË PËRMBLEDHËSE PËR NJËSITË ..... 74

# Pjesa I DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

## Kreu 1 OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

### Neni 1 Objekti

Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standardeve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të përdorimit të tokës të planit të përgjithshëm vendor (PPV) të bashkisë, si dhe të përcaktojë rregulla për ndërtimet, sistemit rrugor dhe transportit si dhe të ruajtjes së zonave dhe vlerave të trashëgimisë kulturore dhe mjedisit në zbatim të parashikimeve të PPV-së.

### Neni 2 Qëllimi

Qëllimi i rregullores është që nëpërmjet përcaktimeve dhe proceseve të përdorimit të tokës, si dhe normave dhe standardeve të tjera për zhvillimin e territorit të arrihen objektivat e synuara të zhvillimit, të përcaktuar në dokumentet e PPV-së, drejt nxitjes dhe udhëheqjes së një zhvillimi të qëndrueshëm të gjithë territorit administrativ të bashkisë Vau-Dejës.

### Neni 3 Kuadri ligjor

Akti	Nr.	Data	Titulli
LIGJ	3766	17.12.1963	Për kujdesin shëndetësor
LIGJ	7501	19.07.1991	Për tokën
LIGJ	7623	13.10.1992	Për pyjet dhe policinë e shërbimit pyjor
LIGJ	7665	21.01.1993	Për zhvillimin e zonave me prioritet turizmin
LIGJ	7796	17.02.1994	Ligji minerar i Shqipërisë
LIGJ	7850	29.07.1994	Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë
LIGJ	7893	22.12.1994	Për shkencën dhe zhvillimin teknologjik
LIGJ	7917	27.04.1995	Për kullotat dhe livadhet
LIGJ	7952	21.06.1995	Për sistemin arsimor para universitar
LIGJ	7980	27.07.1995	Për shitblerjen e trojeve
LIGJ	8093	21.03.1996	Për rezervat ujore
LIGJ	8094	21.03.1996	Për largimin publik të mbeturinave
LIGJ	8102	28.03.1996	Për kuadrin rregullator të sektorit të furnizimit me ujë dhe të largimit dhe përpunimit të ujërave të ndotura
LIGJ	8308	18.03.1998	Për transportet rrugore
LIGJ	8318	01.04.1998	Për dhënien me qira të tokës bujqësore e pyjore, të livadheve e kullotave, që janë pasuri shtetërore
LIGJ	8378	22.07.1998	Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë
LIGJ	8402	10.09.1998	Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit
LIGJ	8485	12.05.1998	Kodi i procedurave administrative
LIGJ	8518	30.07.1999	Për ujitjen dhe kullimin
LIGJ	8561	22.12.1999	Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik
LIGJ	8652	31.07.2000	Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore
LIGJ	8653	31.07.2000	Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë

LIGJ	8672	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"
LIGJ	8681	02.11.2001	Për projektimin, ndërtimin, shfrytëzimin dhe mirëmbajtjen e digave dhe dambave
LIGJ	8734	01.02.2001	Për garantimin e sigurisë së punës të pajisjeve dhe të instalimeve elektrike
LIGJ	8739	12.02.2001	Për garantimin e sigurisë së punës të pajisjeve nën presion
LIGJ	8743	22.02.2001	Për pronat e paluajtshme të shtetit
LIGJ	8744	22.02.2001	Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore
LIGJ	8752	26.03.2001	Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës
LIGJ	8766	05.04.2001	Për mbrojtjen nga zjarri dhe për shpëtimin
LIGJ	8872	29.03.2002	Për arsimin dhe formimin profesional në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	8897	16.05.2002	Për mbrojtjen e ajrit nga ndotja
LIGJ	8906	06.06.2002	Për zonat e mbrojtura
LIGJ	8934	05.09.2002	Për mbrojtjen e mjedisit
LIGJ	8990	23.01.2003	Për vlerësimin e ndikimit në mjedis
LIGJ	9010	13.02.2003	Për administrimin mjedisor të mbetjeve të ngurta
LIGJ	9048	07.04.2003	Për trashëgiminë kulturore
LIGJ	9106	17.07.2003	Për shërbimin spitalor në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	9115	24.07.2003	Për trajtimin mjedisor të ujërave të ndotura
LIGJ	9136	11.09.2003	Për mbledhjen e kontributeve të detyrueshme të sigurimeve shoqërore dhe shëndetësore në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	9232	13.05.2004	Për programet sociale për strehimin e banorëve të nënjjësi strukturore urbane
LIGJ	9235	29.07.2004	Për kthimin dhe kompensimin e pronës
LIGJ	9244	17.06.2004	Për mbrojtjen e tokës bujqësore
LIGJ	9290	07.10.2004	Për produktet e ndërtimit
LIGJ	9317	18.11.2004	Kodi Hekurudhor i Republikës së Shqipërisë
LIGJ	9379	28.04.2005	Për efijencën e energjisë
LIGJ	9385	04.05.2005	Për pyjet dhe shërbimin pyjor
LIGJ	9424	06.10.2005	Për ratifikimin e "protokollit të vlerësimit strategjik mjedisor"
LIGJ	9482	03.04.2006	Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e strukturave pa leje
LIGJ	9537	18.05.2006	Për administrimin e mbetjeve të rrezikshme
LIGJ	9632	30.10.2006	Për sistemin e taksave vendore
LIGJ	9663	18.12.2006	Për koncesionet
LIGJ	9734	14.05.2007	Për turizmin
LIGJ	9741	21.05.2007	Për arsimin e lartë në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	9774	12.07.2007	Për vlerësimin dhe administrimin e zhurmës në mjedis
LIGJ	9780	16.07.2007	Për inspektimin e ndërtimit
LIGJ	9789	19.07.2007	Për krijimin dhe funksionimin e nënjjësive strukturore ekonomike
LIGJ	9817	22.10.2007	Për bujqësinë dhe zhvillimin rural
LIGJ	9869	04.02.2008	Për huamarrjen e qeverisjes vendore
LIGJ	9870	04.02.2008	Për Standardizimin
LIGJ	9948	07.07.2008	Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore
LIGJ	10040	22.12.2008	Kodi Ajror i Republikës së Shqipërisë



LIGJ	10081	23.02.2009	Për licencat, autorizimet dhe lejet në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	10107	30.03.2009	Për kujdesin shëndetësor në republikën e Shqipërisë
LIGJ	10119	23.04.2009	Për planifikimin e territorit
LIGJ	10186	05.11.2009	Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në nënnjësitë strukturore me përparësi turizmin
VKM	27	20.01.2016	Për miratimin e planit kombëtar të veprimit për burimet e energjisë së rinovueshme, 2015–2020
VKM	31	21.01.2016	Për miratimin e dokumentit të politikave strategjike për mbrojtjen e biodiversitetit
VKM	38	16.01.2003	Për miratimin e normave, të rregullave dhe kushteve të projektimit dhe të ndërtimit, të prodhimit dhe ruajtjes së nxehtësisë në ndërtesa
VKM	88	07.02.2012	Për një ndryshim në VKM 502
VKM	153	07.04.2000	Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë
VKM	219	11.03.2015	Për përcaktimin e rregullave e të procedurave për konsultimin me grupet e interesit dhe publikun, si dhe dëgjuesën publike gjatë procesit të vlerësimit strategjik mjedisor
VKM	259	04.05.2007	Për miratimin e rregullores për normat dhe standardet minimale urbanistike, për urbanizimin e zonave informale
VKM	282	16.08.1961	Mbi pranimin e rregullores mbi ndërtimin e planifikuar të qyteteve dhe të qendrave të banuara
VKM	283	01.04.2015	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
VKM	289	17.5.2006	Për organizimin dhe funksionimin e agjencisë për legalizimit, urbanizimit dhe integrimin të zonave / ndërtimeve informale (ALUIZNI)
VKM	396	21.06.2006	Për miratimin e strategjisë dhe planit të veprimit për zhvillimin e turizmit, kulturor dhe mjedisor
VKM	401	25.06.2004	Për një shtesë në vendimin nr.722, datë 19.11.1998 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së urbanistikës”
VKM	408	13.05.2015	Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit
VKM	410	27.06.2012	Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave të ndryshimit të kategorive të resurseve të tokës
VKM	438	28.06.2006	Për përcaktimin e kritereve, të procedurave dhe dokumentacionit të zbatueshëm, për të kualifikuar objektet në ndërtim, që legalizohen ose jo
VKM	459	16.06.2010	Për miratimin e strukturës dhe standardeve të përgjithshme të gjeodezisë dhe GIS
VKM	460	16.06.2010	Për organizimin dhe funksionimin e regjistrit të planifikimit territorial
VKM	480	22.06.2011	Për miratimin e rregullores model të planifikimit
VKM	481	22.06.2011	Për miratimin e rregullores uniforme të instrumenteve të planifikimit
VKM	502	13.07.2011	Për miratimin e rregullores të kontrollit të zhvillimit uniform,
VKM	519	30.06.2010	Për procedurat e propozimit, miratimit dhe rregullat e administrimit të Parqeve Natyrore Rajonale
VKM	575	24.06.2015	Për miratimin e kërkesave për menaxhimin e mbetjeve inerte
VKM	626	15.07.2015	Për miratimin e normativave të projektimit të banesave
VKM	628	15.07.2015	Për miratimin e rregullave teknike të projektimit dhe ndërtimit të rrugëve
VKM	643	14.09.2011	Për miratimin e strategjisë kombëtare sektoriale të shërbimeve të furnizimit me ujë dhe kanalizimeve

Urdhër	252	15.09.2014	Për miratimin e rregullores “Për përcaktimin e kërkesave mbi cilësinë e të dhënave aeronautike dhe të informacionit aeronautik”
Udhëzim	1738	12.03.2015	mbi kriteret e studim-projektimit për rehabilitimin e venddepozitimeve të mbetjeve të ngurta urbane, si dhe ndërtimin e landfillleve apo impianteve të trajtimit të mbetjeve të ngurta urbane
VKM	655	28.07.2010	Për rregullat dhe procedurat për ndryshimin e kategorisë së pasurisë tokësore
VKM	671	29.07.2015	Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit
VKM	691	29.07.2015	Për miratimin e strategjisë ndërsektoriale për decentralizimin dhe qeverisjen vendore 2015–2020
VKM	814	03.12.2004	Për normat e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit
VKM	829	07.10.2015	Për miratimin e dokumentit “Standardet shtetërore për specifikimet teknike të infrastrukturës së informacionit gjeohapësinor në Shqipëri” tema - Hidrografia
VKM	847	29.11.2007	Për miratimin e strategjisë ndërsektoriale të mjedisit
VKM	942	18.11.2015	Për miratimin e rregullores “Për planifikimin dhe realizimin e fotografimit ajror të territorit të Republikës së Shqipërisë”
VKM	1077	23.12.2015	Për miratimin e rregullores “Për krijimin, ruajtjen dhe përditësimin e metadave, strukturën e katalogimit dhe afatet e krijimit të metadave specifike për çdo temë”
VKM	1078	23.12.2015	Për miratimin e dokumentit “Standardet shtetërore për specifikimet teknike të informacionit gjeohapësinor në Shqipëri”, tema - kufijtë e njësive administrative
VKM	1094	28.12.2015	Për miratimin e kalimit të pronësisë së disa parcelave ndërtimore në favor të poseduesve të objekteve informale
VKM	1096	28.12.2015	Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike
VKM	1108	30.12.2015	Për transferimin, nga ministria e bujqësisë, zhvillimit rural dhe administrimit të ujërave të bashkitë, të infrastrukturës së ujitjes dhe kullimit, të personelit dhe të aseteve të luajtshme e të paluajtshme të bordeve rajonale të kullimit
VKM	1354	10.10.2008	Për rregullat dhe procedurat që ndiqen për heqjen, shtimin dhe ndryshimin e destinacionit të fondit kullosor
LIGJ	10257	25.03.2010	Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 8752, datë 26.3.2001 “për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës
LIGJ	10431	09.06.2011	Për mbrojtjen e mjedisit
LIGJ	10440	07.07.2011	Për vlerësimin e ndikimit në mjedis
LIGJ	10448	14.07.2011	Për lejet mjedisore
LIGJ	10463	22.09.2011	Për menaxhimin e integruar të mbetjeve
LIGJ	30/2015	02.04.2015	Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 8652, datë 31.7.2000, për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore”, të ndryshuar
LIGJ	33/2012	21.03.2012	Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme
LIGJ	36/2013	14.02.2013	Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 9385, datë 4.5.2005 “për shërbimin pyjor”, të ndryshuar”
LIGJ	72/2012	28.06.2012	Për organizimin dhe funksionimin e infrastrukturës kombëtare të informacionit gjeohapësinor në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	73/2015	02.07.2015	Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 107/2014 për planifikimin dhe zhvillimin e territorit
LIGJ	91/2013	28.02.2013	Për vlerësimin strategjik mjedisor
LIGJ	93/2015	27.07.2015	Për turizmin

LIGJ	102/2015	23.09.2015	Për sektorin e gazit natyror
LIGJ	107/2014	31.07.2014	Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit
LIGJ	111/2012	15.12.2012	Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore
LIGJ	115/2014	31.07.2014	Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	124/2015	04.12.2015	Për efikasitetin e energjisë
LIGJ	139/2015	17.12.2015	Për vetëqeverisjen vendore
LIGJE		01.11.2008	Përmbledhje legjislacioni për ndërtimet
Strategji			Strategjia kombëtare e personave me aftësi të kufizuara
Strategji		04.05.2016	Technical assistance for the preparation of the "Transport Sector Strategy in Albania". Final Strategy & Action Plan. IPA. Specific Contract Nr 2015/360654
Strategji		01.01.2016	Instrumentet financiare për zhvillimin e tokës. Dokument politikash. Projekti i USAID-it për planifikimin dhe qeverisjen vendore

#### Të posaçme për bashkinë Kurbin

VKM	504	10.06.2015	Për miratimin e autorizimit të ndërtimit të Centralit Eelektrik Eolik, dhënë shoqërisë "Era Milot" sh.p.k.
VKM	995	03.01.2010	Për shpalljen e ekosistemit natyror-ligatinor të Patok- Fushe Kuqe- Ishëm "Rezervat Natyror të Menaxhuar"

#### Neni 4 Shkurtime

Shkurtime	Titulli
AKM	Agjencia Kombëtare e Mjedisit
AKPT	Agjencia Kombëtare e Zhvillimit të Territorit
ARM	Agjencia Rajonale e Mjedisit
AZHT	Agjencia Zhvillimit të Territorit
GIS	Geographic Information System - Sistemi i informacionit gjeografik
INSTAT	Instituti i Statistikave
IPA	Instrument for Pre-accession Assistance
IDZH	Instrumente për drejtimin e zhvillimit
IPV	Instrumente planifikimi vendor
INK	Intensiteti i ndërtimit me kushte
IAP	Ionian Adriatic pipeliene
KKT	Këshilli Kombëtar i Territorit
KSHP	Koeficienti i shfrytëzimit për publike
KSHR	Koeficienti i shfrytëzimit për rrugë
KP	Koeficienti i shfrytëzimit të pronës (parcelës)
KSHT	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës
MM	Ministria e Mjedisit
MTI	Ministria e Transportit dhe Infrastrukturës
MZHETTS	Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes
MZHU	Ministria e Zhvillimit Urban
Njqv	Njësi e qeverisjes vendore

PPP	Partneriteti publik – privat
PAK	Persona me aftësi të kufizuara
PINS	Plan i integruar ndërsektorial
PPK	Plan i përgjithshëm kombëtar
PPV	Plan i përgjithshëm vendor
PKIE	Plani kombëtar për integrimin evropian
PBB "GDP"	Produkti i brendshëm bruto
SPI	Sistemi i planifikimit të integruar
TAP	"Trans Adriatic pipeliene"
TDZH	Transferimi i të drejtës për zhvillim
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave
VNM	Vlerësimi i ndikimit në mjedis
VSM	Vlerësimi strategjik mjedisor
SAD	Zona e vlerësimit të veçantë - "Special Assessment Districts"
ZRPP	Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme

## Neni 5 Përkufizime

Në këtë kapitull parashtrohen përcaktime themelore të përdorura në legjislacionin ekzistues për planifikimin e territorit dhe kuadrit ligjor sektorial të lidhur me ndërtimin, infrastrukturën, mjedisin etj. Termat vijues, pjesë e legjislacionit në fuqi dhe të shtuar për këtë rregullore, kanë këto kuptime:

### Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit -AKPT

është institucioni me përgjegjësi planifikimi në kuadër të ministrisë përgjegjëse për çështjet e planifikimit të territorit.

### Akti i përputhshmërisë

është dokumenti zyrtar i lëshuar nga autoriteti i ngarkuar me ligj ose akt nënligjor për kontrollin e përputhshmërisë së aktit ose projekt-aktit me akte të tjera në fuqi.

### Aktivitet

është veprimtaria njerëzore që kryhet ose propozohet të kryhet në tokë, mbi dhe nën tokë, si dhe në ndërtim.

### Autoritetet e planifikimit

janë organet dhe institucionet publike, që kanë përgjegjësi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, në përputhje me nenin 5 të ligjit "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit".

### Bashkim i parcelave (për qëllime zhvillimi)

është bashkimi i dy apo më shumë parcelave në një të vetme, për qëllime zhvillimi, në përputhje me legjislacionin në fuqi, aktet nënligjore në zbatim të tij dhe dokumentet e planifikimit.

### Baza e të dhënave shtetërore GIS

është përmbledhja e të gjitha dokumenteve të planifikimit të territorit, sipas përcaktimit të legjislacionit për të dhënat gjeohapësinore, në përputhje me parimet e GIS dhe në shtresa individuale të hartave të përgatitura me mjete digjitale.

### Bashkërendim

është ndërveprimi mes autoriteteve kombëtare të planifikimit, mes tyre dhe autoriteteve vendore apo mes autoriteteve vendore të planifikimit, gjatë procesit të planifikimit në nivel kombëtar apo vendor, me synim harmonizimin e trajtimit të çështjeve të rëndësisë kombëtare e vendore, të fushave e sektorëve të ndryshëm në planifikimin e territorit. Bashkërendimi horizontal ndërmjet autoriteteve kombëtare të planifikimit dhe bashkërendimi vertikal ndërmjet autoriteteve kombëtare dhe atyre vendore të planifikimit janë përgjegjësi funksionale e agjencisë kombëtare përgjegjëse për planifikimin, në përputhje me nenin 9 të ligjit “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

#### **Bashkim parcele**

Akti i bashkimit ligjor të dy ose më shumë parcelave në një të vetme në përputhje me këto rregullore

#### **Certifikata e përdorimit**

është dokument zyrtar i lëshuar nga autoriteti përgjegjës në miratim të kërkesës, i cili vërteton se ndërtimi është në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit dhe se punimet e kryera dhe ndërtimi janë të përshtatshme për përdorim.

#### **Çështje, zona dhe objekte të rëndësisë kombëtare në planifikimin e territorit**

janë ato çështje, zona dhe objekte që njësohen ose lidhen me interesa shtetërorë ose kombëtarë.

#### **Deklaratë paraprake për kryerje punimesh**

është deklarata e depozituar pranë autoritetit përgjegjës të planifikimit për punime që nuk kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi, sipas përcaktimeve të këtij ligji dhe akteve nënligjore të nxjerra në zbatim të tij.

#### **Dokumente të planifikimit**

janë dokumente zyrtare të planifikimit që hartohen dhe zbatohen në territor, në nivel qendror dhe vendor, në përputhje me nenin 16 të ligjit.

#### **Deklarata e përputhshmërisë në heshtje**

është dokumenti zyrtar ku autoriteti kërkues deklaron në përfundim të afatit zyrtar të përcaktuar në ligj ose rregullore për mungesën e përgjigjes zyrtare nga ana e autoritetit përgjegjës për shprehjen mbi përputhshmërinë e aktit ose projektaktit dhe, si rrjedhojë, marrjen e përputhshmërisë në heshtje.

#### **Dendësim**

është procesi i rritjes së dendësisë së ndërtimit në një territor të caktuar.

#### **E drejta për zhvillim**

është e drejta ligjore për të zhvilluar një parcelë dhe/ose një zonë, në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit. E drejta për zhvillim është e dallueshme nga e drejta e pronësisë dhe jepet nga autoriteti vendor i planifikimit, që ka kompetencën për të rregulluar përdorimin e tokës në juridiksionin e tij, në përputhje me përcaktimet ligjore në fuqi. Të drejtat për zhvillim mund të mbahen nga pronari i tokës, të shkëmbehen ose të shiten.

#### **Forumi për bashkërendimin e planifikimit**

është një mekanizëm për të nxitur diskutimet strategjike të përfaqësuesve: të autoritetit përgjegjës për hartimin e dokumentit të planifikimit, pushtetit vendor, pushtetit qendror dhe ekspertëve; për të arritur koordinimin e çështjeve të planifikimit për një zonë, njësi vendore, rajon apo territorin në përgjithësi. Forumi nuk është entitet vendimmarrës, miratues apo zgjidhës i konflikteve.

### Forumi këshillimor vendor

është një bashkim vullnetar i përfaqësuesve të komunitetit, të cilët shprehin angazhimin e tyre në konsultimin e vendimmarrjes vendore dhe në procesin e përcaktimit të përparësive. Forumi organizohet në mbështetje të bashkisë për të konsultuar lidhur me çështjet dhe zhvillimet kryesore, të tilla si: planifikimi urban, planifikimi strategjik për zhvillimin ekonomik, buxheti, paketa fiskale dhe ofrimi i shërbimeve. Forumi mund edhe të institucionalizohet me anë të një marrëveshjeje me kryetarin e njësisë vendore.

### Funksion

është qëllimi të cilit i shërben ose duhet t'i shërbejë toka dhe/ose ndërtimi në të dhe mund të realizohet nga një ose disa aktivitete.

### Gjurmë ndërtese

është sipërfaqja që zë projeksioni i një ndërtese në parcelën e ndërtueshme. Në sipërfaqen e gjurmës nuk përfshihet streha dhe elementet dekorativë të ndërtesës

### Hapësirë publike

është hapësira e jashtme, si trotuari, rruga, sheshi, lulishtja, parku e të tjera të ngjashme, në shërbim të komunitetit, ku menaxhimi mund të jetë publik dhe/ose privat. Hapësira publike përfshin rrugëkalime publike dhe mjedise që janë të hapura për publikun ose në shërbim të përdorimit publik, pavarësisht nga regjimi juridik i tokës dhe përtej përcaktimeve të pronës publike, sipas ligjit "Për pronat e paluajtshme të shtetit"<sup>16</sup>.

### Infrastrukturë publike

është tërësia e rrjeteve, instalimeve dhe e ndërtimeve ekzistuese ose të parashikuara në territor, si dhe e **hapësirave publike**, që synojnë realizimin e shërbimeve publike në fushat e transportit, të energjisë, administrimit të ujit, komunikimit elektronik, arsimit, shëndetësisë, administrimit të mbetjeve dhe mbrojtjes së mjedisit, administrimit të burimeve natyrore e kulturore, mbrojtjes kombëtare, civile e kundër zjarrit si dhe të tjera fusha të ngjashme në shërbim të publikut. Infrastruktura publike ka karakter kombëtar ose vendor dhe realizohet me investime publike ose private.

### Instrumente për drejtimit e zhvillimit

janë instrumentet që mund të përdoren, sipas ligjit, për të drejtuar zhvillimin e territorit, përfshirë të drejtat, detyrimet, kufizimet dhe pengimet ligjore që rrjedhin prej tyre janë: a) Intensiteti i ndërtimit me kushte; b) Transferimi i së drejtës për zhvillim; c) Zhvillimi i detyrueshëm i tokës; d) Zona për zhvillimin e biznesit; e) Zona e vlerësimit të veçantë

### Intensiteti i ndërtimit

Ose **intensiteti i lejuar i ndërtimit** është raporti i sipërfaqes së ndërtimit mbi tokë me sipërfaqen e parcelë(s)/ave të ndërtueshme. Në njësitë/zonat pa PDV, intensiteti i ndërtimit i caktuar në nivel njësie/zone, në pasaportat e kësaj rregullore, përdoret për çdo parcelë/grup parcelash të ndërtueshme që mund të jenë subjekt zhvillimi.

### Intensiteti i ndërtimit me kushte

është intensiteti shtesë i ndërtimit të cilin mund të përfitojë një zhvillues dhe/ose pronar tokë, në këmbim të një kompensimi financiar, në pasuri të paluajtshme ose në investim infrastrukturash publike, sipas disa kushteve paraprake të vendosura nga autoriteti i

<sup>16</sup> Sipas nenit 2 "përkufizime" të ligjit nr. 8743, datë 22.2.2001, "Për pronat e paluajtshme të shtetit", "**Pronë e paluajtshme publike**" kuptohet ajo pjesë e pronave të paluajtshme të shtetit që përmbush funksione themelore dhe të pandashme të shtetit dhe që sjell përfitime në favor të publikut të gjerë

planifikimit në instrumentin e përgjithshëm vendor të planifikimit dhe në një program të përgatitur për këtë qëllim.

#### **Intensiteti maksimal i ndërtimit**

është intensiteti i ndërtimit që përcakton sipërfaqen maksimale të ndërtimit mbi tokë (kapacitetin mbajtës) në një parcele të ndërtueshme, në një njësi apo zonë. Përfitohet nga prodhimi i koeficientit të shfrytëzimit të territorit (ksht) me numrin e lejuar të kateve. Diferenca ndërmjet intensitetit maksimal dhe intensitetit të lejuar të ndërtimit mund të përdoret për rastet e aktivizimit të instrumenteve për drejtimin e zhvillimit.

#### **Kapacitet mbajtës i një zone**

është mundësia që ka një zonë për të lejuar një nivel të caktuar zhvillimi ekonomik, social dhe mjedisor, pa dëmtuar burimet dhe duke garantuar jetëgjatësinë e tyre për të ardhmen brenda zonës. Ky kapacitet përcaktohet nga numri maksimal dhe lloji i aktiviteteve që lejohen në zonë, niveli maksimal i lejuar i shkarkimeve në mjedis, numri maksimal i banorëve dhe/ose përdoruesve që mund të jetojnë dhe kryejnë aktivitetet e tyre në atë zonë, si dhe nga tregues të tjerë të rëndësishëm sipas legjislacionit në fuqi.

