



BASHKIA SHKODËR

DREJTORIA E STUDIMEVE, PLANIFIKIMIT
DHE KOORDINIMIT TE INVESTIMEVE

RREGULLORE PLANI I DETAJUAR VENDOR

NJËSIA STRUKTUREORE SH008.UB

HARTOI:

Aljon Koçkiçi

Erjon Dilaveri

Rasel Teli

Irma Temali

Sandra Kuka

Julian Vecaj

Nektar Duma

TABELA E PËRMBJATJES

1.OBJEKTI, QELLIMI, DHE PËRKUFIZIMET.....	3
1.1.Objekti	4
1.2.Qëllimi	4
1.3.Përkufizimet	4
1.4.Fusha e aplikimit	4
1.5.Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor.....	4
2. SHPJEGIMI I KODEVE TË PËRDORURA.....	5
2.1.Përkufizimi i termave të përdorur.....	6
2.2.Kategoritë e përdorimit të tokës.....	6
3.TREGUESIT RREGULLAT DHE STANDARDED E ZHVILLIMIT PËR NËN-NJËSITË.....	6
3.1.Përcaktimet e PPV	6
3.2. Tipologjitë e propozuara në nënnjesisë strukturore.....	7
3.3.Koeficienti i shfrytëzimit të tokës	8
3.4.Intesiteti i ndërtimit	8
3.5.Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë	8
3.6.Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike	8
3.7. Përshkrimi i njesisë strukturore sipas Planit të Përgjithshëm Vendor	8
3.8. Llojet e ndërhyrjeve, rregullat dhe treguesit për nënnjesisë R1-R10.....	8
3.9. Llojet e ndërhyrjeve, rregullat dhe treguesit për nënnjesisë 1-21.....	9
3.9.1. Vija e ndërtimit	9
3.9.2 Koeficienti i shfrytëzimit të tokës.....	9
3.9.3 Lartësia e strukturave.....	10
3.9.4 Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta dhe hapësirave të lira.....	10
3.10 Zenia e territorit.....	10
3.11.Të drejtat dhe kufizimet ligjore, publike apo private, që rrjedhin nga përdorimi i treguesve të zhvillimit.....	10
3.12.Përdorime të kushtëzuara	11
3.13.Përdorime të ndaluara	11
4.RREGULLA MBI RUAJTJEN DHE PËRMIRËSIMIN E STANDARDEVE MJEDISORE	11
5.RREGULLAT E NDARJES DHE TË BASHKIMIT TË PARCELAVE NË ÇDO NEN-NJËSI. 12	12
6.RREGULLAT E SISTEMIT RRUGOR, TRANSPORTIT DHE HAPËSIRAVE PUBLIKE	13

6.1.Përcaktimi dhe përshkrimi i kategorive të rrjetit rrugor	13
6.2.Kushtet teknike dhe përmasat	13
6.3 Trotuaret	15
6.4 Parkimet.....	15
7.UDHËZUES PËR KONCEPTIN ARKITEKTONIK DHE TRASHIGIMINË KULTURORE ..	15
7.1.Peizazhi urban.....	15
7.2. Elementë për cilësinë e lartë të ndërhyrjeve	16
7.3. Projektimi universal – Kapërcimi i barrierave arkitektonike	17
7.4 Projektimi universal- Kapërcimi i barrierave arkitektonike.....	17
8.KRITERET PER PROJEKTIMIN DHE REALIZIMIN E INFRASTRUKTURAVE	17
8.1 Infrastruktura rrugore.....	18
8.2 Infrastruktura e ujësjellsit.....	18
8.3 Infrastruktura KUZ, KUB.....	18
8.4 Infrastruktura energjitike.....	18
9.RREGULLAT PËR PËRSHTATJEN E INFRASTRUKTURËS PËR “PAK”	19

1.OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

1.1.Objekti

Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standarteve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të përdorimit të tokës të Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore SH008.UB, të Bashkisë Shkodër, 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 Shkodër.

1.2.Qëllimi

Qëllimi i rregullores është përcaktimi i përdorimeve të lejuara të tokës, treguesve të zhvillimit dhe standardeve 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 Shkodër.

1.3.Përkufizimet

Termat në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër, miratuar me Vendim të KKT-së Nr.5, datë 16.10.2017.

1.4.Fusha e aplikimit

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detajuar Vendor të njësisëstrukturore SH008.UB, dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të miratuar të kësaj njësie, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër.

1.5.Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor

Sipas VKM 686 dt.22/11/2017– “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, Dokumentii PDV-së përmban, të paktën:

1. **Planin e përcaktimeve territoriale**, i shprehur në relacion dhe harta shoqëruese për pikat e mëposhtme:
 - i) analizën që paraprind përcaktimet territoriale;
 - ii) përcaktimin e nënnjësive brenda njësisë në përputhje me nenin 78 të kësaj rregulloreje;
 - iii) përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nënnjësi në nënkategori dhe funksione sipas kësaj rregulloreje;
 - iv) përcaktimet e infrastrukturave teknike, duke përfshirë ato të transportit, energjisë, telekomunikacionit dhe ujësjellës-kanalizimeve; v) përcaktimet e kushteve të zhvillimit për nënnjësitë, sipas rastit dhe/ose për parcelat;
 - vi) përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura të trashëgimisë kulturore, bazuar në legjisllacionin përkatës në fuqi, sipas rastit;

vi) programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit, bazuar në nenet 30-36 të ligjit, sipas rastit;
viii) planin për zbatimin e PDV-së – ndërtimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike, sipas parashikimeve të PPV-së.

