



BASHKIA
TIRANË

RREGULLORE E PLANIT TË DETYRUAR VENDOR ZONA E RE PER ZHVILLIM,NJËSIA ADMINISTRATIVE 4 DHE 8, "5 MAJI"

HARTOI:

Arkitekt: Stefano Boeri Architeti ,
SON Engineering & Construction

BOERI
STEFANO
BOERI
ARCHITETTI

Milan via G. Donizetti 4, 20122 Milano, IT
t +39 0255014101 / f +39 0236769185
studio@stefanoberiarchiteti.net
www.stefanoberiarchiteti.net


Shanghai 501 Jiujiang Road, Huangpu, Shanghai
Tirana Street Komuna e Parisit, Ish Vila nr.4


SON
Rruga "Ali Spahia" nr.3 Tirane
info@son-group.com


NDËRTIM CONSTRUCTION
PROJEKTIM ENGINEERING


www.son-group.com

KONTROLLOI,DPPZHT:

Specialist SM: Edian Meçe 

Specialist SM: Iva Tavanxhiu 

Pergjegjes SM: Devis Agaraj 

Drejtor DPT: Anisa Mançe 


Drejtor DPPZHT: Ditjon Baboçi 

TABELA E PËRMBAJTJES

KREU I	4
OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET	4
Neni 1	4
Objekti	4
Neni 2	4
Qëllimi	4
Neni 3	4
Përkufizimet	4
Neni 4	6
Fusha e aplikimit	6
Neni 5	6
Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor	6
KREU II	8
SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	8
Neni 6	8
Kushtet dhe normat për zonimin / nën-ndarjen	8
e njësisë strukturore subjekt PDV-je	8
Neni 7	9
Lartësia e strukturës	9
KREU III	10
RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	10
Neni 8	10
Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave	10
Neni 9	10
Lartësia e katit	10
Neni 10	10
Shkallëzimet	10
Neni 11	10
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtime	10
Neni 12	11
Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë	11
Neni 13	12

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për hapësira publike	12
Neni 14	12
Intensiteti i ndërtimit	12
Neni 15	12
Vija e ndërtimit	12
Neni 16	13
Distancat midis strukturave	13
Neni 17	13
Parkimi	13
Neni 18	13
Vazhdimësia e objekteve kallkan	13
Neni 19	13
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	13
Neni 20	13
Standarde orientuese për trajtimin e hapësirave të lira ndërmjet strukturave	13
Neni 21	14
Mbrojtja e mjedisit dhe peizazhit	14
Neni 22	14
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	14
Neni 23	14
Strukturat provizore	14
KREU IV	15
Neni 24	15
KREU V	16
RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËN-NJËSI STRUKTURE	16
Neni 25	16
Mënyrat e ndërhyrjes në territor dhe menaxhimi i parcelave	16
Neni 26	16
NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIMIN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	16
NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIMIN	16
Neni 27	21
TABELA PËRMBLEDHËSE E TREGUESVE TË ZHVILLIMIT	21

KREU I

OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

Neni 1

Objekti

1. Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standarteve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të përdorimit të tokës të Planit të Detyruar Vendor të njësisë administrative 4 dhe 8,5 Maji, të Bashkisë Tiranë, si dhe të përcaktojë rregulla mbi zhvillimin e ndërtimeve, sistemin rrugor e transportin, ruajtjen e zonave me vlera kulturore e mjedisore në zbatim të parashikimeve të Planit të Përgjithshëm të Bashkisë Tiranë.

Neni 2

Qëllimi

1. Qëllimi i rregullores është përcaktimi i përdorimeve të lejuara të tokës, treguesve të zhvillimit dhe standarteve të tjera për territorin duke synuar arritjen e objektivave të zhvillimit të qëndrueshëm të përcaktuara nga "Strategjia Sektoriale dhe Vizioni i Zhvillimit të Bashkisë", Plani i Përgjithshëm Vendor dhe Rregullorja e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.