#### **Kategoritë e përdorimit të tokës**

janë kategoritë bazë dhe nënkategoritë që tregojnë përdorimin e tokës, sipas përcaktimeve në këtë rregullore.

#### **Kërkesë për zhvillim**

është kërkesa e paraqitur pranë autoritetit përgjegjës të planifikimit për lejimin e punimeve dhe ndërtimit, e cila përmban dokumentacionin e përcaktuar në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.

#### **Këshilli Kombëtar i Territorit - KKT**

është organ kolegjal që funksionon pranë Këshillit të Ministrave dhe kryesohet nga Kryeministri.

#### **Këshillim publik**

është akt konsultimi me publikun ku tentohet tërheqja e mendimeve dhe sugjerimeve të palëve të interesuara për përmbajtjen dhe përmirësimin e projekt-aktit, nga momenti i publikimit të projekt-aktit deri në miratimin përfundimtar të tij.

#### **Kontribute në zhvillim**

janë të gjitha format dhe burimet që zhvilluesi dhe/ose pronarët përdorin, në marrëveshje midis palëve dhe me njësinë e qeverisjes vendore, për të financuar dhe realizuar infrastrukturën dhe shërbimet që lidhen drejtpërdrejt me funksionimin e zhvillimit të krijuar.

#### **Kontroll i zhvillimit**

është procesi, në bazë të të cilit autoriteti përgjegjës i planifikimit vlerëson dhe vendos nëse një kërkesë për zhvillim, kërkesë për ndërtim, kryerja e punimit ose ndërtimit përputhet me dokumentet e planifikimit, zhvillimit dhe të kontrollit të zhvillimit, të miratuara, kodin e ndërtimit dhe kërkesat e legjislacionit në fuqi.

#### **Konservim**

është procesi i ruajtjes dhe i mbrojtjes së një territori ose ndërtimi të caktuar, në formën e tij ekzistuese/originale.

### **Konsolidim**

është procesi i zhvillimit të territorit, i cili ka për qëllim përmirësimin dhe forcimin e infrastrukturës dhe strukturës urbane ekzistuese duke nxitur ndërtimin brenda zonave të urbanizuara.

### **Kushte zhvillimore**

janë kushtet e përcaktuara nga plani i detajuar vendor ose, në mungesë, nga plani i përgjithshëm vendor dhe, në mungesë të të dyjave, të përcaktuara nga autoriteti përgjegjës i planifikimit që shërbejnë si bazë për hartimin e dokumentacionit të domosdoshëm për pajisjen me leje ndërtimi.

### **Leje ndërtimi**

është akti i miratimit të kërkesës për leje ndërtimi dhe i lejimit të punimeve përkatëse.

### **Leje zhvillimi**

është akti i përcaktimit të kushteve zhvillimore për një parcelë/pronë të caktuar, që shërben si bazë për pajisjen me leje ndërtimi.

### **Masterplani**

Është instrumenti që shërben për zhvillimin e një territori (njësie/zone), ndërtimeve mbi të' dhe përmirësimin e kushteve të banorëve/përdoruesve përmes një plani ndërhyrjeje afatgjatë që ekuilibron dhe harmonizon gjithë elementet e tij përbërës

### **Mbushje urbane**

është procesi i densifikimit të një territori urbane pjesërisht të zhvilluar dhe kryesisht homogjene për nga kategoria e përdorimit të tokës, me ndërtime të të njëjtit karakter, funksion, përdorim, tregues të planifikimit, zhvillimit dhe ndërtimit me ato ekzistuese.

### **Mobilimi urban**

Sipas VKM 1096, është procesi i projektimit, ndërtimit dhe/ose vendosjes në hapësirë publike të objekteve apo ndërtimeve të lëvizshme ose jo, me qëllim përmirësimin e cilësisë funksionale dhe estetike të saj, rritjen e sigurisë publike dhe, sipas rastit, zbutjen e trafikut.

### **Miratim në heshtje**

është akti i përfitimit të së drejtës për zhvillim, kryerje të punimeve apo përdorim të ndërtimit pa marrjen e miratimit nga autoriteti përgjegjës i planifikimit, nëse miratimi ose refuzimi i kërkesës nuk është dhënë brenda afatit të parashikuar nga dispozitat përkatëse të kuadrit ligjor për planifikimin e territorit.

### **Mjete tradicionale të informimit**

janë: a) regjistri elektronik; posta elektronike; b) lajmërimi publik, i cili afishohet në mjediset e autoritetit të planifikimit dhe në hapësira të tjera që kanë aksesueshmëri të gjerë nga publiku; c) lajmërimi në mediat elektronike kombëtare ose lokale; d) botimi në gazeta të pushtetit vendor ose në dy gazetat më të lexuara në nivel kombëtar.

### **Ndarje parcele (për qëllime zhvillimi)**

Akti i ndarjes ligjërisht i një parcele në dy ose më shumë parcela më të vogla në përputhje me legjislacionin në fuqi, aktet nënligjore në zbatim të tij dhe dokumentet e planifikimit.

### **Ndërtim**

është çdo objekt që ndërtohet ose instalohet në territor, me vendosje të palëvizshme apo të përkohshme, dhe që zhvillohet nën dhe/ose mbi tokë.



**Ndërtim/punim pa leje**

është ndërtim dhe/ose proces ndërtimor i kryer në mungesë të lejes së ndërtimit, deklaratës paraprake për kryerjen e punimeve ose i kryer në kushtet e një lejeje të shfuqizuar.

**Ndërtim/punim në shkelje të lejes**

është ndërtim dhe/ose proces ndërtimor i kryer në shkelje të kushteve dhe kriterëve teknike dhe/ose ligjore të lejes, pavarësisht krijimit të shtesave dhe vëllimeve në ndërtim.

**Nënnjësi**

Në këtë rregullore, nënnjësia është pjesë përbërëse e njësisë dhe përftohet nga ndarja e saj në territore më të vogla me përdorime të paracaktuara në Fazën I (Masterplanin) e PDV-së. Një nënnjësi mund të jetë një parcelë ose disa parcela së bashku, por në çdo rast sipërfaqja e saj duhet të jetë jo më e vogël se 1.5 ha.

**Njësi strukturore e territorit/njësi strukturore/njësi**

është zona më e vogël, në të cilën ndahet territori administrativ i një njësie vendore të nivelit të parë për qëllime zhvillimi. Njësitë strukturore krijohen në procesin e planifikimit vendor dhe kanë kushte zhvillimore të njëtrajtshme, të cilët zbërthehen në nivel parcele, sipas përcaktimeve të planit të përgjithshëm vendor dhe /ose dokumenteve të zhvillimit, në përputhje me dispozitat e ligjit “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

**Njësi individuale**

një pjesë e ndërtesës së banimit, e destinuar ose që është në pronësi individuale, e cila, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme.

**Njoftim publik**

është njoftimi paraprak i palëve të interesuara dhe /ose publikut, i kryer në kohë të mjaftueshme, nëpërmjet një ose disa prej mjeteve tradicionale të informimit, me qëllim informimin e palëve të interesuara për kohën, vendin dhe qëllimin e takimit publik, sipas ligjit “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

**Palë e interesuar**

është çdo person fizik, juridik, ose autoritet shtetëror apo organ i tij, të drejtat ose interesat e ligjshëm të të cilit, qofshin këto individuale ose të përbashkëta kanë të ngjarë të preken nga një dokument planifikimi, zhvillimi ose kontrolli të zhvillimit.

**Parcelë**

është pasuria e paluajtshme e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

**Parcelë e ndërtueshme**

është parcela ose tërësia e parcelave të bashkëngjitura, e regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, e cila paraqitet nga plani i vendosjes së ndërtimit, në të cilën kryhet zhvillimi, dhe që krijohet pasi janë hequr të gjitha hapësirat që mund të nevojiten për rrugë dhe hapësira publike në shërbim të zonës.

**Përdorim i tokës**

është përdorimi i tokës dhe strukturave, sikurse parashikohet në dokumentet e planifikimit.

**Plan i detajuar vendor - PDV**

është dokumenti që detajon përcaktimet e PPV-së në nivelin e një ose disa njësive strukturore dhe përcakton kushtet për zhvillimin e një zone përmes lejeve të ndërtimit.

### **Planifikimi si një proces pune në vazhdimësi**

është një cikël, ku planifikimi në nivel kombëtar ose vendor trajtohet si punë e vazhdueshme në zhvillim, ku planifikimi bëhet instrument informues strategjik që krijon plane dhe projekte të zbatueshme, të cilat, gjithashtu, nga ana e tyre informojnë përsëri procesin e planifikimit.

### **Procedura e thjeshtuar**

është procedura, e cila ka për qëllim të shkurtojë afatet e procesit të hartimit të dokumenteve të planifikimit, në përputhje me dispozitat e ligjit “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

### **Projektakt**

janë projektvendimet e autoriteteve të planifikimit dhe projektet e dokumenteve të planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit përpara se të jenë miratuar nga autoriteti përkatës.

### **Punime/punime ndërtimore**

janë të gjitha veprimet ose proceset për krijimin e ndërtimeve.

### **Regjistër i integruar i territorit**

në vijim regjistri, është baza e të dhënave shtetërore, sipas përcaktimit të legjislacionit përkatës, në të cilin regjistrohen dhe administrohen nga autoritetet kombëtare dhe vendore, në mënyrë të pavarur, të dhënat për tokën e zhvillimet në të, dokumentet e planifikimit dhe të zhvillimit, në proces miratimi apo të miratuara, kërkesat për zhvillim dhe ndërtim, si dhe lejet e zhvillimit, ndërtimit apo certifikatat e përdorimit, së bashku me të drejtat apo kufizimet ligjore, që rrjedhin prej tyre, si dhe studime apo materiale të tjera me interes për publikun, sipas përcaktimeve të ligjit “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

### **Riparim**

janë punime që kanë për qëllim kthimin e një objekti në kushte të pranueshme duke bërë përtëritjen, zëvendësimin apo rregullimin e pjesëve të dëmtuara ose të degraduara.

### **Rregullore e planifikimit**

është rregullore e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, që përcakton rregulla të unifikuara për përmbajtjen dhe strukturën e dokumenteve të planifikimit, sipas kreut II të ligjit “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

### **Rregullore e zhvillimit**

është rregullore e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave që përcakton kushtet dhe procedurat e detajuara për zbatimin e instrumenteve të drejtimit të zhvillimit dhe për përmbajtjen, strukturën dhe procedurën e miratimit të dokumenteve të kontrollit të zhvillimit, sipas kreut III të ligjit “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

### **Rregullore ndërtimi**

është rregullorja e miratuar me VKM, që përcakton normat dhe kushtet teknike bazë të detyrueshme për garantimin e qëndrueshmërisë së strukturave, hapësirave të emergjencës, ndriçimit adekuat dhe ventilimit, ruajtjen e energjisë dhe sigurinë e jetës, në lidhje me objektet e reja dhe ato ekzistuese, për të mbrojtur shëndetin publik, sigurinë dhe mirëqenien e përgjithshme të banorëve, si dhe për përshtatjen e hapësirave për përdorimin nga persona me aftësi të kufizuara. Rregullorja bazohet në standardet ndërkombëtare dhe përfshin norma teknike të përshtatura për Shqipërinë.

### **Rregullore e regjistrimit**

është rregullore e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave që përcakton strukturën dhe standardet e përbashkëta gjeodezike dhe të GIS-it, rregullat për administrimin dhe

mirëmbajtjen e të dhënave, si dhe detyrimet e autoriteteve publike dhe personave të tjerë fizikë dhe juridikë për sa i përket mirëmbajtjes dhe dorëzimit të dokumenteve dhe të dhënave në Regjistër.

#### **Rikonstruksion**

punimet që konservojnë, konsolidojnë apo transformojnë objektin ekzistues përmes punimesh sistematike, ku objekti që i nënshtrohet rikonstruksionit mund të pësojë ndryshime, ku përfshihen zëvendësimi, eliminimi, ndryshimi i pjesëve strukturore të tij dhe elementeve të reja.

#### **Rindërtim**

punimet që konsistojnë në prishjen dhe ndërtimin me të njëjtin vëllim dhe formë të objektit të mëparshëm.

#### **Rigjenerim/përtëritje**

është procesi i përmirësimit të kushteve ekonomike, fizike, sociale dhe mjedisore të një territori apo ndërtimi.

#### **Rizhvillim**

është procesi i zhvillimit dhe i rindërtimit të një zonë, e cila është e ndërtuar, por e degraduar dhe kryesisht me mungesa të funksioneve kryesore.

#### **Sipërfaqe bruto e njësisë<sup>17</sup>**

Është sipërfaqja e territorit brenda kufirit të njësisë

#### **Sipërfaqe neto e njësisë**

Është sipërfaqja e gjithë parcelave të ndërtueshme në njësi. Ajo përftohet nga diferenca e sipërfaqes bruto të njësisë me hapësirën publike ekzistuese dhe të planifikuar brenda saj.

#### **Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë**

Është sipërfaqja e plotë e ndërtimit mbi tokë. Në rastin e një ndërtimi të vetëm, ajo përftohet nga shuma e sipërfaqeve të të gjitha kateve mbi tokë. Në nivel njësie, përbëhet nga shuma e sipërfaqeve ndërtimore mbi tokë të të gjithë objekteve brenda saj.

#### **Sistemi i informacionit gjeografik - GIS**

është sistemi i përcaktuar dhe rregulluar nga legjislacioni për informacionin gjeohapësinor.

#### **Simbol grafik**

është element i gjuhës grafike, i përdorur për të unifikuar e lehtësuar leximin dhe kuptimin e dokumenteve të planifikimit.

#### **Sistem territori**

është bashkësia e një sërë përbërësish territorialë, të ndërvarur dhe bashkëveprues me njëri-tjetrin, të cilët formojnë një tërësi.

#### **Standardet e planifikimit**

janë nivelet optimale të cilësisë, që përdoren si norma e referenca gjatë procesit të planifikimit, të cilat mundësojnë një zhvillim të qëndrueshëm të territorit.

#### **Studime urbanistike të miratuara**

---

<sup>17</sup> Ky përkufizim qartëson pozicionin e hapësirave publike ekzistuese, kryesisht atyre lineare (rrugë kanale etj.) kundrejt kufirit të njësisë. Si shembull përfaqësues përmendim rastin që në zona urbane aksi i rrugës ekzistuese përputhet me kufirin e njësisë

dokumente planifikimi të detajuara për një zonë të caktuar (si PDV, studime urbanistike pjesore), të miratuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", të ndryshuar

#### **Takim publik**

është takimi i hapur, i organizuar, në vend të përshtatshëm dhe me afat lajmërimi të arsyeshëm nga autoriteti i planifikimit, i cili përmes njoftimit publik fton qytetarët, ekspertët dhe palët e interesuara të parashtrajnë vërejtjet, komentet apo propozimet e tyre mbi projekt-aktin e dokumentit të planifikimit, zhvillimit ose kontrollit të zhvillimit përpara finalizimit të dokumentit të planifikimit, zhvillimit apo kontrollit të zhvillimit, të parashikuar nga ky ligj, nga autoriteti përkatës.

#### **Territor kombëtar**

është hapësira gjeografike tokësore, nëntokësore, ujore e ajrore, që përkon me kufirin shtetëror të Republikës së Shqipërisë, sipas legjislacionit në fuqi.

#### **Territor vendor**

është hapësira gjeografike tokësore, nëntokësore, ujore e ajrore, që përputhet me ndarjet administrative - territoriale të njësive të qeverisjes vendore, sipas legjislacionit në fuqi.

#### **Territori urban**

është hapësira gjeografike e vazhdueshme, e ndërtuar nga aktiviteti njerëzor.

#### **Transferimi i së drejtës për zhvillim**

është transferimi i intensitetit të ndërtimit, ose të një pjese të tij, dhe i përdorimit për banim të tokës nga një zonë që duhet të mbrohet, ose t'i kufizohet zhvillimi në një zonë banimi ku lejohet tejkalmi i intensitetit të ndërtimit sipas kushteve të vendosura nga instrumenti i përgjithshëm i planifikimit në fuqi, dhe nga programi i hartuar për këtë qëllim;

#### **Treguesit e planit**

përfshijnë të dhënat demografike, sociale, ekonomike, mjedisore, fizike etj., të cilat tregojnë karakteristikat dhe tiparet e sistemit e të pjesëve përbërëse të tij dhe jepen sipas shkallëve të hierarkisë së sistemit.

#### **Treguesit e planifikimit**

janë norma që diktojnë parashikimet gjatë procesit të planifikimit dhe tregojnë kufirin minimal që mund të parashikohet.

#### **Trupi i rrugës**

është hapësira publike e lejuar dhe e detyruar nga një instrument planifikimi në fuqi për kalimin e këmbësorëve, biçikletave, mjeteve të motorizuara, sipas rastit kafshëve, në përputhje me kushtet teknike të përcaktuara në legjislacionin në fuqi;

#### **Urbanizim**

është një ndryshim i popullsisë dhe territoreve nga rurale në urbane, rritja graduale e përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane dhe mënyrat në të cilat çdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.

#### **Vërejtje**

është mendimi kundërshtues për zgjidhjet e propozuara në projektaktin e dokumentit të planifikimit, zhvillimit apo kontrollit të zhvillimit ose një pretendim për mosrespektim të dispozitave ligjore apo nënligjore në procesin e planifikimit.

### **Vija blu**

është kufiri i zonave mbrojtëse të të gjitha burimeve ujore, përcaktuar mbi bazën e legjislacionit sektorial në fuqi.

### **Vija e gjelbër**

ose kufiri i territorit urban, është perimetri që përcakton/kufizon shtrirjen territoriale të ndërtimeve në funksion të sistemit urban. Në këtë kufizim nuk hyjnë ndërtimet që janë në funksion të sistemit natyror apo bujqësor.

### **Vija e kuqe**

ose vija e ndërtimit të rrugës, është kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në anët e trupit të rrugës që i referohet ose vija kufizuese e të gjithë brezave mbrojtës, si p.sh., brezat mbrojtës të përcaktuar nga Kodi Rrugor, të zonave të mbrojtura nga legjislacioni i mjedisit, kulturës, energjisë etj, si edhe breza mbrojtës të përcaktuar nga dokumentet e planifikimit.

### **vlera e tokës (në treg)<sup>18</sup>**

vlerësohet si shuma e llogaritur për të cilën prona duhet të këmbëhet në datën e vlerësimit midis një blerësi të gatshëm dhe një shitësi të gatshëm, në një transaksion të pavarur pas marketingut të duhur, ku palët kanë vepruar me dijeni, urtësi dhe pa qenë të detyruar.

### **Zonë**

është një pjesë e territorit, me karakteristika ose përdorime të veçanta apo të njëjta, ekzistuese a të planifikuara të tokës e ndërtimeve në të, sipas rregulloreve të përdorimit të tokës. Zona mund të përputhet ose jo me një apo më shumë njësi strukturore të territorit. Sipas “Rregullores së planifikimit të territorit” – VKM 671, “Zona” është një pjesë përbërëse e sistemit të territorit, e dalluar për të njëjtat karakteristika të kategorive bazë të përdorimit të tokës dhe përbëhet nga dy ose më shumë njësi.

### **Zonimi i territorit**

është procesi i përcaktimit të kategorive të përdorimit të tokës në bazë zone, gjatë hartimit të dokumentit të planifikimit, për gjendjen ekzistuese dhe atë të parashikuar në territor me qëllim: a) harmonizimin e përdorimeve të tokës, brenda një zone dhe/ose midis zonave; b) ruajtjen dhe përmirësimin e vlerave dhe karakterin e një zone në përputhje me harmonizimin e interesave publike dhe private në zhvillimin e saj; c) përmirësimin e sistemit të lëvizjes në territor, rregullimin e trafikut, sigurimin e aksesit të barabartë për të gjithë dhe hapësirë publike për parkim; ç) zhvillimin e qëndrueshëm të territorit.

### **Zhvillim**

është procesi i ndryshimit të territorit përmes ndërtimeve të reja ose ndryshimit të ndërtimeve ekzistuese.

### **Zhvillim intensiv**

është procesi i zhvillimit të territorit me ritme të shpejta, gjatë të cilit territori ndryshon dendësinë e ndërtimit nga e ulët në e lartë, për funksione të ndryshme.

### **Zhvillim kompleks**

është ai lloj zhvillimi, që përfshin, për shkak të veçorisë së zhvillimit, interesit shtetëror dhe/ose kompleksitetit të tij, një ose disa ndërtime sipas nenit 19 të rregullores së zhvillimit të territorit.

---

<sup>18</sup> Rregullorja (BE) Nr. 575/2013 e Parlamentit Evropian dhe Këshillit të Evropës, Neni 4, Paragrafi 76.

## Zhvillues

quhet çdo person fizik ose juridik që është pronar i një ose disa parcelave, ose është autorizuar nga pronari ose pronarët dhe investon e realizon një zhvillim në një zonë të interesit të përbashkët për pronarët, zhvilluesin dhe autoritetin e planifikimit.

## Kreu 2 NDARJA E TERRITORIT

Në vijim jepen elementet përbërës të territorit, ndërthurja territoriale dhe funksionale e tyre, përdorimi i tokës dhe kodifikimi i njësive të caktuara për PPV-në.

Territori i bashkisë është ndarë në pesë sisteme, sipas përcaktimeve në rregulloren e planifikimit urban. Bazuar në strategjinë e zhvillimit, ndërthurja e sistemeve me fashat peisazheve dhe korridoret ka prodhuar zonimin e territorit dhe zonat përbërëse të tij me përdorime të njëjta ose të ngjashme. Përdorimet ekzistuese dhe të propozuara të tokës janë analizuar në zonat e formuara. Më tej, nëpërmjet filtrit të kategorive dhe nënkategorive, zonat janë ndarë në njësi strukturore të cilat kanë kodin dhe pasaportën përkatëse.

### Neni 6 Sistemet territoriale

Njësitë e qeverisjes vendore, për qëllime planifikimi, ndahen në sisteme territoriale, si më poshtë:

#### UB – Sistemi urban

Formohet nga bashkimi i territoreve urbane dhe kufizohet nga vija e gjelbër. Në këtë rregullore sistemi urban përbëhet nga zonat urbane dhe rurale, sipas përcaktimeve të dhëna te dhëna për zonimin dhe zonat.

#### B – Sistemi bujqësor

përbëhet nga toka bujqësore, e zënë me bimët e arave, pemishtet, vreshtat dhe ullishtat, kudo ku ndodhet dhe që ka veçori thelbësore të saj pjellorinë dhe kanalet, rezervuarët në shërbim të saj. Sistemi bujqësor formohet nga bashkimi i tokave me kategori bazë të përdorimit të tokës “bujqësinë”. Ky sistem është rezultat i ndërveprimit në kohë midis aktiviteteve njerëzore, për kultivim dhe ndërtime me karakter bujqësor në territor. Zonimi i sistemit bujqësor bazohet në bonitetin e tokës dhe në aktivitete e funksione që zhvillohen brenda këtij sistemi, sipas legjislacionit të posaçëm në fuqi. Përdorime të lejuara/kushtëzuara në sistemin bujqësor janë ato të parashikuara në Kreun 2 “Rregullat dhe kriteret për ndërtimin e objekteve për qëllime bujqësore” në VKM 283, dt. 01.04.2015 “Për përcaktimin e tipave, rregullave, kriterëve dhe procedurave për ndërtimin e objekteve për prodhimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale, në tokë bujqësore”

#### IN – Sistemi infrastrukturor

përmban rrjetet kryesore të infrastrukturës, në nivel kombëtar, nivel qarku dhe vendor. Sistemi infrastrukturor formohet nga rrjeti me kategori bazë të përdorimit të tokës “infrastrukturë”.

#### N – Sistemi natyror

Përbëhet nga peizazhet, hapësirat e paprekuara të natyrës, korridoret ekologjike dhe hapësirat që kanë një kategori bazë të përdorimit “natyrë” (N) dhe në përputhje me legjislacionin e posaçëm.

#### U – Sistemi ujor

është tërësia e burimeve nëntokësore dhe mbitokësore ujore, që përmban të gjithë trupat ujorë, përfshirë brigjet sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm. Sistemi ujqor formohet nga rrjeti me kategori bazë të përdorimit të tokës “ujë”.

## Neni 7 **Zonimi**

Zonimi i territorit shërben, si për gjendjen ekzistuese dhe për atë të parashikuar në territor, për të lehtësuar përcaktimin e kategorive të përdorimit të tokës në bazë zone dhe njësie dhe ka për qëllim:

- harmonizimin e përdorimeve të tokës, brenda një zone dhe/ose ndërzonave;
- ruajtjen dhe përmirësimin e vlerave dhe karakterin e një zone në përputhje me harmonizimin e interesave publike dhe private në zhvillimin e saj;
- përmirësimin e sistemit të lëvizjes në territor, rregullimin e trafikut, sigurimin e aksesit të barabartë për të gjithë dhe hapësirë publike për parkim;
- zhvillimin e qëndrueshëm të territorit.

Detajimi i strategjisë territoriale, e cili përcakton përmbajtjet thelbësore të PPV-së, konsiston në:

- zonimin e përdorimeve urbanistike;
- programin e mbrojtjes mjedisore;
- planin e pajisjes me shërbime dhe infrastruktura publike;
- programin e veprimeve për implementimin e planit.

Në lidhje me zonimin urban, PPV-ja duhet:

- të ndajë territorin në njësi zhvillimi mbi bazën e strategjisë së përcaktuar territoriale;
- të përcaktojë skemën e infrastrukturave dhe të pajisjes me shërbime publike ekzistuese dhe të propozuara;
- të përkthejë vendimet zonuese në programe veprimi për arritjen e objektivave të parashikuar;
- të përcaktojë parametrat e ndërrueshmërisë, programet e ndërtimeve sociale dhe instrumentet e parashikuara të zhvillimit.

Për zonimin e territorit urban ka shërbyer mjaft edhe tipologjia hapësinore e analizuar gjatë analizës së gjendjes ekzistuese dhe strategjisë së zhvillimit

### **Tipologjia hapësinore e propozuar**

Një tipologji është një tërësi karakteristikash të unifikuara për një grup elementesh. Kështu, një grup ndërtesash të tipit kullë, me lartësi 5-8 kate, përbëjnë një tipologji. Gjithashtu, një grup fshatrash të shtrirë linearisht në lidhje me një rrugë kryesore formojnë një tipologji. Edhe një zonë me rrjet rrugor kuadratik përbën një tipologji të caktuar.

