

VENDIM
Nr. 722, date 19. 11.1998

I azhurnuar me:

- VKM Nr.401, datë 25.06.2004
- VKM Nr.545, datë 12.08.2004
- VKM Nr.1503, datë 19.11.2008

PER MIRATIMIN E RREGULLORES SE URBANISTIKES

Ne mbështetje te nenit 5 te ligjit nr.8405, date 17.9.1998 "Për urbanistiken", me propozimin e Ministrisë se Punëve Publike dhe Transportit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI

1. Miratimin e rregullores se urbanistikes, qe i bashkëlidhet këtij vendimi.
2. Vendimi i Këshillit te Ministrave nr.593, date 13.12.1993 "Për miratimin e rregullores se urbanistikes " shfuqizohet.

Ky vendim hyn ne fuqi menjehere.

KRYEMINISTRI
Pandeli Majko

RREGULLORE URBANISTIKES

LLOJET, PERMBAJTJA DHE PROCEDURAT E HARTIMIT TE STUDIMEVE URBANISTIKE

A. Emërtimi dhe territori qe përfshin studimi urbanistik

1. Master plani: Është studim urbanistik me nje teme te caktuar dhe përfshin te gjithë territorin kombëtar ose pjese te veçanta te tij .
2. Studimi urbanistik rajonal dhe mjedisor: Është studim urbanistik kompleks dhe përfshin territorin e një ose me shume rretheve.
3. Plani rregullues i përgjithshëm. Është studim urbanistik kompleks për një territor te kufizuar dhe përfshin territorin e një qyteti, se bashku me zonën suburbane (periferike) tejshtirjes perspektive, te një fshati, te një qendre te banuar, te një zone pushimi, te një territori industrial etj.
4. Studimi urbanistik pjesor: Është studim urbanistik i detajuar, qe bazohet ne parashikimet e planit rregullues te përgjithshëm dhe përfshin zona ose pjese te territorit te tij, ne te cilat parashikohen ndërhyrje rregulluese.
5. Planimetria e sheshit te ndërtimit: Është material grafik qe nxirret nga studimi urbanistik pjesor dhe i bashkëngjitet vendimit për miratimin e sheshit te ndërtimit dhe kondicioneve urbane te tij .

B. Përmbajtja dhe mënyra e hartimit te studimeve urbanistike

6. Master plani ka për qellim krijimin e bazave për zhvillimin urbanistik dhe territorial të territorit për të cilin hartohet (p.sh. krijimin e bazave për zhvillimin e vendbanimeve, infrastrukturës, turizmit, industrisë etj) .

7. Master plani hartohet nga organet e specializuara për këtë qellim.

8. Master plani që hartohet për gjithë territorin kombëtar porositet nga Këshilli i Ministrave. Në rastet kur master plani hartohet për një pjesë të territorit kombëtar dhe përfshin disa rrethe, porositet nga Këshilli i Ministrave me propozim të Këshillave të Rretheve që merren në studim dhe kur përfshin në një rreth porositet nga Këshilli i Rrethit që studiohet.

9. Master plani kryhet mbi bazën e detyrës së projektimit.

10. Detyra e projektimit hartohet nga investitori (porositësi), në bashkëpunim me institucionet e specializuara.

11. Detyra e projektimit duhet të përmbajë:

-te dhënat mbi pozitën gjeografike dhe kufijtë e shtrirjes së territorit kombëtar që merret në studim në harta në shkallë 1 : 50 000 -1: 10 000;

-te dhënat gjeografike me përshkrim dhe me planimetri në harta në shkallë 1: 50 000 - 1: 10 000 ;

-te dhëna sizmologjike, të mbështetura në hartën e rajonizimit sizmik në shkallë 1 : 500000;

-te dhënat klimatike dhe hidrologjike me përshkrim dhe me vizatime në forme grafikeshe të elementeve klimatike dhe skema të hartave në shkallë 1 : 10000 -1 : 50000;

-te dhënat hidrologjike me përshkrim dhe planimetri në harta në shkallë 1 : 50000- 1 : 10000; -te dhëna hidroteknike me përshkrim dhe me planimetri në harta në shkallë 1:50000-1: 10000 -te dhëna morfologjike dhe gjeomorfologjike me planimetri dhe harta në shkallën 1: 50 000 - 1: 10000;

-te dhëna pedologjike me planimetri dhe harta në shkallë 1 : 50 000 -1 : 10 000;

-te dhëna mbi komunitetet bimore, shtazore dhe ekosistemet e zonës së përfshirë nga studimi, -elementet që parashikon normativa shtetërore në drejtim të vlerësimit të ndikimit në mjedis (VNM);

-studime mbi mbrojtjen e mjedisit;

-te dhëna mbi shfrytëzimin e tokës me përshkrim dhe harta;

-te dhëna arkeologjike dhe historike, zonat muze në mbrojtje dhe zonat në mbikëqyrje,

-te dhënat mbi infrastrukturën e rrjeteve inxhinierie të rrugëve, ujësjellësve, elektrikut, kanalizimeve dhe telefonisë me planimetri në harta në shkallë 1 : 50000 -1 : 10000;

-studime urbanistike mbi qendrat e banuara me përshkrim dhe planimetri;

-te dhëna demografike mbi qendrat e banuara;

-studime ekonomike;

-te dhëna që lidhen me temën e caktuar të studimit;

12. Master plani hartohet për një periudhë kohore mbi 20 vjeçare.

13. Përpara miratimit të master planit merret miratimi i organeve të pushtetit lokal, territoret e rretheve të të cilave preken nga këto studime.

14. Studimi urbanistik rajonal dhe mjedisor është studim kompleks që ruan dhe mbron vlerat natyrore, mjedisore e peisazhistike dhe siguron vazhdueshmërinë e zhvillimit të qyteteve, fshatrave, qendrave të banuara dhe qendrave të prodhimit industrial, bujqësor, etj. në territoret e rretheve për të cilat hartohet.

15. Studimi urbanistik rajonal dhe mjedisor përmban:

a) objektivat që do të udhëheqin politiken territoriale të zonave urbane, rurale, industriale, bujqësore e të shërbimeve në kuadrin e përgjithshëm të rregullave brenda territorit të rajonit;

- b) zgjedhjen e modelit territorial duke përcaktuar udhëzimet dhe kriteret metodologjike për përcaktimin e zonave socio-ekonomike, të cilat krijojnë sektorë funksionale dhe do të nënshtrohen planifikimit të planeve me të detajuara;
- c) përcaktimin e problemeve kryesore për secilën nga zonat e sipërpërmendura dhe për problemet e caktuara, mënyrën e koordinimit me territoret jashtë rajonit;
- d) marrjen parasysh të zonave me karakter historik dhe veçori të spikatura ambientale dhe peisazhistike, duke specifikuar territoret që do të trajtohen nga planet lokale, si parqe natyrore, zona të mbrojtura etj ;
- e) normat kryesore për hartimin e programeve të mbrojtjes dhe përdorimit të tokave, sistemeve hidrogjeologjike, hidrologjike, pyjore, të burimeve bujqësore, energjetike, të karriera etj;
- f) elementet që parashikon normativa shtetërore në drejtim të vlerësimit të ndikimit në mjedis (VNM);
- g) lokalizimin e veprave publike dhe infrastrukturave lokale, rajonale, kombëtare, baze për shërbime të interesit rajonal si rrugët e komunikacionit tokësor, ujor, ajror, rrjetat e furnizimit me ujë, me energji elektrike, të telefonisë, të kanalizimit, vendet e hedhjes së mbeturinave, fushat e depozitimit, si dhe zonat me destinacion të veçante;
- h) specifikimi i prioriteteve në kuadrin rajonal dhe lokal, sipas sektorëve dhe objektivave të vendosura në programin e zhvillimit;
- i) koordinimin me parashikimet e programit ekonomik -financiar;

16. Porositësi është Këshilli i Ministrave, për rastin kur studimi prek disa rrethe dhe Këshilli i Rrethit për rastin kur përfshin një rreth.

17. Studimi urbanistik rajonal dhe mjedisor hartohet mbi bazën e detyrës së projektimit. Detyra e projektimit hartohet nga porositësi (investitori) në bashkëpunimin me institucionet e specializuara. Detyra e projektimit duhet të përmbajë:

- te dhëna mbi pozitën gjeografike dhe kufijtë e shtrirjes së rajonit që merret me studim në harta në shkallë 1 : 50 000 -1 : 10 000;
- te dhënat inxhiniero-gjeologjike dhe topografike të hedhura në harte në shkallën 1 : 50000- 1 : 10000;
- te dhënat sizmologjike në shkallën 1 : 500000 deri 1 : 100000;
- te dhënat klimatike për rajonin dhe rrjeti i stacioneve nga merren këto të dhëna (temperatura, erërat, reshjet, lagështia etj);
- te dhënat hidrogjeologjike me përshkrim dhe planimetri në harta në shkallë 1: 50 000 - 1 : 10 000,
- te dhënat hidroteknike me përshkrim dhe me planimetri në harte në shkallë 1 :50000 - 1 : 10000
- te dhënat morfologjike dhe gjeomorfologjike me planimetri dhe harta në shkallë 1 : 50000- 1 :10000;
- te dhënat pedologjike me planimetri dhe harta;
- te dhënat mbi komunitete bimore, shtazore dhe ekosistemet e zonës së përfshirë nga studimi; - elementet që parashikon normativa shtetërore në drejtim të vlerësimit të ndikimit në mjedis (VNM);
- studime mjedisore;
- te dhëna mbi shfrytëzimin e tokës me përshkrim dhe harta;
- te dhëna mbi historinë e zhvillimit ekonomik-shoqëror të rajonit mbi zonat muze në mbrojtje dhe zonat në mbikëqyrje;
- te dhënat mbi ekonominë pyjore, parqet kombëtare, parqet periferike të qyteteve dhe zonat e pushimit të përbashkëta të banorëve të qyteteve e të fshatrave;
- te dhëna mbi zhvillimin demografik;

-te dhënat mbi zhvillimin faktik dhe ne perspektive te qyteteve, fshatrave dhe qendrave te banuara te rajonit;

-te dhëna mbi vëllimin e investimeve dhe ndërtimeve faktike e ne perspektive për çdo qytet, fshat apo qendër te banuar brenda territorit te rajonit;

-te dhëna mbi zhvillimin faktik e ne perspektive te industrisë;

-te dhëna mbi zhvillimin faktik e ne perspektive te bujqësisë e blegtorisë;

-te dhënat mbi infrastrukturën e rrjeteve inxhinierie, te rrugëve, ujësjellësve, elektrikut, kanalizimeve e telefonisë me planimetri dhe harta;

-te dhëna mbi vëllimin faktik te transportit dhe perspektiven.

18. Studimi urbanistik rajonal dhe mjedisor për karakterin kompleks qe ka përbehet nga:

-detyra e projektimit;

-relacioni i përgjithshëm;

-harta e gjendjes ekzistuese te rajonit ne shkallen 1 : 25 000 -1 : 5000;

-plani rajonal i qendrave dhe zonave te prodhimit industrial.

Ne këtë harte përcaktohen: vendet e ndërtimit dhe territoret e qendrave dhe zonave ekzistuese dhe te reja industriale, territoret mineral mbajtëse ose naftëmbajtëse ekzistuese ose te reja, ndërtimet e ndryshme qe shërbejnë për ruajtjen e ambientit nga dëmtuesit industriale qe veprojnë ne ajër, toke dhe ujë.

-plani rajonal i zonave te prodhimit bujqësor. Ne këtë plan përcaktohen territoret e kulturave bujqësore si arat, pemishtet, vreshtat, ullishtat, pyjet, kullotat, parqet kombëtare etj ., vendndërtime te rezervuarëve dhe liqeneve qe do te shërbejnë për ujitjen, territoret e ndërtimeve bujqësore.

-plani rajonal i qyteteve, fshatrave e qendrave te banuara;

Ne këtë plan përcaktohen territoret e zhvillimit te qyteteve, te fshatrave dhe qendrave te banuara ekzistuese, territoret e qyteteve, fshatrave e qendrave te banuara te reja, territoret e qendrave te pushimit, te plazheve, te qendrave turistike dhe qendrave shëndetësore;

-plani rajonal i sistemit te komunikacionit dhe te rrjetit rrugor. Ne këtë plan përcaktohen rrugët automobilistike, hekurudhore, ajrore dhe ujore qe lidhin qytetet, fshatrat dhe qendrat e banuara me qendrat e prodhimit industrial e bujqësor. Ne këtë plan mund te përfshihet edhe rrjeti i kolektorëve kryesore te furnizimit me ujë, i kanalizimit, i largimit te ujërave te industrisë, i linjave te tensionit te larte, i telefonisë etj .

