



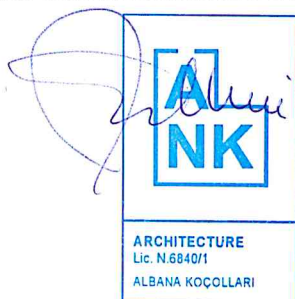
BASHKIA
TIRANË

RREGULLORE E PLANIT TË DETYRUAR VENDOR

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

HARTOI:

Arkitekt: ANK ARCHITECTURE



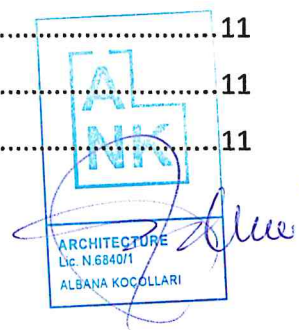
KONTROLLOI, DPPZHT:

Specialist SM:
Specialist SM:
Pergjegjës SM:
Drejtor DPT:
Drejtor DPPZHT:

Edian Meçe
Iva Tavanxhiu
Devis Agaraj
Anisa Mançe
Ditjon Baboçi

TABELA E PËRMBAJTJES

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



Gjerësia maksimale e strukturave.....	11
Neni 12	12
Shkallëzimet.....	12
Neni 13	12
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtime.....	12
Neni 14	13
Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë.....	13
Neni 15	13
Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për hapësira publike	13
Neni 16	14
Intensiteti i ndërtimit	14
Neni 17	14
Vija e ndërtimit.....	14
Neni 18	14
Distancat midis strukturave	14
Neni 19	14
Parkimi	14
Neni 20	14
Vazhdimësia e objekteve kallkan	14
Neni 21	14
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	14
Neni 22	15
Standarte orientuese për trajtimin e hapsirave të lira ndërmjet strukturave.....	15
Neni 23	15
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	15
Neni 24	15
Strukturat provizore	15
KREU IV	16
RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËN-NJËSI STRUKTURORE	16
Neni 25	16
Mënyrat e ndërhyrjes në territor dhe menaxhimi i parcelave.....	16



Neni 26	Error! Bookmark not defined.
NËN-NJËSIA PËR KONSERVIM DHE RISTRUKTURIM K+R	Error! Bookmark not defined.
Neni 27	17
NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIMIN 1, 2.....	17
Neni 28	18
NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIMIN 3.....	18
Neni 29	Error! Bookmark not defined.
NËN-NJËSITË PËR TRANSFERIM T1, T2, T3, T4	Error! Bookmark not defined.
Neni 30	Error! Bookmark not defined.
NËN-NJËSITË PËR RISTRUKTURIM R1, R2	Error! Bookmark not defined.

KREU I

OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

Neni 1

Objekti

1. Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standarteve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të përdorimit të tokës të Planit të Detyruar Vendor të njësisë strukturore Nd 53, të Bashkisë Tiranë, si dhe të përcaktojë rregulla mbi zhvillimin e ndërtimeve, sistemin rrugor e transportin, ruajtjen e zonave me vlera kulturore e mjedisore në zbatim të parashikimeve të Planit të Përgjithshëm të Bashkisë Tiranë.