2. Rregulloren e planit të detajuar, ku përfshihen:

- i) përkufizimet e termave të përdorur;
- ii) shpjegimi i kodeve të përdorura;
- iii) rregullat, të dhënat dhe kushtet e zhvillimit për çdo nënnjësi, duke detajuar rregullat e paracaktuara për njësinë në PPV, sipas shtojcës II në fund të kësaj rregulloreje;
- iv) rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave, sipas rastit;
- v) rregulla për zbatimin e instrumenteve për drejtimin e zhvillimit sipas neneve 30–36 të ligjit, sipas rastit;
- vi) kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
- vii) rregullat për distancat, përcaktimi i vijës së kuqe dhe, sipas rastit, vijës blu;
- viii) rregullat e mbrojtjes së mjedisit dhe peizazhit;
- ix) rregullat e ruajtjes së zonave, objekteve të trashëgimisë kulturore, sipas rastit.
- x) rregulla arkitektonike;
- xi) rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara.

3. Informacionin gjeohapësinor të integruar në platformën GIS, në përputhje me standardin e platformës online e-Planifikimi të Regjistrisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit (RKPT).

Dokumenti i planit të detajuar vendor shoqërohet nga një dokument teknik i shpërndarjes së balancuar të të drejtave të zhvillimit, ku përcaktohen edhe raportet e përfitimeve nga zhvillimi, në mënyrë të drejtë dhe proporcionale me kontributin në zhvillim. Përfitimet, kontributi dhe kostot janë financiare ose të mira materiale që përfshijnë të drejtat për zhvillim dhe vlerën e rritur të tokës si rezultat i planifikimit ose investimeve publike.

2. SHPJEGIMI I KODEVE TË PËRDORURA

Bazuar në vkm 686, dt.22.11.2017 “Përmiratimin e rregullores së planifikimit të territorit”, Plani i Përgjithëm Vendor i Bashkisë Shkodër, përkufizimi i termave të përdorur, s dhe përdorimet e tokës vijojnë si më poshtë:

2.1. Përkufizimi i Termave të Përdorur:

Sistemi Urban (UB) formohet nga bashkimi i territoreve urbane dhe kufizohet nga vija e gjelbër.

“Vija e kuqe” ose vija e ndërtimit të rrugës, është kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në anët e trupit të rrugës që i referohet ose vija kufizuese e të gjithë brezave mbrojtës, si p.sh., brezat mbrojtës të përcaktuar nga Kodi Rrugor, të zonave të mbrojtura nga legjislacioni i mjedisit,

kulturës, energjisë etj, si edhe breza mbrojtës të përcaktuar nga dokumentet e planifikimit.

"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 dhe legjislacionin në fuqi:

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

"Rizhvillim", procesi i zhvillimit dhe i rindërtimit të një territori, i cili është i ndërtuar, por i degraduar dhe kryesisht me mungesa të funksioneve kryesore.

"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 rihvillohen (nuk parashikohet ndryshimi i gjendjes ekzistuese të tyre) dhe për rrjedhojë krijojnë situatë të formuar në territor.

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

Zonat e tilla do të përcaktohen nga analiza e territorit subjekt hartimi i PDV-së, duke përkufizuar strukturat të cilat do të konsiderohen si situatë e formuar bashke me parcelat e manaxhuara apo hapësirat e hapura në funksion të tyre.

2.2. Kategoritë e përdorimit të tokës:

Përdorimi "banim", me kod "A,

Përdorimi "industri dhe ekonomi", me kod "IE",

Përdorimi "shërbime", me kod "S",

Përdorimi "institucione", me kod "IS,

Përdorimi "arsim", me kod "AS",

Përdorimi "aktivitete sociale dhe rekreative", me kod "AR",

Përdorimi "infrastruktura", me kod "IN",

3. TREGUESIT , RREGULLAT DHE STANDARTET E ZHVILLIMIT PËR NËNNJËSITË

Treguesit e zhvillimit, në kuptim të kësaj rregulloreje, i referohen vlerave numerike të cilat përcaktojnë sasinë dhe mënyrën e zhvillimit në njësinë strukturore SH008.UB.

3.1. Përcaktimet e PPV

Bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor Shkodër , përcaktohen tipologjitë , lloji i ndërtesave, lartësitë dhe parcelat minimale për zhvillim.

Tipologji hapësinore zonat urbane Shkodër:

Tipologjia	Lloji Ndërtesave	Ksht	I	Lartësia	Parcela minimale për zhvillim
Tipologji urbane rezidenciale me densitet të lartë	- Banesa shumëfamiljare	65%	2-3	6K=18m	500
	- Bllok Banimi	60%	2.5	6K=18m	500
	- Shtëpi monofamiljare në rresht	60%	1		
	- Shtëpi monofamiljare	60%	0.75	3K=9m	200
Tipologji urbane rezidenciale me densitet të mesëm	- Banesa shumëfamiljare	60%	1.25-2	5K=15m	500
	- Bllok Banimi	60%	1.25-2		500
	- Shtëpi monofamiljare në rresht	60%	0.75	4K=12m	
	- Shtëpi monofamiljare	60%	0.5	3K=9m	250
Tipologji urbane rezidenciale me densitet të ulët	- Shtëpi monofamiljare në rresht	60%	0.75	3K=9m	250
	- Shtëpi monofamiljare	60%	0.5		

3.2. Tipologjitë e propozuara në nënjësinë strukturore:

Tipologji urbane rezidenciale me densitet të mesëm:

- Banesa shumëfamiljare gjatësore/pallate (përgjatë rrugëve kryesore)
- Bllok Banimi (në bredësi të njësisë)
- Shtëpi monofamiljare në rresht (në bredësi të njësisë)
- Shtëpi monofamiljare (në bredësi të njësisë)

3.3. Koefficienti i shfrytëzimit të tokës

Koefficienti i shfrytëzimit të tokës (Ksht) për ndërtim është raporti i sipërfaqes së gjurmës së strukturës në parcelë me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës. Ksht-ja matet në përqindje (%).

3.4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit (I) është raporti i sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit mbi tokë në një parcelë të ndërtueshme me sipërfaqen e parcelës së ndërtueshme. (I) matet në m²/m².