-plani i territoreve me vlera mjedisore. Ne këtë plan përcaktohen sistemet e mbrojtura, sistemet ekologjike, parqet kombëtare dhe lokale, rezervatet e florës e te faunës dhe klasifikimi i tyre sipas kritereve për ruajtjen e mbrojtjen sipas dispozitave te veçanta.

Plani rregullues i përgjithshëm, si rregull, hartohet pas hartimit te studimit urbanistik rajonal. Ai zgjidh ne tërësi problemet ndërtimore, ekonomike, higjeno-sanitare, inxhiniero-teknike te një qyteti, fshati apo qendre te banuar, parashikon zhvillimin urbanistik te qytetit, fshatit apo qendrës se banuar për një periudhe kohe te caktuar 10-15 vjeçare, duke përcaktuar përparësitë e fazës se pare 5-vjeçare, përcakton kufijtë gjeografike te zhvillimit territorial te qytetit, fshatit ose te qendrës se banuar, si dhe periferisë se tyre.

20. Për te kursyer fondin e tokës e për te disiplinuar ndërtimet ne planin rregullues te përgjithshëm paraqitet vija kufizuese e ndërtimeve me fazat e saj për zhvillimin perspektiv te qytetit, fshatit apo qendrës se banuar. Kufiri gjeografik i shtrirjes territoriale quhet vije kufizuese e ndërtimeve.

21. Për te shfrytëzuar sa me drejt dhe sa me mire territorin jashtë vijës kufizuese te ndërtimeve te qytetit dhe për te ruajtur te parapërgatitur territorin e zhvillimit perspektiv te tij përcaktohet zona suburbane me kufirin e saj. Zona suburbane përfshin një territor te caktuar gjate perimetrit te

qytetit ku ndodhen fshatra dhe qendra te banuara te tjera, te destinuar për zhvillimin e mëtejshëm te qytetit për një perspektive shumëvjeçare. Madhësia dhe gjerësia e kësaj zone përcaktohet ne varësi te kushteve te relievit, te mjedisit natyror e panoramik, te dhënave gjeologo-inxhinierike e sizmike, te faktorëve e kërkesave te tjera te veçanta. Kufiri gjeografik i shtrirjes territoriale te periferisë se qytetit për periudhën shumëvjeçare quhet vije suburbane.

22. Vendimet ne fushën e urbanistikes qe marrin komuna ose komunat fqinje, ne territorin e zonës suburbane, duhet te respektojnë rigorozisht studimin urbanistik qe behet për këtë zone ne kuadrin e planit rregullues te përgjithshëm.

23. Zona suburbane është territor i komunës ose komunave dhe ne te ardhmen mund te jete pjesërisht ose tërësisht territor i bashkise, prandaj organet e pushtetit lokal duhet te harmonizojnë vendimet për përdorimin e tokës, duke respektuar reciprokisht autonominë e tyre.

24. Plani rregullues i përgjithshëm hartohet i plote ose rishikohet.

25. Plani rregullues i përgjithshëm hartohet i plote ne rastet kur:

a -është marre vendimi nga Këshilli i Ministrave për te ngritur një qytet, fshat apo qendër te banuar te re;

b -lindin kushte te reja ekonomiko-shoqërore qe kërkojnë territore, hapësira dhe infrastrukturën baze primare te qyteteve, fshatrave apo qendrave te banuara ekzistuese dhe kur paraprakisht këto territore e hapësira janë ne masën mbi 25 % te sipërfaqes ekzistuese te qytetit, fshatit apo qendrës se banuar;

c -kërkohen ose lindin probleme te rëndësishme dhe transformime teknike ne sistemin e infrastrukturës, sidomos te rrjetit rrugor;

d -ezaurohen parashikimet e planit rregullues te përgjithshëm para afatit te parashikuar .

26. Plani rregullues i përgjithshëm rishikohet ne rastet kur:

a) shuma e te gjithë shtesave është me pak se 25 % e sipërfaqes brenda vijës kufizuese te ndërtimeve ekzistuese;

b) krijohen kushte te reja ekonomiko-shoqërore qe kërkojnë territore dhe hapësira për një nga zonat funksionale te qytetit ose fshatit;

c) për efekt te interesit shoqëror kërkohen shpronësime te tokave prone e personave fizike e juridike dhe për pasoje duhet bere ndryshimi i vijës kufizuese te ndërtimeve.

27. Porositësi i planit rregullues te përgjithshëm është këshilli i bashkise ose komunës.

28. Plani rregullues i përgjithshëm (PRRP) përmban:

a -objektivat dhe strategjinë, te ndara sipas zonave, qe bashkia ose komuna synojnë te arrijnë nepermjet PRRP-se.

b -përcaktimet qe influencojnë mbi pronësinë e tokës dhe vlerësimin e saj. Për këtë jep:

-klasifikimin sipas funksioneve;

-përcaktimin e mënyrës se zbatimit nëpërmjet studimit urbanistik pjesor;

-intensitetin dhe tipologjinë e ndërtimeve qe do te rezultojnë nga transformimet e brendshme ne baze te SUP;

c -klasifikimi ne zona funksionale te territorit qe përfshihet nga plani, duke u mbështetur ne gjendjen ekzistuese, ne përdorimet e mundshme, ne dendësitë e banimit, ne infrastrukturat inxhinierie e sociale, si dhe rregullat qe duhen ndjekur brenda secilës prej tyre për te ndryshuar destinacionin e përdorimit; Këto zona përcaktohen ne baze te destinacionit mbizotërues te përdorimit;

d -shqyrtimin e zonave qe do t'i nënshtrohen ndërhyrjeve te rikonstruksionit urbanistik, si dhe përcaktimin e zonave për shtrirjen e qytetit, kushtëzimet urbanistike dhe elementet kryesore qe duhet te mbahen parasysht ne secilën prej tyre gjate hartimit te SUP;

e -strukturën e përgjithshme organike të territorit nëpërmjet elementeve përcaktues të zhvillimit urban, veçanërisht nëpërmjet sistemit të përgjithshëm të komunikacionit rrugor, hekurudhor, etj. , të rrjetave të furnizimit me ujë, me energji elektrike, të kanalizimit dhe të impianteve përkatëse, të rrjeteve të komunikimit teknologjik, të hapësirave të lira të destinuara për park, gjelbërim publik e pajisje të tjera publike;

f -përcaktimin e ndërhyrjeve për vlerësimin dhe ruajtjen e burimeve ambientale, bujqësore, peisazhistike e historike, duke vendosur kushtëzimet për përdorimin e tyre, si dhe të elementeve që parashikon normativa shtetërore në drejtim të vlerësimit të ndikimit në mjedis (VNM);

g- studimin e situatës gjeologjike, hidrologjike dhe sizmike të territorit për të vlerësuar pajtueshmërinë e parashikimeve të planit me to;

h- parashikime dhe drejtimet kryesore të vendosura prej master planit dhe studimit urbanistik rajonal, në mënyrë që të koordinojnë parashikimet e tyre me përshkrimet e PRRP-se;

i- vlerësimin ekonomik-financiar të operacioneve që propozon PRRP-ja;

j- kufizime në lidhje me ndërtimet për:

-territore apo zona me ndërtime që paraqesin interes ambiental, peisazhistik, historik e kulturor;

-mbrojtjen e funksionit të infrastrukturave dhe impianteve me interes publik;

-mbrojtjen nga situata të mundshme rreziku për të garantuar pacenueshmërinë e njerëzve apo objekteve;

k- përcaktimin e rrethanave, që do të kërkojnë rishikimin e PRRP-se, në funksion të popullsisë dhe indeksit të rritjes së saj, funksioneve dhe intensitetit të shfrytëzimit të truallit, si dhe të elementeve që kanë ndikuar në klasifikimin fillestar të territoreve të përfshira nga PRRP në zona funksionale;

l- territoret dhe afatet për hartimin dhe miratimin e SUP, nëpërmjet të cilave do të zbatohet PRRP.

29. Plani rregullues i përgjithshëm hartohet mbi bazën e detyrës së projektimit. Detyra e projektimit duhet të përmbajë:

-të dhëna për pozitën gjeografike dhe kufijtë e shtrirjes të territorit të qytetit, fshatit ose qendrës së banuar në harta në shkallë 1 : 5000 -1 : 2000 ;

-të dhëna gjeologjike me përshkrim dhe planimetri në harta në shkallë 1 : 5000 -1 : 2000;

-të dhëna sizmologjike me përshkrim dhe me planimetri në harta në shkallë 1 : 10000 deri 1 : 5000;

-të dhëna klimatike dhe hidrologjike me përshkrim dhe me vizatime në forme grafikesh të elementeve klimatike dhe skema të hartave në shkallë 1 : 5 000 -1 : 2 000;

-të dhëna hidrogeologjike me përshkrim dhe me planimetri në harta në shkallë 1 : 5000 -1 : 2000;

-të dhëna mbi komunitetet bimore, shtazore dhe ekosistemet e zonës së përfshirë nga studimi.

-elementet që parashikon normativa shtetërore në drejtim të vlerësimit të ndikimit në mjedis (VNM);

-studime mbi mbrojtjen e mjedisit;

-të dhëna arkeologjike dhe studime historike, zonat muze në mbrojtje dhe zonat në mbikëqyrje,

-të dhëna mbi infrastrukturën e rrjeteve inxhinierie të rrugëve, ujësjellësve, elektrikut, kanalizimeve dhe telefonisë me planimetri në harta në shkallë 1 : 5 000- 1 : 2000;

-të dhënat demografike;

-të dhënat mbi aktivitetin ekonomik faktik dhe në perspektive;

-të dhënat për zonën e banimit mbi gjendjen faktike dhe në perspektive;

-si dhe të dhëna të tjera që lidhen direkt me studimin (p.sh kur studiohet plani rregullues i përgjithshëm i një qyteti apo qendre turistike duhen të dhëna për zonat e pushimit etj).

30. Plani rregullues i përgjithshëm i qytetit, fshatit apo qendrës së banuar, ekzistuese hartohet në dy faza:

a- projektideja.

b- projekti teknik i rrjetit rrugor .

31. Projekti i fazës së dytë bëhet pasi të jete miratuar projektideja nga organi sipas kompetencës dhe kur kërkohet nga porositësi .

32. Plani rregullues i përgjithshëm i qytetit, fshatit apo qendrës së banuar të re hartohet në tri faza:

a. studimi i përgjithshëm urbanistik për vendin e vendosjes së qytetit, fshatit apo qendrës së banuar të re;

b. projektideja;

c. projekti teknik i rrjetit rrugor .

33. Projektimi në fazën e dytë bëhet pasi të jete miratuar studimi i përgjithshëm urbanistik.

34. Kalimi në fazën e tretë bëhet mbasi projektideja është miratuar nga organi sipas kompetencës dhe me kërkesë të porositësit.

35. Projektideja e planeve rregulluese të përgjithshme për qytetin duhet të përmbajë:

a. për qytetet ekzistuese :

-detyrën e projektimit;

-relacionin e përgjithshëm;

-hartën e rajonit në shkallën 1 : 50 000 -1 : 10 000, ku të jete evidentuar qendra e rrethit, qytetet e tjera, fshatrat dhe qendrat e banuara të rrethit, infrastruktura inxhinierie dhe zonat e objekteve të veçanta;

-planimetrinë e gjendjes ekzistuese të ndërtimeve mbi dhe nën tokë, në momentin që hartohet plani rregullues i përgjithshëm;

-vijën kufizuese të ndërtimeve dhe vijën suburbane;

-skemën e rrjetit rrugor të qytetit;

-skemën e zonimit funksional të qytetit;

-skemën e fazave të rikonstruksionit të qytetit;

-skemën e infrastrukturës së qytetit, (ujësjellësit, kanalizimit, elektrikut, telefonisë);

-planimetrinë e terreneve të gjelbra, të pushimeve të terreneve sportive e të lojërave për fëmijë, të parqeve periferike të qytetit, të vendeve të pushimit turistik etj ;

-planimetri mbi fazat e zhvillimit të ndërtimeve të qytetit për të gjitha zonat;

-hartën gjeologo-inxhinierike dhe të dhënat e mikrozonimit sizmik të territorit ku shtrihet studimi i planit rregullues të përgjithshëm;

-planimetrinë e shpërndarjes së objekteve social-kulturore;

-studimi i qendrës së qytetit, zhvillimi panoramik i qytetit apo rrugëve kryesore të tij ;

-sipas karakterit të qytetit e veçorive dalluese të tij mund të paraqiten edhe materiale të tjera studimore, me paraqitjet grafike përkatëse.

b. për qytetet e reja:

-detyrën e projektimit;

-relacionin e përgjithshëm;

-studimin rajonal me pozicionin e qytetit;

-planin e rajonit me rrjetin rrugor, qendrat e banuara dhe qytetet me të afërt;

-hartën e studimit pedologjik e të shfrytëzimit bujqësor për çdo vendvendosje;

-hartën gjeologo-inxhinierike dhe të dhënat e mikrozonimit sizmik për çdo vendvendosje.