Neni 3

Përkufizimet

1. Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:
 - a. **"nën-njësi për zhvillim / rihvillim"** - një veprim në procesin e planifikimit, në njësi strukturore me dendësi të ulët deri të lartë banimi dhe përdorimi, i cili ka për qëllim të zhvillojë apo rivlerësojë treguesit e zhvillimit të njësisë strukturore dhe/ose të transformojë strukturën ekzistuese urbane.
 - b. **"nën-njësi për ristrukturim"** - përfshin veprimet në procesin e planifikimit, të cilat kanë për qëllim të rivlerësojnë dhe ripërtërijnë strukturën ekzistuese urbane dhe të hapësirave publike, të cilat nuk ndryshojnë kategorinë e përdorimit të tokës/strukturës, karakterin, funksionin si dhe treguesit e planifikimit. Proçesi i rigjenerimit synon rigjallërimin e tipologjive ekzistuese hapësinore, të përdorimeve bujqësore, natyrore, etj, duke ruajtur karakterin ekzistues dhe stimuluar zhvillimin ekonomik në territor.
 - c. **"nën-njësi për transferim"** - gjatë hartimit të PDV-së, zona "T" mund të përcaktohen edhe ato zona të cilat për arsye urbanistike apo gjeografike e kanë të pamundur realizimin e zhvillimit në hapësirën urbane në të cilën ndodhen. Në këto raste, të drejtat e zhvillimit do t'u rezervohen me kushtin e transferimit në perspektivë sipas një programi të realizuar nga Bashkia Tiranë në rastet e detyruara për transferim, në zbatim të legjislacionit përkatës për të drejtën e zhvillimit, apo përdorimit në zhvillime të cilat shprehin interesin të bashkëpunojnë për menaxhimin e përbashkët të një zone "T" nëpërmjet menaxhimit të vullnetshëm të tyre. Rastet kur zhvillimi privat i një zone zhvillimi/nënnjësie strukturore brënda të njëjtës njësie strukturore, apo të një njësie tjetër që ka të miratuar PDV për njësinë përkatëse, shpreh interesin e menaxhimit të një zone të identifikuar si

“zonë T”, e cila nuk është përfshirë në program transferimi nga autoritetet vendore të Bashkisë Tiranë, atëherë bashkëpunimi mes palëve lejohet. Në këto raste, zhvillimi mes dy zonave do të trajtohen në procedurën normale të sipërmarrjes dhe menaxhimit të pronave sipas planit të menaxhimit të pronave për të dyja zonat përkatëse (Rizhvillim dhe Transferim) dhe do të hartohet PDV fazë e dytë në respektim të kushteve të zhvillimit dhe kondicioneve ligjore sipas procedurës standarde për zhvillim

- d. **“nën-njësi për konservim”** - përfshin tërësinë e veprimeve të ndërmarra nga plani të cilat synojnë ruajtjen e pasurisë urbane, ekonomike dhe sociale si edhe të vlerave historike, kulturore dhe mjedisore në kohë, sipas përcaktimeve të këtij Plani të Përgjithshëm Vendor dhe të legjislacionit të posaçëm në fuqi;
- e. **“nën-njësi për konsolidim urban”** - procesi i densifikimit dhe mbushjes urbane të një njësie strukturore apo të një pjese të saj, pjesërisht të zhvilluar dhe kryesisht homogjene për nga kategoria e përdorimit të tokës, me struktura të njëjtë karakter, funksion, përdorim, tregues të planifikimit, zhvillimit dhe ndërtimit me ato të pronave/strukturave me të cilat kufizohet. Në këto raste në respektim të kushteve të kësaj pike, lejohen zhvillime pa plan të detajuar vendor edhe përtej parashikimeve të kësaj rregullore për njësinë përkatëse, me kushtin që treguesit e zhvillimit për parcelën apo grup-parcelat për zhvillim nëpërmjet procesit të konsolidimit, të jenë të barabarta me vlerën mesatare që do të rezultojë nga raporti mes treguesve të zhvillimit maksimal të objekteve kufitare, dhe të respektojnë kuadrin ligjor në fuqi si dhe përcaktimet e këtij plani dhe kësaj rregullore zhvillimi, përveç rasteve kur zhvillimi bëhet pjesë e instrumentit të intensitetit të ndërtimit me kushte.
- f. **“Trup rrugë”** – quhet karrexhata si pjesë e rrugës e destinuar për lëvizjen e mjeteve së bashku me trotuarin si pjesë e rrugës jashtëkarrexhatës e destinuar për lëvizjen e këmbësorëve.
- g. **“Brez i rezervuar”** – shirit toke, jashtë kufirit rrugor në të cilën është e ndaluar për pronarin e tokës të kryejë ndërtime, rrethime, të mbjella, depozitime, etj.
- h. **“Vija e ndërtimit / vija e kuqe”** - është kufiri maksimal i lejuar për vendosjen e një strukture në lidhje me trupin e rrugës ose kufirin e zonës zhvillimore apo njësisë që i referohet, referuar kushteve ligjore të përcaktuara në Kodin Rrugor apo vijave të ndërtimit ekzistuese të përcaktuara nga situata e formuar në terren apo analiza mbi terrenin nga studimi i rrjetit rrugor apo planet e detajuara vendore. Vija e ndërtimit përcakton pozicionimin e faqes të një strukturë në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese apo të propozuar.
vijë ndërtimi e formuar - është vija që krijohet nga kufiri maksimal i vendodhjes të ndërtesave ekzistuese të larta në raport me trupin e rrugës, të cilat nuk mund të rizvillohen (nuk parashikohet ndryshimi i gjendjes ekzistuese të tyre) dhe për rrjedhojë krijojnë situatë të formuar në territor.
vijë ndërtimi e re - përcaktohet në bazë të distancës minimale të një ndërtimi nga trupi i rrugës, duke marrë në konsideratë nevojat e zgjerimit të infrastrukturave rrugore, në përpjesëtim me zhvillimet e reja.
- i. **“parkim publik”** – detyrimi i realizimit të parkimeve publike në funksion të zonave për ristrukturim dhe rizhvillim sipas standardeve të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.