3.4.1 Intensiteti i ndërtimit me kushte

Rregullat e intensitetit të ndërtimit me kushte do të zbatohen në përputhje me rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Shkodër.

Disa nga përcaktimet për intensitetin me kushte në këtë rregullore janë:

Intensiteti i Ndërtimit me Kushte (INK) i jep mundësi zhvilluesit të ndërtojë me një intensitet më të lartë në zona të caktuara të bashkizë me kusht që të ofrojë investime publike. Neni 30 i Ligjit 107/2014, "Për Planifikim dhe Zhvillimin e Territorit", përcakton se aplikantët për leje ndërtimi, në këmbim të lejes për të ndërtuar me intensitet më të lartë, duhet të ofrojnë kontributin e tyre :

- Që të financojë investimet kapitale në infrastrukturën dhe shërbimet publike, përfshirë këtu strehimin social
- Në zonat e parashikuara në planin e përgjithshëm vendor të territorit.

Autoriteti vendor i planifikimit përcakton intensitetin maksimal të lejuar të ndërtimit pa kushte dhe vlerën e intensitetit të ndërtimit që mund të lejohet me kushte, Vlera maksimale e intensitetit të ndërtimit shtesë që mund të lejohet me kushte nuk mund të tejkalojë asnjëherë intensitetin maksimal të ndërtimit pa kushte.

Në thelb, programi i intensitetit të ndërtimit me kusht është një partneritet publik privat, në të cilin Bashkia Shkodër dhe zhvilluesit ndajne investimet në vepra publike që duan.

Paraprakisht, me nismë të Kryetarit të Bashkisë dhe me miratim të Këshillit Bashkiak mund të miratohet dhe/rishikohet programi i intensitetit të ndërtimit me kushte në të cilat përcaktohen edhe përfitimet e detyrimet. Më pas këto programe zbatohen dhe/ose përdoren gjatë zbatimit të PDV-së.

Lartësia maksimale aplikohet për rastet e intensitetit pa kusht. Gjithashtu lartësia maksimale aplikohet vetëm për përdorimet (banim, shërbim, etj..) ndërsa për përdorimet e tjera sipas projektit. Intensiteti me kusht (sipas VKM) mund të jetë maksimumi sa është intensiteti pa kusht. Në rastet kur Bashkia merr iniciativën për hartimin e PDV ku parashikohet intensiteti me kusht duhet më parë të hartohet programi i intensitetit me kusht dhe të bëhet publik. Nëse iniciativa është private, Bashkia para marrjes së vendimit duhet të bëjë analizën kosot/përfitim dhe ta publikojë bashkë me vendimin.

3.5. Koefiçienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë

Koefiçienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë (Kshr) është raporti midis sipërfaqes së gjurmës qëdo të zënë rrugët dhe sheshet në një zonë (njësi strukturore ose zonë me prioritet zhvillimi) dhe sipërfaqes bruto të zonës. Kshr-ja paraqitet në përqindje (%).

3.6 Koefiçienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike

Koefiçienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike (Kshp) është raporti i sipërfaqes së gjurmës së strukturave dhe territoreve të hapura për hapësira publike, si gjelbërim, zona

sportive, sheshe lojërash etj., në një zonë (nënnjësi strukturore ose zonë me prioritet zhvillimi) me sipërfaqen bruto të zonës. Kshp-ja paraqitet në përqindje (%).

3.7 Përshkrimi i njësisë strukturore sipas Planit të Përgjithshëm Vendor

K.Sh. R.		K.Sh.P.		K.Sh.T.		Intensiteti	
Ekzistues	16.81 %	Ekzistues	7.46 %	Ekzistues	43.69 %	Ekzistues	1.17

K.Sh. R.e propozuar	17 %	Lartësi maksimale në kate	7+2*
K.Sh.P.e propozuar	10 %	Lartësi maksimale në metra	23
Përdorime të lejuara	Përqindjet e propozuara Sipas përdorimit	K.Sh.T.Sipas përdorimit	Intensitet sipas përdorimit
Banim(A)	60%	50%	4
Shërbime(S)	8%	50%	2.5
Arsim (AS)	5%	50%	2.5

3.8.Llojet e ndërhyrjeve, rregullat dhe treguesit për nënnjësitë R1-R8

Llojet e ndërhyrjeve për këto njësi strukturore janë: **Rigjenerimi**.

Janë nën-njësite strukturore të cilat konsiderohen të zhvilluara dhe kanë nevojë për ndërhyrje ristrukturore dhe sipas kërkesave dhe të shtimit të volumit të tyre ndërtimor. Ndërhyrjet duhet të parashikojnë dhe ristrukturim të fasadave madje dhe termoizolim e tyre.

Ndërhyrja në territor për këto nënnjësi ka për synim të përmirësojë hapësirat publike si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative të munguara në zonë.. Përveç kësaj, ndërhyrja do të konsistojë edhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nënnjësi.

Zona **R8** është nënnjësi me përdorim Arsim, ku mund t'i nënshtrohet një përmirësimi hapësinor me mundësi përfitimi sipërfaqe shtesë sipas funksionit të përcaktuar në plan.

3.9. Llojet e ndërhyrjeve, rregullat dhe treguesit për nënnjësitë 1-8

Nën-njësitë strukturore 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 janë nën-njësi strukturore të cilat përcaktohen për rihvillim për kategori të ndryshme ndërhyrjeje si banim, shërbime, tregeti, arsim dhe institucione. Aktualisht në këtë zonë banimi mbizotërojnë zhvillime të strukturave individuale të ulëta 1-2-3 katëshe të cilat ndër vite kanë pësuar modifikime të vogla volumetrike si shtesa anësore apo vertikale.

Në zonë vihet re edhe prezenca e ndërtesave të degraduara me obor të bollshëm. Ndërhyrja në territor ka për synim të përmirësojë përdorimin kryesor të saj që është banimi duke ruajtur përdorimet shërbime dhe të tjera të përfshira në strukturën e saj.