36. Plani rregullues i përgjithshëm i qytetit të ri për dy fazat e tjera në përmbajtje është i njëjte me ato të qytetit ekzistues .

37. Sipas karakterit të problemit urbanistik, faktorëve e kërkesave qytet formuese, veçorive dalluese të relievit, klimës etj., mund të paraqiten dhe materiale të tjera studimore të shoqëruara me paraqitjet grafike përkatëse.

38. Projektideja e planeve rregulluese të përgjithshëm për fshatin dhe për qendrën e banuar duhet të përmbajë:

-detyrën e projektimit;

-relacionin e përgjithshëm;

-planimetrinë e komunës, fshatrat dhe qendrat e tjera të banuara së bashku me infrastrukturën inxhinierike;

-planimetrinë e gjendjes ekzistuese të ndërtimeve mbi dhe nën tokë;

-planin rregullues të përgjithshëm të fshatit, vijën kufizuese të ndërtimeve;

-skemën e rrjetit rrugor të fshatit;

-skemën e rrjetit të ujësjellësit, kanalizimit, elektrikut, telefonisë;

-planimetrinë në fazat e zhvillimit të ndërtimeve të fshatit për të gjitha zonat;

-sipas karakterit të fshatit e veçorive dalluese të tij, mund të paraqiten edhe materiale të tjera studimore me paraqitjet grafike përkatëse.

39. Projekti teknik i rrjetit rrugor hartohet mbi bazën e projektidese së rrjetit rrugor të planit rregullues të përgjithshëm. Projekti teknik i rrugëve hartohet në reliev në shkallë 1 : 500 dhe në qytetet me reliev të aksidentuar në shkallë 1 : 200.

40. Projekti teknik duhet të përmbajë:

-planimetrinë e rrugës gjatë gjithë gjatësisë së kërkuar, ku të jepën këto të dhëna teknike:

a- koordinatat nga poligonet ose grafikisht nga objektet për akset dhe vertekstet e rrugëve,

b- kuotat e rrugëve;

c- pjerrësitë dhe distancat e rrugëve;

d- elementet kryesore të kthesave;

e- prerjet tërthorë të rrugës;

f- vijat e ndërtimit.

41. Projekti i zbatimit të planit rregullues të përgjithshëm hartohet i pjesshëm mbi bazën e kërkesës dhe detyrës së projektimit të bashkise apo komunës dhe investimeve të planifikuara për këtë qëllim. Projekti i zbatimit të rrugëve hartohet mbi bazën e projektit teknik të rrugëve sipas kërkesës së investitorit.

Projekti i zbatimit të rrugëve hartohet në reliev në shkallë 1 : 500 dhe për qytete me reliev të aksidentuar në shkallë 1 : 200.

42. Projekti i zbatimit të rrugëve duhet të përmbajë:

-planimetrinë e rrugës gjatë gjithë gjatësisë së kërkuar ku jepën këto të dhëna teknike:

a- koordinatat nga poligonet ose grafikisht nga objektet për akset dhe vertekstet e rrugëve;

b- kuotat e rrugëve;

c- pjerrësitë dhe distancat e rrugëve;

d- elementet kryesore të kthesave dhe elementet e hollësishëm të kthesave;

e- prerjet tërthorë të rrugës;

f- vijat e ndërtimit;

g -hollësitë teknike të rrugëve;

h -piketat e rrugëve;

i -pusetat e çfarëdo lloji projekti inxhinierik;

j -izoipset e projektit të rrugës.

-Planin e prerjes gjatësore të rrugës, i cili përmban :

a -kuotat e tokës ;

- b -kuotat e rrugës;
- c -pjerrësitë e rrugës;
- d -distancat pjesore dhe progresive te piketave;
- e -elementet e hollësishëm te kurbave vertikale;
- f- elementet kryesore te kthesave.

Shkalla me e përshtatshme është 1 : 100

1: 1000

-Planet e prerjeve tërthore te rrugës qe përmbajnë:

- a- profilin e tokës.
- b- profilin e rrugës.
- c- sipërfaqet germim mbushje,
- d- tabelat e volumeve.

Shkalla me e përshtatshme është 1: 100 ose 1: 100 1 : 100 ose 1 : 200

-Preventivin e rrugës

43. Studimi urbanistik pjesor zërthen me tej planin rregullues te përgjithshëm. Ai hartohet për një zone funksionale te qytetit, një pjese te saj, e deri për një shesh ndërtimi.

44. Studimi urbanistik pjesor përcakton qarte kondicionet urbanistike dhe kriteret e zgjidhjeve vëllimore dhe arkitektonike te ndërtimeve, duke respektuar treguesit kryesore qe jep plani rregullues i përgjithshëm.

45. Nëpërmjet studimit urbanistik pjesor behet zbatimi i planit rregullues te përgjithshëm.

46. Studimi urbanistik pjesor (SUP) tregon kufijtë e zonës se përfshire prej tij dhe përmban:

- a) nëndarjet parcelore, si edhe tipologjitë e ndryshme te ndërtimeve dhe vendosjen e tyre ne lidhje me kufijtë e sheshit te ndërtimit;
- b) trasimin e rrjetit te komunikacionit brenda zonës dhe lidhjet me atë te zonës përreth sipas parashikimeve te PRRP, rrjetin rrugor me profilet dhe kuotat e tij, si dhe kondicionet kryesore te altimetrise;
- c) karakteristikat dhe trasimin e rrjetave te furnizimit me ujë, te kanalizimeve, te energjisë elektrike, te telefonisë, dhe te shërbimeve te tjera qe parashikon plani;
- d) hapësirat për veprat me interes publik (shkolla, objekte tregtare, objekte kulti, parqe publike, objekte sportive, objekte publike, ndërtesa me karakter rekreativ e kulturor, objekte shëndetësore, etj .) me kushtëzimet urbanistike dhe arkitektonike për secilën prej tyre;
- e) koeficientet e shfrytëzimit te territorit dhe kushtëzime te tjera urbanistike si vëllimet, lartësitë, vijat e ndërtimeve dhe zonat mbrojtëse përgjatë rrugëve sipas përcaktimeve te PRRP-se;
- f) ndërtimet qe parashikohen për t'u shembur, rikonstruktuar apo restauruar, sipas parashikimeve te studimit pjesor, te shoqëruara edhe me tipologjinë e tyre;
- g) përcaktimet për ndërtimet qe do t'i nënshtrohen kushtëzimeve ose ndërhyrjeve te veçanta (objekte monumentale ose me interes te veçante ambiental, zona arkeologjike etj.);
- h) elementet qe parashikon normativa shtetërore ne drejtim te vlerësimit te ndikimit ne mjedis (VNM);
- i) listat sipas zërave kadastrore te pronareve për t'u shpronësuar ose qe do t'iu vihen kushtëzime te caktuara;
- j) vlerësimin ekonomik -financiar për zbatimin e SUP . përmbajtja e SUP ndryshon ne raport me veçoritë specifike te çdo zone.
- k) Normat teknike dhe rregullat për mbrojtjen nga zjarri dhe shpëtimin.

47. Studimi urbanistik pjesor hartohet mbi bazën e detyrës se projektimit.

Detyra e projektimit duhet te përmbaje:

-planimetrinë e zonës funksionale të planit rregullues të përgjithshëm ku mbështetet studimi urbanistik pjesor (kur studimi urbanistik pjesor hartohet për një pjesë të saj) në shkallën 1: 5000 deri 1 : 1000;

-planimetrinë e zonës funksionale, për të cilën hartohet studimi urbanistik pjesor në shkallën 1 : 2000 deri 1 : 500;

-të dhëna inxhinierike -gjeologjike, topografike dhe sizmologjike;

-të dhëna demografike;

-azhurnimi i rrjetit inxhinierik nëntokësor dhe ajror (ujësjellës, kanalizim, elektrik, telefonik etj.);

-të dhëna për monumentet me vlera historike, arkeologjike dhe ndërtimet e tjera karakteristike që ndodhen brenda studimit urbanistik pjesor;

-si dhe të dhëna të tjera të hollësishme sipas zonës funksionale që do të studiohet.

48. Studimi urbanistik pjesor, hartohet me dy faza:

a) projekt ideja,

b) projekti i zbatimit

Projekti teknik i mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimit.

a- Projektideja e studimit urbanistik pjesor duhet të përmbajë:

-detyrën e projektimit të hartuar e miratuar nga organi sipas kompetencës;

-relacionin e përgjithshëm, së bashku me kondicionet urbanistike;

-planimetrinë e zonës funksionale sipas planit rregullues të përgjithshëm ku të përcaktohet pjesa e saj ku do të kryhet studimi urbanistik pjesor në shkallën 1: 5 000 deri 1 : 1 000;

-planimetrinë e zonës funksionale në shkallën 1 : 2 000 deri 1 : 500, për të cilën hartohet studimi urbanistik;

-planin e zonimit funksional;

-skemën e rrjetit rrugor;

-projekt idenë e infrastrukturës;

-planimetrinë me fazat e ndërtimit;

-fazat e rikonstruksionit;

-planin e zonimit vertikal sipas lartësisë të kateve;

-pamjet arkitektonike dhe panoramike të ndërtimeve gjatë rrugëve kryesore;

-maketin, perspektiven ose aksonimetrinë ajrore të zonës ku shtrihet studimi urbanistik pjesor;

-projektin teknik të rrjetit rrugor;

-pasqyrën e treguesve tekniko-ekonomike.

b- Projekti i zbatimit të studimit urbanistik pjesor përmban:

-planin e zonimit funksional në shkallën 1 : 1 000;

-planin e piketimit dhe të kuotimit të objekteve në shkallën 1 : 1 000 ose 1 : 500 dhe për zona me relief të aksidentuar në shkallën 1 : 200;

-rrjeti rrugor në shkallë 1 : 1 000 ose 1 : 500 dhe për zona me relief të aksidentuar në shkallën 1 : 200;

-planin e sistemimeve në shkallën 1 : 1000 ose 1 : 500 dhe për zona me relief të aksidentuar në shkallën 1 : 200;

-projektin teknik të rrjetit inxhinierik në shkallën 1 : 1000 ose 1 : 500;

-planimetrinë e kateve përdhe të të gjitha ndërtimeve (për zonën e banimit, planimetrinë e katit tip të banesave të fazës së parë) në shkallën 1 : 200;

-pamjet arkitektonike e panoramike të ndërtesave gjatë rrugëve në shkallën 1 : 200;

49. Planimetria e sheshit të ndërtimit, bashkë me kondicionet urbanistike, mbështetet në studimin urbanistik pjesor dhe shoqërohet me vendimin e KRRT -se rrethit për dhënien e sheshit të

ndërtimit që i jepet kërkuesit, person fizik apo juridik, vendas apo i huaj, që do të ndërtoje një strukturë ndërtimore mbi e nëntokësore.

50. Kur personi fizik e juridik, vendas apo i huaj që do të ndërtoje, ka një propozim konkret për vendin, se bashku me kërkesën për shesh ndërtimi që i drejtohet seksionit të urbanistikes në Këshillin e Rrethit, zyrës së urbanistikes në bashki ose zyrës së urbanistikes në komune, sipas kompetencës do të paraqesë edhe planimetrinë e sheshit të ndërtimit bashkë me kondicionet urbanistike, që me porosinë e tij ia harton një organ projektues i licencuar. Seksioni i urbanistikes në këshillin e Rrethit, zyra e urbanistikes në bashki ose zyra e urbanistikes në komune, sipas kompetencës, ruan të drejtën që mbi këtë propozim të paraqesë mendimin e vet në KRRT .