- j. "infrastrukturë e shërbimeve"** – strukturat e shërbimeve të nevojshme publike për t'u realizuar nëpërmjet politikave vendore të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- k. "infrastrukturë inxhinierike"** – rrjetet rrugore, transporti, rrjetet inxhinierike të furnizimit me energji elektrike, kanalizime të ujërave të bardha (KUB), kanalizime të ujërave të zeza (KUZ) dhe telefoni / internet të nevojshme për t'u realizuar nëpërmjet politikave vendore të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- l. "hapësirë e hapur"** – konsiderohen ato hapësira në funksion të blloqeve ekzistuese të banimit të identifikuara nga PPV sipas parashikimeve të nenit 38 pika 5 të rregullores vendore.
- m. "gjelbërim i tipit kompakt"** – gjelbërim i vendosur në mënyrë kompakte/jo të shpërndarë në territor.
- n. "gjatësia minimale e strukturës"** – është dimensionimi gjatësor minimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore.
- o. "gjerësia maksimale e strukturës"** – është dimensionimi tërthor maksimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore me qëllim garantimin e nivelit minimal të domosdoshëm të ajrimit, diellzimit dhe kushteve të tjera higjieno-sanitare në banesa.

Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në ligjin 107/2014, datë 31.7.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", apo në aktet nënligjore të miratuara në zbatim të tij si dhe në nenin 5, të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim të KKT-së Nr.1, datë 14.04.2017.

Neni 4

Fusha e aplikimit

1. Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të njësive administrative 4 dhe 8,5 Maji dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të miratuar të kësaj njësie, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.

Neni 5

Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor

1. Dokumenti i planit të detajuar vendor (PDV) hartohet në përputhje me dokumentet e Planit të Përgjithshëm Vendor, dokumentet e planifikimit vendor sektorial dhe legjislacionin në fuqi.
 1. Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese:
 - a. Gjendjen ekzistuese mbi rilevimin teknik të topografisë ku prezantohen objektet e banimit, institucionet me parcelat përkatëse, objektet arsimore, shëndetësore, etj; objektet monument

Rregullore e Planit të Detyruar Vendor– Njësia Administrative 4 dhe 8, "5 Maji"

kulture, emërtimet, rrjeti rrugor ekzistues, hyrjet në ndërtesa, akseset, hapësirat publike, të hapura si dhe kufiri i njësisë strukturore;

- b. Analiza e problematikës së pronësisë mbi tokën dhe parcelat e zhvilluara e ato të mundshme për zhvillim;

II. Projektplani :

Plani i propozuar i përdorimit të tokës e strukturave në të dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor;

Harta e rrjetit rrugor të propozuar, përfshirë sheshet publike, brezat e gjelbërt përgjatë rrugëve, vijat e propozuara të ndërtimit dhe seksionet rrugore.

Harta e rrjeteve kryesore të infrastrukturave si dhe plani i propozuar i shërbimeve dhe infrastrukturave publike;

Përcaktimi i treguesve për zhvillim për secilën zonë;

Tipologjitë hapsinore për secilën zonë zhvillimi

3. Relacioni shpjegues i PDyV-së.

4. Rregullorja e Planit të Detyruar Vendor

I. Plani i Detyruar Vendor për fazën e dytë, përmban:

1. Gjendja ekzistuese mbi rilevimin teknik të topografisë (genplani i azhornuar); me kufirin e zonës së zhvillimit dhe kufirin e njësisë strukturore ku prezantohen objektet, rrjeti rrugor ekzistues.
2. Gjendja Ekzistuese e Pronësisë mbi Truallin sipas statusit të pronësisë të marrë nga Agjensia Shtetërore e Kadastrës, Drejtoria Rajonale Tiranë, ku evidentohen pronat shtet / privat me kufirin e zonës së zhvillimit dhe kufirin e njësisë strukturore. Evidentohen edhe Parcelat e Zhvilluara dhe Parcelat e Mundshme për Zhvillim (shkalla 1:500-1:2000);
3. Planimetria e përgjithshme e studimit mbi rilevimin teknik të topografisë (genplani i azhornuar), ku evidentohen rrjeti rrugor i propozuar me vijat e ndërtimit, gjurmët e objekteve të propozuara, hapsirat për vepra me interes publik, hapsirat e terreneve të gjelbra, të pushimit, terreneve sportive e të lojrave për fëmijë, vendparkimet e automjeteve, hyrjet për parkimet nëntokësore; Plani i përdorimit të tokës dhe Perspektiva/Aksonometri ajrore të volumetrisë urbane të propozuar; Kriteret dhe rregullat përkatëse të zhvillimit; Treguesit për Zhvillim (intensitetin e ndërtimit, koeficientin e shfrytëzimit të tokës për ndërtim, lartësinë maksimale në metra, distancat). Pozicioni në lidhje me njësinë strukturore;
4. Relacioni teknik i PDyV-së.