Përveç kësaj, ndërhyrja do të konsistojë edhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nënnjësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative të munguara në zonë të cilat do të manaxhohen dhe rregullohen nga legjislati i bashkëpronësisë. Me rihvillimin e parcelave sipas intesitetit të përcaktuar do të bëhet e

mundur edhe sigurimi i një pjese toke për shërbime publike dhe rrugë. Ndërhyrjet e reja duhet të përmirësojnë kushtet e jetesës në zonë dhe mbi të gjitha të krijojnë hapësira të përshtatshme për kohën e lirë për banorët e zonës.

Në Nën-njesisë strukturore 1, 2, 3, me rizhvillimin e parcelave, në çdo rast në sheshet e liria publike si dhe në rrugët pa dalje duhet të parashikohet hapësira për kalimin e automjeteve të emergjencës si dhe lidhja me rrugët e tjera.

Për parcelat që shtrihen pjesërisht në njësinë strukturore SH008.UB dhe pjesërisht në njësinë SH001.UB, treguesit e zhvillimit do të llogariten në përputhje me njësinë strukturore ku ndodhet secila pjese e parcelës dhe ndërtimi i ri nuk duhet të preke kufirin e njësisë SH001.UB.

3.9.1. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor. Vija e ndërtimit do të ndjekë të gjitha standartet e parashikuara nga PPV duke ruajtur të gjitha distancat si nga infrastruktura rrugore, ashtu si edhe distancat e objekteve nga njëri tjetri, dhe nga kufiri i pronave.

3.9.2 Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në nënnjesisë 1-8 arrin si vlerë të tij maksimale 50% të pronës dhe hyn në skemën e manaxhimit për leje zhvillimi dhe më tej leje ndërtimi sipas kriterëve të përcaktuara në rregulloren e Zhvillimit të Territorit nr. 408, dt. 13.5.2015 e ndryshuar.

3.9.3. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në zonë shkon deri në 7 kate plus 2 kate në rastin e zbatimit të intensitetit me kusht. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në lejen e ndërtimit, sipas rastit, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.

3.9.4. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta dhe hapësirave të lira

Në këto nën-njesisë strukturore do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbërta. Këto sipërfaqe të gjelbërta i takojnë llojit të bimësisë së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës si edhe nëbrëndësi të saj duke pasuruar sheshin ekzistues në këtë nënnjesisë.

Hapësirat e lira do jenë hapësira të dedikura për të shërbyer banorëve të zonës, por edhe objekteve të funksioneve të tjera dhe shërbimeve tregtare në zonë. Do jenë të pranishme vendet për vendosjen e kontenerëve të mbeturinave, sheshet për pushim vetëm me stola dhe sheshet për fëmijë.

Në çdo rast në sheshet e liria publike si dhe në rrugët pa dalje duhet të parashikohet hapësira për kalimin e automjeteve të emergjencës si dhe lidhja me rrugët e tjera.

3.10. Zënia e territorit:

Bazuar tek K.Sh.T. e propozuar, zënia e territorit ndodh sipas përdorimeve të lejuara dhe duhet të ruaj raportin e propozuar ndërmjet përdorimeve. Funkcionet e lejuara në kuadër të kategorisë bazë S. Shërbime janë ato funksione të cilat plotësojnë nevojat e përditshme të banorëve: Këto shërbime mund të përfshijnë, por nuk kufizohen në : njësi të vogla tregëtare (ushqimore/ veshmbathje/ librari, etj), zyra për profesionet e lira (dentist, rrobaqepës, jurist, parukieri, këpucar, etj), kafene/ restorante të vogla. Lejohen dhe ndëtesa të specializuara për zyra në kombimin me funksionin banim. Hapësira rekreative të menaxhuara si parqe lodrash, parqe publike pra aktivitete të cilat nuk ndikojnë në urbanizimin e zonës si dhe nuk shkaktojnë dëme mjedisore. Përfshihen të gjitha zhvillimet në funksion të strukturave arsimore parashkollë, 9-vjeçare dhe të mesme (në rastin e gjimnazit profesional të propozuar) si dhe institucione të tjera shtetërore.

Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për njësinë SH008.UB është 4. Objektet e propozuara përgjatë rrugëve do të trajtohen me intensitet maksimal në funksion të përmirësimit të rrugëve ekzistuese, si dhe krijimit të rrugëve të reja.

3.11. Të drejtat dhe kufizimet ligjore, publike apo private, që rrjedhin nga përdorimi treguesve të zhvillimit

Kshp dhe **Kshr** do të zbatohen përmes rregullave të përcaktuara në këtë PDV. Bashkia siguron tokë për rrugë, infrastruktura dhe përdorime publike përmes shpronësimit për interes publik, ose zbatimit të instrumenteve të tjera financiare për hapësirën publike, në përputhje me legjislacionin në fuqi;

Zhvilluesi nuk ka detyrim për të ofruar sipërfaqe për Kshp-në përtej sipërfaqes që përfitohet nga zbatimi i Ksht-së.

Zhvilluesi garanton me vullnetin e tij dhe me marrëveshje hapësirë/sipërfaqe toke për Kshp dhe Kshr në parcelën e ndërtueshme, dhe mban në pronësi të tij/private sipërfaqen e mbetur të pandërtuar pas zbatimit të Ksht-së. Ky rast realizohet nëse Bashkia nuk e ka siguruar Kshp-në më parë përmes një projekti të posaçëm dhe vetëm për hapësirë të hapur publike për gjelbërim dhe pushim.