Neni 2

Qëllimi

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

Neni 3

Përkufizimet

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

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

- d. **“nën-njësi për konsolidim urban”** - procesi i densifikimit dhe mbushjes urbane të një njësie strukturore apo të një pjese të saj, pjesërisht të zhvilluar dhe kryesisht homogjene për nga kategoria e përdorimit të tokës, me struktura të të njëjtit karakter, funksion, përdorim, tregues të planifikimit, zhvillimit dhe ndërtimit me ato të pronave/strukturave me të cilat kufizohet. Në këto raste në respektim të kushteve të kësaj pike, lejohen zhvillime pa plan të detyruar vendor edhe përtej parashikimeve të kësaj rregullore për njësinë përkatëse, me kushtin që treguesit e zhvillimit për parcelën apo grup-parcelat për zhvillim nëpërmjet procesit të konsolidimit, të jenë të barabarta me vlerën mesatare që do të rezultojë nga raporti mes treguesve të zhvillimit maksimal të objekteve kufitare, dhe të respektojnë kuadrin ligjor në fuqi si dhe përcaktimet e këtij plani dhe kësaj rregullore zhvillimi, përveç rasteve kur zhvillimi bëhet pjesë e instrumentit të intensitetit të ndërtimit me kushte.
- 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 pergjithshme/apo detajuara vendore. Vija e ndërtimit përcakton pozicionimin e faqes të një strukture në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese apo të propozuar.
vijë ndërtimi e formuar - është vija që krijohet nga kufiri maksimal i vendodhjes të ndërtesave ekzistuese të larta në raport me trupin e rrugës, të cilat nuk mund të rizhvillohen (nuk parashikohet ndryshimi i gjendjes ekzistuese të tyre) dhe për rrjedhojë krijojnë situatë të formuar në territor.
vijë ndërtimi e re - përcaktohet në bazë të distancës minimale të një ndërtimi nga trupi i rrugës, duke marrë në konsideratë nevojat e zgjerimit të infrastrukturave rrugore, në përpjesëtim me zhvillimet e reja.
- h. **“parkim publik”** – detyrimi i realizimit të parkimeve publike në funksion të zonave për ristrukturim dhe rizhvillim sipas standardeve të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- i. **“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.
- j. **“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.

- k. **“hapësirë e hapur”** – konsiderohen ato hapësira në funksion të blloqeve ekistuese të banimit të identifikuara nga PPV sipas parashikimeve të nenit 38 pika 5 të rregullores vendore.
- l. **“gjelbërim i tipit kompakt”** – gjelbërim i vendosur në mënyrë kompakte/jo të shpërndarë në territor.
- m. **“gjatësia minimale e strukturës”** – është dimensionimi gjatësor minimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore.
- n. **“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 107/2014, datë 31.7.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, apo në aktet nënligjore të miratuara në zbatim të tij si dhe në nenin 5, të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim të KKT-së Nr.1, datë 14.04.2017.

Neni 4

Fusha e aplikimit

- 1. Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të njësisë strukturore ND/53, dhe aplikohet vetëm brënda kufirit të miratuar të kësaj njësie, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.

Neni 5

Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor

- I. Plani i Detyruar Vendor për fazën e parë, përmban:
 - 1. Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese :
 - a. Gjendjen ekzistuese mbi rilevimin teknik të topografisë ku prezantohen objektet e banimit, institucionet me parcelat përkatëse, objektet arsimore, shëndetësore, etj; emërtimet, rrjeti rrugor ekzistues, hyrjet në ndërtesa, akseset, hapësirat publike, të hapura si dhe kufiri i njësisë strukturore;
 - b. Analiza e problematikës së pronësisë mbi token dhe parcelat e zhvilluara e ato të mundshme për zhvillim;
 - c. Analiza e përdorimit ekzistues dhe të propozuar të tokës
 - 2. Projektplani :



Plani i propozuar i përdorimit të tokës e strukturave në të , i shoqëruar me bilancin e përdorimeve të propozuara në territor dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor;

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

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

Përcaktimi i treguesve për zhvillim për secilën zonë;

Tipologjitë hapsinore për secilën zonë zhvillimi

3. Relacioni shpjegues i PDV-së.

4. Rregullorja e Planit të Detyruar Vendor

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

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

KREU II

SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

Neni 6

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



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

Neni 7
Lartësia e strukturës

1. Përzgjedhja e lartësisë së strukturave në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në kate, është bërë në çdo rast duke respektuar:
 - a. përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë dhe Rregullores së tij;
 - b. lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re;
 - c. normat e lejuara të distancave;
 - d. vlerat mjedisore dhe ekologjike në nënnyjësi;
 - e. vlerat e trashëgimisë kulturore në njësi;
 - f. diellëzimin dhe orientimin;
 - g. respektimin e normave mjedisore.
 - h. respektimin dhe harmonizimin e siluetës ekzistuese me atë të propozuar;
 - i. ndërthurjen e përdorimeve të ndryshme në strukturë
2. Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:
 - a. Zhvillim i strukturave të ulëta (deri në 3k);
 - b. Zhvillim i strukturave të mesme (3 – 6 k);
 - c. Zhvillim i strukturave të larta (mbi 6 k).
3. Lartësia e strukturave përcaktohet në metra në bazë të lartësisë së propozuar të katit, llojit të zhvillimit të strukturave dhe numrit maksimal të kateve.
4. Strukturat mbi tarracë e çati, si: makineritë e ashensorit, panele diellore, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësinë e strukturave.