KREU II

SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

Neni 6

Kushtet dhe normat për zonimin / nën-ndarjen e njësisë strukturore subjekt PDyV-je

1. Plani i detyruar vendor sipas përcaktimit të ligjit të planifikimit dhe rregulloreve në funksion të tij, është procesi i detajuar i planifikimit i cili siguron implementimin dhe respektimin e dokumentave kombëtare e vendore të planifikimit për një apo më shumë njësi strukturore.
2. Në kushtet e hartimit të PDyV-së, territori në studim, i përbërë nga një njësi strukturore, nëndahet për efekt detajimi në nën-zona / nën-njësi sipas këtij rendi hierarkik:
 - a. Nën-njësitë e zhvillimit dhe ristrukturimit, të cilat përfshijnë nën-ndarjen bazë për qëllimin e analizës territoriale dhe shpërndarjen parametrike të treguesve të zhvillimit për secilën zonë zhvillimi
 - b. Nën-njësitë e menaxhimit, të cilat formësohen sipas projektimit urban dhe planit të menaxhimit të pronave në funksion të tij
3. Hartimi i PDyV-së siguron shpërndarjen e barabartë proporcionalisht të treguesve të zhvillimit për secilën zonë / nën-njësi zhvillimi.
4. Pronat me përdorim publik, të cilat nuk përfshijnë rrugë dhe sheshe ekzistuese përfshihen në zonimin për zhvillim dhe konsiderohen me të drejta të barabarta zhvillimi si të gjitha pronat e tjera private përveç rasteve të hapësirave në funksion të strukturave ekzistuese të trajtuara për ristrukturim.
5. Zonat e ristrukturimit përcaktohen nga analiza e territorit subjekt hartimi i PDyV-së, duke përkufizuar strukturat të cilat konsiderohen situatë e formuar dhe parcelat e manaxhuara apo hapësirat e hapura në funksion të tyre.
6. Strukturat të cilat konsiderohen si situatë e formuar, janë ato struktura të cilat i përkasin një hierarchie më të ulët se sa hierarkia e propozuar, sipas përcaktimeve të pikës 5 të Nenit 54 dhe pikës 5,6 të Nenit 39 të rregullores vendore apo në raste të veçanta, me intensitet ekzistues më të lartë se intensiteti i propozuar. Në rastet kur një strukturë ekzistuese më e lartë kërkon të drejta rizhvillimi, atëherë struktura dhe parcela në funksion të saj futet për rizhvillim sipas përcaktimeve të PPV TR030 dhe rregullores vendore të planit, edhe në rastet kur PDyV është miratuar. Përfshirja e strukturave të reja për qëllime rizhvillimi, reflektohet në rishpërndarjen e treguesve të zhvillimit sipas përcaktimeve të kësaj rregullore dhe kushteve ligjore për rishikimin dhe miratimin e PDyV-së.
7. Përcaktimi i zonave të zhvillimit dhe ristrukturimit bëhet bazuar në rrjetin rrugor ekzistues dhe të propozuar, apo sipas rastit në akset e pronave publike, kur këto të fundit përkufizojnë apo ndihmojnë në nën-ndarjen zonale për qëllime zhvillimi.
8. Rrjeti rrugor i propozuar gjatë procesit të hartimit të planit të detajuar vendor, shërben kryesisht për nën-ndarjen e zonave të zhvillimit, përjashtuar zonat e ristrukturimit të cilat sipas rastit mund të ndahen nga zonat e zhvillimit edhe sipas përkufizimit të parcelave të manaxhuara apo përfshira në zhvillimin e situatës të formuar.
9. Gjatë përkufizimit të zonave për zhvillim, merren në konsideratë nevojat për plotësimin e njësisë me infrastrukturën e shërbimeve e cila kërkon sipërfaqe kompakte për realizimin e implementimit të tyre. Në të tilla raste, zonat e rizhvillimit kanë sipërfaqen e nevojshme në mënyrë që të realizojnë

gjenerimin e sipërfaqeve publike kompakte në shërbim të realizimit të infrastrukturës të shërbimeve të nevojshme në zonë.

10. Nën njësitë e mundshme për rizhvillim përcaktohen duke përjashtuar parcelat/bashkimet e parcelave tashmë të zhvilluara të evidentuara nga analiza e gjendjes ekzistuese, të tilla si, por pa u kufizuar në:

i. Parcela të rizvilluara në 10 vitet e fundit sipas dokumentacionit të lejeve të ndërtimit të disponuara, me struktura të cilat i përkasin një hierarkie më të ulët se sa hierarkia e propozuar nga PPV-ja.