Në këtë rast, zhvilluesi kontribuon në vlerën totale të Kshr-së përmes rrjetit rrugor të nevojshëm për strukturën e re, të propozuar në projekt. Zhvilluesi kontribuon edhe në vlerën e Kshp-s përmes një përqindjeje të sipërfaqes së mbetur të pandërtuar pas zbatimit të Ksht-së. Përqindja e sipërfaqes së tokës që zhvilluesi duhet të kalojë në pronësi publike, me marrëveshje, për llogari të realizimit të Kshp-së ndryshon rast pas rasti, në përpjesëtim me nevojat dhe ndikimin e strukturës në territor dhe nuk duhet të jetë asnjëherë më e madhe se sa vlera e Kshp-së e përcaktuar në % në pasaportën e njësisë përkatëse.

3.12. Përdorime të kushtëzuar

Funksionet e lejuara në kuadër të kategoritë bazë S.Shërbime mund të përfshijnë edhe funksione të tjera, përtej atyre që plotësojnë nevojat e përditshme të banorëve në afërsitë tyre, por gjithmonë duke shmangur aktivitete që shkaktojnë ndotje akustike /pamore/ mjedisore në zonat e banimit.

3.13. Përdorime të ndaluara

Këto shërbime nuk përfshijnë aktivitete të cilat nuk i shërbejnë nevojave të përditshme të banorëve në këto njësi banimi ose të cilat krijojnë vështirësi bashkëjetese me funksionin e banimit, si:aktivitete që krijojnë ndotje akustike si:restorante dasmash; marangoz, lavazh ,thertore,etj.

4.RREGULLA MBI RUAJTJEN DHE PËRMIRËSIMIN E STANDARDEVE MJEDISORE

VSM sugjeron disa veprime operacionale konkrete për shtimin e hapësirave të gjelbra dhe përmirësimin e mjedisit në përgjithësi në Shkodër të cilat duhet të merren në konsideratë gjatë zbatimit të planit me anë të PDV si dhe gjatë ndërhyrjeve të cilat ndërmerren në territor.

Në lidhje me përmirësimin e standardeve mjedisore dhe vegjetacionin parashikohen:

- Krijimi i lulishteve të reja në qytet, gjelberimi dhe lulishtet brënda blloqeve ekzistuese të banimit, gjelberimi i baceve të shtëpive private, gjelberimi me peme dhe shkurre dekorative përgjatë rrugëve dhe trotuareve.
- Gjelbërimi dhe lulishtet brenda blloqeve të banimit duhet të zënë të paktën **50 %** të **Kshp** të përcaktuar në këtë PDV.
- Rritja e Koeficientit të përdorimit publik në të gjitha njësitë strukturore me qëllim arritjen e normës 2.5 m²/banorë gjelbërim.

Vegjetacioni mund të kapërcejë kufirin midis pronës dhe sipërfaqes së rrugës vetëm nëse degët e varura janë 4.00 m më lart se niveli i rrugës. Do të jetë e detyrueshme për pronarët e çdo lloj vegjetacioni pranë këtyre rrugëve kryesore publike që t'i krasitin ato sa herë që është e nevojshme, më qëllim që ato të mos pengojnë as kalimin e makinave, këmbësorëve dhe as lexueshmëria e zinjaleve rrugore dhe vizibiliteti i rrugës. Në rast se pemët dhe shkurret e pronave private bien në rrugë, mbeturinat do të largohen sa më shpejt të jetë e mundur nga pronari me shpenzimet e tij; çdo demtim dhe/ose rrezik i shkaktuar nga rënia e këtyre mbeturinave do të jetë përgjegjësi e pronarit.

Me anë të një urdhërese, Bashkia do të këtë fuqinë të imponojë prerjen e pemëve shkurreve që mund të krijojnë situata rreziku për sistemin e instalimeve elektrike ajrore ose që përbëjnë një pengesë të pakapërcyeshme për ndërtimet.

Të gjitha rregullat e tjera në lidhje me ruajtjen dhe përmirësimin e standardeve mjedisore, do të zbatohen në përputhje me legjislacionin në fuqi.

5.RREGULLAT E NDARJES DHE TË BASHKIMIT TË PARCELAVE NË ÇDO NËNNJËSI

Rregullat e ndarjes dhe bashkimit të parcelave do të zbatohen në përputhje me rregulloren e planit.

Në raste komplekse, kur njësia që do të zhvillohet është shumë e parcelizuar dhe ka shumë aktorë, koordinimi i interesave të pronarëve organizohet me anën e "riorganizimi i parcelave". Ky instrument i shërben bashkisë për të kapur vlerën e shtuar të tokës me anë të kontributeve të drejtpërdrejta të pronarëve dhe zhvilluesit në zhvillimin e njesisë strukturore. Parcelat ri-organizohen, pra "bashkohen/ konsolidohen në një të vetme" ose në disa parcela të mëdhadhe, pas zhvillimit, secili pronar përfiton sipërfaqe toke dhe/ose ndërtimi dhe/ ose vlerë monetare neto më të rritur sesa ajo e pronës/parcelës që kishte para riorganizimit dhe zhvillimit. Vendndodhja e pronës së re, me shumë gjasa, do të ndryshojë për çdo pronar, krahasuar me pronën para riorganizimit dhe zhvillimit. Në procesin e zhvillimit me riorganizim të parcelave ndodhin këto dukuri:

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

Në rast se riorganizimi i parcelave është një proces i detyrueshëm ligjrisht për t'u kryer nga bashkia, atëherë pronarët do të kompensohen së paku për vlerën e pronës para zhvillimit – synimi i bashkisë është të mbulojë tërësisht infrastrukturën publike.