Në territorin e bashkisë Vau-Dejës tipologjitë hapësinore e ndërtimore të përfuara nga analiza shumë shtresore dhe të implementuara si faktorë përcaktues për zhvillimin e ardhshëm variojnë si më poshtë:

- Zhvillimi rrezor, mbizotëruar nga vilat, dendësi mesatare ndërtimi; përgjithësisht në qendrat e banuara historike, ku bërthama e vjetër rurale ka shërbyer si pol, rreth të cilës zhvillohet njësi në trajtë radiale në kohë.
- Zhvillimi linear, mbizotëruar nga vilat, dendësi e mesatare, e përzier banim dhe biznes; tipik për zhvillimet e kohëve të fundit, rrjedhojë edhe e nevojës për afërsi fizike me arteriet e komunikacionit.
- Zhvillimi linear, mbizotërim objektsh 6 kat, dendësi e lartë, e përzier banim dhe biznes; Kjo formë zhvillimi është tipike për qendrat urbane të Bashkisë.
- Zhvillimi tërthor, mbizotëruar nga vilat, me dendësi të ulët; më së shumti në strukturat e shpërndara në ultësirën perëndimore, në qendrat rurale të bashkisë.

- Zona të zhvillimit hipodamik (kuadratik), mbizotëruar nga vilat, me dendësi të ulët dhe të mesme; janë të kufizuara në hapësirë, kryesisht në zonat e urbanizuara rishtas.

Në zonat ku do të zhvillohet ndërtimi i blloqeve të banimit nëpërmjet PDV propozohet që ndërhyrja të bëhet në mënyrë të organizuar, që të realizohet integrim harmonik i bllokut të banimit në mjedisin natyror dhe mjedisin e banimit të zonës, shfrytëzimi i hapësirave të lira të tokave dhe shërbimi për nevojat sociale të banorëve të njësisë së banimit.

## Neni 8 **Zona**

Bazuar në përkufizim, zona është një pjesë e territorit, me karakteristika ose përdorime të veçanta apo të njëjta, ekzistuese a të planifikuara në të.

Zonat, për qëllimin e kësaj PPV-je, shërbejnë kryesisht për ndarjen e sistemit urban dhe janë krijuar nga procesi i zonimit. Në funksionimin dhe përdorimin e tokës, ekzistues a të planifikuar, zonimi formon sipërfaqe të vetme të kufizuara ose një bashkësi sipërfaqesh të kufizuara e të shpërndara në territor. Secila nga këto sipërfaqe do të trajtohet si zonë më vete. Metodologjia e ndjekur ndërthur:

- territoret urbane të konsoliduar dhe ato në proces formimi, me
- peizazhet territoriale të konceptuara si pesë fasha vertikale që përbëjnë gjithë territorin e bashkisë.

Në sistemin urban zona përbëhet nga dy ose më shumë njësi. Zonat ndahen njëra nga tjetra me kufi linear ose me fasha ndërzonëse (të krijuara nga sistemi ujor ose infrastrukturor).

Në sistemet e tjera (bujqësor, natyror, ujor), ndarja në zona përftohet nga mbivendosja e përdorimeve përkatëse mbi këto sisteme ose nga prania e zonave të mbrojtura në këto sisteme. P.sh. në sistemin natyror, mund të dallojmë zonë me përdorim pyll, kullotë, etj. Po kështu, një mënyrë tjetër e paraqitjes së zonave në sistemin bujqësor, është ajo në bazë të bonitetit të tokës.

## Neni 9 **Njësia**

Bazuar në përkufizimin e kësaj rregulloreje, njësia është pjesa më e vogël, në të cilën ndahet territori administrativ i bashkisë për qëllime zhvillimi. Njësitë krijohen nga procesi i planifikimit vendor si nënpjesë të zonave dhe kanë kushte zhvillimore të njëtrajtshme, të cilët zërthehen në nivel parcele, sipas përcaktimeve të PPV-së dhe /ose dokumenteve të zhvillimit, në përputhje me dispozitat e ligjit “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

## Neni 10 **Kodifikimi i njësive**

Kodifikimi i njësive është kryer duke mbajtur parasysh kriteret vijuese:

- Kod i vetëm, për të qenë më i lehtë dhe i pangatërrueshëm në platformën e integruar GIS për gjithë Shqipërinë;
- Njësine administrative (ish komunën). Njësia administrative nuk përbën kriter planifikues të drejtpërdrejtë pasi territori i bashkisë është një i vetëm, por roli i mundshëm i tyre në të ardhmen (nëpërmjet delegimit të kompetencave), elementi traditë (përdoruesit e kanë më të lehtë identifikimin e zonës) dhe faktori “kufizim të numrit të njësive” ka bërë të nevojshme përdorimin e kësaj kufize;
- Sistemin, si pjesë dalluese e territorit brenda bashkisë;
- Njësine si ndarjen më të vogël të territorit.

Bazuar në tre kriteret e mësipërme



Kufiza e parë e kodifikimit i korrespondon dy germave të para të emrit të bashkisë (Ku-Kurbin, Le-Lezhë). Nëse në platformën tërësore të territorit të Shqipërisë, bashkia do të kodifikohet me numrin përkatës (nga 01 në 61), ndryshimi është i lehtë për tu realizuar. Gjithsesi ky kod do të jetë i fshehur dhe shërben vetëm për platformën GIS;

Kufiza e dytë i korrespondon dy germave të para të emrit (ose numrit përkatës) të njësisë administrative (La-Njësia administrative Laç, FK- Njësia administrative Fushëkuqe;

Kufiza e tretë i korrespondon kodit të sistemit (UB, B, IN, N, U)

Kufiza e katërt i korrespondon numrit të njësisë (01 ose 001)

Konkretisht, nëse flasim për njësinë 25, që ndodhet në sistemin urban dhe i përket njësisë administrative Fushëkuqe, kodi përkatës është FK-UB-025.

# Pjesa II RREGULLA PËR PLANIFIKIMIN DHE ZHVILLIMIN E TERRITORIT

## Kreu 3 RREGULLA TË PËRBASHKËTA

### Neni 11 Përcaktimi i kategorive bazë të përdorimit të tokës

Qëllimi i përcaktimit të kategorive bazë të përdorimit të tokës është:

- të lehtësojë procesin e zonimit, të përshkruar më sipër, për autoritetet e planifikimit;
- të unifikojë metodologjinë bazë, terminologjinë dhe kodet e përdorura gjatë zonimit sipas kësaj rregulloreje, pa kufizuar metodologjitë e planifikimit dhe mënyrat e tjera të zonimit;
- të krijojë një bazë krahasuese në lidhje me përdorimin e tokës midis dokumenteve të planifikimit të autoriteteve dhe territoreve të ndryshme.

Kategoritë bazë të përdorimit të tokës përcaktohen sipas sistemeve të territorit. Autoriteti i planifikimit, bazuar në strategjinë e zhvillimit dhe në këtë rregullore, përcakton në territor shpërndarjen e kategorive bazë të përdorimit të tokës dhe të nënkategorive përkatëse. Ndërthurja e peisazheve dhe korridoreve me morfologjinë territoriale ka lehtësuar këtë proces.

Nëse një zonë ose njësi përmban dy ose më shumë kategori bazë dhe/ose nënkategoritë përkatëse të përdorimit të tokës, ajo konsiderohet me përdorim të përzier<sup>19</sup> dhe në të shënohen të gjitha kodet përkatëse të përdorimeve sipas kësaj rregulloreje.

### Neni 12 Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe kodet e tyre

Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të janë 14 dhe vendosen brenda çdo sistemi të territorit në përputhje me këtë rregullore dhe legjislacionin në fuqi. Autoriteti i planifikimit u referohet dhe përdor gjatë procesit të zonimit kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe kodet përkatëse:

#### **Përdorimi “banim”**

**Kodi “A”**

i cili përfshin zona dhe objekte ku kryhen funksione dhe aktivitete të banimit, edhe në rast se janë të klasifikuara nga legjislacioni për monumentet e kulturës ose të tilla që janë në funksion të banimit;

#### **Përdorimi “Aktivitete sociale dhe Rekreative”**

**Kodi “AR”**

Aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm;

#### **Përdorimi “ArSim”**

**Kodi “AS”**

Sipas legjislacionit të posaçëm

#### **Përdorimi “Bujqësi”**

**Kodi “B”**

Për qëllim bujqësor sipas legjislacionit të posaçëm, përfshirë shërbimet dhe aktivitetet ndihmëse në funksion të drejtpërdrejtë të bujqësisë, përveç banesave dhe rrugëve.

#### **Përdorimi “Industri dhe Ekonomi”**

**Kodi “IE”**

<sup>19</sup> Këtu përjashtohen rastet kur në zonë/njësi, përveç kategorisë së përdorimit kryesor A-Banim, gjenden edhe kategoritë AS, SH, AR, IN, M, IS apo nënkategori të tyre.

ku përfshihen të gjitha llojet e industrive sipas legjislacionit të posaçëm, nxjerrje dhe përpunim mineralësh 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 aktivitetet ekonomike bujqësore sipas kësaj rregulloreje;

**Përdorimi “INfrastruktura”**

**Kodi “IN”**

të gjitha pjesët e infrastrukturave për transportin, mbetjet e ngurta dhe të lëngshme, furnizimin me ujë, naftën dhe gazin, biokarburantet, komunikimin elektronik, furnizimin me energji elektrike, mbrojtjen e tokës nga erozioni dhe rrëshqitja dhe mbrojtjen kundër zjarrit, sipas legjislacionit të posaçëm.

**Përdorimi “InStitucione”**

**Kodi “IS”**

administrata dhe ndërtime shtetërore, pavarësisht nivelit, të sistemit gjyqësor, bankat, mediat, institucione të mbrojtjes civile dhe kombëtare veç atyre që përfshihen në kategoritë e tjera, të shërbimeve të ndihmës dhe kujdesit social, të shoqërisë civile, sistemi i burgjeve dhe institucione fetare;

**Përdorimi “trashëgimi dhe Monumete kulture dhe historike”**

**Kodi “M”**

sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm, përveç atyre që banohen;

**Përdorimi “tokë Natyrore”**

**Kodi “N”**

sipas përcaktimeve të ligjeve për mjedisin, biodiversitetin, zonat e mbrojtura dhe monumentet e natyrës, pyjet, kullotat dhe tokat e pafrytshme.

**Përdorimi “Shërbime”**

**Kodi “S”**

Territore dhe ndërtime për shërbime tregtare, zyra, qendra biznesi, turizëm dhe shërbime në ndihmë të bujqësisë/blektorisë;

**Përdorimi “SHëndetësi”**

**Kodi “SH”**

sipas legjislacionit të posaçëm;

**Përdorimi “Ujëra”**

**Kodi “U”**

të gjithë trupat ujorë, përfshirë brigjet, sipas përcaktimeve të legjislacionit për ujërat;

**Përdorimi i “Veçantë”**

**Kodi “V”**

varrezat dhe çdo territor apo ndërtim që nuk përfshihet në kategoritë e tjera bazë;

**Përdorimi “Zona Ushtarake”**

**Kodi “ZU”**

territore dhe objekte të klasifikuara si të tilla në territor apo në legjislacionin e posaçëm;

**Përdorime të përziera**

Në njësi/zona të caktuara, me përdorim ekzistues përzierje të kategorive A dhe IE, për zhvillimet e mëvonshme, plani këshillon zvogëlim, deri në largim, të përdorimit të përzier. Në këto raste, pengohet përdorimi i nënkategorive specifike të kategorisë IE si: IE.3, IE.4, IE.5. Midis parcelave me kategori përdorimi A dhe parcelave me nënkategori të lejuara të kategorisë së përdorimit IE duhet të vendoset një fashë sanitare e gjelbëruar me gjërësi minimalisht 20m.

Kategoria e përdorimit S në zona urbane është përgjithësisht shoqëruese e kategorisë së përdorimit A. Kombinimi i këtyre dy kategorive shfaqet në të gjitha qendrat e banuara të njësive administrative të

bashkisë. Nënkategori të lejuara të kategorisë së përdorimit S janë ato kategori të cilat plotësojnë nevojat e përditshme të banorëve dhe nuk përfshijnë aktivitete të cilat krijojnë konflikt<sup>20</sup> me kategorinë e përdorimit A. Jashtë qendrave të banuara, përdorimet e lejuara të kategorisë S mund të përfshijnë edhe përdorime përtej atyre që plotësojnë nevojat e përditshme të banorëve, por gjithmonë duke shmangur aktivitete që shkaktojnë ndotje mjedisore në zonat e banimit.

Në njësitë e propozuara për aktivitete turistike dhe në fasha të caktuara përgjatë korridoreve portokalli që përvijojnë në territore urbane me karakter turistik, përdorime të lejuara të kategorisë S përfshihen brenda nënkategorisë S.4.

Parcelat të cilat do të kenë nënkategori kryesore S.1 dhe S.4 të kategorisë së përdorimit S dhe kufizohen nga parcela me përdorim kategorinë A, duhet të sigurojnë që përgjatë brinjëve të parcelave që kufizohen me zona banimi, të mbillen pemë me lartësi të paktën 2m, në një fashë me gjerësi të paktën 3m.

Në fasha të caktuara në PPV, përgjatë korridoreve portokalli që përvijojnë në territore të sistemeve B dhe N lejohet nënkategoria S.3 e kategorisë S. Në zonat e mbrojtura, në sistemet B dhe N, aplikohen kushtëzime që derivojnë nga legjislacioni i posaçëm.

Në fashat e caktuara përgjatë rrugëve ndërrurbane të kategorive A, B dhe C, me përdorim kryesor kategorinë IE lejohet nënkategoria S.5 e kategorisë S e cila përfshin aktivitete që kanë përdorim të kufizuar/të ndaluar në qendra urbane dhe që bashkëlejohen me përdorimet e Kategorisë IE.

## Neni 13 Nënkategori të përdorimit të tokës

### Për kategorinë e përdorimit “Banim”

Në këtë kategori do të përfshihen të gjitha ato ndërtime apo zhvillime të lejuara për qëllime banimi, të përhershëm ose të përkohshëm dhe përfshijnë ndërtesa banimi individuale, shumëfamiljare, të shkëputura apo të bashkëngjitura, me lartësi dhe numër të ndryshëm katesh, të cilat përcaktohen në pasaportën përkatëse. Përdorime të tjera të lejuara në një zonë banimi, konsiderohen ato që i përkasin kategorive AS, SH, AR, IN, M, IS dhe që janë në përputhje me përcaktimet e kësaj rregulloreje dhe të kontrollit të zhvillimit. Përdorimet e tjera të lejuara duhet të jenë në funksion të zonave të banimit dhe t'i shërbejnë atyre. Këto shërbime mund të përfshijnë, por nuk kufizohen në: njësi tregëtare, zyra për profesionet e lira, restorante të vogla etj. Nuk përfshijnë aktivitete të cilat nuk i shërbejnë nevojave të përditshme të banorëve ose të cilat krijojnë vështirësi bashkëjetese me funksionin e banimit, si: aktivitete që krijojnë ndotje mjedisore dhe në veçanti akustike.

Me qëllim ndihmesën në përcaktimin korrekt të kushteve të zhvillimit, kategoria e përdorimit banim, sipas rastit, mund të ndahet në nënkategoritë vijuese

A.1	Banim me densitet të ulët, banesa të veçuara
A.2	Banim me densitet të mesëm, banesa të veçuara dhe të bashkëngjitura
A.3	Banim me densitet të lartë, banesa shumëfamiljare

### Për kategorinë e përdorimit “Aktivitete sociale dhe Rekreative”

Kategoria e përdorimit “aktivitete sociale dhe rekreative”, sipas rastit, mund të ndahet në nënkategoritë vijuese:

AR.1	Hapësira publike të hapura ose gjysmë të hapura, artificiale ose natyrore, sheshe publike jo pjesë e sistemit infrastrukturor, elementë ujorë dhe hapësirat mbështetëse
------	---

<sup>20</sup> Aktivitete që krijojnë ndotje mjedisore dhe akustike.

AR.2	Ndërtime të përshtatura për aktivitete sportive dhe argëtimi
AR.3	Territore të përshtatura për aktivitete sportive dhe argëtimi
AR.4	Parqe urbane dhe natyrore, qendrore dhe periferike, botanike ose zoologjike
AR.5	Të tjera

Hapësirat publike për argëtim, si kënde lojërash, parqe, etj., janë përcaktuar në PPV dhe tregohet në hartat përkatëse. Kushtet për zhvillimin e këtyre hapësirave jepen në pasaportat e njësive përkatëse, dhe nuk parashikojnë zhvillime të asnjë lloji tjetër. Këto hapësira do të jenë të hapura, dhe do të përmbajnë element të mobilimit të parqeve si stola, pemë, lojëra për fëmijë, infrastruktura këmbësorësh, etj.

### Për kategorinë e përdorimit “ArSim”

Kategoria bazë e përdorimit të tokës AS përfshin: çerdhe dhe kopshte, shkolla 9-vjeçare, shkolla të mesme profesionale, universitete dhe territoret përkatëse sportive dhe të sistemuara brenda tyre, biblioteka, konviktet etj. Në territoret e kategorisë AS nuk lejohen ndërtime të përhershme tregtare, përveçse kur janë në shërbim të AS dhe sistemohen në brendësi të territorit arsimor, në zona të paracaktuara në projekt, ose nëpërmjet ndërtimeve të përkohshme. Në njësitë/zonat që përmbajnë kategori AS duhet të sigurohet që prania e nënkategorive të kategorisë S, apo në raste të veçanta të Kategorisë IE, të jenë në përputhje të plotë dhe të mos kenë ndikime negative për zhvillimet arsimore. Rregulla të tjera bazë dhe plotësuese rrjedhin nga legjislacionit i posaçëm në fuqi.

Kategoria e përdorimit “ArSim”, sipas rastit, mund të ndahet në nënkategoritë vijuese:

AS.1	Çerdhe dhe kopshte;
AS.2	Shkolla fillore dhe 9-vjeçare;
AS.3	Shkolla të mesme - të përgjithshme dhe profesionale;
AS.4	Konvikte dhe ndërtime të tjera në ndihmë të arsimit;
AS.5	Universitete

### Për kategorinë e përdorimit “Bujqësi”

Përdorimi i tokës për kategorinë B përfshin por nuk kufizohet vetëm në: toka të kultivuara, të pakultivuara apo të lëna djerrë; toka bujqësore që pavarësisht nga boniteti dhe statusi i kultivimit dhe/ose kultura përkatëse, janë territore nën përmytje; territore të dedikuara për aktivitete mbështetëse për bujqësinë dhe blegtorinë si struktura të përkohshme dhe të përhershme dhe/ose të lehta magazinimi, strehim për kafshët, sera dhe të tjera të kësaj natyre, për sa kohë që këto janë të lejuara në përputhje me legjislacionin e posaçëm në fuqi; Infrastrukturën e kullimit dhe vaditjes së tokave; ndërtimet ekzistuese në momentin e hartimit të PPV-së me intensitet shumë të ulët, etj.

Nënkategoritë e përdorimit “Bujqësi” janë:

B.1	Territore bujqësore të kultivuara;
B.2	Territore bujqësore të lëna djerrë, pavarësisht nga boniteti i tokës;
B.3	Territore bujqësore që pavarësisht nga boniteti i tokës dhe statusi i kultivimit dhe/ose kultura përkatëse, janë zona nën përmytje;
B.4	Territore të dedikuara për aktivitete mbështetëse për bujqësinë edhe blegtorinë, si ndërtime të përkohshme dhe të përhershme dhe/ose të lehta magazinimi, përpunim produktesh bujqësore, strehim për kafshët dhe të tjera të kësaj natyre, të lejuara dhe në përputhje me legjislacionin e posaçëm në fuqi;
B.5	Territore bujqësore me zhvillime ekzistuese banimi, me intensitet shumë të ulët;
B.6	Infrastruktura e kullimit dhe vaditjes së tokave bujqësore, përfshirë rezervuarët artificiale dhe rezervuarët e produkteve të akuakulturës;

### **Për kategorinë e përdorimit “Industri Ekonomi”**

Të gjithë tipat e aktiviteteve ekonomike, tregje, magazina, industri e lehtë ushqimore, industri përpunuese ose montimi, fabrika, etj. Nënkategori të këtij përdorimi janë:

IE.1	Ndërtime dhe territore posaçërisht për industrinë e lehtë, përpunuese ushqimore dhe parqe logjistike;
IE.2	Ndërtime dhe territore të përziera industriale dhe tregtare;
IE.3	Territore për nxjerrje dhe përpunim materialesh ndërtimi;
IE.4	Parqe industriale, ndërtime dhe territore posaçërisht për industrinë e rëndë, përpunuese e kimike dhe depozitim karburantesh.
IE.5	Territore për nxjerrje dhe përpunim mineralesh

Në njësi/zona të propozuara me Kategori kryesore IE, (kryesisht përgjatë rrugëve ndërurbane), përdorimi i tokës për kategorinë IE fokusohet në: a) Zona të përziera industriale – tregtare; b) kapanone dhe zona magazinimi. Moscenimi i standardeve të: infrastrukturës (hyrje-daljet, brezat e rezervuar, etj.); cilësisë së mjedisit; aktivitetit bujqësor janë kusht i kësaj rregullore.

Territoret e propozuara për zhvillime të kategorisë së përdorimit IE duhet të ndjekin rregulla të posaçme për zhvillimin e tyre: a) duhet të kenë lidhje me të gjitha rrugët e trafikut të rëndë përmes rrugëve të propozuara enkas për to; b) të respektojnë distancat nga qendrat e banuara në varësi të llojit të aktivitetit dhe treguesve mjedisore sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi; c) të rrethohen me breza mbrojtjes sanitare; d) të pozicionohen në mënyre të tillë që shkarkimet në ajër të mos lëvizin me erën drejt qendrave të banuara; e) të parashikojnë zgjidhjet e brendshme për trajtimin e mbetjeve të të gjitha llojeve që shkarkohen nga aktiviteti industrial.

Kur njësi/zona me kategori kryesore përdorimi të propozuar IE është kufitare më njësi me kategori përdorimi ekzistuese / të propozuar toke A, AS, AR dhe Sh, parcelat përgjatë kufirit ndarës mes dy njësive nuk mund të përdoren për ndërtime në shërbim të proceseve industriale të industrisë së rëndë, përpunuese dhe kimike, përfshirë edhe ato për depozitim karburantesh; struktura në funksion të nxjerrjes dhe përpunimit të materialeve të ndërtimit dhe nxjerrjes dhe përpunimit të mineraleve. Për nënkategori të tjera të kategorisë IE zhvilluesit e njësisë/zonës mbajnë detyrimin për mbjelljen e brezave sanitare sipas legjislacionit përkatës në fuqi.

Llojet dhe përmasat e territorit mbrojtës sanitarë për përdorime të caktuara të tokës dhe për burimet dhe sipërfaqet natyrore përcaktohen në legjislacionin e posaçëm në fuqi. Për zhvillime Industriale, përveçse kur është përcaktuar ndryshe në legjislacionin e posaçëm në fuqi, gjerësia minimale e zonës mbrojtëse sanitare përgjatë gjithë vijës kufizuese të saj është 50 m. Kjo gjerësi rritet sipas shkallës së ndotjes së zonës industriale, gjatë projektimit të zonës industriale. Për landfillet sanitare dhe për impiantet natyrore ose artificiale të trajtimit të ujërave të ndotura, përveçse kur është përcaktuar ndryshe në legjislacionin e posaçëm në fuqi, gjerësia minimale e territorit mbrojtëse sanitare përgjatë gjithë vijës kufizuese të saj është 100 m. Kjo gjerësi rritet sipas shkallës së ndotjes, gjatë projektimit të zonave sipas kësaj pike.

### **Për kategorinë e përdorimit “Infrastruktura”**

Kategoria e përdorimit IN, sipas rastit, mund të ndahet në nënkategoritë vijuese.

IN.1	Infrastrukturë rrugore ;
IN.2	Infrastrukturë hekurudhore;
IN.3	Stacione të transportit rrugor dhe hekurudhor;
IN.4	Ujësjellës-kanalizime. Ndërtime ndihmëse dhe stacionet e tyre të posaçme;
IN.5	Linjat e furnizimit me energji elektrike dhe stacione elektrike;

IN.6	Vend-depozitime të mbetjeve të ngurta dhe të lëngëta;
IN.7	Linja të tjera infrastrukturore, sipas legjislacionit të posaçëm.

### **Për kategorinë e përdorimit “InStitucione”**

Sipas legjislacionit të posaçëm, nënkategori të përdorimit IS janë;

IS.1	Institucione publike/shtetërore;
IS.2	Institucione vendore;
IS.3	Institucione fetare;
IS.4	Institucione jopublike.

### **Për kategorinë e përdorimit “Natyrë”**

Të gjitha zhvillimet në njësi me kategori bazë të përdorimit të tokës N. Natyrore, përveç rregullave të përcaktuara në këtë dokument do të trajtohen sipas dispozitave të legjislacionit të posaçëm në fuqi për pyjet dhe shërbimin pyjor, për tokën bujqësore, për turizmin, për kullotat dhe livadhet, për manaxhimin e rezervave ujore, për mjedisin dhe për agroturizmin. Nënkategori të përdorimit N janë:

N.1	Pyjet dhe burimet pyjore, ekonomia dhe infrastruktura pyjore, fidanishtet pyjore sipas përcaktimit të legjislacionit të posaçëm për pyjet dhe shërbimin pyjor.
N.2	Kullotat dhe livadhet, sipas përcaktimit të legjislacionit të posaçëm në fuqi
N.3	Sipërfaqe natyrore të mbrojtura dhe monumentet e natyrës sipas përcaktimit të legjislacionit të posaçëm në fuqi;
N.4	Tokat e pafrytshme, sipas përcaktimit të legjislacionit të posaçëm në fuqi;
N.5	Agriturizëm;

### **Për kategorinë e përdorimit “Shërbim”**

Përdorimi i tokës dhe i ndërtimeve në të për shërbime, përfshin ato zhvillime të lejuara që bëhen për ofrimin e shërbimeve, infrastrukturave mbështetëse përkatëse, kryesisht për qëllime banimi, por duke përfshirë edhe ndërtimet për qëllime turistike dhe në ndihmesë të bujqësisë. Nënkategori të përdorimit S janë:

S.1	Ndërtime dhe territore të përshtatura për zyra, qendër biznesi dhe shërbime tregtare dhe të tjera në shërbim të banimit
S.2	Ndërtime të përshtatura për zyra, qendër biznesi dhe shërbime tregtare, pjesë përbërëse e ndërtimeve me përdorim banim
S.3	Ndërtime dhe territore në shërbim të bujqësisë; Përfshijnë ndërtime në funksion të proceseve të produkteve bujqësore/blegtorale, riparimit të mjeteve për punimin e tokës dhe prodhimin e produkteve bujqësore/blegtorale, etj.
S.4	Hoteleri-turizëm. Të gjitha ndërtimet dhe zhvillimet mbështetëse në shërbim të turizmit;
S.5	Ndërtime dhe territore të përshtatura qendër biznesi dhe shërbime tregtare.