KREU III

RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

Neni 8

Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave

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

Neni 9

Lartësia e katit

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

Neni 10

Gjatësia minimale e strukturave

1. Gjatësia minimale e propozuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 20 metra. Vendosija e këtij kriteri detyruar do të ndihmojë krijimin e kuintave të vazhduara urbane dhe do të përforcojë rrjetin rrugor.

Neni 11

Gjerësia maksimale e strukturave

1. Gjerësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 20 metra për përdorimin banim (pa përfshirë ballkonet). Për objektet e larta të cilat nuk konfigurohen sipas blloqeve të mbyllura urbane, duke paraqitur karakteristika hibride, të ndërmjetme mes kullës dhe strukturës lineare, gjerësia maksimale e lejuar mund të shtohet me 2 m.
2. Në rastet e tërheqjeve për arsye të distancave, nuk lejohet gjerësi kati më e ulët se 10 metra.



NENI 12
SHKALLËZIMET

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

Neni 13
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtime

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



Neni 14

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 diellzim dhe eliminim zhurmash;
 - e. nevojën për të siguruar hapësirën e nevojshme për kalimin e infrastrukturave nëntokësore dhe ajrore;
 - f. nevojën për krijimin e lidhjes së çdo strukturë të vetme me rrugë;
 - g. plotësimin e kushteve për nënndarje dhe bashkim parcelash sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje;
 - h. plotësimin e nevojave të trafikut për njësinë dhe tranzitit në njësi;
 - i. nevojën për ta lidhur njësinë me pjesët e tjera të qytetit;
 - j. nevojën për të krijuar hapësirën e nevojshme dhe të mjaftueshme për transport urban, korsitë e dedikuara, lëvizje të këmbësorëve dhe lëvizje me biçikleta.
 - k. Përqindja e KSHR-së brënda njësisë strukturore rekomandohet të jetë minimalisht 10%.
3. Në çdo rast, Kshr-ja e propozuar është në në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.8378, datë 22.7.1998 “Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë” (i ndryshuar).

Neni 15

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 minimale e KSHP-së brënda njësisë strukturore duhet të jetë 30%.
3. Për njësitë strukturore të cilat zhvillohen me anë të PDyV-së duke parashikuar mbrojtjen e më shumë se 60% të ndërtimeve ekzistuese të zonës, koeficienti i shfrytëzimit të territorit për hapësira publike, në mënyrë përjashtimore mund të zvogëlohet deri në 10%.
3. Të gjitha zonat zhvillimore do të kontribuojnë në mënyrë proporcionale për realizimin e hapësirave publike (rrugë dhe rekreacion).
4. Çdo tipologji ndërhyrje në territor, në respektim të këtij neni, duhet të sigurojë zhvillimin gjelbërimin filtrues për sipërfaqe minimale prej 10% të sipërfaqes të parcelës apo grup-parcelave të përfshira në ndërtim, si rrjedhojë ksht-ja për nëntokën do të jetë jo më shumë se 90% e sipërfaqes së parcelës që mbetet duke zbritur KSHR.



Neni 16
Intensiteti i ndërtimit

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

Neni 17
Vija e ndërtimit

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

Neni 18
Distancat midis strukturave

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

Neni 19
Parkimi

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

Neni 20
Vazhdimësia e objekteve kallkan

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

Neni 21
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese

1. Ish banesat shtetërore kolektive të transformuara në vitet pas 1990-ës nëpërmjet shtesave horizontale dhe vertikale, që kanë shtuar sipërfaqen origjinale të ndërtimit dhe përgjysmuar hapësirat e lira, duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi.
2. Fasadat e kateve të para të këtyre strukturave, të cilat janë transformuar më së shumti nga përdorimi banim në përdorime tregtare dhe/ose shërbime të tjera në funksion të zonës së banimit, më tej duhet të unifikohen nëpërmjet:



- a. Përdorimit të të njëjtave materiale për trajtimin dhe/ose veshjen e fasadës.
 - b. Vendosjen e kontrolluar ose heqjen e tendave dhe hijëzuesve të tjerë të çfarëdo lloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës;
 - c. Vendosjen e kontrolluar të tabelave të reklameve, referuar nenit 23 në vijim;
3. Unifikimi i fasadave të strukturave të pranishme në zonën e studiuar nga ky Plan i Detyruar Vendor duhet të bëhet gjithmonë në përputhje me vijat e ndërtimit dhe treguesit e parashikuar nga PDyV-ja dhe Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë.

Neni 22

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 ekzistuese duhet të parashikojnë:
2. Projektet e rikualifikimit të hapësirave të lira ndërmjet strukturave duhet të parashikojnë:
 - 2.1 Ndrëhimin;
 - 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 Gjellbërimi i këtyre hapësirave me pemë, shkurre e bimë dekorative.
3. Hapësirat e hapura të identifikuara si të tilla nga PPV sipas përcaktimeve të nenit 38 të rregullores vendore, do të konservohen dhe e drejta e zhvillimit do t'u delegohet me qëllim realizimin e transferimit të drejtave të zhvillimit në zonat e tjera të zhvillimit, për të realizuar kthimin në identitet të hapësirave të hapura publike në shërbim të blloqeve të banimit.

Neni 23

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.

Neni 24

Strukturat provizore

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



KREU IV

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

Neni 25

Mënyrat e ndërhyrjes në territor dhe menaxhimi i parcelave

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

Neni 26

NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIMIN Zona 1

1. **Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të**
Nën-njësi me përdorim Bujqesi (B)

2. **Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Zhvillime të strukturave në toka bujqësore, fusha bujqësore, terraca të mbjella me ullishte, vreshta, drufrutorë, prodhimet e serave, struktura për prodhimin e vajrave, të shitjes, të magazinimit, agro-turizëm,

3. **Ndërhyrja në territor**

Rizhvillim dhe Ristrukturim

Aktualisht në këto parcela, Strukturat e banimit ekzistuese në momentin e hartimit të këtij plani, në toka bujqësore të kategorisë së bonitetit nga 1 deri në 4, do të kenë mundësinë vetëm të kryejnë punime të mirëmbajtjes së zakonshme/ristrukturimit, por në asnjë mënyrë zhvillimin duke shtuar sipërfaqe ndërtimore apo duke ndryshuar funksionin.

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**

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës është 30 % e sipërfaqes së pronës, ndërsa i projeksonit është maksimalisht 55%.



6. Lartësia e strukturave

Lartësia e propozuara e strukturave është 2 kate.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

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

Trajtimi i hapësirave rekreative të këtyre parcelave do të bëhen sipas nenit 22 të kësaj rregullore PPV.

Përgjatë rrugëve kryesore perimetrale të respektohet vazhdimësia e brezit të gjelbër ekzistues (pemët e larta ekzistuese përgjatë rrugës). Ndërsa përsa i përket hapësirës rekreative të trajtohet kryesisht me pemë të larta, gjithmonë të gjelbërta që ofrojnë hijëzim shumë të mirë gjatë gjithë vitit, si dhe me shkurre e gjelbërim vertikal.

Neni 27

NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIMIN 1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Nën-njësi me përdorim Banim (A).

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave individuale

3. Ndërhyrja në territor

Rindërtim ose rizhvillim dhe ristrukturim.

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

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 Detajuar Vendor.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës është 30 % e sipërfaqes së pronës, ndërsa i projeksionit është maksimalisht 55%.

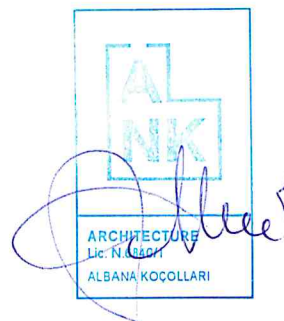
6. Lartësia e strukturave

Lartësia e propozuara e strukturave është 2 kate.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

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

Përgjatë rrugëve kryesore perimetrale të respektohet vazhdimësia e brezit të gjelbër ekzistues (pemët e larta ekzistuese përgjatë rrugës). Ndërsa përsa i përket hapësirës rekreative të trajtohet kryesisht me pemë të larta, gjithmonë të gjelbërta që ofrojnë hijëzim shumë të mirë gjatë gjithë vitit, si dhe me shkurre e gjelbërim vertikal. Gjithashtu të përmbajë edhe kënde lojrash për fëmijë.