Neni 7

Lartësia e strukturës

1. Përzgjedhja e lartësisë së strukturave në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në kate, është bërë në çdo rast duke respektuar:

- a. përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë dhe Rregullores së tij;
- b. lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re;
- c. normat e lejuara të distancave;
- d. vlerat mjedisore dhe ekologjike në nënjesi;
- e. vlerat e trashëgimisë kulturore në njësi;
- f. diellëzimin dhe orientimin;
- g. respektimin e normave mjedisore.
- h. respektimin dhe harmonizimin e siluetës ekzistuese me atë të propozuar;
- i. ndërthurjen e përdorimeve të ndryshme në strukturë

2. Zhvillimet e strukturave, referuar nenit 54, pika 5 e rregullores së PPV-së në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:

- a. Zhvillim i strukturave të ulëta (deri në 3k);
- b. Zhvillim i strukturave të mesme (4 – 6 k);
- c. Zhvillim i strukturave të larta (mbi 6 k).

3. Lartësia e strukturave përcaktohet në metra në bazë të lartësisë së propozuar të katit, llojit të zhvillimit të strukturave dhe numrit maksimal të kateve.

4. Strukturat mbi tarracë e çati, si: makineritë e ashensorit, panele diellore, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësinë e strukturave.

KREU III

RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

Neni 8

Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave

1. Lartësia e përlogaritur për parcelën minimale nuk përfshin katet e përfuara sipas parashikimeve të nenit 54 pika 4 të rregullores vendore.
2. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e stukturave të mesme (3-6 kate) do të jetë 600 m².
3. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e stukturave të larta (mbi 6 kate) do të jetë 800 m².
4. Në rastet e vijimësisë kallkan parcela minimale për zhvillimin e strukturës zvogëlohet me 20%.
5. Në respektim të nenit 32 pika 6 e rregullores vendore, në rastet e mbylljes së fasadave kallkan në situatë të formuar urbane apo kur parcela për zhvillim kufizohet në tre ose më shumë anë nga zona të formuara / për ristrukturim apo rrugë dhe sheshe publike, nuk do të aplikohet kriteri i parcelës minimale për zhvillim.

Neni 9

Lartësia e katit

1. Lartësia e strukturës jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale:
 - a. për katet banim është 3 metra (dysHEME - dysHEME), ndërsa lartësia maksimale 3.5 metra.
 - b. për katet përdhe, në rastet kur shfrytëzohet për përdorim shërbimi, lartësia minimale është 5 metra (dysHEME - dysHEME), ndërsa lartësia maksimale 5.5 metra.
 - c. për katet e zyrave administrative dhe hotelet është 3.5 metra (dysHEME - dysHEME), ndërsa lartësia maksimale 4 metra.
 - d. për objektet shumëfunktionale, lartësia e çdo kati është në varësi të përdorimit.

Neni 10

Shkallëzimet

1. Fasadat e objekteve të vendosur përgjatë rrugëve kryesore dhe/ose rrugëve që konturojnë njësitë strukturore nuk lejohet të kenë më shumë se 2-3 shkallëzime paralel me rrugën në fjalë, në drejtimet e tjera nuk ka kufizim. Përrjashtim nga ky rregull bëjnë strukturat me arkitekturë të theksuar volumetrike.
2. Përgjatë rrugëve të përcaktuara më sipër, shkallëzimet në fasadë do të lejohen vetëm mbi katin e katërt të strukturës, ose në respektimin dhe harmonizim të siluetës ekzistuese dhe fasades urbane me atë të propozuar;

Neni 11

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtim

1. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës (Ksht) për ndërtim është raporti ndërmjet sipërfaqes së gjurmës së strukturës të vendosur në parcelë/grup-parcelash me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës/grup-parcelave në dispozicion për ndërtim. Ku gjurma e strukturës matet nga vendosja e planit të katit përdhe në

parcelë/grup parcelash.

2. KSHT-ja matet në përqindje (%).
3. KSHT-ja për kategoritë banim për njësitë strukturore pjesë të zonave urbane lejohet deri në masën 45%. Në të gjitha rastet gjithsesi, sipërfaqja totale e mbulimit të territorit e përlogaritur duke përfshirë sipërfaqet e ndërtimit dhe volumet e mbyllura dhe të hapura të përfutuara sipas parashikimeve të këtij neni apo nga planvendosja e përfutur nga projeksioni i mbivendosjes të të gjitha planeve të volumeve të strukturës në raport me sipërfaqen totale të parcelës, nuk duhet të tejkalojë 55% të parcelës/grup-parcelave të përfshira për ndërtim.
4. Për të gjitha rastet, KSHT do të matet dhe gjykohet në respektim të nenit 48 të rregullores vendore në zbatim të PPV.
5. Në respektim të parashikimeve të këtij neni si dhe në zbatim të neneve 48, 52 dhe 54 të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë për të realizuar ulje të KSHT sipas përcaktimeve të nenit 54 pika 4 të rregullores vendore, lejohet tejkalimi i lartësisë deri në 3 kate mbi lartësinë e parashikuar nga ky plan i detyruar vendor dhe kjo rregullore.
6. Referuar nenit 48, pika 10, të rregullores së PPV-së, nuk konsiderohen gjurmë strukturore dhe nuk përfshihen në përlogaritjen e KSHT-së vetëm ato raste të arkadave gjatësore të cilat kanë një gjerësi minimale prej 3 metrash përgjatë të gjithë gjatësisë të strukturës dhe vetëm ato raste tunelesh të cilat kanë një gjerësi minimale prej 6 metrash dhe lartësi minimale prej 8 metrash për shfrytëzim publik.
7. Ksht-ja e lejuar për çdo njësi strukturore, për çdo lloj përdorimi, përcaktohet duke respektuar:
 - a. vlerat mjedisore dhe ekologjike në njësi;
 - b. vlerat e trashëgimisë kulturore në njësi;
 - c. diellëzimin dhe orientimin;
 - d. nevojën e krijimit të hapësirave publike.