### **Për kategorinë e përdorimit SHëndetësi**

Sipas legjislacionit të posaçëm, nënkategori të përdorimit SH janë;

Sh.1	Ndërtime dhe territore spitalore;
Sh.2	Ndërtime dhe territore për qendra shëndetësore, poliklinika, Ambulanca-këshillimore etj.
Sh.3	Ndërtime ndihmëse të infrastrukturës shëndetësore dhe territoret përkatëse

### **Kategoria e përdorimit “Veçantë”**

Nënkategori të përdorimit V janë:

V.1	Ndërtime, instalime dhe territore të përshtatura për infrastrukturë publike, të caktuara për prodhim, mbrojtje, etj, si: Hidrocentrale, Termocentrale, Nënstacione elektrike, etj.;
V.2	Territore për varreza;
V.3	Çdo territor apo ndërtim që nuk përfshihet në kategoritë e tjera bazë dhe nënkategoritë përkatëse

### **Kategoritë bazë në Regjistrin e Integruar të Territorit**

1. Në grupin e të dhënave të regjistrit, të emërtuar si kategoritë bazë të përdorimit të tokës, shtresat bazë të informacionit rregullohen në përputhje me nenin 14, të “rregullores së planifikimit të territorit”.
2. Në regjistër, krahas kategorive mund të vendosen edhe nënkategoritë e përdorimit të tokës, në përputhje me këtë rregullore për kuptimin e çdo kategorie bazë.
3. Regjistri i shton nënkategoritë për çdo kategori bazë rast pas rasti, me kërkesë të autoritetit të planifikimit që ka nevojë për një nënkategori të re, me qëllim reflektimin e situatës konkrete të territorit në regjistër.
4. Autoriteti i planifikimit është i detyruar të përdorin në dokumentet e tij të planifikimit shtresat e informacionit të kategorive bazë dhe të nënkategorive sipas kësaj rregulloreje dhe regjistrit.

## **Neni 14 Tipologjitë e ndërtimit**

### **TN.1 - Objekte të veçuara**

Janë objekte në territor urban me oborr vetjak ose të veçuara në territor natyror / bujqësor, të cilat mund të jenë me një, dy ose tre kate. Janë të përbërë nga një ose me shume njësi banimi të cilat mund të zhvillohen: secila në kate të ndryshme ose; secila nga toka në çati me hyrje individuale. në baze të funksioneve të lejuara në njësinë përkatëse, mund të ketë destinacion banim ose turizëm.

### **TN.2 - Ndërtesa një familjare të bashkëngjitura**

Janë objekte në territor urban me oborr vetjak të bashkëngjitura me njëra tjetrën, të cilat mund të jenë me një, dy ose tre kate. Kane dy mure të përbashkëta me njësitë fqinje dhe që paraqesin vetëm dy fasada (me përjashtim të atyre në skaje). Mund të jenë të përbëra nga tre ose me shume njësi banimi ku secila ka hyrje të veçantë nga oborri përkatës. në baze të funksioneve të lejuara në njësinë përkatëse, mund të ketë destinacion banim ose turizëm.

### **TN.3 - Ndërtesa në linjë, me gjurmë I, T, L, U, O**

Ndërtesat në linjë karakterizohen nga bashkimi linear i njërive të banimit të cilat shërbehen, të paktën dy e nga dy, nga një nyje lëvizjeje vertikale (shkalle dhe ashensor). Shtrirja e gjurmës në planimetri mund të ketë forma të ndryshme që mund të përgjithësohen në forme I, T, L, U, O. Lartësia e tyre mund të shkojë nga tre deri në tetë kate.

### **TN.4 - Kapanone/magazina industriale të veçuara**

Objekte industriale të veçuara me funksione të ndryshme, përgjithësisht me lartësi njëkatëshe, të cilave mund t'u bashkëngjiten blloqe zyrash administrimi.

### **TN.5 - Tipologji të veçanta në varësi të funksionit**

Objekte të veçanta, të dedikuara për funksione specifike, të cilat nuk mund të klasifikohen brenda tipologjive të tjera të mësipërme, si: stadione, aeroporte, objekte kulturi, infrastruktura (stacione elektrike, hidrovore etj.), tregje të hapura, kioska shërbimesh të shpejta, etj.



## Neni 15 **Mënyrat e ndërhyrjes në njësitë/zonat e territorit**

1. Mënyrat e ndërhyrjes (zhvillimit dhe kufizimit apo ndalimit të zhvillimit) në njësi apo zona të caktuara, të cilat i paraprijnë dhe parashikojnë objektivat që duhet të arrihen aty, janë:
  - a. Dendësim
  - b. Konservim
  - c. Rigjenerim/përtëritje
  - d. Rizhvillim
  - e. Konsolidim
  - f. Urbanizim
2. Mënyra e ndërhyrjes jepen në pasaportën përkatëse të çdo njësie/zone.
3. Me qëllim që të lejohet dinamika urbane, në pasaporta do të përcaktohen, sipas rastit, edhe ndërhyrje të përziera për njësitë me zhvillim ekzistues të veçantë;

## Neni 16 **Njësia dhe kriteret për caktimin e kufirit të saj**

Ndarja e territorit në njësi është kryer në përputhje me përcaktimet ligjore për ndarjen e territorit dhe mbështetur në strategjinë e hartuar, nëpërmjet të cilës njësitë përgjithësisht formohen nga ndarja e zonave. Njësia është ndarja më e vogël (qeliza) e territorit për qëllime zhvillimi, e cila përcaktohet gjatë procesit të planifikimit. Çdo kërkesë për zhvillim bazohet në treguesit e planifikimit dhe kushtet e zhvillimit që vendosen në pasaportën e njësisë përkatëse në këtë rregullore.

1. Njësitë krijohen në përputhje me pikën vijuese dhe nga mbivendosja e hartës së kategorive të përdorimeve të tokës, ekzistuese apo të propozuara me hartën e zonimit të territorit dhe me hartën e infrastrukturës.
2. Kufijtë e njësive, janë përcaktuar duke iu referuar këtyre kriterëve të detyrueshme, por pa u kufizuar vetëm në to:
  - a. kufizohet nga rrjeti rrugor, ekzistues apo i propozuar dhe pavarësisht nga kategoritë e tij/tyre dhe, sipas rastit, nga linja hekurudhore, breza mbrojtës, të rezervuar dhe sanitare, brigje ujore, përrenj, lumenj apo elemente të tjera lineare dhe të dukshme në territor;
  - b. Përputhshmëria midis përdorimeve brenda njësisë, që përcaktohet përmes treguesve të planifikimit dhe të zhvillimit të cilët jepen në çdo njësi dhe shmangien e përdorimeve me ndikime negative mes tyre, veç rasteve kur parashikohen kushte shtesë për realizimin e një zhvillimi.
  - c. Funkcionet urbane që plotësojnë njëri-tjetrin dhe nevojat e popullatës urbane;
  - d. Bashkë-ekzistenca e përdorimeve dhe ndërtimeve në njësi që janë në përputhje dhe nuk paraqesin raste të përdorimeve të ndaluara;
  - e. Rëndësia që ka njësia në historinë urbane të territorit përkatës;
  - f. Ekzistenca e identiteteve dhe karakteristikave të veçanta që njësia mund të ketë, duke përfshirë vlerat e trashëgimisë kulturore dhe vlera të rëndësishme mjedisore.
  - g. Elemente të tjera si marrëdhënia me sistemet rrethues: ujqor, natyror dhe bujqësor si dhe me territore me rëndësi historike kulturore dhe turistike;
  - h. Fashat e ndryshme të formuara nga brezat e rezervuar në rrugët urbane dhe rurale, brezat mbrojtës dhe sanitare, kanale dhe përrenj që nuk përfshihen në sistemin ujor apo elemente të tjera lineare të dukshme në territor dhe me gjerësi të caktuar, ndahen

nga kufiri i njësive fqinjë dhe sipërfaqja e tyre përfshihet në sipërfaqen bruto të njësive përkatëse. Ndërsa, fashat e krijuara nga sistemi ujqor, rrugët ndërrurbane (të çdo kategorie), krijojnë ndërrzona apo njësi të veçuar.

3. Kriteret e detyrueshme për caktimin e njësive, por pa u kufizuar vetëm në to, përfshijnë:
  - a. Kompaktësinë dhe njëtrajtshmërisë e tipologjisë hapësinore ekzistuese ose të propozuar;
  - b. Dendësitë e ndërrtimeve;
  - c. Tregues të njëtrajtshëm planifikimi dhe zhvillimi;
  - d. Përdorimit homogjen të tokës dhe të ndërrtimeve<sup>21</sup> në njësi, sipas kategorive bazë dhe nënkategorive përkatëse. Në rastet kur për arsye të përligjura, njësia ka ose parashikohet të ketë përdorim të përzier, atëherë treguesit e zhvillimit dhe të planifikimit paraqiten për çdo kategori ose nënkategori përdorimi;
  - e. Ekzistencën e vlerave të rëndësishme të trashëgimisë kulturore dhe aspekte të rëndësishme të mjedisit dhe shëndetit, sipas rastit;

Kriteret e mësipërme lehtësojnë zbatimin e parashikimeve të PPV-së dhe sigurojnë mbështetje për një zhvillim të harmonizuar.

## Neni 17 Njësitë që zhvillohen përmes PDV

Zonat/njësitë për të cilat hartohen PDV paracaktohen nga PPV-ja mbi përcaktimet e VKM 671. Si rrjedhojë, objekti i PDV-së duhet të jenë:

- një apo disa njësi së bashku, përcaktuar në PPV, si njësi apo zonë, e cila duhet t'i nënshtrohet hartimit të PDV-së;
- çdo njësi/zonë me përparësi zhvillimi, e përcaktuar si e tillë në PPV.

Njësitë, për të cilat zhvillimi është parashikuar përmes PDV-së, janë përzgjedhur duke mbajtur parasysh territore me veçori vijuese:

4. Kanë/planifikohet të kenë aktivitete të spikatura turistike dhe/ose historike dhe/ose kulturore në territorin e tyre;
5. Përmbajnë kategoritë A dhe/ose EI të përdorimit të tokës, kanë zhvillim intensiv apo ekstensiv dhe nuk i nënshtrohen mënyrës/procesit të ndërhyrjes konservim;
6. Janë territore të reja dhe të pazhvilluara që i përkasin aktualisht sistemit bujqësor apo natyror por që kanë ndërrtime të shumta dhe infrastrukturë të dobët. Urbanizimi kryhet nëpërmjet ndërhyrjes zhvillim dhe ndërrtimi i infrastrukturës publike;
7. Janë territore të degraduara të sistemit urban dhe i nënshtrohen mënyrave të ndërhyrjes rigjenerim apo rihvillim urban;
8. Është propozuar një përdorim i cili lejon ndërrtime/zhvillime të ndaluara për njësitë rrethuese dhe mund të ketë ndikime të qenësishme mbi to;
9. Është propozuar ndryshim i përdorimit ekzistues dhe është ose mund të klasifikohet si përdorim i kushtëzuar dhe/ose i ndaluar për njësinë që propozohet të zhvillohet;
10. Territore të përzgjedhura për projekte/zhvillime me rëndësi publike, të propozuara nga autoriteti lokal i planifikimit bazuar në strategjinë e PPV-së;

---

<sup>21</sup> Në njësitë që kanë kategori bazë përdorimi "Banim", ndërrtimet ekzistuese apo të propozuara për banim mund të kenë pjesërisht edhe përdorime të tjera që i përkasin kategorive: AR, AS, S, SH dhe IN. Në çdo rast këto përdorime pjesore duhet të jenë në përputhje me legjislacionin e posaçëm në fuqi dhe nevojat e popullatës.

11. Territore të përzgjedhura për projekte/zhvillime me rëndësi publike në nivel qarku, rajonale dhe kombëtare. Këto projekte/zhvillime të propozuara kërkojnë ndërveprim institucional midis bashki-së/ve dhe autoriteteve qendrore sikurse parashikohen në PDZRK, PSNQ, PINS-e dhe/ose në PPK.

## Neni 18 **Ndërhyrja përmes PDV-së me faza**

1. Për zonat dhe/ose njësitë që janë parashikuar të zhvillohen përmes PDV-së, ndërhyrja mund të bëhet me faza (Faza I dhe Faza II);
2. Në fazën I të PDV-së hartohet masterplani i territorit të marrë në shqyrtim (i njësisë(ve)/zonës) duke përcaktuar, por jo vetëm, infrastrukturën publike, karakteristikat ndërtimore dhe koeficientet e zhvillimit;
3. Po në këtë fazë, njësia/zona ndahet në nënnjësi me kushtin që sipërfaqja minimale e nënnjësisë, për të cilën do të zhvillohet faza e dytë, të mos jetë me e vogël se 1.5 Ha;
4. Pas miratimit të fazës I, duke respektuar të gjitha kërkesat e ligjit të planifikimit, akteve nënligjore përkatëse dhe këtë rregullore, faza e II e PDV-së mund të hartohet për çdo nënnjësi të paracaktuar në fazën e I.

## Neni 19 **Madhësia e njësisë/zonës me PDV**

1. Kufiri i njësisë/zonës që i nënshtrohet hartimit të PDV-së konsiderohet ai i njësisë/zonës përkatëse sipas hartës së njësisë dhe zonimit të përdorimit të tokës në PPV.
2. E gjithë sipërfaqja e njësisë e përfshirë brenda kufirit duhet të planifikohet, menaxhohet dhe zhvillohet sipas procedurës dhe kushteve të legjislacionit në fuqi të planifikimit dhe ato të përcaktuara nga kjo rregullore;
3. Bazuar në ndërhyrjen me faza, autoriteti vendor mund të vendos që të hartojë PDV edhe për një pjesë të njësisë/zonës (p.sh një nënnjësi), nëse plotësohen kushtin “me përparësi zhvillimi” dhe nëse sipërfaqja minimale e territorit për të cilin do të hartohet PDV-ja nuk është më e vogël se 1.5 ha.

## Neni 20 **Bashkimi dhe ndarja e parcelave**

Bashkimi dhe/ose ndarja e parcelave **për qëllim zhvillimi** kryhet përgjithësisht për njësitë/zonat që si instrument zhvillimi kanë PDV-në dhe në përputhje me nenet 29, 30 dhe 31 të VKM 671.

Rregullat e bashkimit dhe/ose ndarjes së parcelave për qëllime të zhvillimit caktohen në rregulloren përkatëse të PDV-së.

Në rastet kur bashkimi/ndarja e parcelave kryhet përmes një lejeje, plani i bashkimit/ndarjes së parcelave, fazat e zbatimit dhe instrumentet e financimit janë pjesë e projektit që shoqëron kërkesën për leje.

Parcelat e krijuara nga procesi i bashkimit/ndarjes duhet të kenë lidhje të drejtpërdrejtë me rrugën dhe infrastrukturën publike. Madhësia e daljes së çdo parcele në rrugë kushtëzohet nga vendndodhja tyre në lidhje me rrugën, përcaktohet në përputhje me standardet e Kodit Rrugor dhe në çdo rast është jo më pak se 6 m.

Gjatë realizimit të bashkimit të parcelave (për qëllime zhvillimi), zbatohen instrumentet financiare për drejtimin e zhvillimit sipas ligjit.

Parcelat, që nuk përmbushin kushtin për zhvillim sipas PPV-së, zhvillohen vetëm nëse bashkohen me parcela fqinje për të arritur madhësinë e nevojshme për zhvillim, paracaktuar në PPV;

Si pasojë e hartimit të planit të detajuar, pas bashkimit ose jo të parcelave lind e nevojshme ndarja e tyre në parcela të ndërtueshme dhe në territore për infrastrukturë publike.

Parcelat e reja të krijuara nga procesi i ndarjes regjistrohen në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme (RPP) vetëm pasi rrjeti rrugor dhe infrastrukturat për secilën parcelë të re të krijuar nga ndarja të jenë ndërtuar në përputhje me planin e miratuar të ndarjes dhe regjistruar në RPP, në përputhje me marrëveshjen midis zhvilluesit/pronarit dhe autoritetit vendor të planifikimit.

Sipërfaqja e parcelave për infrastrukturën, të përfuara nga procesi i ndarjes për qëllime zhvillimi, përcaktohet në përputhje me nevojat e infrastrukturës publike që ndërtohet.

Parcela duhet të ndodhet brenda kufijve të sistemit urban (vija e gjelbër). Kur një parcelë ndahet nga kufiri i njësisë/zonës për zhvillim, autoriteti vendor mund të bëjë korigjimin e kufirit ose zotëruesi/pronari i parcelës duhet të ndajë atë parcelë. Në rastin e dytë zotëruesi mund të përdorë edhe IDZH-të;

Nuk lejohet ndarja në tokat me gjeorrezique apo ku ndarja mund të krijojë mundësi për gjeorrezique, përmbytje dhe pengesa në sistemin e kullimit të ujërave.

## **Neni 21 Rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave**

Në raste kur njësi/zona që do të zhvillohet është shumë e parcelizuar (ka shumë ndarje) dhe ka shumë aktorë, koordinimi i interesave të pronarëve organizohet me anën e “riorganizimi i parcelave”. Kjo i shërben bashkisë për të kapur vlerën e shtuar të tokës me anë të kontributeve të drejtpërdrejta të pronarëve dhe zhvilluesit në zhvillimin (me PDV) e njësisë strukturore.

Parcelat bashkohen në një të vetme ose në disa parcela të mëdha dhe, pas zhvillimit, secili pronar përfiton sipërfaqe toke dhe/ose ndërtimi dhe/ose vlerë monetare neto më të rritur sesa ajo e pronës/parcelës që kishte para riorganizimit dhe zhvillimit. Vendndodhja e pronës së re, me shumë gjasa, do të ndryshojë për çdo pronar, krahasuar me pronën para riorganizimit dhe zhvillimit. Në procesin e zhvillimit me riorganizim të parcelave ndodhin këto dukuri:

- Ndryshon tërësisht konfigurimi i pronës/ pronave, si rezultat i projektit dhe procesit të konsolidimit;
- Ndryshon marrëdhënia e pronësisë mes pronarëve. Pas zhvillimit, ndër pronarët e tërësisë së pronave në zonë do të jetë edhe bashkia, edhe zhvilluesit;
- Krijohen detyrimisht prona publike, edhe nëse këto nuk ekzistonin më parë, ose rritet sipërfaqja e tyre (nëse ato ekzistonin para riorganizimit/zhvillimit). Këto prona publike strehojnë infrastrukturën publike. Krijimi ose shtimi i tyre ndodh përmes kalimit të pronësisë nga private në publike të një pjese të sipërfaqes së zonës. Ky kalim pronësie është i detyrueshëm e kryhet pa shpërblim. Kalimi i pronësisë garantohet nga marrëveshja paraprake mes bashkisë, zhvilluesit dhe pronarëve dhe bazohet në faktin se të gjitha palët (publike e private) do të marrin përfitime nga zhvillimi, sipas kontributeve të tyre në të;
- Vlera e shtuar e pronave si rezultat i bashkimit të parcelave do të përdoret për: Ndërtimin e infrastrukturës dhe hapësirës publike; Fitimin e zhvilluesit; Fitimin/Kompensimin e pronarëve që hynë në procesin e zhvillimit.

## **Neni 22 Ndërtime/zhvillime të lejuara**

Të gjitha ndërtimet në territor duhet të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës sipas përcaktimeve në këtë rregullore, duke i kushtuar rëndësi të posaçme:

- parimeve të zhvillimit të qëndrueshëm;
- shërbimeve publike (të duhurave dhe shpërndarjes adekuate të tyre);
- higjienës dhe shëndetit publik;
- ruajtjes së tipareve dhe burimeve natyrore;
- mbrojtjes nga ndotja mjedisore, rreziqeve natyrore dhe rrezikut teknologjik.

## Neni 23 **Ndërtime/zhvillime të ndaluara dhe të kushtëzuara**

Kategoritë e kushtëzuara së bashku me nënkategoritë përkatëse të përdorimit të tokës janë të gjitha ato që përmbajnë ndërtime/zhvillime, realizimi i të cilave lejohet përmes plotësimit të kushteve shtesë të vendosura nga autoriteti i planifikimit në përputhje me këtë rregullore dhe legjislacionin në fuqi. Këto kushte përfshijnë studime të ndikimit nga përdorimi i kushtëzuar dhe masa konkrete mbrojtëse për zhvillimet e tjera ekzistuese apo të propozuara.

Kategoritë e ndaluara janë të gjitha ato kategori që përmbajnë ndërtime/zhvillime që:

- bien në kundërshtim me qëllimin e zonimit dhe të dokumentit të planifikimit;
- bien jashtë kategorive dhe nënkategorive të lejuara/të kushtëzuara në pasaportën përkatëse të njësisë;
- janë të papërputhshme mes tyre dhe krijojnë ndikime negative ekonomike, sociale, mjedisore, të vlerave historike dhe kulturore dhe sipas rastit shëndetësore të njëra-tjetra dhe përdoruesit.

## Neni 24 **Përmirësimi i kushteve të banimit dhe ndërtimet në sistemin jourban**

Rregulli në vijim vlen për të gjitha banesat njëfamiljare të ndërtuara në territorin e bashkisë (në sistem urban dhe jourban), përfshirë njësitë/zonat që zhvillohen përmes PDV-së<sup>22</sup>, me kushtin që të jenë regjistruar apo janë në proces regjistrimi pranë ZRPP.

Për çdo banesë njëfamiljare me sipërfaqe banimi deri në 200 m<sup>2</sup>, zotëruesi i saj ka të drejtë që për përmirësimin e kushteve të jetesës të zgjerojë sipërfaqen e banesës aq sa të përmbushë normën e sipërfaqes së banimit për banor sipas nenit 81 të VKM 671. Për ndërtesat me sipërfaqe banimi më shumë se 200 m<sup>2</sup> lejohet ndërhyrja për përmirësimin e kushteve të jetesës dhe banesës po pa shtuar sipërfaqe të re ndërtimi.

Në çdo rast projekti do të parashikojë zgjidhjen kompozicionale dhe estetike të gjithë ndërtesës (ekzistueses dhe shtesës) dhe duhet të përmbushë kriteret që lidhen me kushtet e projektimit në zonën përkatëse. Shtesat e mundshme nuk mund të lejohen nëse ato pengojnë përmirësimin e infrastrukturës rrugëve (përfshirë korsitë e biçikletave dhe trotuareve) sipas udhëzimeve të kësaj rregulloreje.

Në njësi/zona që kanë monumente apo janë njësi/zona monument, shtesat e sipërcituara janë të ndaluara. Gjithashtu, këto shtesa janë të ndaluara edhe në territore me rrezik të lartë natyror (përmbytje, rrëshqitjeje dhe lëngëzim trojesh).

Për ndërtimet e veçara dhe të shpërhapura në sistem jourban, nuk lejohen ndërhyrje të tjera përveç atyre të përmendura më sipër. Nëpërmjet veçimit të ndërtimeve të shpërhapura në sistemin jourban, synohet frenimi i ndërtimit të mëtejshëm në tokat bujqësore/natyrore. Këto ndërtime do të funksionojnë, të rehabilitohen apo të përshtaten në shërbim të cilësisë së jetës së banorëve, por pengohet/kufizohet shtimi i tyre në zona të papajisura me infrastrukturën e nevojshme. Nëpërmjet

<sup>22</sup> Kur kërkohet ndërhyrje përpara hartimit të PDV-së

njohjes së vendbanimeve të konsoliduara si pjesë e sistemit urban dhe dendësisit të tyre mundësohet një model i qëndrueshëm dhe efikas zhvillimi, ku, infrastruktura publike dhe sociale është e përqendruar dhe mund ti shërbejë popullsisë së njësisë/zonës dhe ndërtimeve përreth të shpërndara në sistem urban.

## Neni 25 **Territore Informale**

Në territoret informale që bien jashtë vijës së gjelbër, përveç sa më sipër, gjithashtu lejohet:

- përmirësim i kushteve të banimit për të gjitha banesat;
- përmirësim i kushteve të ndërtesave me funksion shërbimi;
- përmirësim i infrastrukturës;

Ndërtime të reja në territore informale që bien jashtë vijës së gjelbër nuk lejohen.

## **Kreu 4 TREGUESIT E ZHVILLIMIT**

### **Neni 26 Madhësia e parcelës**

Madhësia minimale e parcelës përcaktohet nga:

- Pasaporta përkatëse e njësisë për të gjitha rastet kur njësia/zona nuk ka PDV;
- PDV-ja përkatëse e njësisë/zonës kur është përcaktuar në PPV zhvillimi nëpërmjet PDV-së.

Në rastin e dytë, madhësia minimale e parcelës, dhënë në pasaportën e njësisë në këtë rregullore, është orientuese.

Madhësia minimale e parcelës është e detyrueshme kur, nga PPV, kërkohet rritja e cilësisë dhe lehtësimi i zhvillimit të njësive urbane nëpërmjet planifikimit të integruar dhe menaxhimit jo të copëzuar të zhvillimit.

### **Neni 27 Lartësia e ndërtimit**

Për llogaritje apo vlerësime sipas përcaktimeve në aktet përkatëse ligjore, lartësia e ndërtimeve shprehet gjithmonë njëkohësisht në numër katesh dhe metër.