6.RREGULLAT E SISTEMIT RRUGOR, TRANSPORTIT DHE HAPËSIRAVE PUBLIKE

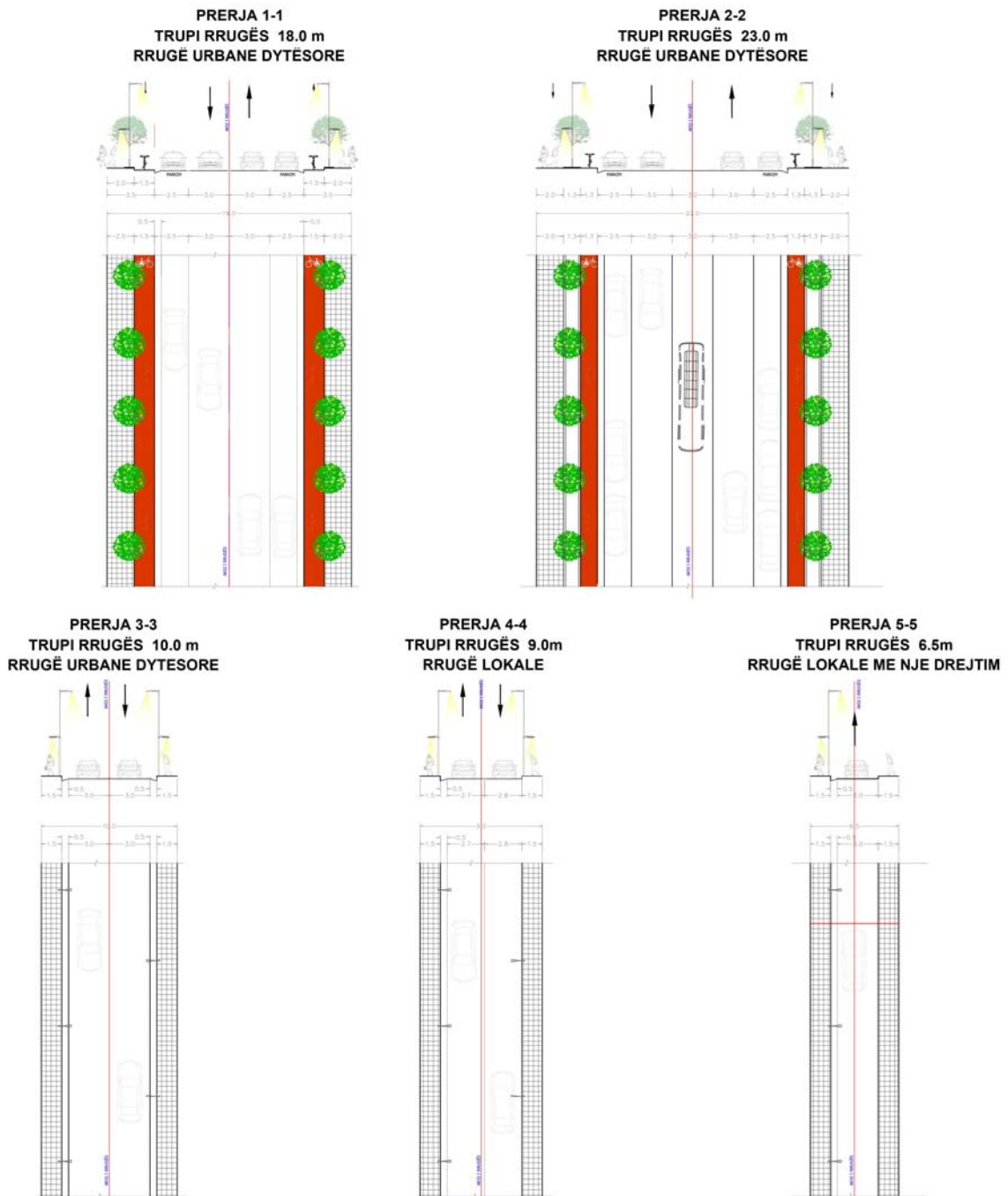
6.1. Përcaktimi dhe përshkrimi i kategorive të rrjetit rrugor

Qarkullimi i këmbësorëve, mjeteve dhe/ose kafshëve në rrugë rregullohet me normat e Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë dhe aktet që miratohen në zbatim të tij, në përputhje me normat ndërkombëtare e të Komunitetit European në këtë fushë. Normat dhe aktet udhëhiqen nga parimi i sigurisë së lëvizjes në rrugë, duke ndjekur objektivat e një lëvizjeje racionale, i mbrojtjes së mjedisit dhe i kursimit të energjisë.

- a. **RRUGË URBANE DYTËSORE:** Rrugë me një karrexhatë me të paktën dy korsi, bankina të shtruara dhe trotuare. Për qëndrimin janë parashikuar zona të pajisura me korsi manovrimi jashtë karrexhatës.
- b. **RRUGË LOKALE:** Rrugë urbane ose interurbane, e sistemuar në mënyrë të përshtatshme, por që nuk bën pjesë në rrugët e mësipërme.

6.2. Kushtet teknike dhe përmasat

Karakteristikat gjeometrike të seksioneve tërthore sipas tipit të rrugëve:



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

- Përmirësim i gjëndjes së rrugëve ekzistuese dhe zgjerim sipas mundësisë;
- Krijim i rrjetit të plotë rrugor në gjithë qytetin për biçiklistet dhe këmbësorët;
- Përmirësimi i projektimit të rrugëve me parashikimin e trotuareve të plota dhe shiritave për biçikletat sipas standarteve europiane të rrugëve;
- Sistemi i transportit publik dhe rrjeti i biçiklisteve të lidhë hapësirat e gjelbërta periferike;

Në qendrat e banuara, për ndërtimet ekzistuese e të reja, riparimet, rikonstrukcionet dhe zgjerimet, brezat e rezervuar për mbrojtjen e rrugës, të matura nga kufiri rrugor, nuk duhet të kenë përmasa më të vogla se ato të treguara në aktet në zbatim, sipas tipit të rrugës.

Në kryqëzimet rrugore në nivel, duhet t'u shtohen zonat e fushëpamjes të përcaktuara nga trekëndëshi që ka dy brinjë mbi vijat kufizuese të brezit të rezervuar, gjatësia të cilave, e maturu nga pika e ndërprerjes së këtyre vijave, të jetë sa dyfishi i largësive të përcaktuara në aktet në zbatim, kurse brinja e tretë përfaqësohet nga segmenti që bashkon dy pikat ekstreme.