Neni 28
NËN-NJËSIA PËR RIZHVILLIMIN 3

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të
Nën-njësi me përdorim Arsim (AS).

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave
Zhvillime të strukturave individuale / të bashkëlidhura / lineare / kullë.

3. Ndërhyrja në territor
Rindërtim ose rizhvillim dhe ristrukturim.

Aktualisht në këtë nën-njësi strukturore ka ndërtime të ulta 1-4 kat, të cilat mund t'i nënshtrohen rizhvillimit. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDV-së, të cilat duhet të synojnë kryesisht rivlerësimin e infrastrukturës së shërbimeve në njësi dhe të hapësirave publike duke përfshirë edhe zhvillime të reja.

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 Detajuar Vendor.

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

6. Lartësia e strukturave
Lartësia e propozuara e strukturave është 8 kate.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra
Sipërfaqja e gjelbër e rekreative për t'u realizuar brenda zonës është minimale. Përgjatë rrugëve kryesore perimetrale të respektohet vazhdimësia e brezit të gjelbër ekzistues (pemët e larta ekzistuese përgjatë rrugës). Ndërsa përsa i përket hapësirës rekreative të trajtohet kryesisht me pemë të larta, gjithmonë të gjelbërta që ofrojnë hijëzim shumë të mirë gjatë gjithë vitit, si dhe me shkurre e gjelbërime vertikale. Gjithashtu të përmbajë edhe kënde lojrash për fëmijë.

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

9. Trajtimi i fasadave
Fasadat e objekteve të vendosura përgjatë rrugëve kryesore duhet të trajtohen me ngjashmëri arkitektonike.



TABELA E PËRMBAJTJES

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

Shkallëzimet	13
Neni 13	13
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtime	13
Neni 14	14
Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë	14
Neni 15	14
Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për hapësira publike	14
Neni 16	15
Intensiteti i ndërtimit	15
Neni 17	15
Vija e ndërtimit	15
Neni 18	15
Distancat midis strukturave	15
Neni 19	15
Parkimi	15
Neni 20	15
Vazhdimësia e objekteve kallkan	15
Neni 21	15
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	15
Neni 22	16
Standarte orientuese për trajtimin e hapësirave të lira ndërmjet strukturave	16
Neni 23	16
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	16
Neni 24	16
Strukturat provizore	16
 KREU IV	 17
RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËN-NJËSI STRUKTURE	17
Neni 25	17
Mënyrat e ndërhyrjes në territor dhe menaxhimi i parcelave	17
Neni 26	Error! Bookmark not defined.
NËN-NJËSIA PËR KONSERVIM DHE RISTRUKTURIM K+R	Error! Bookmark not defined.

Neni 27	18
NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIMIN 1, 2.....	18
Neni 28	19
NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIMIN 3.....	19
Neni 29	Error! Bookmark not defined.
NËN-NJËSITË PËR TRANSFERIM T1, T2, T3, T4	Error! Bookmark not defined.
Neni 30	Error! Bookmark not defined.
NËN-NJËSITË PËR RISTRUKTURIM R1, R2.....	Error! Bookmark not defined.

KREU I

OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

Neni 1

Objekti

1. Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standarteve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të përdorimit të tokës të Planit të Detyruar Vendor të njësisë strukturore Nd 53, të Bashkisë Tiranë, si dhe të përcaktojë rregulla mbi zhvillimin e ndërtimeve, sistemin rrugor e transportin, ruajtjen e zonave me vlera kulturore e mjedisore në zbatim të parashikimeve të Planit të Përgjithshëm të Bashkisë Tiranë.