Lartësia maksimale e lejuar (në m) për çdo njësi, përzgjidhet duke respektuar:

- lartësinë e ndërtimeve ekzistuese përreth ndërtimit të ri;
- normat e lejuara të largësive midis ndërtimeve (distancat);
- normat mjedisore;
- vlerat mjedisore, ekologjike dhe ato të trashëgimisë kulturore në njësi;
- diellzimin dhe orientimin;

Ndërtimet, në varësi të zonimit, ndahen në:

- ndërtime të ulëta (deri në 3k);
- ndërtime të mesme (3 – 6 k);
- ndërtime të larta (mbi 6 k).

Lartësia e ndërtimeve (në m) përcaktohet në bazë të:

- lartësisë së propozuar të katit;
- llojit të zhvillimit;
- numrit maksimal të kateve.

Struktura ndihmëse mbi ndërtesa. Strukturat mbi tarracë e çati, si: makineritë e ashensorit, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, panelet diellore dhe të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësinë e strukturave.

Lartësia maksimale e lejuar në zona historike dhe monument kulture përcaktohet sipas legjislacionit të posaçëm

Për lartësinë e çdo ndërtimi ndiqen rregullat e dhëna në Nenin 37 të “rregullores së zhvillimit të territorit”. Në pasaportat e njësive, për lartësinë e ndërtimit janë marrë parasysh:

- Numri i kateve;
- Lartësia e katit;
- Ngritja mbi kuotën e sistemimit;
- Parapeti rrethues mbi mbulesën e tarracës/çatia.

### **Neni 28 Lartësia e katit**

Lartësia minimale e katit (dysHEME-dysHEME) është:

- për kate banim 3.06 metër;
- për katet shërbim 3,5 metër;

Lartësia maksimale e katit përdhe, në rastet e përdorimit shërbim, (dysHEME-dysHEME) është 5.00 m.

Për objekte me shumë përdorime dhe industriale, lartësia e çdo kati është në varësi të përdorimit. Për efekt llogaritje këshillohet si vlerë maksimale 3.5 m dhe numri maksimal i kateve 4.

Për përdorime, funksione dhe aktivitete të tjera, lartësia e katit përcaktohet nga legjislati i posaçëm në fuqi dhe nga rregullorja e ndërtimit.

## Neni 29 Gjatësia e ndërtimit

Në rastet e ndërhyrjes rizhvillim, gjatësia e ndërtimeve shërben për të fuqizuar dendësinë e rrjetit rrugor dhe atij këmbësor;

Në rastet e zhvillimit përmes PDV-së, për çdo njësi apo zonë, gjatësia e ndërtimeve përcaktohet në rregulloren e PDV-së.

Përveç rregullave urbanistike, përcaktimi i gjatësisë së ndërtimit duhet të mbështetet edhe në kuadrin ligjor të ndërtimeve.

## Neni 30 Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës (Ksht) për ndërtim është raporti i sipërfaqes së gjurmës së ndërtimit në parcelë me sipërfaqen e parcelës së ndërtueshme;

Ksht-ja për ndërtim përcaktohet nga dokumentet e planifikimit për njësi dhe zonë dhe zbatohet si e tillë për çdo parcelë të ndërtueshme.

Ksht-ja paraqitet në përqindje (%);

Parcela ose parcelat që përfshihen në llogaritjen e Ksht-së për ndërtim janë ato që mbeten **pasi zbritet sipërfaqja terreneve të përdorura për infrastrukturë publike**. Parcela ose parcelat e ndërtueshme për infrastrukturë publike, nuk përfshihen në asnjë rast në llogaritjen e Ksht-së;

Ksht-ja e lejuar për çdo njësi, për çdo lloj përdorimi, përcaktohet duke respektuar:

- ndërtimet ekzistuese në njësi/zonë;
- normat e lejuara të distancave;
- normat mjedisore;
- vlerat mjedisore, ekologjike dhe ato të trashëgimisë kulturore në njësi;
- diellzimin dhe orientimin.

## Neni 31 Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës - kp

Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës pronë përfitohet nga produkti i koeficientit të parcelës së ndërtueshme  $[1-(ksh+ksht)]$  me ksht. Ky koeficient mund të përdoret për vlerësim të parcelave pjesëmarrëse në zhvillim, sidomos në njësi me ndërtime shumëfamiljare. Parcelat mund të japin kontribut të ndryshëm në sipërfaqen publike, por sipërfaqja e gjurmës së objekteve të vendosura në 'to, në të gjitha rastet duhet të llogaritet në bazë të kp.

## Neni 32 Hapësirë publike



### **1. Ekzistuese**

Parcelat ekzistuese publike (rrugë, kanale, hapësira të gjelbërta, etj.) që janë brenda njësisë nuk merren parasysh në llogaritjen e koeficienteve kshp dhe kshr.

### **2. E shtuar**

PDV-ja hartohet në mënyrë të tillë që shuma e të dy koeficienteve për njësinë (kshp + kshr) duhet të respektohet si minimum. Për parcelat apo grupparcelat përbërëse të njësisë këshillohet por nuk është detyruese që të kenë si kusht kshr-në dhe kshp-në e paracaktuar, por secila parcelave/grupparcelave tyre duhet të kontribuojë në publike me shumën (kshp + kshr). I njëjti gjykim shërben edhe në njësitë pa PDV, për parcela/t që do të përdoren për zhvillim, nëpërmjet lejes së ndërtimit.

### **3. Pronësia e hapësirës publike të shtuar**

Bazuar në nenin 5 të VKM 1096, dt. 28.12.2015, hapësirat publike, të parashikuara në një PDV, të hartuar dhe miratuar sipas ligjit, kalojnë në pronësi të autoritetit publik, sipas marrëveshjes së PDV-së dhe mirëmbahen prej tij.

Në rastet e zhvillimit pa PDV, argumentimi mbi titullin e pronësisë mbi hapësirën publike të përfutur nga aplikimi i kshr-së dhe kshp-së mbi parcelat/grupparcelat pronë që hyjnë për zhvillim mund të bazohet në VKM 1096<sup>23</sup>.

### **4. Hapësirë publike jashtë gjurmës së ndërtimit**

Po sipas pikës 5 të nenit 6 të VKM 1096, dt. 28.12.2015, lejet e ndërtimit për banesa shumëfamiljare<sup>24</sup>, në rastet kur PPV-ja nuk përcakton detyrimin e hartimit të një PDV-je për njësinë ku ato gjenden, duhen të përmbajnë kushtet për krijimin e hapësirës publike në pjesën e parcelës që mbetet jashtë gjurmës së ndërtimit<sup>25</sup>. Rregullat për administrimin dhe kalimin në pronësi publike të infrastrukturës dhe hapësirës publike përcaktohen në marrëveshjen e lidhur nga zhvilluesi me autoritetin publik, që miraton lejen e ndërtimit.

### **5. Hapësirë publike e paplotësuar**

Nëse gjatë hartimit të PDV-së, për një parcelë apo bashkim parcelash të veçantë, nuk është plotësuar kontributi në publike (kshp+kshr), atëherë kontributi i munguar do të merret nga parcela e ndërtueshme. Sipërfaqja e nevojshme për plotësimin e publike do të përcaktohet në momentin e marrjes së lejes zhvillimore. Gjurma dhe sipërfaqja e ndërtimit mund të llogariten bazuar në koeficientin e shfrytëzimit të parcelës pronë - kp.

## **Neni 33 Koeficienti i shfrytëzimit për rrugë**

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë, ose Kshr-ja, është raporti midis sipërfaqes së gjurmës që do të zënë rrugët dhe sheshet në një njësi/zonë dhe sipërfaqes bruto të njësisë/zonës.

Kshr-ja paraqitet në % për çdo njësi duke vlerësuar:

- numrin e kërkuar të njësive të banimit, dhe të strukturave sipas përdorimeve të tjera;
- distancat midis ndërtimeve;
- distancat midis rrugëve dhe ndërtimeve;
- nevojën për diellzim dhe zbutje të nivelit të zhurmave;

<sup>23</sup> Pika 5 e nenit 6 të VKM 1096, dt. 28.12.2015 thekson se për këto raste rregullat për administrimin dhe kalimin në pronësi publike të hapësirës dhe infrastrukturës publike përcaktohen në marrëveshjen e lidhur nga zhvilluesi me autoritetin publik, që miraton lejen e ndërtimit

<sup>24</sup> Në interpretimin e kësaj rregullore bëhet fjalë vetëm për banesat shumëfamiljare dhe për ato raste që nuk lejohet rrethimi

<sup>25</sup> Kjo sipërfaqe përftohet nga diferenca e sipërfaqes së parcelës pronë me sipërfaqen e gjurmës së ndërtimit

- nevojën për të siguruar hapësirën e duhur për kalimin e infrastrukturave nëntokësore dhe ajrore;
- nevojën për krijimin e lidhjes së çdo ndërtimi me rrugë;
- plotësimin e kushteve për ndarje dhe bashkim parcelash sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje;
- plotësimin e nevojave të trafikut për njësinë administrative dhe transitit në njësi/zonë;
- nevojën për ta lidhur njësinë me pjesët e tjera të bashkisë;
- nevojën për të krijuar hapësirën e duhur për transport urban, lëvizje të këmbësorëve dhe lëvizje me biçikleta.

Në çdo rast, Kshr-ja e propozuar është në përputhje me përcaktimet e Ligjit nr.8378, datë 22.7.1998 “Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë”

## Neni 34 Koeficienti i shfrytëzimit për hapësira publike

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike (Kshp) është raporti i sipërfaqes hapësirave publike, si gjelbërim, territore sportive, sheshe lojërash etj., në një njësi/zonë me sipërfaqen bruto të njësisë/zonës. **Kshp-ja paraqitet në % për çdo njësi/zonë.**

## Neni 35 Intensiteti i ndërtimit

### Intensiteti i ndërtimit për njësi

Intensiteti i ndërtimit (**I**) i përcaktuar për çdo njësi/zonë, është i barabartë me raportin e sipërfaqes së përgjithshme të pritshme të ndërtimit në njësi me sipërfaqen e parcelës së ndërtueshme, ose:

$$I = \frac{S_{n1} + S_{n2} + \dots + S_{nm}}{S_{p1} + S_{p2} + \dots + S_{pn}}$$

ku  $S_n$  është sipërfaqja e ndërtimit të një objekti  $i$  dhe është e barabartë me shumën e sipërfaqeve të ndërtuara në çdo kat mbi tokë të ndërtimit;  $S_p$  është sipërfaqja e parcelës së ndërtueshme  $i$

### Intensiteti i ndërtimit për parcelë të ndërtueshme

Për njësitë të cilat nuk do të nënshtrohen PDV-së, Intensiteti i ndërtimit për parcelë (**I**) është i njëjtë me Intensitetin e ndërtimit për njësi. Ai përcaktohet nga raporti i gjithë sipërfaqes së ndërtimit në një **parcelë të ndërtueshme** me sipërfaqen e parcelës së ndërtueshme. Mënyra e llogaritjes së (**I**) për një parcelë të ndërtueshme ose ndërtimit mbi të, duke u nisur nga (**I**) i njësisë, është  $S_{n,i}$ :

$$S_{n,i} = \left[ I_{\text{planifikuar}} \times (S_{p2} + S_{p3} + S_{p4} + S_{p,i}) \right] - (S_{n2} + S_{n3} + S_{n4})$$

### Intensiteti i ndërtimit për njësitë/zonat me PDV

Për njësinë/grupnjësitë/zonën që do të nënshtrohen hartimit të PDV-së, Intensiteti në nivel njësie/zone jepet në PPV. Ndërkohë, hartimi i PDV-së do të riorganizojë parcelat e ndërtueshme brenda njësisë/zonës dhe për pasojë intensiteti në nivel parcele të ndërtueshme jepet në dokumentin e PDV-së

### Intensiteti maksimal i ndërtimit

Intensiteti maksimal i ndërtimit (**I<sub>max</sub>**) përftohet nga prodhimi i koeficientit të shfrytëzimit të tokës (ksht) me numrin e lejuar të kateve. Ky intensitet mund të shërbejë për ndërtime në kushtet e përdorimit të programeve **IDZH**, por edhe në ato raste kur investitorët që duan të zhvillojnë banesa shumëfamiljare (kolektive) ofrojnë një pjesë të ndërtimit për banim social apo në shërbim të komunitetit dhe bashkisë. Përqindja mbi sipërfaqen e shtuar të ndërtimit, si pasojë e intensiteti shtesë

(diferenca midis intensitetit maksimal dhe intensitetit të lejuar), që do të shërbejë për banesa sociale vendoset nga Bashkia dhe në të gjitha rastet nuk mund të jetë më pak se 20% e sipërfaqes së shtuar të ndërtimit

### Intensiteti bruto i ndërtimit

Intensiteti bruto është parametër që përdoret për qëllime planifikimi. Në nivel njësie apo zone, ai shpreh raportin e sipërfaqes tërësore të ndërtimit mbi tokë me sipërfaqen e gjithë asaj njësie/zone. Në nivel parcele shprehet si raport i sipërfaqes së ndërtimit mbi tokë në parcelë me sipërfaqen e parcelës. Lidhja e tij me intensitetin e ndërtimit bëhet nëpërmjet formulës vijuese:

$$I_B = I \times [1 - (kshr + kshp)] = I \times PN$$

## Neni 36 Përdorimi i treguesve të zhvillimit

Në vijim jepet një shembull i llogaritjeve përkatëse kur për një njësi të caktuar kemi këto të dhëna:

- Sipërfaqja e përgjithshme bruto (ha) 1.0 Ha
- Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë (kshr) 15%
- Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike (kshp) 15%
- Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtim 50%
- Intensiteti i lejuar i ndërtimit për njësinë (m<sup>2</sup>:m<sup>2</sup>) 1.0
- Lartësia maksimale e lejuar e ndërtesave (në kate) 3

Për parcel-ën/at apo njësinë parashikohet intensitet i lejuar ndërtimi i barabartë me 1.0. Gjithashtu, janë dhënë vlerat ksht=50% (vlerë maksimale e lejuar), kshr=15% dhe kshp=20%. Ndërtesat e reja në këtë njësi mund të jenë e shumta 3 kate. Të dhënat dhe rezultatet paraqiten në tabelën e mëposhtme

Nr.	Simboli	Emërtimi	Formula	Koeficienti	Sipërfaqja (m <sup>2</sup> )
1	S <sub>B</sub>	Sipërfaqja bruto e parcelës/njesisë		100%	10.000
2	kshr	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë	kshr	15%	1.500
3	kshp	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësirë publike	kshp	15%	1.500
4	Pu	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për publike	Pu = [kshp+kshp]	30%	3.000
5	PN	Parcela e ndërtueshme	1 - Pu	70%	7.000
6	I	Intensiteti i lejuar i ndërtimit		1,0	
7	S <sub>N</sub>	Sipërfaqja e lejuar e ndërtimit	S <sub>N</sub> = I x PN	0,70	7.000
8	I <sub>B</sub>	Intensiteti bruto i ndërtimit	I <sub>B</sub> = I x PN	0,70	
9	ksht	Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtim	ksht	50%	
10	kp	Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës pronë	kp = ksht x PN	35%	
11	S <sub>GJN</sub>	Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit	S <sub>GJN</sub> = ksht x PN	35,0%	3.500
12	Nk	Numri i lejuar i kateve	Nk	3	
13	I <sub>max</sub>	Intensiteti maksimal i ndërtimit	I <sub>max</sub> = ksht x nr.kat	1,50	
14	S <sub>max,N</sub>	Sipërfaqja maksimale e ndërtimit	S <sub>max,N</sub> = I <sub>max</sub> x PN	1,05	10.500
15	I <sub>sh</sub>	Intensiteti shtesë i ndërtimit (për IDZH)	I <sub>sh</sub> = I <sub>max</sub> - I	0,50	
16	S <sub>sh,N</sub>	Sipërfaqja shtesë e ndërtimit (për IDZH)	S <sub>sh,N</sub> = S <sub>max,N</sub> - S <sub>N</sub>	0,35	3.500
		Të dhëna			
		Rezultate			

Vlerat e ksht dhe Nk duhen interpretuar si vlera të lejuara të cilat nuk janë të mundshme të arrihen njëkohësisht. Ekzistojnë të paktën dy mundësi të zhvillimit për ndërtimet në njësi duke respektuar vlerën e intensitetit të lejuar të ndërtimit të barabartë me 1.0:

Duke pranuar numër katesh atë të lejuarin, pra 3, rezulton se ksht e llogaritur ka vlerën:

$$Ksht = \frac{I}{Nr_{kat}} = 33\%$$

Vlera e dalë nga llogaritjet e mësipërme (33%) që duhet të aplikohet është më pak se vlera e lejuar (50%).

Nëse kërkohet zhvillim me **ksht** = 50%, atëherë për të respektuar intensitetin e lejuar, numri i mundshëm i kateve do të jetë:

$$Nk = \frac{I}{ksht} = \frac{1.0}{0.2} = 2kat$$

Ndërtimi i mundshëm që përdor njëkohësisht **ksht** = 50% dhe numër katesh = 3, prodhon për parcelën/at apo njësinë intensitet 50% më shumë se sa ai i lejuari. Ky është intensiteti maksimal i ndërtimit  $I_{max}$

$$I_{max} = Ksht \cdot Nr_{kat} = 1.5$$

Shtesa prej 50% që prodhon diferenca mes Intensitetit maksimal të ndërtimit  $I_{max}$  dhe Intensitetit të lejuar të ndërtimit  $I$ , mund të përdoret në njësi apo parcelat përbërëse të saj vetëm nëpërmjet aplikimit të IDZH, kryesisht nëpërmjet programit INK.

## Neni 37 Distancat

Për përcaktimin e distancave, rregullorja e PPV-së i referohet Neneve 34,35,36 të VKM 408, "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", ku specifikohen:

- Distancat minimale midis ndërtimeve;
- Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës;
- Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës;
- Distanca si rrjedhojë e kufizimeve sektoriale

### Distancat e lejuara midis ndërtimeve

Distancat minimale midis dy ndërtimeve garantojnë kushtet minimale të standardeve të ndriçimit dhe mbrojtjes nga zjarri dhe përcaktohen si gjatësia e vijës pingule midis planeve më të afërta të faqeve që përballin njëra-tjetrën.

Në njësitë/zonat ku PPV-ja nuk parashikon hartimin e PDV-së, dhe ndërhyhet nëpërmjet mbushjes urbane (konsolidim apo dendësim), distanca minimale e lejuar midis dy ndërtimeve do të matet sipas formulës:

$$d_{nd} = h_{max} \cdot 0.8$$

ku:  $d_{nd}$ -distanca minimale;  $h$ -lartësia maksimale e ndërtimit më të lartë dhe 0.8-koeficienti minimal për ndriçim dhe mbrojtje nga zjarri.

dhe në çdo rast jo më pak se 6 metër.

Në njësitë/zonat e reja për zhvillim apo zonat ekzistuese për rizhvillim, distanca midis dy ndërtimeve është e barabartë me lartësinë maksimale mbi tokë të ndërtimit më të lartë dhe në çdo rast jo më pak se 7 metër.

Distancat e ndërtimeve të ndryshme nga objekte të kategorisë AS dhe SH (çerdhe, kopshte, shkolla, objektet shëndetësore, etj.) duhet të jenë në drejtimin jug, jo më pak se 1,5 herë e lartësisë së përgjithshme të ndërtimit më të lartë të shprehur në metër dhe në çdo rast jo më pak se 10 metër.

Distanca për ndërtimet e kategorisë IE përcaktohen në përputhje me sigurinë e ndërtimit dhe nga aktiviteti që kryhet në to, sipas legjislacionit të posaçëm. Në çdo rast distanca midis dy ndërtimeve është e barabartë me lartësinë maksimale mbi tokë të ndërtimit më të lartë por jo më pak se 10 metër. Elementë ndërtimor që kanë raport të rritur lartësi/sipërfaqe, janë të domosdoshëm për teknologjinë e aplikuar dhe përdorimi i tyre redukton ndikimin në mjedis,

Distanca për ndërtimet brenda një zone me përdorim hotelier përcaktohen sipas projektit, në përputhje me këtë rregullore, për aq sa nuk përcaktohet ndryshe në legjislacionin e posaçëm dhe atë mjedisor.

Përtej sa më sipër hapësirat që krijohen nga distancat duhet të jenë të tilla që për çdo ndërtim të sigurohet akses i drejtpërdrejtë nga shërbimi i mbrojtjes nga zjarri në të paktën 2 faqe të ndërtimit dhe midis ndërtimeve. Nënkalimet tunel të ndërtesave të gjata janë minimalisht 5 metër të gjera dhe 6 metër të larta, për të lejuar kalimin e lirshëm të ambulancës ose zjarrfikësës.

Në rast se faqet që përballin njëra-tjetrën janë kallkan, pra pa dritare dhe pa çarje fasade të çdo lloji tjetër, dy ndërtimet mund të vendosen bashkëngjitur në këto faqe mbi bazën e projektit për ndërtesa të bashkëngjitura dhe marrëveshjes përkatëse mes palëve të interesuara. Në mungesë të marrëveshjes, respektohen distancat sipas pikave në vijim të rregullores.

Për distancat mes ndërtimeve në terren të pjerrët të respektohen kriteret e paracaktuara në aktet nënligjore të ligjit të planifikimit<sup>26</sup>.

#### **Distanca e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të parcelës pronë**

Në njësitë ku plani nuk parashikon hartimin e PDV-së, distanca minimale e një ndërtimi nga kufiri i pronës përcaktohet si gjatësia e vijës pingule nga plani më i afërt i faqes së ndërtimit me kufirin e pronës dhe matet sipas formulës:

$$d_{kp} = \frac{h_{\max} \cdot 0.8}{2}$$

ku:  $d_{kp}$  -distanca minimale;  $h$ -lartësia maksimale e ndërtimit më të lartë dhe 0.8-koeficienti minimal për ndriçim dhe mbrojtje nga zjarri.

Në zonat e reja për zhvillim apo zonat ekzistuese për rihvillim, distanca minimale e një ndërtimi nga kufiri i pronës është e barabartë me  $\frac{1}{2}$  e lartësisë maksimale mbi tokë të ndërtimit më të lartë. Për zona me dendësi dhe/ose intensitet të lartë ndërtimi, parashikohet që ndërtimet të vendosen deri në kufijtë e pronës.

#### **Distanca e lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës – Vija e ndërtimit**

- Distanca minimale e një ndërtimi nga trupi i rrugës matet nga plani më i afërt i faqes së ndërtimit me kufirin e rrugës;
- Për zonat/njësitë pa PDV dhe nëse nuk përcaktohet më e madhe në zonat/njësitë me PDV, distancat minimale të faqeve të ndërtimit nga kufiri i trupit të rrugës apo kufiri i pronës parcelë, me trupin e rrugës, brenda zonave të sistemit urban ekzistues ose ato që urbanizohen, përcaktohen në bazë të gjendjes faktike të trupit të rrugës, por, në çdo rast, jo më pak se përcaktimi ligjor në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme për trupin e rrugës dhe, nëse nuk përcaktohet ndryshe në ligjin nr. 8378, datë 22.7.1998 "Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë", është të paktën 3 metër;
- Vetëm për njësitë/zonat që i nënshtrohen ndërhyrjeve rigjenerim dhe konsolidim, nëse vija

<sup>26</sup> Për sa kohë nuk jepet ndryshe në akte nënligjore, referencë mund të jenë edhe pikat 5.7, 5.8 dhe 5.9 të VKM 502, dt. 13.07.2011

ndërtimore ekzistuese përvijon jashtë trupit të rrugës me seksion të propozuar në PPV dhe në mbi 70% të gjatësisë të saj përgjatë rrugës është e formuar nga fasadat e ndërtimeve ekzistuese, kjo vijë mund të përdoret si distancë nga trupi i rrugës për ndërtimet e reja;

- Për territore brenda zonave të sistemit urban ekzistues ose ato që urbanizohen që mund të prekin rrugët e kategorisë “A” autorrugë, të kategorisë “B” rrugë ndërrurbane kryesore dhe të kategorisë “C” rrugë ndërrurbane dytësore, përcaktohet se: a) nuk lejohen hyrjet dhe daljet, përveç atyre të parashikuara dhe miratuara në projektin e rrugës, për të tri kategoritë; b) ndalohet çdo lloj ndërtimi, me përjashtim të pikave të karburantit, në një largësi më të vogël se 30 metër nga kufiri rrugor për kategorinë “A”, në një largësi më të vogël se 20 metër nga kufiri rrugor për kategorinë “B” dhe në një largësi më të vogël se 10 metër nga kufiri rrugor për kategorinë “C”;
- Për territore urbane që mund të prekin rrugët e kategorisë “D” - rrugë urbane kryesore, në të cilat nuk lejohen hyrjet dhe daljet, përveç atyre të parashikuara dhe miratuara në projektin e rrugës, ndalohet çdo lloj ndërtimi, në një largësi më të vogël se 20 metër nga kufiri rrugor;
- Kriteria të tjera mbi distancat minimale të lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës janë ato të përcaktuara në Kodin Rrugor;
- Për ndërtimet përgjatë hekurudhave zbatohen distancat sipas Kodit Hekurudhor: a) 25m e ndaluar dhe b) 25-100 me leje nga autoriteti hekurudhor Shqiptar.

## Neni 38 **Kufizime sektoriale**

Burimet Ujore: sipas legjislacionit të posaçëm për menaxhimin e integruar të ujërave<sup>27</sup>

Zonat e mbrojtura: Distancat bazuar në ligjet sektoriale për zonat e mbrojtura dhe në planin e menaxhimit të zonave të mbrojtura;

Zonat arkeologjike: 200m;

Qendrave Historike: 20m;

Varreza: 300 m;

Zona Industriale: Kategoria I=700m; Kategoria II=500m; Kategoria III=300m; Kategoria IV=100m; Kategoria V=50m;

Linjat Elektrike<sup>28</sup>: 6-10kv=2m; 35-110kv=4m; 150kv=5m; 220kv=6m; 330kv=8m; 400kv=10m;

Gjithsesi, në zonat që bien brenda kufizimeve sektoriale mund të lejohen këto ndërhyrje

- Rrugëkalime për këmbësorët dhe korsi për bicikletat;
- Gjelbërimi publik ose privat;
- Vend – Parkimet;
- shërbime ambulante;
- Sipërfaqet e hapura sportive;

Në parcelat që janë pjesërisht të përfshira në zonat me kufizime do të jetë e ndërtueshme vetëm ajo pjesë e cila nuk përfshihet në zonën e kufizuar (nëse kjo pjesë ka sipërfaqe më të madhe se sa sipërfaqja minimale e kërkuar për një parcele). Intensiteti i ndërtimit llogaritet vetëm për pjesën e ndërtueshme.