Rrethimet dhe të mbjellat duhet të realizohen sipas planeve urbanistike dhe të trafikut, si dhe nuk duhet të pengojnë ose zvogëloj në fushëpamjen e nevojshme për sigurinë e qarkullimit rrugor.

Të gjitha rregullat e tjera në lidhje me sistemin rrugor, transportin dhe hapësirave publike do të zbatohen në përputhje me legjislacionin në fuqi.

6.3 Trotuaret

Shtrimi i trotuareve do të behet sipas projektit të konsultuar me Drejtorinë e Studimeve Planifikimit e Koordinimit të Investimeve. Në pjesët e ndërprerjes së trotuareve të parashikohet ndërtimi i panduseve të kalimit në nivel rrugë - trotuar për personat me aftësi të kufizuar. Sugjerohet që për rastet kur trotuari është deri në 1.5 m në të dy anët e rrugës të mos vendosen peme dekorative pasi pengohet levizja e lire e qytetareve. Në këto raste, nëse lejohet nga pozicioni i objekteve ekzistuese, pënet duhet të vendosen në fashen ndërrnjet kufirit të jashtërn të trotuarit dhe vijës së lejuar të ndërtimit (vijës së kuqe të ndërtimit).

Materialet që do të përdoren, të jenë bashkohore dhe sipas kushteve teknike të projektimit dhe ndërtimit të rrugëve.

6.4 Parkimet

Në ndërtimet e reja të propozuara të parashikohet të paktën një parkim për çdo apartament dhe një parkim për 100 m² hapësire shërbime apo aktivitete të tjera. Dhe për aktivitetet për turizmin është e domosdoshme një vend parkim për çdo dhomë hoteli.

7.UDHËZUES PËR KONCEPTIN ARKITEKTONIK, PEISAZHIN TRASHIGIMINE KULTURORE

7.1. Peisazhi Urban

1. Bashkia Shkodër mbështet projektet dhe arkitekturat të cilat në projektimin, ndërtimin dhe përdorimin arrijnë të përmirësojnë peisazhin urban, kushtet e përdorimit dhe jetesës si dhe ulin ndikimit në mjedis. Për këtë arsye nxiten ndërhyrjet me përqasje inovative ndaj arkitekturës, mjedisit dhe kulturës, të cilat tregojnë vëmendje të veçantë për cilësinë e formës dhe hapësirave të lira.
2. Bashkia nxit rikualifikimin dhe përmirësimin e peisazhit urban, në veçanti të zonave dhe ndërtesave të braktisura apo të nënpërdorura. Në këtë kuadër nxitet rinovimi i fasadave, përmirësimi i zonave të gjelbërta private, shtimi i elementeve të mobilimit urban, duke përfshirë edhe strehave të përshtatshme ose objekteve për parkimin e biçikletave. Nxitet gjithashtu projektimi i përshtatshëm i elementeve teknike (pika dhe kuti shpërndarëse) të kompanive që ofrojnë shërbime publike (energji, telefoni, internet). Nxitet integrimi efektiv i parkimeve publike dhe private për makina, si dhe krijimi i rrjeteve ekologjike.
3. Për sa i përket infrastrukturës kabllore (energji, telefoni, internet) e cila ofrohet nga operatorë të autorizuar, Bashkia nxit ndërhyrjet që përmirësojnë ndërtesat ekzistuese nëpërmjet krijimit të infrastrukturës së kabllave dhe kanalave të brendëshme.
4. Pronarët apo titullarët e të drejtave të pronës së hapësirave apo ndërtesave duhet të sigurojnë kujdes, mirëmbaje dhe pamje të përshtatshme, për të shmangur degradimin urban, zënien e paligjshme, si dhe situata rreziku ndaj rendit publik, sigurisë fizike të qytetarëve dhe sigurinë urbane.
5. Në rast se Bashkia konstaton se gjendja e braktisjes, shkatërrimit urban dhe neglizhimi i zonave dhe / ose ndërtesave përbën rrezik për sigurinë, ose për shëndetin publik, apo sjell pasoja të rënda për pamjen dhe cilësinë urbane, duhet të paralajmërojë pronarët përgjegjës për të kryer punët e riparimit, pastrimit dhe ruajtjen e hapësirave, si dhe kthimin e objekteve në kushte të përshtatshme funksionale dhe mjedisore.

7.2. Elementë për cilësinë e lartë të ndërhyrjeve

1. Ndërtimet e reja dhe rehabilitimi i ndërtesave ekzistuese, veçanërisht kur trajtojnë hapësira publike, duhet të sigurojnë integrimin e duhur në peisazhin urban ekzistues.
2. Ndërhyrjet në fasadat duhet të realizohen me materialeve dhe elemente që kanë karakteristika të mira rezistence ndaj agjentëve atmosferikë.

3. Vendosja e tendave, strukturave të lëvizshme, kondicionerëve, reklamave, pergolatave, në fasadat e objekteve duhet të respektojnë kriteret që përcaktohen në rregulloren e miratuar të qytetit si dhe akteve ligjore e nënligjore në fuqi.
4. Punimet e jashtme dhe të peisazhit rreth ndërtesave janë pjesë përbërëse të projektit. Projektimi dhe relizimi i hapësirave të lira dhe të zëna ndihmojnë në integrimin e duhur të ndërtesës në mjedisin urban dhe në përmirësimin e tij.
5. Ndalohet në fasada fshehja ose lyerja e gurëve, mermereve dhe qeramikave dekorative ekzistuese dhe të projektuara për të qenë të dukshme.
6. Pronarët kanë për detyrë eliminimin e impianteve dhe rrjeteve (antena, telefoni, energji, internet, reklama dhe suporte strukturore) që nuk përdoren më.