Neni 12

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë

1. Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave për rrugë dhe zona të shtruara (KSHR) është raporti midis sipërfaqes së gjurmës në tokë të këtyre të fundit dhe sipërfaqes territoriale të njësisë strukturore.
2. KSHR-ja paraqitet në % për çdo zonë duke vlerësuar:
 - a. numrin e kërkuar të njësive të banimit, dhe të strukturave sipas përdorimeve të tjera;
 - b. distancat midis strukturave;
 - c. distancat midis rrugëve dhe strukturave;
 - d. nevojën për diellëzim dhe eliminim zhurmash;
 - e. nevojën për të siguruar hapësirën e nevojshme për kalimin e infrastrukturave nëntokësore dhe ajrore;
 - f. nevojën për krijimin e lidhjes së çdo strukturë të vetme me rrugë;
 - g. plotësimin e kushteve për nënndarje dhe bashkim parcelash sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje;
 - h. plotësimin e nevojave të trafikut për njësinë dhe tranzitit në njësi;
 - i. nevojën për ta lidhur njësinë me pjesët e tjera të qytetit;
 - j. nevojën për të krijuar hapësirën e nevojshme dhe të mjaftueshme për transport urban, korsitë e

dedikuara, lëvizje të këmbësorëve dhe lëvizje me biçikleta.

- k. Përqindja e KSHR-së brënda njësisë strukturore rekomandohet të jetë minimalisht 10%.
3. 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" (i ndryshuar).
4. Gjatë projektimit dhe ndërtimit të rrugëve këshillohet që ndërhyrja të behet me faza duke i paraprirë zhvillimit në mënyrë që mos krijohen pengesa për lëvizshmërinë në territor. Gjithashtu duhen marrë parasysh të gjithë parametrat teknike për PAK, sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 13

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për hapësira publike

1. Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave për hapsira publike (KSHP) është raporti midis sipërfaqes së gjurmës në tokë të këtyre të fundit dhe sipërfaqes territoriale të njësisë strukturore, pa përfshirë rrugët.
2. KSHP-ja matet në përqindje (%). Përqindja minimale e KSHP-së brënda njësisë strukturore duhet të jetë 30%.
3. Për njësitë strukturore të cilat zhvillohen me anë të PDyV-së duke parashikuar mbrojtjen e më shumë se 60% të ndërtimeve ekzistuese të zonës, koeficienti i shfrytëzimit të territorit për hapësira publike, në mënyrë përjashtimore mund të zvogëlohet deri në 10%.
3. Të gjitha zonat zhvillimore do të kontribuojnë në mënyrë proporcionale për realizimin e hapsirave publike (rrugë dhe rekreacion).
4. Çdo tipologji ndërhyrje në territor, në respektim të këtij neni, duhet të sigurojë zhvillimin gjelbërimin filtrues për sipërfaqe minimale prej 10% të sipërfaqes të parcelës apo grup-parcelave të përfshira në ndërtim, si rrjedhojë ksht-ja për nëntokën do të jetë jo më shumë se 90% e sipërfaqes së parcelës që mbetet duke zbritur KSHR.
5. Gjatë projektimit dhe ndërtimit të hapësirave publike këshillohet që ndërhyrja të bëhet me faza duke i paraprirë zhvillimit në mënyrë që të mos krijohen pengesa për lëvizshmërinë në territor. Gjithashtu duhen marrë parasysh të gjithë parametrat teknike për PAK, sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 14

Intensiteti i ndërtimit

1. Intensiteti i ndërtimit për çdo zonë zhvillimi është llogaritur sipas përcaktimeve të neneve 39 dhe 51 të rregullores vendore në zbatim të Planit të Përgjithshëm Vendor për Bashkinë Tiranë.

Neni 15

Vija e ndërtimit

1. Zhvillimi i strukturave të reja duhet të respektojë vijën e ndërtimit të krijuar dhe/ose atë të përcaktuar nga ky Plan i Detyruar Vendor dhe Rregullorja e tij, sipas përcaktimeve të nenit 53 të rregullores vendore të PPV-së si dhe VKM 408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit",
2. Në çdo rast zhvillimi i ri nuk duhet të prekë kufirin e trupit të rrugës ekzistues apo të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor.

Neni 16
Distancat midis strukturave

1. Për distancat mes strukturave do të zbatohen normat minimale të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi, me përjashtim të rasteve kur ky Plan i Detyruar Vendor propozon distanca të tjera më të mëdha se minimumi i parashikuar.