51. Kur personi fizik e juridik, vendas apo i huaj që do të ndërtoje, nuk ka propozim konkret për vendin, paraqet vetëm kërkesën për shesh ndërtimi në seksionin e urbanistikes në Këshillin e Rrethit, në zyrën e urbanistikes në bashki ose zyrën e urbanistikes në komune sipas kompetencës. Seksioni i urbanistikes në rreth, zyra e urbanistikes në bashki ose zyra e urbanistikes në komune, sipas kompetencës, harton vete ose porosit në ndonjë organ projektues të licencuar shtetëror ose privat planimetrinë e sheshit të ndërtimit bashkë me kondicionet urbanistike që mendon t'i japë kërkuesit dhe e paraqet për miratim në KRRT -ne e rrethit.

52. Në planimetrinë e sheshit të ndërtimit do të jepen qarte të gjitha kondicionet urbanistike të përcaktuara nga studimi urbanistik, si sipërfaqja e sheshit të ndërtimit, vija kufizuese e ndërtimit, koeficienti i shfrytëzimit të territorit, funksioni i objektit, numri i kateve dhe lartësia e objektit mbi e nën toke, pozicioni kadastral, distancat kundrejt fqinjëve e pronësisë, hyrjet, daljet, lidhja me rrugët, kondicione të veçanta (për objekte ose pozicione të veçanta) etj. Planvendosja e objektit dhe të dhënat e tjera grafike do të punohen mbi gjendjen ekzistuese të situatës urbanistike.

53. Në planimetrinë e sheshit të ndërtimit duhet të përcaktohen qarte të gjitha rrjetat inxhinierike që furnizojnë objektin që do të ndërtohet (kanalizim, ujësjellës, elektrik, telefoni, mkz etj .,) dhe miratimin e tyre nga ndërmarrjet përkatëse .

54. Planimetria e sheshit të ndërtimit, bashkë me kondicionet urbanistike, hartohet sipas modeleve 1 deri 6, në baze të formateve A4- A0 ose shumëfishave të tyre. Përmasat e këtyre formateve në m.m janë si më poshtë:

A4: 210 x 297

A2 : 297 x 420

A2 : 420 x 594

A1 : 594 x 840

A0: 840 x 1181

55. Planimetritë e studimeve urbanistike hartohen sipas modeleve 7 deri në 11, në baze të formateve standarde ose shumëfishave të tyre.

56. Për rastet urgjente të eliminimit të avarive të rrjetit inxhinierik nëntokësor (në trotuare e rrugë) punimet kryhen me autorizim të lëshuar nga seksioni i urbanistikes ose zyra e urbanistikes, sipas kompetencave në mbështetje të planimetrisë përkatëse. Në autorizim shënohet koha e kryerjes së riparimit dhe detyrimet e ndërmarrjes që kryen punime në rrugë apo trotuare dhe kthimin e tyre në gjendjen e mëparshme. Në rast shkelje të këtyre përcaktimeve, vlejnë sanksionet e parashikuara në ligjin " Për urbanistiken " .

MODELI NR.7: MENYRA E PARAQITJES GRAFIKE TE STUDIMEVE URBANISTIKE
Formati i vizatimit sipas standardeve ose shumëfishit të tyre

EMERTIMI I STUDIMIT SIPAS PERCAKTIMEVE
NE NENIN 9 TE LIGJIT "PER URBANISTIKEN" MIRATOHET
SHKALLA.....
SIPAS KOMPETENCES
KRYETARI I K.RR.T. TE RRETHIT
OSE
KRYETARI I K.RR.T. TE BASHKISE
STUDIMI

SKEMA E VENDOSJES SE STUDIMIT
Shkalla 1 : 10 000 - 1 : 25 000

Vula e plote e organit projektues te licencuar
shtetëror ose privat, ose personit fizik te
licencuar qe ka bere studimin dhe përgatitur
këtë dokument

MODELI NR.8: MENYRA E PARAQITJES GRAFIKE TE STUDIMEVE URBANISTIKE
Formati i vizatimit sipas standardeve ose shumëfishit te tyre

EMERTIMI I STUDIMIT SIPAS PERCAKTIMEVE
NE NENIN 20 TE LIGJIT "PER URBANISTIKEN" MIRATOHET
SHKALLA.....
SIPAS KOMPETENCES
KRYETARI I K.RR.T. TE RRETHIT
OSE
KRYETARI I K.RR.T. TE BASHKISE
STUDIMI

SKEMA E VENDOSJES SE STUDIMIT
Shkalla 1 : 10 000 - 1 : 25 000

Vula e plote e organit projektues te licencuar
shtetëror ose privat, ose personit fizik te
licensuar qe ka bere studimin dhe përgatitur
këtë dokument

MODELI NR.9: MENYRA E PARAQITJES GRAFIKE TE STUDIMEVE URBANISTIKE
Formati i vizatimit sipas standardeve ose shumëfishit te tyre

EMERTIMI I STUDIMIT SIPAS PERCAKTIMEVE
NE NENIN 20 TE LIGJIT "PER URBANISTIKEN" MIRATOHET
SHKALLA.....

KRYETARI I K.RR.T. TE SHQIPERISE

KRYETARI I K.RR.T. TE BASHKISE
STUDIMI

SKEMA E VENDOSJES SE STUDIMIT
Shkalla 1 : 10 000 - 1 : 25 000

Vula e plote e organit projektues te licencuar
shtetëror ose privat, ose personit fizik te
licencuar qe ka bere studimin dhe përgatitur
këtë dokument

MODELI NR.10: MENYRA E PARAQITJES GRAFIKE TE STUDIMEVE URBANISTIKE
Formati i vizatimit sipas standardeve ose shumëfishit te tyre

EMERTIMI I STUDIMIT SIPAS PERCAKTIMEVE
NE NENIN 20 TE LIGJIT "PER URBANISTIKEN" MIRATOHET
SHKALLA.....

KRYETARI I K.RR.T. TE BASHKISE
STUDIMI

SKEMA E VENDOSJES SE STUDIMIT
Shkalla 1 : 10 000 - 1 : 25 000

Vula e plote e organit projektues te licencuar
shtetëror ose privat, ose personit fizik te
licencuar qe ka bere studimin dhe përgatitur
këtë dokument

MODELI NR.11: MENYRA E PARAQITJES GRAFIKE TE STUDIMEVE URBANISTIKE
Formati i vizatimit sipas standardeve ose shumëfishit te tyre

PLANIMETRIA E SHESHIT TE NDERTIMIT TE OBJEKTIT
SHKALLA.....

INFRASTRUKTURA , NDERMARRJET E UJEMBLEDHESIT, KANALIZIMET ,
ELEKTRIKUT, TELEKOMIT, INSPEKTORIATIT SANITAR SHTETEROR TE RRETHIT,
AFJENCIA RAJONALE E MBROJTJES SE MJEDISIT, NDERMARRJA E MBROJTJES
KUNDRA ZJARRIT

DREJTORI I NDERMARRJES PERKATESE

Shenime:~~~~~

Firma , Vula

SKEMA E VENDOSJES SE STUDIMIT

Shkalla 1 : 10 000 - 1 : 25 000

Vula e plote e organit projektues te licencuar
shtetëror ose privat, ose personit fizik te
licencuar qe ka bere studimin dhe përgatitur
këtë dokument

NORMAT, RREGULLAT DHE KUSHTET E PROJEKTIT URBANISTIK

57. Normat, rregullat dhe kushtet e projektimi urbanistik janë plotësimi teknik dhe praktik i domosdoshëm i studimeve urbanistike. Këto janë te detyrueshme për te gjithë organizmat projektuese ne fushën e projekteve urbanistike, shtetërore ose private, vendase ose te huaja te pajisura me licence. Mbi bazën e tyre do te vlerësohen e miratohen projektet urbanistike nga organet përkatëse sipas kompetencës qe jep ligji "Për urbanistiken" .

58. Master planet, studimet urbanistike rajonale dhe mjedisore, planet rregulluese te përgjithshme hartohen duke u mbështetur ne eksperiencën botërore, si dhe ne kërkesat e porositësit, duke iu nënshtruar diskutimit dhe gjykimit te organeve qe janë te interesuara për to.

59. Normat, rregullat dhe kushtet e projektimit te planit rregullues te përgjithshëm ndryshojnë sipas llojit te qytetit, fshatit apo qendrës se banuar (p.sh. industrial, muze, malor, bregdetar etj.). Prandaj, për qytetet, fshatrat e qendrat e banuara behet klasifikimi :

- sipas lartësisë mbi nivelin e detit;
- sipas zonave klimatike;
- sipas numrit te banoreve;
- sipas funksionit (administrativ, industrial, muze, pushimi etj.)

A. Plani rregullues i përgjithshëm për qytetet.

60. Normat urbanistike janë ne vartësi te madhësisë te qyteteve. Qytetet klasifikohen sipas numrit te banoreve si me poshtë:

Grupi I deri 10000 Grupi II 10000 - 20000 Grupi III 20000 - 50000
Grupi IV deri 50000 - 100000 Grupi V 100000 - 200000 Grupi VI mbi 200000

Ne grupin e pare, për ato qytete qe janë qendra rrethi, normativat urbanistike për objektet social kulturore, arsimore, shëndetësore, terrene sportive etj. do te llogariten ne shkalle rrethi.

61. Ne hartimin e planit rregullues te përgjithshëm duhet te parashikohet një shpërndarje e drejte e zonave funksionale te qytetit si:

- zona e qendrës se qytetit;
- zona e spitaleve (qytetet e grupit III dhe IV),
- zona e gjelbër e qytetit;
- zona e terreneve sportive;
- zona universitare ose e institucioneve shkencore (qytetet e grupit IV);
- zona e varrezave publike;
- zona industriale;
- zona e bazave grosiste tregtare;
- zona mbrojtëse sanitare dhe zona e fidanishteve;
- zona e transportit te jashtëm te qytetit (stacionet hekurudhore ujore e ajrore);
- zona e parkut zoologjik dhe botanik (për qytetet e grupit IV - VI);
- zona e pushimit;
- zona e plazhit (për qytetet pranë detit, liqenit dhe lumenjve);
- zona turistike;
- zona te veçanta (p.sh. ne qytete te ndryshme mund te këtë zona muze, zone ambasadash);
- ndërtime te përkohshme (pjesë përbërëse e zonave te ndryshme te qytetit);

62. Zonat funksionale te qytetit lidhen ndërmjet tyre nga rrjeti rrugor

63. Rrugët ne qytete ndahen ne pese kategori:

- rrugët e kategorisë se pare me 6 korsi kalimi janë shëtitorët dhe rrugët kryesore te trafikut te shërbimit urban për qytete te mëdha;
- rrugët e kategorisë se dyte me 4 korsi kalimi janë rrugët me trafik te rende (unazat) te qyteteve te mëdha dhe rrugët kryesore te shërbimit urban;
- rrugët e kategorisë se trete me 3 korsi kalimi janë rrugët qe ndajnë lagjet e banimit me njëra tjetrën;
- rrugët e kategorisë se katërt me 2 korsi kalimi janë rrugët e brendshme te lagjes se banimit;
- rrugët e kategorisë se peste me 1 korsi kalimi janë rrugët e brendshme te blloqeve te banimit.

64. Kategoritë e rrugëve brenda zonave te banimit janë:

- a) rruge me një korsi kalimi dhe një brez parkimi;
- b) rruge me një korsi kalimi dhe dy breza parkimi;
- c) rruge me dy korsi kalimi dhe një brez parkimi;
- d) rruge me dy korsi kalimi dhe dy breza parkimi;

Vija e ndërtimit për këto rruge jepet me projekte te veçanta.

65. Gjerësia e trotuareve ne rrugët shëtitore te qyteteve jepet me projekt te veçante.

66. Distanca minimale e banesave ose objekteve nga bordura e rrugës, për rruge qyteti te jete:

- jo me pak se 5m për rruge me gjerësi deri 7m;
- jo me pak se 7,5m për rruge me gjerësi 7-15m;
- jo me pak se 10 m për rruge me gjerësi mbi 15m.