<sup>27</sup> Ligji 111/2012, datë 15.11.2012 dhe aktet nënligjore përkatëse

<sup>28</sup> Nuk lejohen në mënyrë kategorike ndërtimi i objekteve nën linjën e transmetimit elektrik ajror

## **Kreu 5 INSTRUMENTE PËR DREJTIMIN E ZHVILLIMIT - IDZH**

Bazuar në ligji 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, dhe mbështetur në dokumentin “Instrumentet financiare për zhvillimin e tokës”<sup>29</sup>, IDZH-të janë:

- Intensiteti i ndërtimit me kushte – INK;
- Transferimi i së drejtës për zhvillim – TDZH;
- Zhvillimi i detyrueshëm i tokës;
- Pezullimi i zhvillimit;
- Servituti publik;
- E drejta e transferimit qeverisje qendrore-vendore;
- E drejta e preferimit.

Në Ligj, ndër shtatë instrumentet e mësipërm për drejtimin e zhvillimit dhe përveç taksës së ndikimit në infrastrukturë (neni 46 i ligjit), dy janë instrumentet specifike financiare “për orientimin e zhvillimit” në përputhje me PPV-në:

- Intensiteti i ndërtimit me kushte, ose e drejta e zhvilluesit në zonat të caktuara në këmbim të investimit në vepra publike apo kontribut financiar që destinohet për investime kapitale publike (Neni 30 i ligjit 107/2014).
- Transferimi i së drejtës për zhvillim, në të cilin monumentet historike e kulturore dhe tokat bujqësore dhe natyrore ruhen nga zhvillimi duke transferuar “të drejtën për zhvillim” të pronarit tek një vend apo zonë tjetër ku dëshirohet të realizohet zhvillimi (Neni 31 i ligjit 107/2014).

Për më tepër, ligji mundëson “përfitime nga e drejta e zhvillimit dhe vlera e rritur e tokës për t’u përdorur për ndërtimin apo financimin e infrastrukturës publike, kryesisht në zonat ku u krijuan këto përfitime” duke lejuar kështu që instrumentet e tjera financiare të kapin përfitimet e vlerës së tokës (Neni 22 i ligjit 107/2014).

### **Neni 39 Taksa e ndikimit në Infrastrukturë**

Synohet të zbusë ndikimin që ka zhvillimi i ri në infrastrukturën ekzistuese të komunitetit. Të ardhurat nga taksa e ndikimit në infrastrukturë duhet të destinohet për shpenzimet kapitale të lidhura me instalimet apo përmirësimet e infrastrukturës publike, që dalin të nevojshme për të mundësuar rritjen, si rrugë, shkolla, hapësira publike, biblioteka, ujësjellës-kanalizime, etj.

Taksa e ndikimit në infrastrukturë duhet të shkallëzohet sipas llojit të ndërtimeve, si: banesa individuale dhe kolektive, tregtare dhe industriale, pra, duhet të lidhet me ndikimin real të llojit të zhvillimit në infrastrukturën ekzistuese. Si rrjedhojë, kur të hartohen PDV-të dhe si pjesë të tyre, bashkia Kurbin, duhet të përcaktojë edhe taksat e ndikimit në infrastrukturë në bazë të përdorimeve dhe ndërtimeve të ndryshme duke përdorur dhe raportin e bëshmërisë (fizibilitetit) të hartuar paraprakisht për PDV-në. Aplikimi i taksës së shkallëzuar të ndikimit në infrastrukturë, sipas llojit të ndërtimeve, në njësitë/zonat me PDV është i mundshëm pasi ato janë njësi të cilat kanë presion zhvillimi dhe do të kenë investime të shumta publike e private. Ndërkohë për njësitë/zonat e tjera që zhvillohen pa PDV, bashkia gjatë hartimit të planit vjetor të buxhetit mund të ndryshojë dhe aplikojë nivele të ndryshme taksash në bazë të përdorimeve.

### **Neni 40 Intensiteti i ndërtimit me kushte - INK**

---

<sup>29</sup> Dokumenti “instrumentet financiare për zhvillimin e tokës”, përgatitur për Agjencinë e Shteteve të Bashkuara për Zhvillimin ndërkombëtar sipas Kontratës së USAID me Nr. AID-182-C-12-00001, Projekti i Planifikimit dhe Qeverisjes Vendore (PLGP)

Programi INK hartohet në funksion të qëllimit të pikës 1<sup>30</sup>, të nenit 30, të ligjit “për planifikimin urban”. INK i mundëson zhvilluesve të ndërtojnë, kryesisht për qëllime banimi, me një intensitet të shtuar në njësi/zona të caktuara, me kusht që të ofrojë investime publike dhe ai është i hapur ndaj konkurrimit të zhvilluesve. Programet INK hartohet dhe/ose rishikohen me nismë të Kryetarit të bashkisë dhe me miratim të Këshillit Bashkiak.

Në pasaportat e njësive/zonave vendoset nëse lejohet ose jo aplikimi i programit të INK-së. Njësi/zona të caktuara në PPV ose parcela/grup parcelash të caktuara në PDV mund të jenë pjesë e këtij programi dhe ato mund të ndryshojnë/plotësohen gjatë rishikimit të PPV-së dhe/ose PDV-së, ku dhe përcaktohen përfitimet e detyrimet. Paraprakisht PPV-ja sugjeron që të gjitha njësitë/zonat që zhvillohen përmes PDV-së mund ti nënshtrohen programit INK.

Intensiteti i ndërtimit, përfshirë intensitetin e shtuar, nuk mund të rritet përtej intensitetit maksimal të ndërtimit. Kushtet e tjera të zhvillimit mbeten të pandryshuara ose ndryshohen në përpjesëtim të drejtë me ndryshimin e intensitetit të ndërtimit, pa cenuar standardet e planifikimit. Vlera e intensitetit shtesë përcaktohet nga vlera e tregut në përputhje me ligjet dhe rregulloret në fuqi. Pagesa për intensitetin shtesë bëhet në formën e ndërhyrjes së drejtpërdrejtë për përmirësimin e infrastrukturës publike ose vlerës monetare të vënë në dispozicion të njësisë vendore për realizimin e këtyre ndërhyrjeve.

Autoriteti vendor i planifikimit jep të drejtën për zbatimin e intensitetit shtesë të ndërtimit kundrejt vlerës përkatëse të kontributit të dhënë, përmes marrëveshjeve me palët e interesuara dhe organizimit të konkurseve ose ankandeve publike.

Investimet në infrastrukturë/vepra/shërbime publike që kërkohen nga ana e bashkisë në këmbim të një rritjeje të intensitetit të ndërtimit duhet të përcaktohen në PDV dhe bazohen në udhëzimet e kuadrit ligjor dhe PPV-së. Përmirësime të mundshme, por duke mos u kufizuar vetëm në to, mund të jenë: a) infrastruktura/vepra publike; b) parqe publike; c) përdorime publike që i përkasin kategorive IN, AS dhe SH; d) tokë për interes publike; e) strehim social; f) zhvillime të tjera me interes publik.

Këshillohet që ndërhyrjet përmirësuese të kryhen me përparësi në njësitë/zonat që ofrojnë intensitet shtesë, por nuk përjashtohen mundësia që përfitues të jetë një territor tjetër me interes publik.

Programi i INK-së është i ngjashëm apo pjesë e PPP-së, në të cilin bashkia dhe zhvilluesit ndajnë investimet në infrastrukturë publike. Si rrjedhojë, këto investime, kërkojnë pjesërisht ose në disa raste aspak mbështetje nga fondet publike. Programi INK mund të jenë më përfitues në njësi/zona ku mënyra e ndërhyrjes është rizhvillim. Për të kuptuar përfitimet nga INK nevojiten bashkëbisedim i hapur me publikun si dhe rregulloret e transparencës së programit.

Hapat vijues shërbejnë për ngritjen e një programi INK në përputhje me legjislacionin në fuqi.

- ndërgjegjësimi publik;
- përcaktimi i hollësishëm i territoreve të synuara për zbatimin e programit;
- përcaktimi i vlerës së tregut dhe pagesave të zhvilluesve;
- përcaktimi i përfitimit publik;
- vlerësimi i përputhshmërisë së INK me programet dhe rregulloret e tjera;
- krijimi i strukturës për administrimin e programit dhe mbikëqyrjen e zbatimit të tij.

---

<sup>30</sup> INK-ja është instrumenti i zhvillimit të territorit që synon të sigurojë kontribut për financimin e investimeve kapitale në infrastrukturë dhe shërbime publike, përfshirë programet sociale të strehimit, në zona të parashikuara nga PPV. Ky kontribut jepet nga kërkuesi i lejes së ndërtimit në këmbim të shtimit të intensitetit të ndërtimit, në marrëveshje me autoritetin vendor.



Procedurat e zbatimit të programit të intensitetit të ndërtimit me kushte, sipas përcaktimit të këtij neni, botohen në regjistër dhe nëpërmjet një ose disa mjeteve të informimit publik.

## Neni 41 **Transferimi i së drejtës për zhvillim – TDZH**

TDZH është një teknikë e menaxhimit të përdorimit të tokës që transferon zhvillimin nga një territor ku bashkia dëshiron të ketë më pak zhvillim tek njësi/zona ku ajo synon të ketë më shumë zhvillim, në përputhje me PPV-në.

Ligji 107/2014, kërkon që PPV-ja, të përfshijë: mbrojtjen e burimeve natyrore kulturore dhe historike, sigurimin e infrastrukturës së përshtatshme për nxitjen e investimeve, marrjen e vlerës së rritur të tokën nga shoqëria që e krijon atë, si dhe nxitjen e zhvillimit të balancuar rajonal. Neni 31 i Ligjit bën të mundur transferimin e të drejtave të zhvillimit për të ndihmuar bashkitë në arritjen e këtyre qëllimeve.

Po ashtu, VKM 408/2015, “Për miratimin e rregulloreve të zhvillimit të territorit” përcakton procedurat për krijimin e programit TDZH, i cili sipas parashikimit në ligj, përmban disa elemente bazë:

1. Bashkia identifikon territoret që dëshiron t’i ruajë, të njohura edhe si “territore dhënëse”. Këto territore mund të jenë prona private ku zhvillimi ndalohej apo kufizohet në masën më të madhe nga PPV<sup>31</sup>. Në këto zona përfshihen: a) toka bujqësore; b) toka natyrore; c) tokat të kërcënuara nga rreziku natyrorë d) Monumente historike dhe kulturore nën dhe mbi tokë;
2. Pronarët e pronave në “territoret dhënëse” shesin potencialin e zhvillimit të tokës, ose “të drejtën” e zhvillimit, tek zhvilluesit që duan të rrisin potencialin e zhvillimit në “territoret marrëse”, të cilat identifikohen nga bashkia si territore më të përshtatshme për rritje të mëtejshme. Duke blerë të drejtat e zhvillimit nga një territor dhënëse, zhvilluesit mund të rrisin intensitetin e projekteve (sipërfaqen/numrin e kateve) në zonat marrëse;
3. TDZH mund të përdoret në zona marrëse për banim. Zhvillime të tjera, të ndryshme nga banimi, mund të përcaktohen nga autoriteti vendor gjatë hartimit të PDV-së;
4. Për të marrë kompensimin e tij nga shitja e të drejtave të zhvillimit, pronari i pronës në territorin dhënëse vendos një servitut në pronën e tij që ndalon përgjithnjë zhvillimin e mëtejshëm të tokës. Pronari i pronës ka ende në pronësi tokën dhe e përdor për qëllimet bazë të saj sipas karakterit, pra bujqësi apo tokë natyrore apo monument kulture;
5. Programet TDZH janë vullnetare. Transaksionet bëhen mes blerësve dhe shitësve dhe bashkia lehtëson zbatimin e programit.

---

<sup>31</sup> Territoret dhënëse mund të transferojnë të drejtën si në rastet kur ka interes të drejtpërdrejtë publik (p.sh. kur parcela me mundësi zhvillimi kërkohet të kthehet në lulishte), ashtu edhe në ato raste kur kuadri ligjor apo PPV-ja pengon zhvillimin në territore të caktuara (p.sh. parcelat pronë private në fashën e mbrojtur të bregdetit apo në brezin e rezervuar të rrugës)

## **Pjesa III NDËRTIMET DHE INFRASTRUKTURA**

### **Kreu 6 ZONIMI SIZMIK DHE KUSHTET GJEOLOGJIKE**

#### **Neni 42 Standardet dhe zonimi sizmike**

Sipas hartës së zonimit (rajonizimit) sizmik të përpiluar në fund të viteve '70, dhe botuar nga Akademia e Shkencave në 1980, e cila është në përputhje me kushtet teknike të projektimit sizmik (KTP-N.2-89) në fuqi, territori në të cilin ndodhet bashkia Vau-Dejës përfshihet në një rajon ku mund të priten tërmete me intensitet  $I_0=8-8.5$  ballë (sipas MSK-64) për kushte mesatare trualli. Vlera e Intensitetit sipas MSK-64 jepet në pasaportën përkatëse për secilën njësi të bashkisë.

Ndërkohë, referuar standardeve bashkëkohore për projektimin sizmik (Eurokodet) - të cilat së shpejti do të jenë të detyrueshme të futen në fuqi edhe në Shqipëri – kërkohet që veprimi sizmik të jepet në trajtë probabilitare.

Dy hartat e tjera të paraqitura nga konsulenti: a) Harta e nxitimeve maksimale referencë për periudhë rikthimi 475 vjet (botuar në dokumentin “Vlerësimi i rrezikut në Shqipëri”, PNUD 2003) dhe b) Harta e nxitimeve maksimale për Shqipërinë në truall shkëmbor për periudhë rikthimi 475 vjet (botuar në dokumentin “Sizmiciteti, Sizmotektonika dhe Vlerësimi i rrezikut sizmik në Shqipëri”, Akademia e Shkencave 2010) janë në trajtë probabilitare dhe në përputhje me kërkesat bashkëkohore të vlerësimit sizmik.

Duke ndjekur kërkesat e kushteve teknike bashkëkohore për një projektim sizmik dhe ndërtime sa më të sigurta, konsulenti ka propozuar dhe këshillon përdorimin e hartës sizmike bazuar në dokumentin dhe hartën e përgatitur nga Akademia e Shkencave (viti 2010), e cila shpreh veprimin sizmik në vlera maksimale të nxitimeve (“Peak Ground Acceleration” - PGA), në funksion të nxitimit të rënies së lirë (g). Për njësitë e bashkisë vlera mesatare e PGA-së, e cila i përgjigjet një probabiliteti ndodhjeje të tërmetit 10% në 50 vjet jepet në pasaportën përkatëse.

#### **Neni 43 Studimi gjeologo-inxhinierik dhe sizmik**

Përpara marrjes së lejes së zhvillimit, çdo ndërtim (grup ndërtimesh) duhet të pajiset me studim gjeologo-inxhinierik. Për të gjitha banesat shumëfamiljare, për sa kohë harta probabilitare e zonimit sizmik nuk hyn në fuqi dhe për ndërtime të një rëndësie të veçantë (autoriteti vendor mund të vendosë kritere specifike), së bashku me studimit gjeologo-inxhinierik këshillohet të bëhet edhe studimi sizmik.

Në rastet e zhvillimit përmes PDV-së, studimi gjeologo-inxhinierik mund të bëhet edhe për gjithë territorin që mbulon faza e II e PDV-së.

Për territore të veçanta, autoriteti vendor mund të kërkojë edhe studim hidrografik.

### **Kreu 7 RREGULLA TË PËRBASHKËTA PËR NDËRTIMET**

#### **Neni 44 Cilësia dhe përputhshmëria e ndërtimeve**

Duhet të respektohen të gjitha Kushtet Teknike të Projektimit (KTP), Kushtet Teknike të Zbatimit (KTZ), rregulloret kombëtare e lokale të kodit profesional dhe standardet e tjera në fuqi që lidhen drejtpërsëdrejti ose tërthorazi me fushën e ndërtimit dhe cilësinë e jetesës. Këshillohet që si plotësuese të normave të mësipërme të përdoren edhe standardet EN të cilat jepen si rekomandime nga Bashkimi Europian.

#### **Neni 45 Hyrje-dalje**

Një ndër kushtet paraprake për dhënien e lejes së ndërtimit është hyrje-dalja e përshtatshme në parcelë. Rruga për këtë qëllim, me gjerësi të paktën 4m, duhet të sigurojë lehtësi lëvizjeje për makineritë gjatë ndërtimit dhe për zjarrfikëset. Për ndërtimet me sipërfaqe të madhe duhet të sigurohet më shumë se një rrugë kalimi.

#### **Neni 46 Rrjetet infrastrukturore**

Ndërtimet dhe rindërtimet/rikonstruksionet duhet të lidhen me rrjetet infrastrukturore të ujit të pijshëm, kanalizimeve, ujërave të shiut, energjisë elektrike si dhe shërbimit të grumbullimit të mbeturinave. Lidhjet duhet të jenë në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi dhe specifikimet teknike.

#### **Neni 47 Ndërhyrje të ngutshme**

Nëse qëndrueshmëria e ndërtesës është në rrezik ose krijon rrethana rreziku të menjëhershme që ndikojnë integritetin e ndërtimit dhe sigurinë e popullatës, pronari i ndërtesës duhet të ndërhyrje menjëherë për shmangien e këtyre rrethanave, duke ndërmarrë veprimet e nevojshme dhe duke qenë vetë përgjegjës si për vlerësimin e rrezikut dhe për masat zbutëse apo larguese të rrezikut. Në çdo rast, përpara ndërhyrjes, pronari është i detyruar të njoftojë menjëherë bashkinë dhe bashku me ekspertin e saj të plotësoj formularin e *“deklarimit paraprak të ndërhyrjes”*.

#### **Neni 48 Ndërtime të përkohshme**

Ndërtimet e përkohshme ngrihen në përputhje me gjithë kriteret dhe rregullat e ndërtimeve të përhershme dhe, brenda mundësive, edhe me karakteristikat teknologjike të tyre. Ato duhet të përshataten me mjedisin përreth, si ndaj kërkesa formale ashtu edhe për materialet, sikurse mund të përcaktohet nga bashkia. Këshillohet që materiali kryesor i përdorur për këto ndërtime të jetë druri. Ndalohet përdorimi i betonit si material kryesor ndërtimi, përveç rasteve kur është i domosdoshëm për integritetin e themeleve.

#### **Neni 49 Qendrat urbane**

Ndërtimet e reja, rikonstruksionet dhe ndërhyrjet në infrastrukturën publike duhet të kenë në qendër të vëmendjes ruajtjen e elementeve urbane dhe arkitektonik përfaqësues të zonës urbane / rurale si dhe mbrojtjen e peizazhit. Në qendrat e qyteteve si dhe në zona me rëndësi të veçantë, propozimet arkitektonike këshillohet ti nënshtrohen konkursit, në mënyrë që të përzgjidhen propozimet më të mira për zhvillimet e reja.

Sistemet teknike të ndërtesës (instalime elektrike, depozita uji , kondicionerë, panelet diellore etj.) duhet të jenë të integruara në brendësi të ndërtesës duke mos u ekspozuar në fasadë. Pozicioni për të gjitha këto sisteme duhet të parashikohet që në projekt.

#### **Neni 50 Efikasiteti energjetik**

Ndërtimet duhet të realizohen me hollësi arkitektonike të përshtatshme për ruajtjen e energjisë në ndërtesa. Këtu, kujdes i veçantë duhet pasur për orientimin e ndërtesave, termoizolimim të tyre dhe ventilimin natyror.

Intensiteti i ndërtimit me kusht mund të përdoret në rastet kur projekti parashikon realizimin e ndërtesave me zero energji sipas përcaktimeve të Direktivës mbi Performancën e Energjisë në Ndërtesa të Parlamentit dhe Këshillit të Evropës (2010/31/EU).

## **Kreu 8 RREGULLA TË TJERA**

### **Neni 51 Monumentet e kulturës dhe ato historike**

Mbrojtja e monumenteve të kulturës dhe historike është e nevojshme për trashëgiminë historike dhe arkitektonike të bashkisë Vau-Dejës. Mbrojtja e monumenteve bëhet në përputhje me Ligjin Nr. 9048, datë 07.04, 2003 “Për trashëgiminë kulturore”. Të gjitha ndërhyrjet (ndryshime, mirëmbajtje apo restaurime) të objekteve të trashëgimisë duhet të bëhen pasi të jetë marrë leja nga autoritetet kompetente me përgjegjësi ligjore për këto ndërhyrje.

Njësitë që kanë në brendësi të tyre monumente kulturore, apo që ndodhen në një distancë më të vogël se 100 m nga to, janë të përcaktuara në pasaportat përkatëse dhe mënyra e ndërhyrjes në këto njësi përcaktohet nga kjo rregullore. Të gjitha ndërhyrjet në njësi duhet të paraprihen nga hartimi i PDV-së, në të cilën duhet të përcaktohet zona e mbrojtjes së monumentit. Në të gjitha rastet duhen respektuar parashikimet e nenit 96 të “Rregullores së Planifikimit të Territorit” (VKM 671/2015).

### **Neni 52 Bimësia në zonat Urbane**

Ruajtja, zhvillimi dhe shpërndarja e bimësisë, si në prona private dhe në ato publike, njihen si faktorë kualifikues urban-mjedisor. Bashkia mund të detyrojë mbjelljen e pemëve, shkurreve, gardheve dhe/ose krijimin e sipërfaqeve të pyllëzuara në pronat private që kufizohen me hapësirat publike.

Bimësia mund të kapërcejë kufirin midis pronës dhe sipërfaqes së rrugës vetëm nëse degët e varura janë mbi 4.00 m nga niveli i rrugës. Do të jete e detyrueshme për pronarët e çdo lloji bimësie pranë rrugëve kryesore publike që t'i krasitin ato sa herë që është e nevojshme, me qëllim që të mos pengohet kalimi i makinave e këmbësorëve, pamja e sinjaleve rrugore dhe e rrugës. Në rast se pemët dhe shkurret e pronave private bien në rrugë, mbeturinat do të largohen sa më shpejt të jete e mundur nga pronari me shpenzimet e tij. Çdo dëmtim dhe/ose rrezik i shkaktuar nga kjo rënie mbetet përgjegjësi e pronarit. Bashkia ka të drejtë të urdhërojë prerjen e pemëve dhe shkurreve që mund të krijojnë situata rreziku për sistemin e instalimeve elektrike ajrore ose që përbëjnë një pengesë të pakapërcyeshme për ndërtimet.

### **Neni 53 Hapësira dhe përmirësimi i standardeve mjedisore**

Njësitë të cilat do të nënshtrohen ndërhyrjes rihvillim/konsolidim/dendësim nëpërmjet PDV-së ose jo, duhet të mbajnë parasysht përcaktimet e Legjislacionin në fuqi për mbrojtjen e mjedisit dhe raportin e VSM-së që shoqëron PPV-në. VSM sugjeron veprime konkrete për shtimin e hapësirave të gjelbra dhe përmirësimin e mjedisit, të cilat duhet të merren parasysht gjatë ndërhyrjeve në territor.

Hartimi i PDV-ve do të shoqërohet dhe mbështetet në raportin e VNM-së të hartuar si dokument përbërës i saj. Në lidhje me përmirësimin e standardeve mjedisore parashikohen dhe duhet të zbatohen:

- krijimi i parqeve të reja periferike;
- krijimi i korridoreve të reja të gjelbëra dhe përmirësimi i kushteve ekologjike në korridoret ekzistuese;
- krijimi i lulishteve qendrore të reja dhe përmirësimi i atyre ekzistuese;
- shtim gjelbërimi brenda blloqeve ekzistuese të banimit dhe në ato që do të krijohen (përmes kshp dhe pjesës së mbetur pasi vendoset gjurma e ndërtimeve);
- gjelbërim i maksimizuar brenda parcelave të ndërtueshme;
- gjelbërimi me peme dhe shkurre dekorative përgjatë rrugëve dhe trotuareve;
- kshp të shtuar në mjaft njësi me qëllim arritjen e normës 9m<sup>2</sup>/banorë gjelbërim;
- ngritja e gardheve të dendur me gjelbërim të pakalueshme nga këmbësorët si perde që ndan trotuarin dhe/ose rrugën e biçikletave nga rruga automobilistike, përgjatë rrugëve me trafik të dendur;

Veprime për përmirësimin e sistemit të transportit dhe rritjes së ecjes këmbësore dhe me biçikleta përfshijnë:

- përmirësim të gjendjes së rrugëve ekzistuese, zgjerim sipas mundësive;
- plotësim deri në krijim e rrjetit të plotë rrugor për biçikleta dhe këmbësorët në qendrat kryesore, por jo vetëm;
- përmirësim i sistemit, orareve dhe cilësisë së linjave të transportit publik;
- kushtëzim për projektet e rrugëve të reja apo përtëritjes së rrugëve ekzistuese, me qëllim parashikimin e trotuareve të plota dhe korsive për biçikleta sipas standardeve europiane të rrugëve;
- Lidhje e hapësirave të gjelbra periferike me qendrat e banuara nëpërmjet transportit publik dhe rrugëve për biçikleta.

Kritere të forta mjedisore do të përdoren në territore jashtë zhvillimit urban. Këto kritere përdoren në: a) territore me vlera të veçanta mjedisore; b) territore nën ndikimin e rreziqeve natyrore si pjerrësi të mëdha, shtrat lumi, etj.; c) territore me ndotje mjedisore.

Nuk lejohet gërmimi në territore të ndotura mjedisore pasi mund të depërtohet deri në shtresat e ujërave nëntokësore dhe ndotja mund të kalojë në këto shtresa. Këshillohet që territoret e ndotura të izoloohen në mënyrën “kapsulë” duke i kthyer në territore të gjelbra.

