



RREGULLORE E PLANIT TË DETYRUAR VENDOR

ZONA E RE PËR ZHVILLIM,
NJËSIA ADMINISTRATIVE PEZË, BASHKIA TIRANË

HARTOI:

Arkitekt: VARKA ARKITEKTURË

Florian Babo

VARKA
arkitekturë

KONTROLLOI, DPPZHT:

Specialist SM:

Edian Meçe

Specialist SM:

Iva Tavanxhiu

Pergjegjës SM:

Devis Agaraj

Drejtor DPT:

Anisa Mançe

Drejtor DPPZHT:

Ditjon Baboçi

TABELA E PËRMBAJTJES

1. OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET	2
1.1. Objekti	2
1.2. Qëllimi	2
1.3. Përkufizimet	2
1.4. Fusha e aplikimit	3
1.5. Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor	3
2. SHPJEGIMI I METODOLOGJISE SE PERDORUR	5
2.1. Kushtet dhe normat për zonimin e Zonës subjekt PDYV-je	5
2.2. Lartësia e strukture	5
3.0. Rregulla të përgjithshme zhvillimi	6
3.1. Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave të ulta	6
3.2. Lartësia e katit	6
3.3. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtime	6
3.4 Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë	6
3.5 Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për hapësira publike	7
3.6 Intensiteti i ndërtimit	7
3.7 Vija e ndërtimit	7
3.8 Distanca midis strukturave	7
3.9.Parkimi	7
3.10 Standarte orientuese për trajtimin e hapsirave të lira ndërmjet strukturave	7
3.11. Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	8
4.0. RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT	9
PËR ÇDO NËN-NJËSI STRUKTURE	
4.1. Zona për Zhvillim	9

1. OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

1.1 Objekti

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 njësive strukturore **PE/60** dhe **PE/12**, të njësive administrative Pezë, Bashkia 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.

1.2 Qëllimi

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 Politika Territoriale Vendore, Plani i Përgjithshëm Vendor, Rregullorja e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë dhe nga zona e re për rindërtim për akomodimin e familjeve të pastreha si pasojë e tërmetit të datës 26 Nëntor 2019.

1.3 Përkufizimet

Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

- a. **Rindërtim** punimet që konsistojnë në prishjen dhe ndërtimin me të njëjtin vëllim dhe formë të objektit të mëparshëm.
- b. **Rigjenerim/përtëritje** është procesi i përmirësimit të kushteve ekonomike, fizike, sociale dhe mjedisore të një territori apo ndërtimi.
- c. **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.
- d. **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.
- e. **“Trup rrugë”** – quhet karrexhata si pjesë e rrugës e destinuar për lëvizjen e mjeteve së bashku me trotuarin si pjesë e rrugës jashtë karrexhatës e destinuar për lëvizjen e këmbësorëve.
- f. **“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.
- g. **“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 Detyruara vendore. Vija e ndërtimit përcakton pozicionimin e faqes të një strukture në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese apo të propozuar.
- h. **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 rizhvillohen (nuk parashikohet ndryshimi i gjendjes ekzistuese të tyre) dhe për rrjedhojë krijojnë situatë të formuar në territor.
- i. **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.

- j. **“parkim publik”** – detyrimi i realizimit të parkimeve publike në funksion të zonave për ristrukturim dhe rihzhvillim sipas standardeve të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- k. **“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.
- l. **“infrastrukturë inxhinierike”** – rrjetet rrugore, transporti, rrjetet inxhinierike të furnizimit me energji elektrike, kanalizime të ujrave të bardha (KUB), kanalizime të ujrave të zeza (KUZ) dhe telefoni / internet të nevojshme për t’u realizuar nëpërmjet politikave vendore të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- 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 higjeno-sanitare në banesa.

Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në ligjin “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, apo në aktet nënligjore të miratuara në zbatim të tij si dhe të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.

1.4. Fusha e aplikimit

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të njërive strukturore **PE/60** dhe **PE/12**, dhe aplikohet vetëm brënda kufirit të miratuar të kësaj njësie, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë dhe sipas përcaktimeve të zonës së rindertimit

1.5. Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor

I. Plani i Detyruar Vendor përmban:

Neni 5
Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor
(Faza 1)

Plani i Detyruar Vendor për fazën e parë, përmban:

1. Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese (shkalla 1:2000, 1:1000):
 - a. Relievi topografik;
 - b. Analiza e problematikës së pronësisë mbi tokën.
 - c. Analiza e përdorimit ekzistues të tokës, bashkë me tabelën e bilancit të përdorimeve në territor.
2. Projektplani (shkalla 1:2000, 1:1000):
 - a. Plani i propozuar i përdorimit të tokës dhe strukturave në të, i shoqëruar me bilancin e përdorimeve të propozuara në territor.
 - b. Harta e rrjetit rrugor të propozuar, përfshirë sheshet publike, brezat e gjelbërt përgjatë rrugëve, vijat e propozuara të ndërtimit dhe seksionet tërthore të rrugëve.
 - c. Harta e rrjeteve kryesore të infrastrukturave si dhe plani i propozuar i shërbimeve dhe infrastrukturave publike;
 - d. Mënyrat e ndërhyrjes në territor

- e. Përcaktimi i treguesve për zhvillim për secilën parcelë;
 - f. Relacioni shpjegues i PDV-së.
4. Rregullorja e Planit të Detyruar Vendor;

(Faza 2)