67. Ndalohet dalja ne rrugët e kategorisë se pare nga rrugët e kategorisë se katërt dhe te peste. Distanca minimale e daljeve ne rrugët e kategorisë se pare, te rrugëve te kategorisë se dyte dhe te trete duhet te jete 100 m, ndërsa ne rrugët e kategorisë se dyte 50 m. .

Ndalohet dalja e çdo rruge me afër se 50 m nga kryqëzimi.

68. Kryqëzimet e rrugëve të qyteteve bëhen:

- a- me disnivel për dy rruge të kategorisë së parë;
- b- me disnivel për rruge të kategorisë së parë me rruge të kategorisë së dytë;
- c- për kategoritë e tjera kryqëzimi bëhet sipas në dispozicion.

69. Zona e banimit, me qëllim që të sigurojë kushte jetese të shëndetshme për popullsinë, duhet të vendoset në territorin me klimë me të mirë të qytetit, në zgjedhjen e saj duhet të kihet parasysh:

- diellzimi;
- temperatura e ajrit;
- drejtimi dhe shpejtësia e erës;
- lagështia e ajrit;
- reshjet atmosferike.

Në këta tregues duhet të mëren mesataret mujore, stinore dhe ato vjetore.

70. Elementet përbërës të zonës së banimit janë:

- a- terrene banimi;
- b- terrene shoqërore;
- c- terrene të gjelbra;
- d- terrene sportive;
- e- rruge, sheshe, vendqëndrime.

71. Në terrenet e banimit përfshihen njësitë urbanistike të banimit dhe rrugët e brendshme midis tyre. Pjesë përbërëse të tyre janë parcelat e çerdheve, kopshteve, shkollave 8-vjeçare dhe shërbimeve të përditshme tregtare e komunale.

Terrenet e banimit ndahen në njësi strukturore urbanistike. Mbështetur në përvojën e ndërtimit të qyteteve tona dhe në madhësitë territoriale dhe të popullsisë së tyre njësitë strukturore të terreneve të banimit janë:

- grup banimi;
- bllok banimi;
- kompleks banimi;
- lagje banimi.

72. Grupi i banimit është njësi me e vogël me popullsi deri në 1 000 banorë dhe me sipërfaqe deri në 1.5 ha për ndërtime shumë familjare dhe deri në 5 ha për ndërtime një familjare. (Për qytete të kategorisë III-IV dhe rikonstruksionet e qyteteve.) Grupi i banimit për ndërtesat shumë familjare përbehet:

- sipërfaqe ndërtimi 4.5 m²/banorë
- sipërfaqe e lire 10 m²/banorë
- territor banimi neto 14.5 m² /banorë
- shesh lojërash për fëmijë 0-6 vjeç 1.3 m² /banorë

Gjithsej 15.8 m²/banorë

73. Njësitë tregtare ose të shërbimit parashikohen në katet përdhese të banesave. Në treguesin 10m² /banorë sipërfaqe e lire përfshihet norma 4m²/banorë gjelbërim. Pjesa tjetër është sipërfaqe e pandërtuar dhe rruge deri në hyrjet e banesave.

74. Blloku i banimit është njësi urbanistike që përbëhet nga 3-4 grupe banimi me popullsi 3000 - 4000 banorë dhe sipërfaqe 6-8 ha për ndërtime shumë familjare dhe deri 30 ha për ndërtime njëfamiljare. Baza e organizimit të bllokut të banimit janë objektet shoqërore të kopshtit, çerdhes, njësite të shërbimit tregtar komunal, si dhe terrenet sportive për fëmijë mbi 6 vjeç. Blloku i banimit për ndërtesat shumë familjare përbëhet nga :

- territori i banimit neto 14.5 m²/banore
 - shesh lojërash për fëmije 1.5 m²/banore
 - sipërfaqe për objekte shoqërore 2.0 m²/banore
 - terrene sportive 0.5 m²/banore
 - rruge dhe sheshe midis grupeve 1.5 m²/banore
- Gjithsej 20.0 m²/banore

75. Kur shërbimet tregtare dhe komunale janë zgjidhur te veçanta, parcela e tyre llogaritet me treguesin 0.5 m²/banore dhe i shtohet normatives se bllokut (20 m²/banore).

76. Ne ndërtimet njefamiljare, për sipërfaqet e objekteve shoqërore dhe te terreneve sportive, përdoret e njëjta normative. Treguesit e tjerë ndryshojnë ne funksion te zgjidhjes se madhësisë se parcelave.

77. Kompleksi i banimit është njësia urbanistike qe përbëhet nga disa blloqe banimi me popullsi 6000-8000 banore dhe sipërfaqe nga 16-20 ha për ndërtime shumefamiljare. Ne përbërje te kompleksit merr pjese shkolla 8-vjeçare. Kompleksi i banimi përbëhet:

- territor banimi neto 14.5 m²/banore
 - shesh lojërash për fëmije 1.5 m² /banore
 - sipërfaqe për objekte shoqërore 2.0 m² /banore
 - sipërfaqe për terrene sportive 1.5 m² /banore
 - gjelbërim i organizuar (lulishte) 1.5 m² /banore
 - sipërfaqe rruge dhe sheshe midis blloqeve 3.0 m² /banore
- Gjithsej 24.0 m² /banore

78. Për shërbimet tregtare e komunale te zgjidhura te veçanta, normativa për territorin e tyre është m²/banore dhe kjo i shtohet normatives se kompleksit te banimit (24.0 m² /banore).

79. Ne treguesin normativ për objektet shoqërore janë llogaritur sipërfaqet e nevojshme për parcelat e çerdheve e kopshteve qe variojne nga 0.3-0.4 ha për një çerdhe ose një kopsht dhe për parcelën e shkollës 8-vjeçare 0.6-1 ha.

80. Te gjithë këto norma janë mbështetur ne studimin demografik, i cili ka përcaktuar grupmoshat përkatëse qe kane nevojë funksionale kopshtin, çerdhen apo shkollën. Nga kjo rezulton qe bllokut te banimit për popullsinë e tij i duhet një çerdhe dhe një kopsht dhe kompleksit te banimit dy çerdhe, dy kopshte dhe një shkollë 8-vjeçare. Për këto objekte shoqërore është dhënë treguesi m²/për banore ne grupimet e mësipërme te terreneve te banimit.

81. Lagje banimi është njësia urbanistike me e madhe qe përbëhet nga dy komplekse banimi me popullsi 12-16 mije banore dhe sipërfaqe 32-40 ha. Ka ne përbërje te saj shërbime te përqendruara tregtare, komunale te shërbimit social, kopsht, çerdhe, dy shkolla 8-vjeçare, një shkollë te mesme, parkun e lagjes, terrene sportive te te gjithë grup moshave, shërbimin shëndetësor dhe administrativ, salle koncertesh, biblioteke etj.

82. Kjo njësi urbanistike vlen për qytetet e kategorisë se IV -V-VI.

Për këtë kategori qytetesh ne çdo 2-3 lagje duhet te këtë dhe qytete te shkalles se qytetit.

83. Për qytetet e kategorisë I. II. III. ndarja behet me komplekse ose me blloqe banimi. Objektet shoqërore respektive te bllokut, kompleksit apo lagjes edhe kur këto njësi urbanistike nuk formojnë terrenet e banimit, ne funksion te madhësisë se qytet duhet te parashikohen për vete funksionet e tyre te domosdoshme për jetën e banoreve (p.sh. shkollë e mesme, kinema, teatër etj.).

84. Rrugët e kategorisë se pare, te dyte dhe te trete nuk duhet te përshkojnë grupin, bllokun kompleksin dhe lagjen e banimit.

85. Sipërfaqet e nevojshme për parkimet e hapura dhe te mbyllura janë :

- për banesa kolektive, 15m²/për parkim dhe ne vend parkimi për familje;
- për zonat masive sportive, vend parkimi/5veta;
- për parqe brenda qytetit, vend parkimi 10/veta;
- për parqe periferike te qytetit, vend parkimi/15 veta;
- për objekte kulti, vend parkimi / 4 veta,
- për biblioteka, vend parkimi 25/veta,
- për qendra tregtare, 1 vend parkimi 3/veta;
- për qendra shëndetësore, 1 vend parkimi/25veta,
- për qendra spitalore, 1 vend parkimi/4 shtretër ;
- për kinema, vend parkimi/4 vende ;
- për teatër, vend parkimi/5 vende ;
- për qendra qytetesh, 0.02 m² parkimi/banor zone;
- për objekte shoqërore, 0.10 m² parkimi/banor zone.

Shënim: banor zone është numri i banoreve te një zone qe i shërben objekti i mësipërm.

86. Terrenet e banimit realizohen me ndërtesa shumefamiljare ose me ndërtesa njefamiljare. Si ne zona te lira ndërmjet ndërtesave ekzistuese, ashtu dhe ne teritore te reja ato vendosen mbi bazën e një studimi urbanistik.

87. Terrenet shoqërore përfshijnë parcelat e:

- ndërtesave administrative te lagjeve te qytetit;
- ndërtesave kulturore te lagjeve te qytetit;
- shkollave te mesme;
- ndërtesave shëndetësore;
- ndërtesave te shërbimit tregtar te lagjeve te qytetit;
- ndërtesave te shërbimit komunal te lagjeve te qytetit;
- monumenteve te kulturës.

88. Terrenet e gjelbra përfshijnë sipërfaqet e:

- parqeve apo lulishteve te kompleksit te banimit, 1 - 2 m²/banore;
- parqeve e lulishteve te qytetit, 2 m²/banore;
- gjelbërimit rrugor e brigjeve ujore, 1 m²/banore;
- gjelbërimit ne objektet shoqërore, 2 m²/banore;

89. Terrenet sportive, përfshijnë sipërfaqet e:

- terreneve sportive te lagjeve për grupmoshat III dhe IV, 1.6m²/banore;
- objekteve te aktivitetit cilësor e spektakël (stadiume, pallate sporti, palestra, pishina etj.)

90. Rrugët, sheshet, vendqëndrimet përfshijnë sipërfaqet e:

- rrugëve kryesore te qytetit, se bashku me trotuaret;
- rrugëve midis komplekseve;
- shesheve si hapësirave te lira;
- vendqëndrimeve te automjeteve, te hapura ose te mbyllura.

91. Normativat e projektimit urbanistik te zonës se banimit janë përmbledhur ne tabelat nr.1 deri nr.4.

Ne këto tabela jepen dendësia bruto e neto e banimit dhe koeficienti i intensitetit te ndërtimit neto "i"

- dendësia bruto e banimit është raporti midis numrit te banoreve me sipërfaqen e territorit bruto te njësisë urbanistike.
- dendësi neto e banimit është raporti midis numrit te banoreve me sipërfaqen e territorit te banimit neto.

8 Bruto 420-440 Neto 780-820

9 Bruto 440-460 Neto 850-900

Tabela 3

Tabela e te dhënave për ndërtime individuale me lartësi kati 2 - 3

Emërtimi Banesa ne rresht Banesa te vendosura dy e nga dy Banesa te veçanta

1. Sipërfaqja e parcelës ne m2 150-190 200-300 300-500

2. Dendësi bruto banore/ha 170 130 100

3. Dendësi neto banore/ha 220 170 140

4. Intensiteti i ndërtimit e sip.te kateve sip.pergj.e parcelave 1.3-0.8 0.85-0.5 0.8-0.3

Tabela 4

Elementet përbërës te kompleksit te banimit dhe lagjes

Madhësia e

njesisë

urbanistike Terr. banimi

Ha

m2/b Terr. shoqërore

Ha

m2/b Terr. gjelbra

Ha

m2/b Terr. sportive

Ha

m2/b Rrugeshe

Ha m2/b Gjithsej

Ha

m2/b

Kompleksi

6000 -

8000 b 1. 12 2.5 3 5 1 2 2.1 16 25

8.4 14 1.5 2.5 3 5 1 1.6 3.5 16.8 28

2.4 4

Lagje

12000 -

16000 b I. 12 3.6 3 6 5 2 1.6 6 I. 27

16.8 2 5 38.4 32

7.2 6

Dendësia e popullsisë B/Ha dhe intensiteti i ndërtimit neto sipas lartësisë se kateve (kompleks banimi)

Treguesit 2 kate 3 kate 4 kate 5 kate 6 kate 8 kate 9 kate

tekniko-
ekonomik

Dendësia 140-220 500-530 540-600 650-720 730-760 780-820 850-900

popullsisë

Intensiteti 0.3-0.8 0.5-7 0.7-0.9 1-1.3 1.2-1.4 1. 3-1.6 1.6-1. 8

nder neto

92. Zonat e qendrës të qytetit përbëhen nga tërësia e objekteve shoqërore të karakterit të qytetit, si p.sh. bashki, objekte kulturi, teatër, banke, hotel, qendër tregtare, qendër biznesi, qendër administrative etj., së bashku me territoret e domosdoshme të tyre (vendqëndrime, sheshe, gjelbërim funksional etj.). Sipas madhësisë dhe karakterit të qytetit kjo zonë ka karakteristika dhe madhësi të ndryshme. Normativat për këtë zonë janë një shumatorë e normave të objekteve shoqërore dhe shesheve të tyre. Zona e qendrës së qytetit për vetë funksionin e saj duhet të jetë lehtësisht e arritshme si nga këmbësoret, dhe nga automjetet. Në terrenin brenda saj ajo duhet të funksionojë vetëm për këmbësoret.