Neni 2

Qëllimi

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

Neni 3

Përkufizimet

1. Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

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

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

- d. **“nën-njësi për konsolidim urban”** - proçesi i densifikimit dhe mbushjes urbane të një njësie strukturore apo të një pjese të saj, pjesërisht të zhvilluar dhe kryesisht homogjene për nga kategoria e përdorimit të tokës, me struktura të të njëjtit karakter, funksion, përdorim, tregues të planifikimit, zhvillimit dhe ndërtimit me ato të pronave/strukturave me të cilat kufizohet. Në këto raste në respektim të kushteve të kësaj pike, lejohen zhvillime pa plan të detyruar vendor edhe përtej parashikimeve të kësaj rregullore për njësinë përkatëse, me kushtin që treguesit e zhvillimit për parcelën apo grup-parcelat për zhvillim nëpërmjet proçesit të konsolidimit, të jenë të barabarta me vlerën mesatare që do të rezultojë nga raporti mes treguesve të zhvillimit maksimal të objekteve kufitare, dhe të respektojnë kuadrin ligjor në fuqi si dhe përcaktimet e këtij plani dhe kësaj rregullore zhvillimi, përveç rasteve kur zhvillimi bëhet pjesë e instrumentit të intensitetit të ndërtimit me kushte.
- 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 përgjithshme/apo detajuara vendore. Vija e ndërtimit përcakton pozicionimin e faqes të një strukture në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese apo të propozuar.
vijë ndërtimi e formuar - është vija që krijohet nga kufiri maksimal i vendodhjes të ndërtesave ekzistuese të larta në raport me trupin e rrugës, të cilat nuk mund të rizhvillohen (nuk parashikohet ndryshimi i gjendjes ekzistuese të tyre) dhe për rrjedhojë krijojnë situatë të formuar në territor.
vijë ndërtimi e re - përcaktohet në bazë të distancës minimale të një ndërtimi nga trupi i rrugës, duke marrë në konsideratë nevojat e zgjerimit të infrastrukturave rrugore, në përpjesëtim me zhvillimet e reja.
- h. **“parkim publik”** – detyrimi i realizimit të parkimeve publike në funksion të zonave për ristrukturim dhe rizhvillim sipas standardeve të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.
- i. **“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.
- j. **“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 /

Rregullore e Planit të Detyruar Vendor (Zona I) - Njësia Strukturore ND/53

internet të nevojshme për t'u realizuar nëpërmjet politikave vendore të përcaktuara nga PPV dhe legjislacioni përkatës në fuqi.

- k. "hapësirë e hapur"** – konsiderohen ato hapësira në funksion të blloqeve ekzistuese të banimit të identifikuar nga PPV sipas parashikimeve të nenit 38 pika 5 të rregullores vendore.
- l. "gjelbërim i tipit kompakt"** – gjelbërim i vendosur në mënyrë kompakte/jo të shpërndarë në territor.
- m. "gjatësia minimale e strukturës"** – është dimensionimi gjatësor minimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore.
- n. "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 107/2014, datë 31.7.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", apo në aktet nënligjore të miratuara në zbatim të tij si dhe në nenin 5, të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim të KKT-së Nr.1, datë 14.04.2017.

Neni 4

Fusha e aplikimit

- 1. Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të njësive strukturore ND/53, dhe aplikohet vetëm brënda kufirit të miratuar të kësaj njësie, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.

Neni 5

Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor

- I. Plani i Detyruar Vendor për fazën e parë, përmban:
 - 1. Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese :
 - a. Gjendjen ekzistuese mbi rilevimin teknik të topografisë ku prezantohen objektet e banimit, institucionet me parcelat përkatëse, objektet arsimore, shëndetësore, etj; emërtimet, rrjeti rrugor ekzistues, hyrjet në ndërtesa, akseset, hapësirat publike, të hapura si dhe kufiri i njësive strukturore;
 - b. Analiza e problematikës së pronësisë mbi token dhe parcelat e zhvilluara e ato të mundshme për zhvillim;
 - c. Analiza e përdorimit ekzistues dhe të propozuar të tokës
 - 2. Projektplani :

Plani i propozuar i përdorimit të tokës e strukturave në të , i shoqëruar me bilancin e përdorimeve të propozuara në territor dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor;