Masat zbutëse gjatë zbatimit të PPV-së synojnë që të përmirësojnë gjendjen ekzistuese aty ku standardet mjedisore janë të cenuara dhe të sigurojnë që zhvillimet urbane në territoret e tjera dhe ato që do të integrohen rishtazi të bëhen në përputhje me standardet mjedisore.

## Neni 54 **Rregulla mbi Bujqësinë**

Në kuptim të kësaj rregulloreje, objekte për prodhimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale (më poshtë objekte për qëllime bujqësore), që ndërtohen në tokë bujqësore, janë:

- Stallat për mbarështimin e kafshëve dhe objektet ndihmëse funksionale, të tilla si depo silazhi, hangar, silos, mjedise për përpunimin e ushqimeve, sallë mjelje, plehërishte, depozita uji etj.;
- Serat me themele të vazhduar, të cilat janë të lidhura në mënyrë të qëndrueshme dhe të përhershme me tokën;

- Objektet ndihmëse funksionale të serrave si magazina për standardizimin e prodhimit dhe mbajtjen e pajisjeve, të hyrave etj.
- Objektet për tharjen dhe trajtimin paraprak të nevojshëm të produkteve në kultura të tilla si bimët mjekësore etj.;
- Objektet për grumbullimin dhe ruajtjen e produkteve bujqësore dhe blegtorale, përfshirë dhe ato frigoriferike.
- Objekte për përpunimin e produkteve primare bujqësore dhe blegtorale.
- Thertoret.

Ndërtimet e objekteve ndihmëse funksionale për tipat sipas pikës 1, përfshirë dhe ato për tharjen dhe trajtimin paraprak të produkteve bujqësore, duhet të plotësojnë kushtet e mëposhtme:

- Vëllimi maksimal i objektit të mos tejkalojë intensitetin e ndërtimit 0.03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> për aq kohë sa nuk parashikohet ndryshe në njësinë strukturore;
- 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 dhe për aq kohë sa nuk parashikohet ndryshe në njësinë strukturore;
- Të respektohet distanca minimale 10 metër nga kufijtë e pronës për aq kohë sa nuk parashikohet ndryshe në njësinë strukturore;
- Të realizohen sipas tipologjive të përshtatshme për funksionin që do të kryejnë që nuk lejojnë ndryshim përdorimi;

Ndërtimet e reja të stallave lejohen me kusht që të garantojnë menaxhimin e jashtëqitjeve shtazore, me filtrim paraprak. Stallat që mbarështojnë mbi 50 njësi gjedhi mbi bazë ditore duhet të kenë këto veçori:

- të respektojnë distancat minimale: 40 metër nga kufijtë e pronës; 500 metër nga qendrat e banuara; 100 metër nga banesa më e afërt;
- të zhvillohen në një kat të vetëm, me lartësi të ndryshme në bazë të karakteristikave të veçanta teknike dhe lartësi maksimale 4,50 m;
- vëllimi maksimal i objektit të mos tejkalojë intensitetin e ndërtimit prej 0.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Për stallat që mbarështojnë 10-50 njësi gjedhi mbi bazë ditore distancat minimale nga kufijtë e pronës janë 20 metër.

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.

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.

Sipërfaqja e serave me themele të vazhduar, të cilat janë të lidhura në mënyrë të qëndrueshme dhe të përhershme me tokën, nuk duhet të tejkalojë 60% të sipërfaqes së pronës.

Serat e përcaktuara më sipër duhet të respektojnë distancat e mëposhtme:

- jo më pak se 5 metër nga banesat ekzistuese në të njëjtën ngastër dhe 10 metër nga banesat e tjera;
- jo më pak se 3 m nga kufiri i pronës.

Serrat e tipave të tjera, të cilat nuk janë të lidhura në mënyrë të qëndrueshme dhe të përhershme me tokën, nuk kërkojnë pajisjen me një leje ndërtimi dhe janë objekt i një deklaratë paraprake për kryerje punimesh. Distanca për ndërtimin e tyre janë të njëjta me ato të mësipërmet.

Ndërtimet e objekteve për grumbullimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale, duhet të plotësojnë kushtet e mëposhtme:

- vëllimi maksimal i objektit të mos tejkalojë intensitetin e ndërtimit prej  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- të respektojnë distancat minimale 40 metër nga kufijtë e pronës dhe 10 m nga ndërtesa të tjera, përjashtuar objektet për grumbullimin e ruajtjen e produkteve bujqësore dhe baxhot për përpunimin e qumështit, për të cilat distanca minimale nga kufijtë e pronës duhet të jetë 7 metër;

Ndërtimet e objekteve për thertore duhet të plotësojnë kushtet e mëposhtme:

- vëllimi maksimal i objektit të mos tejkalojë intensitetin e ndërtimit prej  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- të respektojnë distancat minimale të mëposhtme:
- 40 metër nga kufijtë e pronës; 500 metër nga qendrat e banuara; 100 metër nga banesa më e afërt.

Rregullat dhe kriteret e përcaktuara në të gjitha pikat e kësaj rregulloreje aplikohen në të gjitha rastet, me përjashtim kur me akte të tjera ligjore e nënligjore përcaktohet ndryshe.

## Neni 55 **VARREZAT**

### **Brezi sanitar**

Varrezat duhet të jenë të izoluara nga zonat e banimit nëpërmjet brezit së rezervuar. Ndalohet të bëhen ndërtime të reja apo të zgjerohen ato ekzistuese brenda brezit të rezervuar prej 300 m. Këshilli bashkiak ka të drejtë të vendosë për ndryshimin e gjerësisë së brezit të rezervuar. Kjo bëhet vetëm me vendim të motivuar, duke marrë edhe mendimin e inspektoratit sanitar.

### **Varrezat private**

Varrezat private ngrihen nga subjekte private mbi troje në pronësi të tyre ose në troje në pronësi shtetërore sipas përcaktimeve në PPV dhe legjislacionit sektorial në fuqi. Ngritja e varrezave private bëhet me miratim të Këshillit të Bashkisë dhe/ose të Këshillit të Ministrave. Kriteret dhe procedurat për ngritjen e varrezave private përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

### **Varrezat fetare**

Varrezat fetare ngrihen nga bashkësitë fetare mbi troje në pronësi të tyre, në përputhje me kushtet dhe kriteret e përcaktuara në legjislacionin sektorial. Ngritja e varrezave fetare bëhet me miratim të Këshillit të Bashkisë. Administrimi i varrezave fetare bëhet nga bashkësia përkatëse fetare ose nga subjekte private, me të cilat organet drejtuese të komunitetit fetar lidhin kontratë për administrimin e varrezës.

## **Kreu 9 PËRSHTATJA E TERRITORIT URBAN PËR PAK**

Qëllimi i këtij udhëzuesi është ofrimi i një sistemi njohës për plotësimin e nevojave fizike të PAK dhe si pasojë aplikimi i tij në hapësirat publike, në lëvizjen në disnivel dhe në respektimin e hapësirave të brendshëm të banesave. Rast i fundit do të merret gjerësisht në konsideratë në plotësimin e nevojave minimale fizike në rastet e projektimit të banesave për strehimin social. Pajisja e zonave urbane (hapësirës publike) me tabela sinjalizuese për ato raste në të cilat kërkohet një shërbim i specializuar në bazë të nevojave fizike të PAK. Ky proces mund të jetë faza e parë e zbatimit të këtij plani dhe më pas ai vijon me përcaktimin e normave në rrethana të ndryshme në aktivitetet e përditshme.

## Neni 56 **Trotuaret**

Adoptimi i platformave të shpëtimit ne trotualet në disnivel do të jete në fokus në fazën e dytë të planit dhe do të mbulojë kryesisht pjesën më të urbanizuar të bashkisë. Sinjalizuesit sipërfaqësor, gjatë shtrimet e rrugëve kundër rrëshqitjes, do të realizohen me materiale të ashpër, koeficienti i fërkimit i të cilëve është më i lartë se:

- 0,40 për elementet rrëshqitës-pengues prej lëkurë në sipërfaqe të thata;
- 0,40 për elementet rrëshqitës-pengues prej gomë e fortë në sipërfaqe të lagëta.

Vlerat e fërkimit të lartpërmendur nuk duhet të ndryshojnë nga vendosja e shtresave veshëse. Gjendja e asfaltit nën ndikimin e kushteve klimatike (e thatë ose e lagur) duhet të merret parasysh kur këto shtresa të vendosen. Përveç frenimit, shtresat veshëse duhet të jenë të përshtatshme për të mbajtur për një kohë të gjatë veshjen dhe mbingarkesën e parashikuar.

## Neni 57 **Parkimet**

Parkimet janë vendndalime të rëndësishme përsa i takon zbatimit të nevojave fizike për PAK. Për vendet e rezervuara të vendosura paralelisht me drejtimin e lëvizjes, gjerësia duhet të jetë e tillë që të lejoj kalimin e një personi në karrige me rrota në mes të dy makinave. Kjo kërkesë është e plotësuar nëse gjatësia e vendit të makinës nuk është më e vogël se 6 m. Në një rast të tillë, gjerësia e një vendi të rezervuar për makinë nuk tejkalon gjatësinë e një vendi të zakonshëm për makinë (250 cm). Në raste të veçanta, p.sh zonat historike, moszbatimi i këtij rregulli do të kërkonte që vende të caktuara të rezervuara enkas për kalimin e PAK, të kufizohen me vendosjen e mjeteve të posaçme bllokues.

## Neni 58 **Rampa**

Pajisja me rampa e ndërtesave të institucioneve dhe vendeve publike në të cilat ofrohet shërbime është një ndër synimet e këtij plani. Për të plotësuar këto kërkesa është e udhës që të mbahen këto standarde. Rampa konsiderohet e përdorshme nëse zbritja/ngjitja deri në 3.2m kapërcehet nëpërmjet platformave të pjerrëta të vendosura njëra pas tjetrës.

Rampa duhet të plotësojë kushtet vijuese:

- pjerrësi të lejuar deri në 5%;
- të paktë 120 cm gjerësi në hapësirat e jashtme, dhe 90 cm në hapësirat e brendshme;
- vendosja, në çdo 10 m gjatësi të rampës, e sheshpushime horizontale me përmasa minimale 150 x 150 cm ose 140 x 170 cm.
- sipërfaqe e ashpër kundër rrëshqitëse;
- rrethim me parrakë në pjesën e pambrojtur, ose në pamundësi një bordurë të paktën me 10 cm lartësi;
- udhëzues mbajtës me diametër 4 cm, e vendosur në dy lartësi - 60 dhe 90 cm dhe e formatuar në mënyrë që mund të përdoret lehtësisht;
- rrethim i rampës i cili gjendet në hapësirat e jashtme, doreza mbajtëse e tij e realizuar në mënyrë të tillë që të mos jetë e ndryshme nga ndryshimet termike;
- rrethim me sipërfaqe prej qelqi i shënuar dukshëm;
- përdorim i shenjave të përshtatjes.

Aplikimi i rampës për PAK do të kërkohej të aplikohet edhe në mbikalimet/nënkalimet e rrugëve, kryesisht në korsitë e biçikletave.

## Neni 59 **Banesa**



Plotësimi i nevojave fizike në brendi të banesave jepet si këshillim në rastet e ndërtimeve të reja e me intensitet të lartë dhe e detyrueshme në të paktën 5 % për çdo projekt të strehimit social. Gjithashtu, banesat të cilat do të përdoren nga PAK këshillohet të plotësojë edhe këto kushte:

- të përmbajnë elemente të përshtatshëm për të qenë e përdorshme për banim nga PAK. Hyrja e ndërtesës nga territori publike duhet të jetë lehtësisht e mundur, e rregulluar përmes hyrjes kryesore në ndërtesë;
- Në ndërtesën ku përfshihet banesa e përshtatur parashikohen hapësira për garazhe me parimet e parkimeve të përshkruar më lartë.

## **Kreu 10 RRJETI RRUGOR DHE TRANSPORTI**

### **Neni 60 Kategoritë e rrugëve**

Në Kodin Rrugor Shqiptar (Ligj Nr. 8378, dt. 22.7.1998) përcaktohen dhe përshkruhen kategoritë e rrjetit rrugor si më poshtë:

- A. *Autostradë* – Rrugë interurbane ose urbane me karrexhata të pavarura ose të ndara nga trafikndarës të pakapërcyeshëm, secila me të paktën dy korsi lëvizjeje, bankinë të shtruar të mundshme në të majtë dhe korsi emergjence, ose bankinë të shtruar në të djathtë, pa kryqëzime në nivel, e pajisur me rrethim dhe sisteme asistence për përdoruesin gjatë gjithë gjatësisë, e rezervuar për qarkullimin e disa kategorive mjetesh me motor dhe e dallueshme me sinjale të veçanta të fillimit dhe mbarimit. Për qëndrimin duhet të jenë parashikuar zona të caktuara me hyrje e dalje, të pajisura përkatësisht me korsi ngadalësimi dhe shpejtimi.
- B. *Rrugë interurbane kryesore* – Rrugë me karrexhata të pavarura ose të ndara nga trafikndarës të pakapërcyeshëm, secila me të paktën dy korsi lëvizjeje dhe bankina të shtruara, pa kryqëzime në nivel, me hyrje të koordinuara për objekt 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.
- C. *Rrugë interurbane dytësore* – Rrugë me një karrexhatë me të paktën një korsi lëvizjeje për sens dhe bankina.
- D. *Rrugë urbane kryesore* – Të gjitha rrugët 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 përqendruara.
- 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.

### **Neni 61 *Rrugë lokale* – Rrugë urbane ose interurbane, e sistemuar në mënyrë të përshtatshme të përcaktuar në pikën 1 të nenit 2, por që nuk bën pjesë në rrugët e mësipërme. Mënyrat e ndërhyrjes në sistemin rrugor**

Parashikohet ndërhyrja në sistemin ekzistues rrugor nëpërmjet tri mënyrave:

- 1) Zgjerimi i rrjetit rrugor nëpërmjet lidhjeve të reja rrugore. Konkretisht propozohen:
  - Ndërtimi i rrugës industriale, paralel me autostradën;
  - Ndërtimi i korridorit perizazhistik (Fushë-Kuqe, Patok, Adriatik);
  - Ndërtimi i unazës në qytetin e Laçit;
  - Ndërtimi i unazës së Milotit;
  - Ndërtimi i unazës së Mamurrasit dhe Fushë Mamurrasit
  - Ndërtimi i rrugëve të reja të dedikuara për qarkullimin e biçikletave.
- 2) Rikonstruksioni i rrugëve ekzistuese. Me rikonstrukcion nënkuptohet çdo ndërhyrje që i bëhet trupit të rrugës (zgjerim i trupit të rrugës, asfaltimi etj.) për të përmirësuar funksionimin e saj:
  - Rikonstruksioni i rrugëve ekzistuese urbane;
  - Rikonstruksioni i shumë rrugëve lokale në Bashkinë e Kurbinut.
  - Rikonstruksioni i aksit kryesore (nga Ura e Drojës deri tek kryqëzimi i Milotit)
- 3) Përmirësimi i rrugëve ekzistuese. Me përmirësim nënkuptohet çdo ndërhyrje që bëhet në rrugë pa ndikuar në trupin e rrugës. Në këtë mënyrë ndërhyrje përfshihet shtimi i korsive të biçikletave paralel rrugës ekzistuese apo shtimi i zonave të gjelbëruara.

- Përmirësimi i aksi i vjetër Mamurras - Milot;
- Përmirësimi i rrugës për tek Kisha Shën Ndout;
- Përmirësimi i rrugëve urbane në disa qendra.

## Neni 62 **Dimensionimi i seksionit të rrugës**

Rruga është pjesë e sipërfaqes e përcaktuar për përdorim publik për qarkullimin e mjeteve motorike ose jo, këmbësorëve dhe kafshëve. Sipas përdorimit të rrugës, përcaktohen kritere për projektimin e karakteristikave gjeometrike dhe funksionale të rrugës, dhe si rezultat i të cilave, kategorizohen rrugët.

Rrugë e kategorisë A, me karrexhata të pavarura, me dy korsi lëvizje 3.75m, korsi emergjence 3m dhe bankina të pashtuara 1.5m.

### **Rrugë e kategorisë A**

Në Bashkinë Vau-Dejës kalon , nga Ura e Drojës deri tek kryqëzimi i Milotit, e cila do të përmirësohet për të arritur parametrat e kësaj kategorie. Do të bëhet lidhja e Rrugës së Kombit nga Kryqëzimi i Milotit me Urën Skuraj dhe vazhdimin në drejtim të Kukësit.

Rrugë e kategorisë C, rrugë me një karrexhatë, me dy korsi lëvizje për sens me gjerësi minimale 3.5m dhe bankina të shtruara, minimumi 1m.

### **Rrugë e kategorisë C korsi biçikletash**

Sipas VKM 628 dt. 15.7.2015 “Për miratimin e rregullave teknike të Projektimit dhe Ndërtimit të Rrugëve” rrugët e kategorisë C nuk janë më të vogla se 9m (C3) por jepet dhe një tip tjetër rrugë e kategorisë C, dy korsi nga 3.75m dhe bankina të shtruara 1.5m.

### **Rrugë e kategorisë C (C1)**

Rrugë kategorisë C janë segmente rrugore në administrimin e ARrSh-së. Në Bashkinë disa akse, konkretisht: aksi

Rrugë e kategorisë D nuk propozohen në Bashkinë

Rrugë e kategorisë E, rrugë me dy korsi për sens nga 3m, bankina të shtruara nga 0.5m, trotuare 1.5m.

Rrugë e kategorisë ERrugë të kësaj kategorie propozohen të gjitha rrugët në qendrat urbane të Bashkisë .

Rrugë e kategorisë F, rrugë me dy korsi për sens nga 3.25m, bankina të shtruara nga 1m.

Rrugë e kategorisë FNë të gjitha rastet kjo rrugë parashikohet me breza të gjelbër. Ndërmjet rrugës automobilistike dhe rrugës së biçikletave minimumi një brez 1.5m i gjelbëruar dhe në të dy krahët breza të gjelbëruar sipas mundësisë konkrete të realizimit.

## Neni 63 **Rrugët industriale**

Me përmirësimin e parametrave të boshtit kryesor Veri – Jug, synohet shkëputja e lidhjeve të bizneseve dhe industrisë së krijuar përgjatë këtij korridorit me qëllim kthimin në autostradë. Shkëputja do të kërkojë nevojën për infrastrukturën rrugore në ndihmë të tyre. Për ti ardhur në ndihmë propozohet që në të dy krahët e boshtit kryesor Veri – Jug të ketë rrugë ndihmëse.

Në figurë jepet skema e propozuara për këto rrugë:

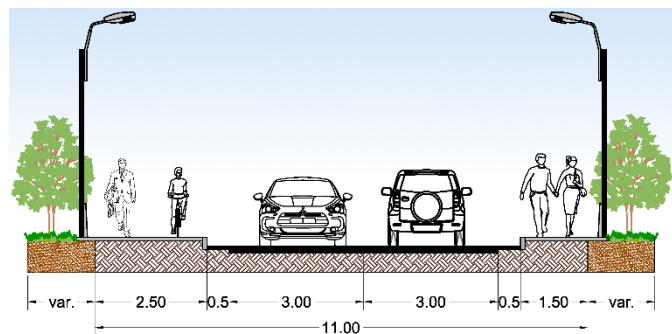


### Rrugë industriale

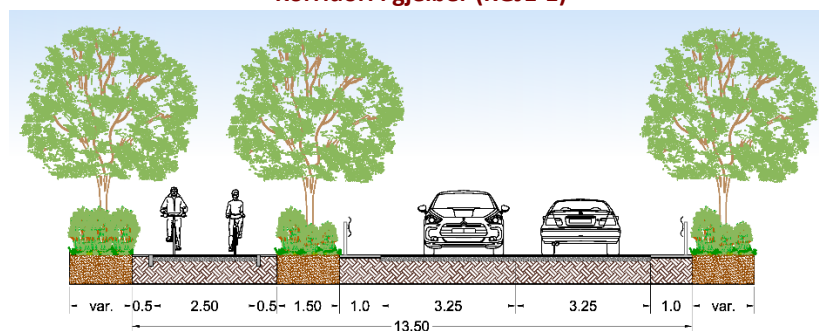
Rruga parashikohet me dy korsi me gjerësi 3.5m, bankina të shtruara nga 1m dhe trotuare 2m. Në krah të rrugës industriale parashikohet një brez 10m i gjelbëruar dhe kosi biçikletash 2.5m e gjerë me bankina 0.5m të shtruara.

## Neni 64 Korridoret e gjelbër

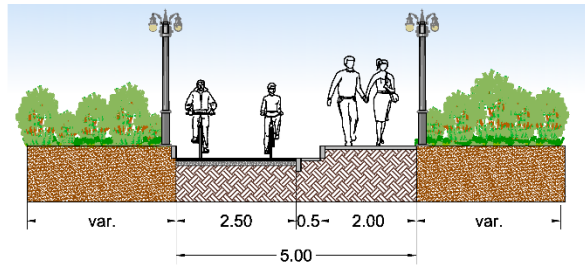
Plani i përgjithshëm vendor për Bashkinë e Kurbinit, synon të promovojë lëvizjen e qëndrueshme dhe në harmoni me mjedisin. Në funksion të kësaj është propozuar dhe lidhje e territorit me “korridoret e gjelbra”. “Korridoret e gjelbra” synojnë të nxisin përdorimin e mjeteve alternative të lëvizjes siç është biçikleta. Më poshtë jepen disa prerje tipike të një korridori të gjelbër në Bashkinë e Kurbinit.



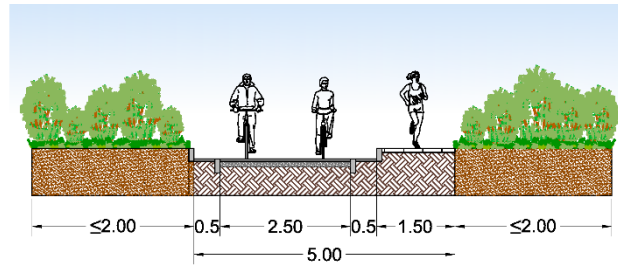
Korridori i gjelbër (KGJ1-1)



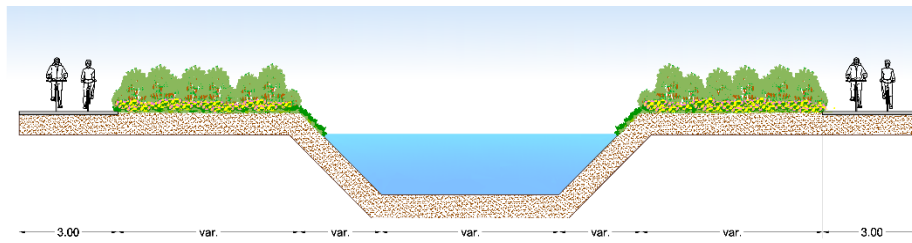
Korridori i gjelbër (KGJ1-2)



**Korridori i gjelbër (KGJ2-1)**



**Korridori i gjelbër (KGJ2-2)**



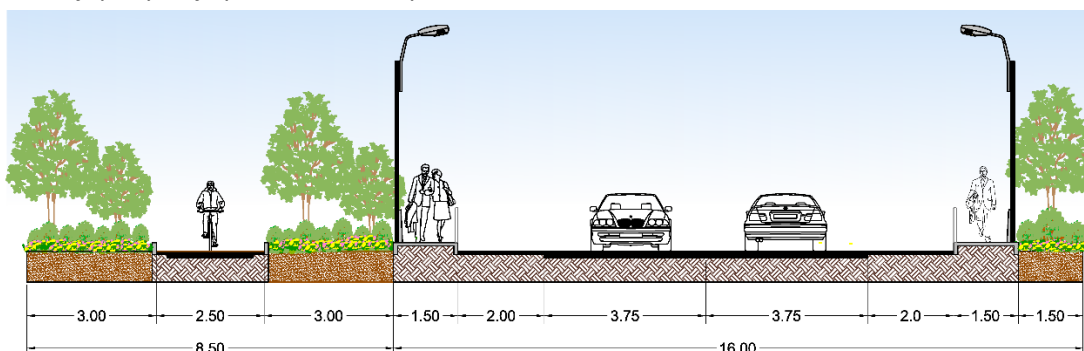
**Korridori i gjelbër (KGJ2-3)**

## Neni 65 **Rrugët urbane**

Për sa i përket lëvizjes në qendrat urbane janë propozuar unaza të cilat do të mbledhin fluksin kryesor të trafikut. Parashikohet ndërtimi i unazave në qytetin e Laçit, Mamurrasit, Fushë Mamurrasit dhe Milotit. Unaza kalon në rrugë ekzistuese ose janë propozuar akse të reja.

Në të tëra këto qendra propozohet një tip rruge, rrugë urbane dytësore e kategorisë E, korsi nga 3.75m dhe dy korsitë shtesë 2m, trotuare nga 1.50m dhe në krah të rrugës një korsi biçikletash 2.5m e gjerë. Rruga parashikohet të jetë e pajisur me breza të gjelbëruar, ndërmjet rrugës automobilistike dhe korsitë së biçikletave parashikohet një brez minimumi 3m i gjerë.

Më poshtë jepet prerja për unazat e 4 qendrave të banuara në bashkinë e Kurbinit.



**Rrugë urbane dytësore**

Përveç propozimit të unazës, me qëllim shmangien e trafikut në qytete mund të konsiderohet dhe mundësia e shndërrimit të disa rrugëve një-kalimshe, vendosjes së kufijve minimal të shpejtësisë, propozimit të rrugëve vetëm për këmbësorët apo dhe përdorimi i rrugëve të tipit “shared space roads”. Këto janë hapësira të përbashkëta kalimi për këmbësorët, biçikletat dhe automjetet ku i jepet përparësi kalimit të këmbësorëve dhe biçikletave.

## Neni 66 **Hyrje-dalje në rrugë**

Kushdo që ndërton në territore që nuk janë përgjatë rrugëve apo shesheve të hapura ku rrugët kanë hyrje-dalje, duhet fillimisht të provojë që ka arritur marrëveshje për hyrje-dalje (akses) të përshtatshme në parcelën e ndërtimit nga rruga ekzistuese publike apo private e hapur për kalimin publik.