93. Zona e spitaleve përbëhet nga tërësia e objekteve shëndetësore me shtretër, si spital patologjik, pediatri, kirurgji, maternitet, etj. Prandaj normativat për këtë zonë janë një shumatorë të normativave të objekteve shëndetësore përbërëse të saj. Madhësia e zonës së spitaleve është në funksion të madhësisë së qytetit. Në qytetet e kategorisë I, II, III; kjo zonë duhet të jetë një e vetme, ndërsa në qytetet e kategorisë së IV, V, VI mund të ketë dy a më shumë zona spitalesh. Territori i zonës së spitaleve zihet me ndërtime në masën 15 % të tij dhe pjesa tjetër shërben për gjelbërimin, rrugë dhe shërbime ekonomike.

94. Zona e spitaleve duhet të ketë lidhje të mira me qendrën dhe rrugët kryesore të qytetit. Vendoset pranë zonave të gjelbra (jo të pushimit masiv), larg varrezave, pularive, kryqëzimit të rrugëve të trafikut të rëndë, në vende të mbrojtura nga erërat e forta, zhurmat, tymrat, pluhurat dhe ndotësit industriale. Territori i zonës së spitaleve duhet të ketë jo më pak se dy hyrje. Morgu duhet të ketë hyrje dhe dalje të veçante.

95. Zona e gjelbër të qytetit përbëhet nga:

- Gjelbërimi i përgjithshëm shoqëror ku hyn (sipas kategorisë së qytetit):

a- gjelbërimi i zonës së banimit;

b- gjelbërimi i zonës së pushimit.

- Gjelbërimi shoqëror i kufizuar (sipërfaqet e gjelbëruara të objekteve me funksion të ndryshëm p.sh. çerdhe, shkolla, konvikte, spitale dhe gjelbërimi përreth ndërtimeve një familjare).

- Gjelbërimi i veçante (kopshti botanik, zoologjik, gjelbërimi në rezidenca, fidanishte, breza sanitare). Sipas karakteristikave të veçanta të qyteteve të ndryshme këto grupime të gjelbërimit here futen në zonën e gjelbër të qytetit, here krijojnë zonë të veçanta si zonë pushimi, zonë brezi sanitar dhe fidanishte, zonë parku zoologjik e botanik etj.

96. Gjelbërimi i përgjithshëm shoqëror :

a. gjelbërimi i zonës së banimit

- gjelbërimi në komplekse banimi 1.5 m² /banorë

- gjelbërimi në parqe e lulishte qyteti 1.5- 3.5 m²/ banorë

- gjelbërim në rrugë, shëtitore, brigje ujore 2 m²/ banorë

- Gjithsej 5 - 7 m²/ banorë

Për parqet dhe lulishten, prone e personave, fizike e juridike, private nuk jepet normative urbanistike.

b. gjelbërim i zonës së pushimit

- park periferik 8-14m²/banore

97. Gjelbërimi shoqëror i kufizuar, 1-2 m²/banore përbëhet nga:

a- gjelbërim në objekte me përdorim të kufizuar (gjelbërimi i zonës së spitaleve përdoret vetëm nga të sëmuret, gjelbërim i zonës universitare nga studentët etj);

b- gjelbërim në shtëpitë njëfamiljare.

98. Gjelbërimi i veçante

a- kopsht botanik 0.3 - 0.5 m²/banore

b- kopsht zoologjik 0.6 - 1 m²/banore

c- fidanishte, zonë mbrojtëse sanitare 0.8 - 2 m²/banore

99. Zona e terreneve sportive përbëhet nga terrenet sportive që klasifikohen në:

a- terrene sportive të aktivitetit masiv;

b- terrene sportive të aktivitetit spektakël.

Në terrene sportive të aktivitetit masiv hyjnë terrenet sportive dhe sheshet e lojërave për fëmijë të grupuar në katër grup moshë:

- grupi i parë 0-3 vjeç;

- grupi i dytë 3-6 vjeç;

- grupi i tretë 6-16 vjeç;

- grupi i katërt 16 vjeç e lart.

100. Treguesi urbanistik për grupin e parë dhe të dytë është dhënë në normativen e grupit, bllokut dhe kompleksit të banimit, 1.25 m²/banore.

101. Treguesi urbanistik për grupin e tretë dhe të katërt është dhënë në normativen 1.6m²/banore për kompleksin dhe lagjen e banimit. Kjo normative shërben për qytetin, për aktivitetet masive sportive.

b- Treguesi urbanistik i terreneve sportive të aktivitetit spektakël është 1 m²/banore për qytetet e kategorisë së IV, V, VI. Për qytetet e kategorisë I, II, III përdoren normal e objekteve të karakterit spektakël (stadium, pallat sporti, pishinë, fusha sportive etj.) mbasi normativa e mësipërme nuk i përshtatet madhësisë së tyre.

102. Terrenet sportive vendosen në toka të papërshtatshme për ndërtime me reliev të rrafshet ose me pak pjerrësi. Duhet të jenë të mbrojtura nga era, të diellzuara dhe pranë burimeve të pasqyrave ujore.

103. Zona universitare dhe e institucioneve shkencore përbëhet nga objektet arsimore profesionale dhe të arsimit të lartë (që nuk bëjnë pjesë ndër objektet e zonës së banimit), si dhe institucionet kërkimore e shkencore të fushave të ndryshme. Me përjashtim të qyteteve të kategorisë së IV, V, VI ku këto formojnë zone, në qytetet e tjera janë pjesë përbërëse e objekteve shoqërore të karakterit të qytetit, që përbejnë zonën e qendrës së qytetit.

Madhësia e kësaj zone është në funksion të numrit të këtyre objekteve dhe treguesve urbanistike të veçante për secilin prej tyre. Zona universitare, për fluksin e madh të lëvizjes që ka, duhet të lidhet mirë me rrjetin rrugor të trafikut urban dhe të trafikut të jashtëm.

104. Zona e varrezave publike është territori i i varrezave, madhësia e të cilit është në varësi të madhësisë të qytetit. Sipërfaqja territorit të varrezave llogaritet me treguesin 1.5 m²/banore të gjalle. Në këtë tregues është përfshirë edhe sipërfaqja e gjelbërimit dhe e rrugëve të brendshme të varrezave. Territori i zonës së varrezave duhet të jetë jashtë zonës së banimit, dhe jo më afër se 300 m nga shtëpia e fundit e qytetit, fshatit apo qendrës së banuar.

105. Zona industriale përbëhet nga territoret e objekteve industriale (në qytetet e kategorisë I, II, III, hyjnë dhe territoret e bazave grosiste tregtare). Madhësia e saj varet nga lloji i qytetit (industrial, bujqësor -industrial etj.) Zona industriale duhet të lidhet me të gjitha rrugët e trafikut

te rende dhe trafikut te jashtëm. Pozicioni i saj kundrejt zonës se banimit përcaktohet duke pasur parasysh trëndafilin e erërave për qytetin, si dhe distancat dhe brezat mbrojtës sanitarë për te evituar dëmshmerine nga ndotjet, zhurmat, derdhjet etj.

Rrjeti i infrastrukturës se zonës industriale duhet te jete i pavarur nga ai i zonave te tjera te qytetit.

106. Zona e bazave grosiste tregtare, përbëhet nga territoret e depove te te gjitha kategorive. Si zone e veçante gjendet ne qytetet e mëdhenj te kategorisë IV - V-VI. Sipërfaqja e kësaj zone si norme orientuese duhet te jete 2-5% e sipërfaqes se përgjithshme te qytetit. Kjo zone duhet te lidhet me rrjetin e trafikut te rende dhe transportin e jashtëm te qytetit.

107. Zona mbrojtëse sanitare dhe zona e fidanishtes llogariten si zone e veçante kur nuk është futur ne zonën e gjelbër te veçante te qytetit.

Për zonën e fidanishtes norma e dhënë tek zona e gjelbërimit te veçante nga 08 - 2m²/banore ndahet ne :

a- sipërfaqe për fidanë drurësh dhe shkurresh dekorative, 0.6-1.5 m²/banore;

b- sipërfaqe për sera dhe lule dekorative, 02 -05 m²/banore.

108. Madhësia e zonave mbrojtëse sanitare është ne varësi te shkalles se ndotjes se objekteve industriale, relievit te vendit dhe trëndafilin te erërave.

Sipas gjerësisë, zonat mbrojtëse sanitare klasifikohen ne pese grupe:

grupi i pare, me gjerësi te zonës mbrojtëse sanitare jo me pak e 700 m;

grupi i dyte, me gjerësi te zonës mbrojtëse sanitare jo me pak 500 m;

grupi i trete , me gjerësi te zonës mbrojtëse sanitare jo me pak se 300 m;

grupi i katërt, me gjerësi te zonës mbrojtëse sanitare jo me pak se 100 m;

grupi i peste, me gjerësi te zonës mbrojtëse sanitare jo me pak se 50 m.

109. Ministria Shëndetësisë dhe Agjencia Kombëtare e Mjedisit duhet te bëjnë kategorizimin e objekteve qe sipas shkalles se ndotjes kërkojnë breza mbrojtës sanitarë sipas klasifikimit ne pese grope.

110. Zona e transportit te jashtëm te qytetit përfshin stacionet hekurudhore te pasagjereve dhe te mallrave, agjencitë e autobusëve inter- urbane, portet ujore, aeroportet, rrugët nacionale, (autostradat). Si norme orientuese kjo zone zë një sipërfaqe qe lëviz nga 3-11 % te territorit te përgjithshëm te qytetit. Treguesit urbanistike te kësaj zone i takojnë një faze te mëtejshme te studimit qe duhet te kryhet ne bashkëpunim me Ministrinë e Transporteve. Pjesët përbërëse te kësaj zone duhet te lidhen ne mënyre te shpejte dhe komode me zonat funksionale te qytetit si bacili, pushim, industri etj., me ane te rrjetit te tyre rrugor.

111. Zona e parkut zoologjik dhe botanik është pjese përbërëse e gjelbërimit te veçante te qyteteve. Treguesit urbanistike për këtë zone janë dhënë me sipër ne zonën e gjelbërimit. Ne qytetet e kategorisë se V dhe te VI mund te përbejnë dhe zone te veçante. Duhet te vendoset ne zona me gjelbërim natyror te pasur ne terrene me kushte te favorshme higjeno - sanitarë, me vlera panoramike dhe pranë sipërfaqeve ujore (natyrore dhe artificiale), sipas studimeve përkatëse për këtë problem. Duhet te lidhen ne mënyre komode dhe te shpejte me zonën e banimit nëpërmjet rrugëve te trafikut te lehte. Kjo zone nuk duhet te përshkohet nga rrugët e trafikut. Ne kufi te saj, sipas studimit urbanistik zgjidhen vendqëndrimet e automjeteve te trafikut te lehte dhe urban.

112. Zona e pushimit përbëhet nga territoret e pushimit masiv te banoreve. Ne qytete te ndryshme ka karakteristika te ndryshme qe lidhen me pozicionin gjeografik, me klimën, natyrën, etj. Mund te jete pjese e zonës te gjelbër te qytetit (dhënë me sipër dhe si tregues urbanistik), si parqe periferike, vende te ndryshme panoramike, pyje etj. Duhet te lidhet sa me mire me zonën e banimit dhe te pajiset me objekte te ndryshme te shërbimit publik, si objekte argëtuese, kulturore,

sportive, me sheshe te ndryshme lojërash për fëmije e te rritur, objekte shërbimi tregtare, rruge këmbësore, shkallare etj.