Neni 17
Parkimi

1. Numri minimal i parkimeve që duhet të sigurohet për çdo objekt do të llogaritet sipas parashikimeve të nenit 57, të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.
2. Parkimet e jashtme do të zbatohen sipas përcaktimeve në PDyV.

Neni 18
Vazhdimësia e objekteve kallkan

1. Lejohet zhvillimi i strukturave në vijim të objekteve kallkan, sipas përcaktimeve të nenit 56, të Rregullores Vendore në zbatim të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.

Neni 19
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese

1. Ish banesat shtetërore kolektive të transformuara në vitet pas 1990-ës nëpërmjet shtesave horizontale dhe vertikale, që kanë shtuar sipërfaqen origjinale të ndërtimit dhe përgjysmuar hapsirat e lira, duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi.
2. Fasadat e kateve të para të këtyre strukturave, të cilat janë transformuar më së shumti nga përdorimi banim në përdorime tregtare dhe/ose shërbime të tjera në funksion të zonës së banimit, më tej duhet të unifikohen nëpërmjet:
 - a. Përdorimit të të njëjtave materiale për trajtimin dhe/ose veshjen e fasadës.
 - b. Vendorsjen e kontrolluar ose heqjen e tendave dhe hijëzuesve të tjerë të çfarëdo lloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës;
 - c. Vendorsjen e kontrolluar të tabelave të reklameve, referuar nenit 23 në vijim;
3. Unifikimi i fasadave të strukturave të pranishme në zonën e studiuar nga ky Plan i Detyruar Vendor duhet të bëhet gjithmonë në përputhje me vijat e ndërtimit dhe treguesit e parashikuar nga PDyV-ja dhe Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë.

Neni 20
Standarde orientuese për trajtimin e hapësirave të lira ndërmjet strukturave

1. Hapësirat e lira ndërmjet strukturave ekzistuese, të cilat nuk i nënshtrohen rihvillimit/rindërtimi, duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi e në vijim mirëmbajtjeje.
2. Projektet e rikualifikimit të hapësirave të lira ndërmjet strukturave duhet të parashikojnë:
 - 2.1 Ndrriçimin;

2.2 Panduse për PAK;

2.3 Të gjitha ndërtesat, rrugët, sheshet dhe hapësirat publike duhet të projektohen për të mundësuar aksesimin nga ana e PAK në bazë të përcaktimeve të VKM 1503/2008

2.3 Vendosjen e hidranteve të jashtëm të zjarrit;

2.4 Vendosjen e kontrolluar të tendave;

2.5 Pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj.

2.6 Gjelbërimi i këtyre hapsirave me pemë, shkurre e bimë dekorative.

3. Hapësirat e hapura të identifikuar si të tilla nga PPV sipas përcaktimeve të nenit 38 të rregullores vendore dhe të identifikuar si parcela me status jo publik sipas statusit të pronësive të marra nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Drejtoria Rajonale Tiranë, do të konservohen e drejta e zhvillimit do t'u delegohet me qëllim realizimin e transferimit të të drejtave të zhvillimit në zonat e tjera të zhvillimit, për të realizuar kthimin në identitet të hapësirave të hapura publike në shërbim të blloqeve të banimit.

Neni 21

Mbrojtja e mjedisit dhe peizazhit

Për të kontrolluar dhe përmirësuar parametrat mjedisore nëpërmjet mënyrave të ndërhyrjeve në territor të përcaktuara, janë :

1. Shtimi dhe zgjerimi i hapësirave publike, si ato që realizohen nëpërmjet rihvillimit por edhe te ato që ndërhyet nëpërmjet ristrukturimit.

2. Realizimi i zgjerimit të rrugëve ekzistuese të cilat mundësojnë lehtësimin e situatës ekzistuese të trafikut.

3. Lëvizja dhe parkimi i automjeteve i cili realizohet nëpërmjet parkimit nëntokësor në zonat e ri zhvillimit, duke liruar kështu hapësira urbane të mundshme për t'u kthyer ne zona rekreative ku fokusi kryesor është lëvizja e lirë këmbësore, pa barriera.

Neni 22

Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave

1. Vendosja e antenave duhet të jetë sipas legjislacionit të posaçëm për infrastrukturën përkatëse, referuar nenit 92, të VKM Nr. 686 / 2017.

2. Nuk lejohet vendosja e antenave të çfarëdo lloji në fasadat e strukturave përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve që kufizojnë bllokun e banimit.

3. Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë me projekte të veçanta, vendosjen e strukturave për qëllime publiciteti dhe/ose reklama, si dhe vendosjen e Antenave të telefonisë të lëvizshme, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.

4. Nuk lejohet vendosja e antenave të telefonisë së lëvizshme në terracat e banesave familjare.

Neni 23

Strukturat provizore

1. Nuk lejohet vendosja e strukturave provizore të llojeve të ndryshme si kioskat, tezgat, etj, me qëllim tregtinë dhe/ose promovimin e aktiviteteve të ndryshme, në asnjë prej rrugëve kryesore, kufizuese të kësaj njësie strukturore.