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

1. Evidentimi i pozicionit të zonës së studiuar në lidhje me nën-njësine strukturore, së bashku me kondicionet dhe parametrat urbanistike, të përcaktuara në Fazën e Parë të PDV.
2. Foto të zonës së studiuar;
3. Planimetria e gjendjes ekzistuese të ndërtimeve ku do të identifikohen objektet dhe rrjeti rrugor ekzistues, vendosur mbi relievin e azhornuar topografik të zonës së studiuar (shkalla 1:500-1:2000);
4. Hartë e pronësisë ku evidentohen parcelat private dhe shtetërore;
5. Plani i përdorimit të tokës, i detyruar (shkalla 1:500-1:2000), dhe kriteret përkatëse të zhvillimit;
6. Planimetria e përgjithshme e studimit, ku evidentohen rrjeti rrugor i propozuar, gjurmët e objekteve të propozuara, hapsirat për vepra me interes publik, hapësirat e terreneve të gjelbra, të pushimit, terreneve sportive e të lojrave për fëmijë, vendparkimet e automjeteve, hyrjet për parkimet nëntokësore. (shkalla 1:500-1:2000)
7. Perspektiva/aksonometri ajrore;
8. Relacion teknik;

2.0 SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

2.1 Kushtet dhe normat për zonimin e Zonës subjekt PDYV-je

1. Zona:

- a. Kufizohet nëpërmjet rrugëve dhe si vijë kufizuese shërben aksi i propozuar i rrugës,
- b. Kufizohet nëpërmjet përdorimit të tokës

2.2 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. lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re;
 - b. normat e lejuara të distancave;
 - c. vlerat mjedisore dhe ekologjike në nënnyjësi;
 - d. vlerat e trashëgimisë kulturore në njësi;
 - e. diellëzimin dhe orientimin;
 - f. respektimin e normave mjedisore;
 - g. respektimin dhe harmonizimin e siluetës ekzistuese me atë të propozuar;
 - h. ndërthurjen e përdorimeve të ndryshme në strukturë
- 2. Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, janë:
 - a. Zhvillim i strukturave të ulëta (1k);
- 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.

3.0 RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

3.1 Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave të ulta

1. Sipërfaqja për parcelën minimale është përlogaritur sipas tipologjive të ndërtimit
2. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e strukturave të ulta (1kat) 1+1 do të jetë 320 m².
3. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e strukturave të ulta (1kat) 1+2 do të jetë 400 m².
4. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e strukturave të ulta (1kat) 1+3 do të jetë 415 m².

3.2 Lartësia e katit

1. Lartësia e strukturës jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale për objektet 1k:
 - a. për katet banim është 3 metra (dyshe - dyshe), ndërsa lartësia maksimale 4.6 metra.

3.3 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 ndërtimet e ulta lidhur me parcelën lejohet deri në masën 20%.
4. 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.

3.4 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 zonës 1 rekomandohet të jetë minimalisht 17%.
3. Në çdo rast, Kshr-ja e propozuar është në përputhje me përcaktimet e ligjit dhe “Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë” (i ndryshuar).

3.5 Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për hapësira publike

1. Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave për hapësira 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 e KSHP-së brenda zonës duhet të jetë 70%.
3. KSHP-ja matet në përqindje (%). Përqindja e KSHP-së për territore publike duhet të jetë 26%.
4. KSHP-ja matet në përqindje (%). Përqindja e KSHP-së për territore individuale duhet të jetë 44%.

3.6 Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit për çdo nënnjësi zhvillimi është llogaritur sipas tipologjive të ndërtimit në territorit.

3.7 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 VKM 408 (ndryshuar) dhe “Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë” (i ndryshuar).
2. Në çdo rast zhvillimi i ri nuk duhet të prekë kufirin e trupit të rrugës ekzistues apo të propozuar nga Plani i Përgjithshëm dhe nga ky Plan i Detyruar Vendor.

3.8 Distancat midis strukturave

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.

3.9 Parkimi

1. Numri minimal i parkimeve që duhet të sigurohet për çdo objekt është përcaktuar në këtë PDYV.
2. Parkimet nëntokësore do të zbatohen sipas përcaktimeve në PDYV.

3.10 Standarte 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 Ndriçimin;
 - 2.2 Panduse për PAK;
 - 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 hapësirave me pemë, shkurre e bimë dekorative.

3.11 Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave

1. Nuk lejohet vendosja e antenave të çfarëdo lloji në fasadat e strukturave përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve që kufizojnë bllokun e banimit.
2. Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë 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.
3. Nuk lejohet vendosja e antenave të telefonisë së lëvizshme në terracat e banesave familjare.

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

4.1 Zona per Zhvillim

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukurave në të

Nënnjësi me përdorim Banim (A).

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të ulta – vila individuale

3. Ndërhyrja në territor

Zhvillim

4. 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.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës lidhur me parcelën

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës është maksimalisht 20 % e sipërfaqes së parcelës.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e propozuara e strukturave është 1 kate.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Sipërfaqja e gjelbër e rekreative e cila realizohet brenda parcelës së strukturës individuale realizohet në konceptin e bahçeve individuale.

Përgjatë rrugëve kryesore perimetrale të respektohet vazhdimësia e brezit të gjelbër të propozuar me pemët e larta.

8. Zgjidhja e parkimeve

Strukturat e reja duhet të përmbajnë minimalisht 1 parkim mbitokë ose nëntokë, e realizuar brenda parcelës të strukturës individuale