7.3. Projektimi universal – Kapërcimi i barrierave arkitektonike

1. Të gjitha ndërtimet e reja si dhe ndërhyrjet për mirëmbajtje të jashtëzakonshme të ndërtesave dhe hapësirave ekzistuese duhet të projektohen dhe realizohen duke patur parasysh përmirësimin e mundësisë së aksesimit dhe përdorimit për të gjitha kategoritë e qytetarëve duke dhënë zgjidhje problemeve të kapërcimit të barrierave arkitektonike në përputhje me legjislacionin dhe rregulloret sektoriale.
2. Duke patur synim përmirësimin e cilësisë së jetës dhe përdorimin sa më të plotë të peisazhit urban nga ana e të gjithë qytetarëve dhe në veçanti nga ana e personave me aftësi të kufizuara, projektimi i ndërtesave publike dhe i hapësirave të lira duhet të marrë parasysh edhe konventen e OKB për të drejtat e personave me aftësi të kufizuara.
1. Pronarët kanë detyrë t'i mbajnë ndërtesat në kushte të përshtatshme përdorimi, pamjeje, higjene dhe sigurie sociale e mjedisore duke siguruar të gjitha ndërhyrjet e nevojshme një kujdes të veçantë në ruajtjen dhe vlerësimin e të gjitha elementeve arkitektonike të spikatura. Në rast se mungojnë kushtet e përshtatshme të përdorimit, pamjes, higjenës dhe sigurisë sociale e mjedisore të cilat sjellin rrezik për sigurinë publike ose higjenën, duhen ndërmarrë të gjitha masat që parashikohen nga ligjet dhe rregulloret sektoriale.

7.4. Rregullat bazë për Trashëgiminë Kulturore

Rregullat bazë për trashëgiminë kulturore, distancat e mbrojtjes për zonat historike dhe monumentet e trashëgimisë kulturore përcaktohen nga legjislacioni përkatës në fuqi. Në zonat dhe njësitë strukturore që i përkasin kategorisë bazë Monumente Kulturore, ose ku gjenden struktura që i përkasin kësaj kategorie, nëse sipas ligjit të posaçëm lejohen ndërtime të reja, ato duhet të theksojnë vlerën arkitektonike të strukturës monument dhe të jenë në harmoni arkitektonike me të, si dhe të ndërtohen në distanca të tilla që e

lejojnë strukturën monument kulture të mbetet plotësisht e përceptueshme në të gjitha drejtimet e saj.

8. KRITERE PER PROJEKTIMIN DHE REALIZIMIN E INFRASTRUKTURAVE

Qarkullimi këmbësorëve, mjeteve dhe/ose kafshëve në rrugë rregullohet me normat e Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë dhe aktet që miratohen në zbatim të tij, në përputhje me normat ndërkombëtare e të Komuniteti European në këtë fushë. Normat dhe aktet udhëhiqn nga parimi i sigurisë së lëvizjes në rrugë, duke ndjekur objektivat e një lëvizje racionale, i mbrojtjes së mjedisit dhe kursimit të energjisë.

8.1. Infrastruktura rrugore

Te gjitha rrugët e propozuara në këtë PDV duhet të projektohen dhe të zbatohen në bazë të gjerësive të treguara në hartat përkatëse të kësaj PDV. Gjithashtu duhen parashikuar rrezet e nevojshme të rakordimit në kryqëzime dhe kthesa, duhen rnarre masa për pajisjen me sinjalistiken e nevojshme rrugore si dhe për ndriçimin e përshtatshëm të tyre. Gjatë hartimit të projektit duhet të respektohen të gjitha parashikimet e Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë si dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij.

8.2. Infrastrukturat e ujësjes

Për infrastrukturat e ujësjes propozohet hartimi i një projekti të përgjithshëm për të gjithë zonën i cili të marrë parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PPV për të gjithë zonën. Pozicionimi i infrastruktures dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkekohore të projektimit të tyre.

8.3 Infrastrukturat KUZ / KUB

Per infrastrukturat e KUZ dhe KUB propozohet hartimi i një projekti të përgjithshëm për të gjithë zonën i cili të marrë parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PPV për të gjithë zonën. Pozicionimi i infrastruktures dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkekohore të projektimit të tyre.

8.4. Infrastrukturat energjetike

Për infrastrukturat energjetike propozohet hartimi i një projekti të përgjithshëm për të gjithë zonën i cili të marrë parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PPV për të gjithë zonën. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkekohore të projektimit të tyre.

9. RREGULLAT PËR PËRSHTATJEN E INFRASTRUKTURËS PËR PAK"

Rregullat për shfrytëzimin e hapësirave nga "Personat me aftësi të kufizuar" do të zbatohen në përputhje me Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër, miratuar me vendim të KKT Nr.5, Datë 16.10.2017.

10 .DISPOZITA KALIMTARE

- 10.1 Çdo shkelje e rregullave të përcaktuara në këtë rregullore përbën kundërvajtje dhe dënohet në përputhje me legjislacionin përkatës në fuqi.
- 10.2 Bashkia zgjidh çdo çështje të menaxhimit të zhvillimit të territorit për zbatimin e Planit që nuk gjen zgjidhje në këtë rregullore përmes zbatimit të legjislacionit në fuqi, me miratim të institucioneve përkatëse sipas rasteve.
- 10.3. Bashkia zbaton standardet e parashikuara në këtë rregullore për sa kohë ato nuk përcaktohen në legjislacionin e posaçëm në fuqi dhe nëse standardet e kësaj rregulloreje janë më shtrënguese dhe të përmirësuara se sa ato në legjislacionin e posaçëm. Bashkia i rishikon këto standarde nëse ndryshon legjislacioni i posaçëm.
- 10.4 Distancat nga kufiri i pronës, rruges apo objekteve përcaktohen sipas VKM 408 të ndryshuar.
- 10.5 Në ato nën-njësi strukturore në të cilat nuk arrihet marrevshje për zhvillim ndërtimet e reja kanë obligim kryesor të respektojnë distancat nga kufiri i pronës, nga rruga dhe nga objektet ekzistuese.