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

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

Përcaktimi i treguesve për zhvillim për secilën zonë;

Tipologjitë hapsinore për secilën zonë zhvillimi

3. Relacioni shpjegues i PDV-së.

4. Rregullorja e Planit të Detyruar Vendor

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

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

KREU II

SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

Neni 6

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

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

Neni 7

Lartësia e strukturës

1. Përzgjedhja e lartësisë së strukturave në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në kate, është bërë në çdo rast duke respektuar:
 - a. përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë dhe Rregullores së tij;
 - b. lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re;
 - c. normat e lejuara të distancave;
 - d. vlerat mjedisore dhe ekologjike në nënnjësi;
 - e. vlerat e trashëgimisë kulturore në njësi;
 - f. diellëzimin dhe orientimin;
 - g. respektimin e normave mjedisore.
 - h. respektimin dhe harmonizimin e siluetës ekzistuese me atë të propozuar;
 - i. ndërthurjen e përdorimeve të ndryshme në strukturë
2. Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:
 - a. Zhvillim i strukturave të ulëta (deri në 3k);
 - b. Zhvillim i strukturave të mesme (3 – 6 k);
 - c. Zhvillim i strukturave të larta (mbi 6 k).
3. Lartësia e strukturave përcaktohet në metra në bazë të lartësisë së propozuar të katit, llojit të zhvillimit të strukturave dhe numrit maksimal të kateve.
4. Strukturat mbi tarracë e çati, si: makineritë e ashensorit, panele diellore, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësinë e strukturave.

KREU III

RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

Neni 8

Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave

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

Neni 9

Lartësia e katit

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

Neni 10

Gjatësia minimale e strukturave

1. Gjatësia minimale e propozuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 20 metra. Vendorsja e këtij kriteri detyruet do të ndihmojë krijimin e kuintave të vazhduara urbane dhe do të përforcojë rrjetit rrugor.

Neni 11

Gjerësia maksimale e strukturave

1. Gjerësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 20 metra për përdorimin banim (pa përfshire ballkonet). Për objektet e larta të cilat nuk konfigurohen sipas blloqeve të mbyllura urbane, duke paraqitur karakteristika hibride, të ndërmjetme mes kullës dhe strukturës lineare, gjerësia maksimale e lejuar mund të shtohet me 2 m.
2. Në rastet e tërheqjeve për arsye të distancave, nuk lejohet gjerësi kati më e ulët se 10 metra.

NENI 12
SHKALLËZIMET

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

Neni 13
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtime

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

Neni 14

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë

1. Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave për rrugë dhe zona të shtruara (KSHR) është raporti midis sipërfaqes së gjurmës në tokë të këtyre të fundit dhe sipërfaqes territoriale të njësisë strukturore.
2. KSHR-ja paraqitet në % për çdo zonë duke vlerësuar:
 - a. numrin e kërkuar të njësive të banimit, dhe të strukturave sipas përdorimeve të tjera;
 - b. distancat midis strukturave;
 - c. distancat midis rrugëve dhe strukturave;
 - d. nevojën për diellëzim dhe eliminim zhurmash;
 - e. nevojën për të siguruar hapësirën e nevojshme për kalimin e infrastrukturave nëntokësore dhe ajrore;
 - f. nevojën për krijimin e lidhjes së çdo strukturë të vetme me rrugë;
 - g. plotësimin e kushteve për nënndarje dhe bashkim parcelash sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje;
 - h. plotësimin e nevojave të trafikut për njësinë dhe tranzitit në njësi;
 - i. nevojën për ta lidhur njësinë me pjesët e tjera të qytetit;
 - j. nevojën për të krijuar hapësirën e nevojshme dhe të mjaftueshme për transport urban, korsitë e dedikuara, lëvizje të këmbësorëve dhe lëvizje me biçikleta.
 - k. Përqindja e KSHR-së brënda njësisë strukturore rekomandohet të jetë minimalisht 10%.
3. Në çdo rast, Kshr-ja e propozuar është në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.8378, datë 22.7.1998 “Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë” (i ndryshuar).