113. Zona turistike përbëhet nga zona me vlera të mëdha natyrore, peisazhistike, kulturore sportive, shëndetësore pushimi etj.

a. Përkufizimi i zonave turistike.

Konsiderohen zona turistike ato që përdoren nga vizitorë për qëndrime të shkurtra ose ekskursionë një ose disaditore; për pushim (plazhe detare, parqe pyjore, qendra alpine, brigje liqenesh, rezervuarësh e lumenjsh etj); për aktivitete sportive (gara, ngjitje alpinistike, ski, golf, ekskursionë, gjueti, peshkim); për aktivitete kulturore (shfaqje, vizita në qendra e monumente historike, njohje të bukurive natyrore); për aktivitete biznesi (seminare, panairë); për aktivitete shtetërore e politike (kongrese, konferenca); për shërbime shëndetësore (kura termale, qendra rehabilitimi).

b. Kriteret baze të projektimit të zonave turistike janë:

- Në lidhje me ruajtjen:

Ruajtja dhe mbrojtja e mjediseve të çmuara dhe karakteristike natyrore e historiko-kulturore kundrejt urbanizimit:

Ruajtja e territoreve të aktiviteteve bujqësore, blegtorale, pyjore, detare, të prodhimit.

- Në lidhje me urbanizimin:

Urbanizimi i qyteteve dhe fshatrave ekzistues, që ndodhen në zona turistike, kryhet në vazhdimësi të tyre ose me krijimin e fshatrave të vegjël të integruar në mënyrë harmonike me mjedisin;

Urbanizimi i bregdetit duhet të jetë i kufizuar vetëm për pajisje që lidhen drejtpërdrejt me të. Në një rrip me gjerësi 250-300m nga niveli më i lartë i sipërfaqes ujore nuk lejohen ndërtime, përveç rasteve të veçanta që përbejnë objekt justifikimi të qarte mbi bazën e motiveve urbanistike ekonomike ose detyrimeve topografike.

Ndërtimet nuk duhet të prekin brezat pyjor.

- Në lidhje me rrugët:

Në bregdet, rrugët e reja transit duhet të ndërtohen në largësi nga vija e bregut jo më pak se 2000 m. Rrugët e shërbimit si rregull nuk vendosen gjatë bregut.

Në zona panoramike e malore rrugët e reja nuk duhet të vendosen jashtë kufirit pyjor.

Rruge këmbësore duhet të bëjnë të mundur hyrjen e vizitorëve në vijën bregdetare dhe në territoret e zonave turistike.

c. Norma për projektimin e komplekseve turistike

Kategoria turistikë e ulët dhe e mesme Kategoria turistikë e lartë dhe ulët

Dendësia turistikë e komplekseve turistikë 100 - 150 vizitor për ha 50-100 vizitor për ha

Sipërfaqja mesatare e plazhit (ranor, gurale dhe shkëmbore) Jo më pak se 6 m²/vizitor

Jo më pak se 10 m²/vizitor

Gjatësia e bregut të plazhit Jo më pak se 0.5 m/vizitor Jo më pak se 0.7 m/vizitor

Sipërfaqja e detit për vozitje 1 ha për anije me motor 0.5 ha për anije me vela

Idem

d. Përbërja e zonave turistike

Kompleksi turistik përmban ndërtime :

- Banimi (hotele, apartamente vila, bungalow, rulo, çadra etj.);

- ndërtime shërbimi (restorant, bar, disko, dyqane, zyra, ambiente lojërash etj.);

- sheshe lojërash e sportesh, rruge shërbimi e këmbësore;

- parqe e lulishte;

- parkime, etj.

- Territoret e pyjeve, te sipërfaqeve ranore, gurale e shkëmbore, te pasqyrave ujore, te pajisjeve te përbashkëta te zonës turistike, te rrugëve te jashtme, te parkimeve qendrore, te veprave te pastrimit etj. , nuk përfshihen ne normën e dendësisë turistike.

114. Zona te veçanta nuk janë karakteristike për te gjithë qytetet. Si te tille emërtohen territoret e karakterit unikal kombëtar dhe ndërkombëtar ku kryhet një veprimtari e një grupi te veçante njerëzish, banore apo jo te qytetit, për shembull zone ambasadash, zone reparti ushtarak, zone panairesh ose territore qe kane rregullore te veçante te trajtimit te tyre si për shembull: zone muze, zone arkeologjike, zone fetare etj. Për karakterin e tyre specifik, treguesi urbanistik i tyre, nuk jepet ne këtë rregullore.

115. Objekt ose ndërtim do te quhet çdo mase qe formon vëllimin ose sipërfaqe ndërtimore, e cila krijon hije dhe ngrihet ne lartësi, përveç pemëve ose gjelbërimeve te larta.

116. Ne objekte përfshihen ndërtesa, mure, mure rrethuese, ndërtime te përkohshme, ndërtime transparente, reklama dhe qe qëndrojnë ne lartësi mbi 1.8 m. Për përcaktimin e distancave ndërmjet objekteve ose ndërtimeve merren ne konsiderate tre faktorë kryesore:

- Orientimi;
- gjendje e fqinjësisë;
- kërkesat higjieno sanitare;
- kërkesat për mbrojtjen nga zjarri dhe shpëtimin.

117. Ne orientimin merret kusht baze orientimi drejt jugut ne kufij deri ne 40 grade te tij, si dhe tre ore diell ne periudhën 22 mars-22 shtator.

118. Ne gjendjen e fqinjësisë mbahet parasysh krijimi i hapësirave te nevojshme funksionale ndërmjet ndërtimeve.

119. Ne kërkesat higjieno-sanitare përfshihen kërkesat për ndriçim, diellzim, ajrim.

120. Ne mbështetje te treguesve te mësipërm distancat ndërmjet objekteve duhet te jene:

a- kur ndërtesat vendosen karshi njëra-tjetrës dhe kane një gjatësi deri 20 m distance, distancat duhet te jene:

- për ndërtesa 1 kat, jo me pak se 4 metër;
- për ndërtesa 2 kat, jo me pak se 6 metër;
- për ndërtesa 3 kat, jo me pak se 8 metër;
- për ndërtesa 4 kat, jo me pak se 10 metër;
- për ndërtesa 5 kat, jo me pak se 12 metër;
- për ndërtesa 6 kat, jo me pak se 14 metër;
- për ndërtesa 7 kat, jo me pak se 16 metër;
- për ndërtesa 8 kat, jo me pak se 18 metër;
- për ndërtesa 9 kat, jo me pak se 20 metër;
- për ndërtesa 10 kat, jo me pak se 24 metër;
- për ndërtesa 11 kat, jo me pak se 24 metër;
- për ndërtesa 12 kat, jo me pak se 26 metër.

b- Kur ndërtesat vendosen karshi njëra-tjetrës, kane dritare dhe gjatësi mbi 20 m, distancat duhet te jene:

- Për ndërtesa 1 kat, jo me pak se 6 metër;
- për ndërtesa 2 kat, jo me pak se 9 metër;
- për ndërtesa 3 kat, jo me pak se 13.5 metër;
- për ndërtesa 4 kat, jo me pak se 18 metër;
- për ndërtesa 5 kat, jo me pak se 20 m;
- për ndërtesa 6 kat, jo me pak se 22 m;
- për ndërtesa 7 kat, jo me pak se 24 m;

për ndërtesa 8 kat, jo me pak se 26 m;
për ndërtesa 9 kat, jo me pak se 27 m;
për ndërtesa 10 kat, jo me pak se 28 m;
për ndërtesa 11 kat, jo me pak se 29 m;
për ndërtesa 12 kat, jo me pak se 30 m.

c- Për përcaktimin e distancave ndërmjet dy ndërtesave me numër te ndryshëm katesh, distancat përcaktohen me interpolim, d.m.th. te dy ndërtesat konsiderohen me numër te njëjtë katesh, qe është i barabartë me mesataren e shumës se numrit te kateve te tyre.

Shembull: ne rastin e përcaktimit te distancës midis dy ndërtesave me lartësi 4 kat dhe 8 kat me gjatësi deri 20 m distanca do te përcaktohet si vijon: $4 + 8 = 12$ $12/2=6$

Për lartësi te ndërtesës 6 kate i referohemi tabelës se pare dhe gjejmë distancën jo me pak se 14 m.

d- Kur banesat shumëkatëshe vendosen përbri njëra-tjetrës dhe faqet ne brinje nuk kane dritare, ato mund te jene te larguara deri ne 1 m ose ne bashkim te plote, me kusht qe te merren masa te caktuara për mbrojtjen nga zjarri, duke lënë nënkallime me përmasa 4m gjerësi dhe 5 m lartësi.

Ne çdo rast, ndërtimet duhet te respektojnë kufirin e ndarjes se pronësisë dhe bashkimi i plote mund te behet vetëm mbi bazën e marrëveshjes se pronareve fqinje.

e- Distancat e ndërtesave te banimit nga çerdhet, kopshtet, shkollat dhe objektet shëndetësore duhet te jene jo me pak se 1.5 here e lartësisë se ndërtesës me te larte qe qëndron nga jugu, ndërsa ne drejtimet e tjera te horizontit zbatohen distancat e caktuara ne pikat a, b dhe c.

121. Dalja konsol e mbi 50% te faqes se ndërtesës do te quhet faqe ndërtimi dhe do te merret parasysh ne llogaritjen e distancës midis ndërtimeve.

122. Për ndërtimet gjate rrugëve, çdo dalje konsol do te quhet faqe ndërtimi dhe nuk duhet te kaloje jashtë vijës se ndërtimit.

123. Kur pjerrësia e çatise lejon mundësinë e shfrytëzimit te mbi 50%te sipërfaqes se përgjithshme te objektit qe mbulohet dhe kur ka dritare ne çati, për efekt te llogaritjes se distancave ajo konsiderohet një kat. Kur shfrytëzimi i çatise është 30- 50 % dhe kur ka dritare ne çati ajo konsiderohet si gjysme kati.

Kur pjerrësia e çatise është mbi 45 grade dhe nuk ka dritare, për efekt te llogaritjes se distancave konsiderohet si gjysme kati.

124. Kur lartësia e katit përdhe është mbi 5.0 m mbi kuotën e sistemuar, për efekt te llogaritjes se distancave lartësia e këtij kati konsiderohet si një kat e gjysme dhe kur është mbi 6.0 m konsiderohet si dy kate.

125. Largësitë ndërmjet ndërtesave te banimit me te larta se 12 kate përcaktohen sipas studimeve urbanistike dhe projekteve te tyre.

126. Pavarësisht nga respektimi i distancave te dhëna ne piken 120, ne çdo rast, duhet te kihet parasysh edhe respektimi i treguesve te shfrytëzimit te territorit për zonën e banimit.

127. Vleftat e koeficientit te shfrytëzimit te territorit "k" për objektet ne:

- zonën e qendrës se qytetit 0.7 - 0.85

- zonën e spitaleve 0.6 - 0.75

-zonën industriale 0.5 - 0.7

-zonën e bazave grosiste tregtare 0.7 - 0.85

Koeficienti i shfrytëzimit te territorit është raporti midis sipërfaqes se ndërtimit dhe sipërfaqes se parcelës se objektit.

B. Plani rregullues i përgjithshëm për fshatrat dhe qendrat e banuara

128. Për planet rregullues te përgjithshëm te fshatrave dhe qendrave te banuara, kriteret dhe normal urbanistike për zonat e ndryshme te tyre do te merren ne analogji me zonat e qytetit, duke reflektuar karakteristikat e veçanta te tyre.

129. Për zonën e banimit, përdoren treguesit urbanistike te zonës se banimit te qytetit me ndërtime njefamiljare.

130. Rrugët ne fshatra ndahen ne tre kategori:

- rruge kryesore me gjerësi te pjesës se shtruar 7.5 m
- rruge te dyta me gjerësi te pjesës se shtruar 5 m
- rrugica për kalimin e këmbësoreve me gjerësi te pjesës se shtruar 3 m

131. Për qendrat e banuara, ne varësi te madhësisë se tyre, te përdoren normativat e qyteteve te kategorisë se I dhe II.

RRUGET JASHTË QENDRAVE TE BANUARA DHE NDERTIMET GJATE TYRE

132. a. Kategoritë e rrugëve jashtë qendrave te banuara janë:

- Autostrada, ne te cilat shpejtësia e lëvizjes se automjeteve është me e madhe se 100 km /ore dhe numri i tyre është mbi 6000 mjete njësi /ore.