KREU IV

Neni 24

KUSHTET DHE RREGULLAT TEKNIKE PËR ZBATIMIN E INFRASTRUKTURAVE

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

KREU V

RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËN-NJËSI STRUKTURE

Neni 25

Mënyrat e ndërhyrjes në territor dhe menaxhimi i parcelave

1. Nën-njësitë strukturore për zhvillim dhe zonat/ nën-njësitë strukturore për ristrukturim, janë përcaktuar sipas përcaktimeve të nenit 39 të rregullores vendore të PPV-së.
2. Pronat publike të përfshira në zonat e zhvillimit të cilat kanë të drejta zhvillimi proporcionalisht të barabarta me të gjitha pronat private, do t'i ruajnë këto të drejta për t'i përdorur apo transferuar në ato zhvillime të cilat mundësojnë realizimin e infrastrukturës së shërbimeve në territor.
3. Në rast se një zhvillim i propozuar pjesë e parcelave private shpreh interesin për të shfrytëzuar edhe të drejtat e zhvillimit të deleguara në parcelat në pronësi publike, atëherë do t'i menaxhojë nëpërmjet kontratës së sipërmarrjes / porosisë edhe parcelat publike sipas dispozitave ligjore për të drejtën e pronësisë në zbatim edhe të VKB-së nr. 53/2018

Neni 26

NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIMIN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Nën-njësi me përdorim Banim (A).

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

- a. AS - Nënkategoritë e kategorisë bazë (AS) arsim, në funksion të banimit
- b. SH - Nënkategoritë e kategorisë bazë (SH) shëndetsi, në funksion të banimit
- c. AR – Nënkategoritë e kategorisë bazë (AR) aktivitete rekreative dhe sociale, në funksion të njësive të banimit.
- d. IN - Nënkategoritë e kategorisë bazë (IN) infrastrukturë, pjesë dhe/ose në funksion të njësive apo zonave të banimit

2. Nënkategoritë e përdorimit të tokës

Nënkategoritë e përdorimit të tokës ndjekin përcaktimet e VKM Nr. 686. date 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", e ndryshuar, Shtojca I "Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës". Konkretisht, për secilën nga kategoritë do të aplikohen nënkategoritë e mëposhtme:

- a) kategoria A-Banim:
 - a. nënkategoria A1-Banim
 - b. nënkategoria A2-Banim dhe Shërbime.
- b) kategoria AS-Arsim:
 - a. nënkategoria AS1-Arsim Parashkollor;
 - b. nënkategoria AS2-Arsim i Ulët;
 - c. nënkategoria AS3-Arsim i Mesëm;
 - d. nënkategoria AS4-Arsim i lartë;

- c) kategoria SH-Shëndetësi:
 - a. nënkategoria SH1-Shërbim Ambulator,
 - b. nënkategoria SH2-Shërbim Spitalor.
- d) kategoria SHA-Aktivitete Shoqërore & Argëtimi:
 - a. nënkategoria AR1-Hapësira publike,
 - b. nënkategoria AR2-Aktivitete kulturore,
 - c. nënkategoria AR3-Aktivitete sportive dhe rekreative.
- e) kategoria INT:
 - a. nënkategoria Infrastrukturë rrugore (INT1).

3. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave lineare / perimetrale / kullë.

4. Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht në këtë nën-njësi strukturore ka ndërtime të ulta 1-3 kat, të cilat do t'i nënshtrohen rizhvillimit. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së, të cilat duhet të synojnë kryesisht rivlerësimin e infrastrukturës së shërbimeve në njësi dhe të hapësirave publike duke përfshirë edhe zhvillime të reja.

5. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e krijuar dhe/ose vija e re e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor.

6. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës i propozuar është 45 % e sipërfaqes së pronës, ndërsa i projekcionit është maksimalisht 55%.

7. Lartësia e strukturave

Lartësia e propozuar e strukturave është 5 deri 30 kate dhe në respektim të nenit 54, 48 të rregullores së PPV-së.

8. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Sipërfaqja e gjelbër e rekreative për t'u realizuar brenda zonës është optimale.

Përgjatë rrugëve kryesore perimetrale të respektohet vazhdimësia e brezit të gjelbërt. Ndërsa përta i përket hapësirës rekreative të trajtohet kryesisht me pemë të larta, gjithmonë të gjelbërta që ofrojnë hijezim shumë të mirë gjatë gjithë vitit, si dhe me shkurre e gjelbërim vertikal. Gjithashtu të përmbajë edhe zona me kënde lojrash për fëmijë.

9. Zgjidhja e parkimeve

Strukturat e reja duhet të përmbajnë minimalisht 1 kat parkim nëntokë. Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës.

10. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve të vendosura përgjatë rrugëve kryesore duhet të trajtohen me ngjashmëri arkitektonike.