Neni 15

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 minimale e KSHP-së brënda njësisë strukturore duhet të jetë 30%.
3. Për njësitë strukturore të cilat zhvillohen me anë të PDyV-së duke parashikuar mbrojtjen e më shumë se 60% të ndërtimeve ekzistuese të zonës, koeficienti i shfrytëzimit të territorit për hapësira publike, në mënyrë përjashtimore mund të zvogëlohet deri në 10%.
3. Të gjitha zonat zhvillimore do të kontribuojnë në mënyrë proporcionale për realizimin e hapësirave publike (rrugë dhe rekreacion).
4. Çdo tipologji ndërhyrje në territor, në respektim të këtij neni, duhet të sigurojë zhvillimin gjelbërimin filtrues për sipërfaqe minimale prej 10% të sipërfaqes të parcelës apo grup-parcelave të përfshira në ndërtim, si rrjedhojë kështu-ja për nëntokën do të jetë jo më shumë se 90% e sipërfaqes së parcelës që mbetet duke zbritur KSHR.

Neni 16
Intensiteti i ndërtimit

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

Neni 17
Vija e ndërtimit

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

Neni 18
Distancat midis strukturave

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

Neni 19
Parkimi

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

Neni 20
Vazhdimësia e objekteve kallkan

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

Neni 21
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese

1. Ish banesat shtetërore kolektive të transformuara në vitet pas 1990-ës nëpërmjet shtesave horizontale dhe vertikale, që kanë shtuar sipërfaqen origjinale të ndërtimit dhe përgjysmuar hapësirat e lira, duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi.
2. Fasadat e kateve të para të këtyre strukturave, të cilat janë transformuar më së shumti nga përdorimi banim në përdorime tregtare dhe/ose shërbime të tjera në funksion të zonës së banimit, më tej duhet të unifikohen nëpërmjet:

- a. Përdorimit të të njëjtave materiale për trajtimin dhe/ose veshjen e fasadës.
 - b. Vendosjen e kontrolluar ose heqjen e tendave dhe hijëzuesve të tjerë të çfarëdo lloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës;
 - c. Vendosjen e kontrolluar të tabelave të reklameve, referuar nenit 23 në vijim;
3. Unifikimi i fasadave të strukturave të pranishme në zonën e studiuar nga ky Plan i Detyruar Vendor duhet të bëhet gjithmonë në përputhje me vijat e ndërtimit dhe treguesit e parashikuar nga PDyV-ja dhe Planii Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë.

Neni 22

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 ekzistuese duhet të parashikojnë:
 2. Projektet e rikualifikimit të hapësirave të lira ndërmjet strukturave duhet të parashikojnë:
 - 2.1 Ndryshimin;
 - 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. Hapësirat e hapura të identifikuara si të tilla nga PPV sipas përcaktimeve të nenit 38 të rregullores vendore, do të konservohen dhe e drejta e zhvillimit do t'u delegohet me qëllim realizimin e transferimit të të drejtave të zhvillimit në zonat e tjera të zhvillimit, për të realizuar kthimin në identitet të hapësirave të hapura publike në shërbim të blloqeve të banimit.

Neni 23

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.

Neni 24

Strukturat provizore

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

KREU IV

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

Neni 25

Mënyrat e ndërhyrjes në territor dhe menaxhimi i parcelave

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

Neni 26

NËN-NJËSITË PËR RIZHVILLIM DHE RISTRUKTURIM

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Nën-njësi me përdorim Banim (A).

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave individuale

3. Ndërhyrja në territor

rizhvillim dhe ristrukturim.

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

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 Detajuar Vendor.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës është 30 % e sipërfaqes së pronës, ndërsa i projeksionit është maksimalisht 55%.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e propozuara e strukturave është 2 kate.

7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

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

Përgjatë rrugëve kryesore perimetrale të respektohet vazhdimësia e brezit të gjelbër ekzistues (pemët e larta ekzistuese përgjatë rrugës). Ndërsa përsa i përket hapësirës rekreative të trajtohet kryesisht me pemë të larta, gjithmonë të gjelbërta që ofrojnë hijezim shumë të mirë gjatë gjithë vitit, si dhe me shkurre e gjelbërim vertikal. Gjithashtu të përmbajë edhe kënde lojrash për fëmijë.