Hyrjet dhe daljet ne autostrate realizohen ne nivele te ndryshme.

Kur autostrada shkel mbi gjurmët e rrugës ekzistuese duhet te ndërtohet një rruge tjetër për trafikun lokal.

-Superstrada, ne te cilat shpejtësia e lëvizjes se automjeteve është me e madhe se 60 km /ore dhe numri i tyre mbi 4000 mjete njësi /ore.

Hyrjet dhe daljet ne superstrate realizohen ne nivele te ndryshme.

- Rruge rajonale, ne te cilat shpejtësia e lëvizjes se automjeteve është me e madhe se 40 km/ore.

- Rrugët rajonale lidhin qendrat e banuara me njëra-tjetrën dhe me autostradën e superstradën.

- Rruge lokale, ne te cilat trafiku është i kufizuar.

b. Norma te përgjithshme

Ndalohet çdo lloj ndërtimi ne një distance prej 25 m nga vija kufizuese e autostradës, me përjashtim te pikave te karburantit dhe te servisit, te cilat vendosen ne një distance deri 10 m nga kjo vije. Ndalohet mbjellja e pemëve te larta ne distance me te vogël se 10 m nga vija kufizuese e autostradës.

133. Qytetet, fshatrat e qendrat e banuara ekzistuese qe ndodhen ne buze te rrugës kombëtare duhet te kenë parasysh:

- te kufizojnë shtrirjen e tyre gjate rrugës kombëtare;

- ne perspektive, te përqendrojnë shtrirjen e tyre vetëm ne një rënë ane te rrugës kombëtare dhe normal me te;

- te ruhet trupi i rrugës kombëtare dhe perspektiva e zgjerimit te saj, te respektojnë rigorozisht vijën e kuqe te ndërtimeve;

- te ndërtojnë rrugët paralel me rrugën kombëtare, për te evituar lëvizjet e mjeteve te transportit te brendshëm te tyre;

- te përmirësojnë vazhdimisht trajtimin arkitektonik dhe sistemimin e objekteve gjate rrugës kombëtare,

- te mirëmbajnë dhe përmirësojnë gjelbërimin gjate rrugës kombëtare.

134. Kondicionet urbanistike për trasimin e autostradave, rrugëve kombëtare dhe hekurudhore

- Autostradat, rrugët kombëtare dhe hekurudhat te distancohen nga zonat prioritare turistike, arkeologjike, muze dhe ambientaliste.

- Autostrada, rrugët kombëtare ose hekurudha të kalojnë tangencialisht me zonat prioritare turistike, arkeologjike, muze dhe ambientaliste kontinentale.
 - Autostradat, rrugët kombëtare apo hekurudhat e reja të lidhin të gjitha qendrat e rretheve në të cilat ato kalojnë.
 - Autostradat, rrugët kombëtare ose hekurudhat të kalojnë tangencialisht me qytetet, fshatrat apo qendrat e banuara.
 - Pika me e afërt e autostradës, rrugës kombëtare ose hekurudhës me qytetin, fshatin apo qendrën e banuar të kalojnë në kufirin e zonës suburbane (në vijën suburbane), të përcaktuar nga studimi urbanistik rajonal e mjedisor.
 - Territori i qyteteve, fshatrave e qendrave të banuara, për asnjë rast, nuk ndahet nga traseja e autostradës, rrugës kombëtare ose hekurudhës.
 - Ndalohet shfrytëzimi i brigjeve natyrore të lumenjve, përrenjve e elementeve të tjerë natyrore ujore për trasimin e autostradave, rrugëve kombëtare e hekurudhave.
 - Lejohet transversimi për lumenjtë e përrenjtë.
 - Nuk lejohet transversimi i liqeneve dhe rezervuarëve.
 - Traseja e autostradës, rrugës kombëtare apo hekurudhës nuk duhet të preke rrugët e sotme kombëtare.
 - Në rastet kur teknikisht është e detyrueshme të preken, të sigurohet qarkullimi i pandërprerë në rrugën ekzistuese.
 - Kryqëzimi i autostradave, rrugëve kombëtare, rrugëve rajonale dhe rrugëve lokale me hekurudhat realizohet me mbikalim.
- Drejtimi kryesor i lëvizjes në këto kryqëzime përcaktohet nga fluksi i lëvizjes sipas perspektives Shumëvjeçare dhe kategoria e rrugëve.
- Trasimi i rrjetit rrugor duhet të sigurojë kalimin e mjeteve nga njëra rrugë tek tjetra, në varësi të kategorive të tyre.

135. Ndërtimet në rrugët urbane (brenda qytetit, fshatit apo qendrës së banuar) duhet të respektojnë vijën e ndërtimeve.

IV. Normativat e projektimit të rrjetit të ujësjellësit

136. Nivelet e projektimit të rrjetit të ujësjellësit.

- a. Për studimet urbanistike rajonale dhe mjedisore, studimi i rrjetit të ujësjellësit bëhet në fazën e skemë idesë;
- b. Për planet rregulluese të përgjithshme, studimi i rrjetit të ujësjellësit bëhet në fazën e skemë idesë.
- c. Për studime urbanistike pjesore, studimi i rrjetit të ujësjellësit bëhet në fazën e projektit teknik.

137. Normat e përdorimit të ujit.

- a) Normat e përdorimit të ujit për qendrat e banuara.

Nr Emërtimi Njësia e matjes Normativa

1 Për qytete deri 10 000 banorë litra/banorë në ditë 200

2 Për qytete 10 001 - 50 000 banorë " " 250

3 Për qytete mbi 50 000 " " 300

4 Për fshatra " " 100-150

Shënim: 1 - Normat e paraqitura në tabelën e mësipërme përfshijnë sasinë e nevojshme të ujit për një banorë si për përdorim vetjak për nevoja jetësore, ashtu edhe për përdorim publik.

- b) Normat e përdorimit të ujit për zonat turistike.

Për zonat turistike, normat e përdorimit të ujit variojnë nga 400 litra/shtrat/ditë deri 500 litrat shtrat/ditë, në varësi të kategorisë së turizmit dhe të karakterit të zonës.

c) Normat e përdorimit të ujit për ujitjen e sipërfaqeve të gjelbëruara dhe lagjen e rrugëve dhe shesheve.

Nr Emërtimi Njësia e matjes Normativa për 1 m²

1 Për ujitjen e sipërfaqeve të

gjelbëruara në qytet Litra/ dite 1,5

2 Për ujitjen e sipërfaqeve të mbjella

me lule Litra/ dite 1,5

3 Për larje rrugësh dhe sheshesh në

dite me kohe të nxehte Litra/ dite 2

4 Për drurët e porsambjelle për 3 vitet

e pare (me 8-10 ujitje në vit) Litra/ dite/ çdo dru 18-27

Shënim: Normativat për drurët e porsambjelle në 3 vjetet e pare mund të përdoren edhe për fidanishtet e drurëve dhe shkurreve dekorative në shpërngultore 6-8 vjet.

- Për drurët dhe shkurret ekzistuese në sipërfaqe me 3-4 ujitje në vit, merret 80-100 litra.

- Për drurët në trotualet e rrugëve e bulevardeve me 3-4 ujitje në vit merret 150 litra ujë për çdo rrënjë.

- Për qendrat e banuara nga 10 000 - 100 000 banorë, koeficienti orar i jonjëtrajtshmërisë merret 4, ndërsa për 100 000 - 200 000 banorë merret 2.

- Për ujitjen e fushave të golfit merret norma 41/m² në dite.

138. Kërkesat e ujit për mbrojtjen urbane.

Gjate punës për të kryer një studim apo planifikim urban duhen patur parasysh kërkesat e ujit për mbrojtjen urbane:

Hidrantët e jashtëm të zjarrit të vendosen gjate rrugës në afërsi të kryqëzimit të saj në largësi jo më shumë se 200 m nga njeri-tjetri, jo më afër se 5 m nga muret e jashtëme të ndërtesave dhe jo më larg se 2 m nga bordura e rrugëve.

Zgjatja e kohës së shuarjes së zjarrit në qendrën e banuar pranohet 3 - 6 ore.

Rrjeti i jashtëm i furnizimit me ujë kontrollohet për rastin kundër zjarrit në kohën e konsumit maksimal të ujit në qendrën e banuar.

V. ROLI DHE DETYRAT E ISP URBANISTIKE

139. Instituti i Studimeve dhe Projektmeve Urbanistike (ISPU) është organi i specializuar shtetëror në nivel kombëtar në fushën e planifikimit të territorit dhe studimeve e projekteve urbanistike në nivel kombëtar, rajonal dhe lokal. ISPU-ja është konsulent i KRRTRSH-se dhe hyn nënomenca për të gjitha studimet e rëndësishme territoriale dhe urbanistike që hartohen nga institucione dhe organe të ndryshme studimore e projektuese vendase dhe të huaja, kundrejt pagesës nga i interesuari.

140. ISPU-ja ka këto detyra:

A. Në fushën e studimit dhe projektimit:

- planifikon territorin dhe përdorimin e tokës në Republikën e Shqipërisë;

- kryen studime, masterplane dhe studime rajonale për të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë;

- kryen studime të infrastrukturës kombëtare dhe rajonale;

- studion dhe harton plane rregullues të përgjithshëm të qyteteve;

- bashkëpunon me organe dhe institucione të ndryshme studimore vendase dhe të huaja për të kryer studime të specializuara, si master plane, studime urbanistike rajonale, plane rregullues të përgjithshëm etj;

- bashkërendon e sintetizon interesat e veprimtarisë së institucioneve qendrore dhe organeve të pushtetit lokal, ndërmarrjeve, sektorëve, individëve, ndërmarrjeve të përbashkëta, firmave të huaja, në fushën e realizimit të investimeve dhe të përdorimit të tokës mbi bazën e akteve ligjore, gjatë hartimit të studimeve urbanistike;

- bashkërendon studimet e institucioneve të tjera të specializuara, si p.sh. studimet sizmologjike, demografike, sociologjike, hidro-gjeologjike etj., të domosdoshme për studimet urbanistike të tij.

- trajton problemet e ruajtjes së ekuilibrit natyror, duke i bashkërenduar me interesat e shfrytëzimit dhe të vlerave të ndryshme, si ato ambientale, ekonomike, kulturore, shoqërore dhe trajton strategjinë e përgjithshme për to.

B. Në fushën e legjislacionit:

- kryen studime në fushën e legjislacionit të urbanistikës dhe harton aktet ligjore e nënligjore në bashkëpunim me organe dhe institucione të tjera të interesuara;

- propozon ndryshime të akteve ligjore dhe nënligjore pranë organeve qendrore të pushtetit legjislativ dhe ekzekutiv;

- studion dhe harton akte teknike, metodika, rregullore e akte të tjera normative, në zbatim të akteve legjislativ dhe të studimeve konkrete të kryera në ndihmë të organizmave të urbanistikës të pushtetit lokal.

VI. SIMBOLET URBANISTIKE

Për të lehtësuar leximin dhe kuptimin e studimeve urbanistike përdoren:

1. simbolet që janë kompleksi i shenjave me të cilat paraqiten ndërtimet, kufijtë fizike, qendrat e banuara, rrugët, kanalet etj;

2. kuotat;

3. legjenda;

4. zonifikimi.

1. SIMBOLET

Simbolet brenda rrethit tregojnë pronë private.

Simbolet brenda katrorit tregojnë pronë publike.

Simbolet brenda trekëndëshit tregojnë pronë ushtarake.

OBJEKTE TË ARSIMIT E KULTURËS:

Kopsht

Shkolle 8 vjeçare

Shkolle e mesme

Shkolle e mesme profesionale

Universitet

Biblioteke

Muze

Arkeologji

Teatër

Kinema

B. OBJEKTE TE KULTIT:

Kishe

Xhami

Institucion fetar

Manastir

c. V ARREZA:

Varreze

D. OBJEKTE TE SHPLODHJES:

Lodra për fëmije

Park argëtimi

Pike çlodhjeje

Kopsht zoologjik

d. Ngjyrat:

per zone te gjelbert ngjyre jeshile e erret

per zone banimi ngjyre e kuqe

per objekt shoqeror ngjyre blu e erret

per zone industriale ngjyre lejla ose oker e erret

141. Rregullat dhe normat urbanistike per personat me aftesi te kufizuar

(e shfuqizuar)