## Neni 67 **Rregulla për anërrugët**

Në të gjitha përvijimet rrugore duhet të merret parasysh shpërndarja e sipërfaqes së rrugës ndër të gjithë përdoruesit e saj, duke krijuar sipas parashikimeve hapësira të nevojshme për korsi të dedikuara për transport publik, korsi biçikletash dhe trotuare me të gjithë parametrat teknikë për PAK.

Për ndërtimet ekzistuese e të reja, riparimet, rindërtimet, rikonstruksionet dhe zgjerimet, brezat e rezervuar për mbrojtjen e rrugës, të matura nga kufiri rrugor, nuk duhet të kenë përmasa më të vogla se ato të parashikuara në legjislacionin në fuqi dhe në këtë rregullore, sipas tipit të rrugës.

Jashtë qendrave të banuara, në pjesën e brendshme të lakoreve (kthesave) dhe jashtë pronësisë rrugore, duhet të sigurohet një brez i rezervuar me gjerësi të rritur, ku ndalohet çdo tip ndërtimi, rrethimi, të mbjellash ose depozitimi, sipas normave të përcaktuara në aktet në zbatim për gjerësinë e lakores. Në pjesën e jashtme të lakores, brezi i rezervuar është i njëjtë me atë të përcaktuar për pjesën e drejtë të rrugës.

Jashtë qendrave të banuara, në kryqëzimet rrugore në nivel, në pjesën e brendshme të lakoreve (kthesave) duhet të sigurohet një brez i rezervuar me gjerësi të rritur me qëllim sigurimin e fushëpamjes së duhur, sipas përcaktimeve të bëra në legjislacionin në fuqi.

Ndalohen ndërtimet mbi tokë, pranë dhe në brendi të ndërkëmbimeve (kryqëzimeve jo në nivel) që sipas gjykimit të entit pronar të rrugës pengon funksionimin normal të ndërkëmbimit. Gjerësia e brezit të rezervuar për rampat e jashtme (rrugët që bëjnë të mundur këmbimin e drejtimit të lëvizjes), i korrespondon brezit të rezervuar të rrugës me kategori më të ulët që kryqëzohet në ndërkëmbim.

Zotëruesve të terreneve në kufi me pronësitë rrugore, jashtë qendrave të banuara, u ndalohet:

- të hapin kanale, hendeqe dhe të kryejnë çfarëdolloj gjermimi në terrenet anash rrugëve;
- të ndërtojnë, të rindërtojnë ose të zgjerojnë anash rrugëve objekt ose mure rrethues të çfarëdo tipi dhe materiali në largësi nga kufiri rrugor më të vogël se ato të përcaktuara në aktet në zbatim për çdo tip rruge;
- të mbjellë pemë anash rrugëve, shkurre e të tjera të këtij lloji. Në aktet në zbatim përcaktohen largësitë e ndryshme nga kufiri rrugor në varësi nga llojet e ndalimeve të treguara.

Në të gjitha rrugët dhe pjesët që i përkasin asaj, ndalohet:

- të dëmtohen veprat e artit, të mbjellat dhe impiantet rrugore;
- të ndryshohet forma dhe të zihet sipërfaqja e rrugës ose e pjesëve që i përkasin asaj apo në përgjithësi të krijohen gjendje të rrezikshme për trafikun;
- të dëmtohet, të zhvendoset, të hiqet sinjalizimi rrugor dhe çdo objekt tjetër që i takon asaj;

- të pengohet rrjedhja e lirë e ujërave në kanalet ose hendeqet anësore dhe në veprat përkatëse të grumbullimit dhe shkarkimit të ujit;
- të shkarkojnë në kanale dhe hendeqe, pa leje të rregullt, materiale të çfarëdo lloji ose të kanalizohen në to ujëra të çfarëdo natyre;
- të qarkullojnë kafshë, duke përjashtuar rrugët lokale, sipas normave të parashikuara për lëvizjen e kafshëve;
- të hidhen ose të grumbullohen mbeturina ose materiale të çfarëdo lloji;

Rrethimet dhe të mbjellat në njësitë/zonat pranë rrugëve duhet të realizohen në përputhje me orientimet e Kodit Rrugor dhe akteve nënligjore në fuqi, me qëllim që të mos pengojnë apo të zvogëlojnë fushëpamjen e nevojshme për sigurinë e qarkullimit rrugor.

## Neni 68 **Rrugët private**

Ndërtimi i rrugëve private është subjekt i autorizimeve dhe procedurave të zakonshme të kontrollit për ndërtimin e rrugëve. Për rrugët private duhet të sigurohet:

- një fashë e mjaftueshme toke për trupin e rrugës;
- shtrimi i tyre, nëse autoriteti vendor e shikon të nevojshme;
- ndërtimi dhe mirëmbajtja e sistemit të mbledhjes dhe largimit të ujërave të shiut derisa ato të derdhen në kanalizimet publike;
- mirëmbajtja, ndriçimi dhe pastrimi i tyre;
- instalimi dhe mirëmbajtja e sinjalistikës së kërkuar;

## Neni 69 **Parametrat e lëvizjes dhe të transportit publik**

Shërbimi i transportit të udhëtarëve organizohet nga strukturat përkatëse të bashkisë Kurbin, në përputhje me Ligjin Nr.8308, dt.18.03.1998 “Për Transportet Rrugore”, i ndryshuar, Ligjin Nr.8378, dt.22.07.1998 “Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë”, Udhëzimin Nr.142.dt.20.01.1998 “Për procedurat për marrjen e Lejeve në veprimtari Transporti”, i ndryshuar, V.K.M. Nr. 637, dt.21.05.2008 “Mbi ndryshimin e tarifave të transportit qytetës të Udhëtarëve”, Ligjit Nr.7582.dt.13.07.1992. “Për ndërmarrjet shtetërore”, Ligjin Nr.7961.dt.12.07.1995.”Kodi i Punës”, i ndryshuar, si dhe në përputhje me udhëzime 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.

Për sa i përket lëvizjes së banorëve në Bashkinë e Kurbinit, sugjerohet përdorimi i transportit publik nëpërmjet disa linjave të propozuara urbane. Konkretisht:

- Linja 1 (Fushë Mamurras – Milot, kalon nëpër aksin e vjetër);
- Linja 2 (Milot, Mali i Bardhë, Fushë Milot, Gurrëz, Fushë Kuqe, Patok, Adriatik, Fushë Mamurras);
- Linja 3 (Laç – Lugina e Patokut);
- Linja 4 (Milot, Skuraj, Gallatë, Vinjoll, Gërnac);
- Linja 5 (Shullaz - Deblinisht);
- Linja 6 (Laç – Kisha Shën Ndout).

## Neni 70 **Brezat e rezervuara jashtë dhe në qendrat e banuara**

Sipas VKM nr. 153, datë 7.4.2000 “Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë” citon:

Largësia nga kufiri rrugor jashtë qendrave të banuara e cila duhet respektuar kur hapen kanale, gropa apo kur kryhet çdo lloj gërmimi anash rrugëve, nuk mund të jetë më e vogël se thellësia e kanaleve, gropave apo gërmimeve dhe, në çdo rast, nuk mund të jetë më pak se 3 m.

Jashtë qendrave të banuara, siç është përcaktuar në drejtimet e nenit 4 të Kodit Rrugor, por brenda zonave të parashikuara për të bërë ndërtime apo që ndryshojnë nga plani urbanistik i përgjithshëm, në rastet kur plani në fjalë është i miratuar për zbatim të drejtpërdrejtë, ose edhe kur për këto zona janë kryer plane urbanistike në zbatim, largësitë e kufirit rrugor, që duhen respektuar në ndërtimet e reja, në rindërtimet në vazhdim, shembjet e plota apo bë zgjerimet përballë rrugëve, nuk mund të jenë më pak se:

- a) 30 m për rrugët e tipit A
- b) 20 m për rrugët e tipit B
- c) 10 m për rrugët e tipit C

Për largësitë nga kufiri rrugor, që duhen respektuar në qendrat e banuara, të ndiqen rregullat e vendosura në Nenin 37 të Rregullores Vendore.

## Neni 71 **Sinjalizimi rrugor**

Fusha e zbatimit të normave, që lidhen me sinjalet rrugore, shtrihet në rrugët publike dhe në rrugët që përshihen në zonat e porteve, aeroportëve, autoporteve, universiteteve, spitaleve, varrezave, kazermave dhe fushimeve ushtarake, si dhe në zonat e tjera shtetërore, të hapura për përdorim publik.

Sinjalet janë të detyrueshme edhe në rrugët dhe në zonat e hapura për përdorim publik si rrugë private, zona stabilimentesh dhe fabrikash, banesash, parqesh të autorizuara ose ngastrash toke dhe duhet të jenë në përputhje me ato të vendosura nga këto norma; në rrugë të tilla, nëse ato nuk janë të hapura për përdorim publik, sinjalet janë fakultative, por nëse përdoren, duhet të jenë në përputhje me ato të vendosura me rregullore.

## **Kreu 11 INFRASTRUKTURA TË TJERA**

## Neni 72 **Propozime për sistemin e furnizimit me ujë**

Lidhur me sistemin e furnizimit me ujë, propozohet modernizimi dhe zbatimi i metodave bashkëkohore të menaxhimit, të tilla si vendosja e matësve inteligjentë të ujit, instalimi i pajisjeve efikase të energjisë, telemenaxhimi, krijimi i bazës së të dhënave dixhitale, etj. Propozohet gjithashtu modernizimi i funksionimit të shoqërisë UK. Propozohet përmirësimi/modernizimi i rrjetit të ujësjellësit në të gjitha qendrat e banuara të bashkisë. Qëllimi është mbulimi në tërësi i zonave të banuara dhe furnizimi me ujë 24 orë. Në nivel projektimi, duhet të bëhet planifikimi financiar në të gjitha fazat: ndërtimi, funksionimi dhe mirëmbajtja. Do të përcaktohen karakteristikat e rrjetit (gravitacional, ngritje mekanike, ose kombinime të tyre) në përputhje me kushtet ekzistuese të cilat do të merren parasysh gjatë studimit të fizibilitetit (vendndodhja dhe lloji i burimeve, terreni natyror, kërkesat për ujë etj.), si dhe do të jepen zgjidhjet e duhura teknike.

Shqyrtimi i alternativave të ndryshme për sistemin e furnizimit me ujë është i lidhur me kostot paraprake të mundësive të ndryshme të këtij sistemi. Ajo çka mendohet si zgjidhje më e përshtatshme për njësitë administrative të bashkisë është sistemi i centralizuar i furnizimit me ujë, i cili në përbërjen e tij do të përfshijë menaxhimin e burimit (stacioni/et i/e pompave), linjën e jashtme, veprën e rregullimit të prurjes dhe presionit (rezervuari), impiantin e trajtimit të ujit dhe rrjetin shpërndarës. Ky



sistem do të bëjë të mundur eliminimin e furnizimit me ujë të patrajtuar nëpërmjet puseve individuale, i cili mbart riskun potencial sanitar.

- **Sistemi me një rezervuar**

Me këtë sistem, presupozohet që rregullimi i prurjes dhe presionit të realizohet nga një rezervuar i vetëm, i llogaritur për të plotësuar nevojat për ujë të pijshëm për të gjithë njësinë administrative. Vendorsja e rezervuarit duhet të vendoset në një kuotë gjeodezike të përshtatshme, pas veprës së trajtimit të ujit ose territoret fushore mund të përdoren rezervuar të vendosur në struktura tip kullë. Ndërtimi i rezervuarit kërkon shtrimin e linjave të reja magjistrale për zonat pa furnizim brenda territorit. Në këtë rast, rezervuarët ekzistues, si dhe linjat magjistrale ekzistuese të dërgimit dalin jashtë përdorimit.

- **Sistemi me një rezervuar qendror dhe disa partitarë**

Me këtë sistem, rregullimi i prurjes dhe presionit të realizohet nga një rezervuar qendror, i llogaritur për të plotësuar nevojat për ujë të pijshëm për të gjithë njësinë administrative, prej të cilit do të furnizohen rezervuarët ekzistues. Edhe sipas kësaj alternative, vendorsja e rezervuarit do të bëhet në një kuotë gjeodezike të përshtatshme, pas veprës së trajtimit të ujit. Ndërtimi i rezervuarit do të kërkonte shtrimin e linjave lidhëse midis rezervuarit qendror dhe partitarëve. Furnizimi i zonave do të vazhdojë të kryhet nëpërmjet rezervuarëve përkatës. Ky sistem siguron një pavarësi më të lartë funksionimi lidhur me furnizimin e zonave të veçanta, në rastin e një defekti në rezervuarin qendror.

Zgjedhja e alternativës më të përshtatshme do të bëhet pas vlerësimeve të detajuara tekniko-ekonomike për të dyja propozimet, si dhe vlerësimit të ndikimit mbi mjedisin natyror dhe social të tyre për secilën njësi administrative.

Me qëllim garantimin e cilësisë së ujërave të destinuara për konsum njerëzor, siç parashikohet në Rregulloren Higjieno-Sanitare, miratuar me VKM nr. 145, datë 26.02.1998, duhet të përcaktohen nga autoritetet përkatëse, zonat e sigurisë, të ndara këto në zona të mbrojtjes absolute dhe zona respektimi, në raport me burimet, pikat e marrjes së ujit, puseve dhe zona mbrojtjeje në raport me pellgjet ushqyes dhe zonave të furnizimit të shtresave ujëmbajtëse.

Zonat e mbrojtjes absolute janë sipërfaqe në të cilat do të ketë vetëm vepra marrjeje dhe ndërtime shërbimi. Ato duhet të jenë të rrethuara në mënyrën e duhur me qëllim ndalimin e hyrjes së kafshëve dhe të pajisura me sinjaletikën e nevojshme nëpërmjet tabelave me mbishkrimet përkatëse. Në këto zona ndalohet rreptësisht hyrja e personave dhe mjeteve të paautorizuar nga shoqëria e UK.

Zonat e respektimit janë të kufizuara në bazë të burimit hidrik që duhet mbrojtur dhe gjithsesi duhet të kenë një rreze shtrirjeje jo më të vogël se 200 m në raport me pikën e kaptazhit; kjo shtrirje duhet të rivlerësohet në bazë të rrezikut të cënueshmërisë së akuiferit.

Në këto zona, janë të ndaluara aktivitetet dhe përdorimet e mëposhtme:

- Shpërhapja, ose hedhja në gropa të përshkueshme, e ujërave të përdoruara, llumrave, efluentëve edhe të trajtuar;
- Shpërhapja nëntokë e ujërave meteorike të ardhura nga sheshet dhe rrugët;
- Vendorsja e plehrave organikë;
- Ndërtimi i varrezave;
- Përdorimi i plehrave kimikë dhe pesticideve;
- Hapja e kavave dhe puseve;
- Qendra stokimi të mbetjeve të çfarëdo tipi, edhe të kontrolluara;
- Stokimi i mbetjeve, substancave të rrezikshme dhe radioaktive;
- Pika të mbledhjes, shkatërrimit dhe rishitjes së automjeteve;

- Impiante të trajtimit të mbetjeve;
- Kullotja dhe qëndrimi i bagëtive.

Në zonat e respektimit është i ndaluar ndërtimi i rrjeteve të ujërave të përdorura dhe gropave filtruese; për ato ekzistueset, aty ku është e mundur, merren masa për largimin e tyre.

Zonat mbrojtëse janë zona e ushqimit të shtresave ujëmbajtëse të cilat përbëjnë pellgjet e burimeve. Këto zona të treguara në hartat të cilat ndodhen në shoqërinë UK. Në këto zona janë të ndaluara aktivitetet e mëposhtme:

- Shpërhapja e llumrave dhe ujërave të papastruar;
- Qendra stokimi të mbetjeve edhe të kontrolluara;
- Stokimi i mbetjeve, substancave të rrezikshme dhe radioaktive;
- Impiante të trajtimit të mbetjeve.

Tubacionet e rrjetit të furnizimit me ujë duhet të kenë nga të dyja anët një zonë mbrojtëse me gjerësi 1.5 m nga aksi i tubacionit; mbi këtë zonë do të ndalohet çdo lloj ndërtimi dhe terreni mund të përdoret për rrugë, hapësirë të gjelbër ose fushë natyrore ku do të ndalohet përdorimi i plehrave organikë, punimi i tokës, qëndrimi i bagëtive dhe mbjellja e pemëve të larta. Nuk do të lejohet mbjellja e specieve bimore veçanërisht hidrofile deri në një distanca 10 m nga aksi i tubacionit.

Në rastin kur tubacioni shtrihet brenda një galerie, zona e respektimit përkatëse për ndërtimet e reja do të shtrihet deri në 2.0 m nga faqja e jashtme e secilës anë të galerisë.

Nëse ka tubacione të ujërave të përdorura, të cilat përshkojnë gjithë gjerësinë e zonës së respektimit si më sipër, ato duhet të plotësojnë normat higjienike si më poshtë:

- Papërshkueshmëri ndaj futjes së ujit brenda tubacionit dhe daljes së ujërave të ndotura jashtë gjatë funksionimit;
- Kapaciteti i tyre duhet të jetë i tillë që të garantojë defluksin e ujërave në regjim pa presion edhe në rastin e ujërave atmosferike dhe plote;
- Tubacionet e reja duhet të durojnë presione nominale deri në 3.2 atm;
- Pika e poshtme e tubacionit të ujit të pijshëm të jetë sipër në një distancë të përshtatshme nga pika e sipërme e tubacionit të ujërave të përdorura;
- Nëse distanca midis tyre lejon një shkallë të mbrojtjeje të mjaftueshme kundër ndotjes ose në rastin kur ato kryqëzohen, tubacioni i ujërave të përdorura duhet të mbrohet me pajisje të veçantë e cila ndalon humbjet e mundshme të tubacionit të ujërave të përdorura të arrijnë tubacionin e ujit të pijshëm dhe bën të mundur evidentimin e shfaqjes së këtyre humbjeve;
- Nuk lejohet ndërtimi i impianteve të ujërave të përdorura dhe gropave septike brenda një distance deri 15 m nga aksi i tubacionit me presion. Po ashtu, nuk lejohet ndërtimi brenda një distance deri 30 m nga aksi i tubacionit i varrezave, landfill-eve, thertoreve; nuk lejohet derdhja e efluentëve industrialë si ato farmaceutikë, përpunimit të qumështit, fermave zooteknike, si dhe shpërhapja nën tokë e ujërave të bardha të ardhura nga rrugët dhe sheshet, hedhja e pesticideve dhe plehrave kimikë.
- Në rastin e realizimit të rrugëve të reja, pavarësisht nga kategoria e tyre, të cilat përshkojnë tubacionin me presion, ky i fundit duhet të mbrohet me pllaka betoni të armuar me trashësi minimale 15 cm, me gjerësi 2.0 m dhe shtrirje të barabartë më atë të rrugës në ndërtim.

## Neni 73 **Sistemi i kanalizimeve dhe pastrimi i ujërave të përdorura urbane**

Në lidhje me sistemet e ujitjes, propozohet aplikimi i teknikave bashkëkohore dhe efikase të ujitjes me qëllim kontrollin dhe menaxhimin racional të resurseve ujore në dispozicion, për mbrojtjen e akuiferit nga shpimet e pakontrolluara dhe sigurimin e sasisë të mjaftueshme dhe të qëndrueshme të ujit për

ujitje. Propozohet ndërtimi i rrjeteve të ujitjes kolektive, me sisteme moderne për kursimin e ujit dhe sisteme të energjisë së rinovueshme për kursimin e energjisë.

#### **Neni 74 Sistemi i kanalizimeve dhe pastrimi i ujërave të përdorura urbane**

Sistemi i kanalizimeve të ujërave të përdorura propozohet të jetë i ndarë nga rrjeti i ujërave atmosferike. Kjo për dy arsye:

- Kosto më e ulët investimi;
- Ndikim pozitiv mbi rendimentin e impiantit të pastrimit.

Traseja e shtrirjes së tubacioneve, përgjithësisht do të ndjekë topografinë e terrenit, në rastet kur pjerrësia natyrore është e njëjtë me pjerrësinë e projektit. Në raste të veçanta, mund të jetë i nevojshëm përdorimi i pusëve kaskadë, kryesisht në terrenet e thyera. Mbledhja e gjithë fluksit të ujërave të përdorura, do të bëhet drejt një pike të përshtatshme me kuotë të ulët, aty ku do të propozohet ndërtimi i impiantit të pastrimit. Në varësi të parametrave tekniko-ekonomikë, topografikë, sipërfaqes së disponueshme, rendimentit të kërkuar, dy teknologji kryesore mund të propozohen lidhur me zbatimin e impiantit të pastrimit:

- Teknologji ekstensive (lagunazh natyror/i ajruar);
- Teknologji intensive (impiant me llumra aktivë/filtër pikues).

#### **Neni 75 Furnizimi me energji elektrike**

Zhvillimi periferik i qyteteve gjithmonë duke ju larguar qendrave të qyteteve gjithashtu dhe burimit të energjisë nga të cilat furnizohen kërkon ndryshimin e tensionit të transmetimit nga 6-10KV në 20KV për të siguruar një mbulim sa më të gjerë edhe në distanca të largëta të konsumatorëve.

Së bashku me ndryshimin e tensionit të transmetimit, si rrjedhojë do të azhurnohen dhe seksionet e linjave elektrike, të cilat do të siguronin një kapacitet transmetues më të madh.

Rritja e kapacitetit të kabinave elektrike dhe shtimit të tyre është një nevojë urgjente. Rekomandohet ndërtimi i kabinave elektrike publike.

Potenciali për prodhim energjie elektrike nga burime të rinovueshme i qytetit Laç do të kërkoj gjithashtu rritjen e kapacitetit të nënstacioneve elektrik që furnizojnë këto qytete dhe rrethinat. Kjo sjell nevojën për zgjerim të hapësirave territoriale të nënstacioneve dhe kapacitetit energjetik të tyre, të cilat duhen marrë parasysh për vitet në vijim.

#### **Neni 76 Telekomunikacioni**

Infrastrukturat e reja të telekomunikacionit këshillohet të konceptohen dhe të zhvillohen në bazë të teknologjisë së transmetimit me fibra optike për shkak të zhvillimit që kjo teknologji ka marrë së fundmi dhe optimizimit në nivele të pranueshme të kostove të instalimeve.

Kërkesa gjithnjë e më rritje e shoqërisë dhe e bizneseve për të pasur një ndërlidhje sa më efektive, të sigurt dhe në çdo vend ka si zgjidhje vetëm shtrirjen sa më të gjerë të linjave me fibra optike dhe mini stacioneve në çdo zonë të banuar aktuale dhe në zhvillim.

Gjithashtu rekomandohet lidhja në rrjetet e telekomunikacionit “Wireless Access Point” të qendrave (shesheve) të qyteteve dhe zonave turistike. Lidhja e shkollave në fshatra periferike.

### **Kreu 12 DISPOZITA KALIMTARE**

## Neni 77 **Leje të mëparshme**

Lejet e ndërtimit të lëshuara në mënyrë të ligjshme në bazë të planeve të cilët ekzistojnë para miratimit të PPV-së, mund të zbatohen edhe nëse PPV ka propozuar një zhvillim të ndryshëm

## **Kreu 13 MOSPËRPUTHJET, PAQARTËSITË DHE VLEFSHMËRIA**

### Neni 78 **Zgjidhja e mospërputhjeve**

Në rast mospërputhjes midis elementëve të këtij dokumenti, dispozitave në tekst dhe formatet tabelore kane përparësi mbi elementet grafike; Në rastin e mospërputhjeve midis rregulloreve të këtij dokumenti dhe legjislacionit tjetër kombëtar, rregulloret kombëtare kanë përparësi<sup>32</sup>.

### Neni 79 **Zgjidhja e paqartësive bazuar në saktësinë e informacionit**

Atje ku kufijtë e njësisë/zonës ndjekin përafërsisht kufijtë e truallit ose vijat e rrugës, kufiri me i afërt i truallit ose aksit së rrugës do të merret si kufi; Për saktësimin përfundimtar të kufijve të njësisë, sipërfaqja e çdo njësie mund të rritet apo zvogëlohet me 5%

Në rastin kur sipërfaqja e një parcele shtrihet në dy apo më shumë njësi/zona, dispozitat e pasaportave përkatëse zbatohen për pjesën e parcelës që përfshihen në çdo njësi/zonë. Kjo vlen edhe për parcela të cilat janë përfshira pjesërisht në njësitë me zhvillime të kushtëzuara, në këto raste, zhvillimi i kushtëzuar (dhe ndonjë detyrim tjetër / ose e drejtë që buron nga ky kushtëzim) ka të bëjë vetëm me sipërfaqen e parcelës që është përfshirë në njësinë me zhvillim të kushtëzuar;

Atje ku ka paqartësi, autoritetet përkatëse të planifikimit, në bazë të një kërkesë me shkrim ose me nismën e vet, do të përcaktojnë vendndodhjen e kufirit, duke marrë vendndodhjen e treguar në hartën e zonimit dhe mënyrën e zhvillimit të njësisë siç përcaktohet në këto rregullore.

### Neni 80 **Vlefshmëria e rregullores**

PPV-ja së bashku me rregulloren e tij është i vlefshëm deri në vitin 2030; pas kësaj date, PPV-ja i nënshtrohet rishikimit në përputhje me legjislacionin kombëtar në fuqi në atë kohë;

Nëse ndonjë nen, paragraf, fjali ose fraze e kësaj rregullore për ndonjë arsye konsiderohet e pavlefshme ose e paligjshme, pavlefshmëria apo paligjshmëria nuk do të ndikojë në vlefshmërinë ose ligjshmërinë e pjesës tjetër të saj. Kjo deklaron shprehimisht së kjo rregullore (e përberë nga çdo nen, klauzolë, apo fraze), do të ishte miratuar pavarësisht nga fakti së çdo një ose më shumë komponentë të nenit më pas mund të shpallen të pavlefshme.

---

<sup>32</sup> Këtu përfshihen edhe Plani i Përgjithshëm Kombëtar dhe Planet e Integruara Ndërsektoriale

## **Pjesa IV PASAPORTAT E ZONAVE**

## **Pjesa V PASAPORTAT E NJËSIVE**

## **Pjesa VI      TABELË PËRMBLEDHËSE PËR NJËSITË**