



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T-së
Z. EDI RAMA

N/KRYETARLIK K.T-së
Znj. EGLANTINA GJERNI

Kryetari i Këshillit të Bashkisë
Znj. MEMOZA LULAJ

Miratur me Vendim të Këshillit të Bashkisë
Nr. 67 / Datë. 20.12.2016

Kryetari i Bashkisë
Z. ADRIATIK ZOTKAJ



**PLANI I PËRGJITHSHËM VENDOR I BASHKISË POLIÇAN
RREGULLORJA E PLANIT**

MIRATUAR ME VENDIMIN E KKT-së Nr. 4, datë 08.02.2017

DPKZHT	OLIGERT DYRMISHI	
Studio Projektuese: (Përfaqësuesi Ligjor)	GAIA S.A. MELETON DIMITRIOS MAMOUNIS	Nr.Lic. 554
Planifikues Urban	Kornilia Kalkopoulou	Nr.Lic. 18480
Inxhinier Transporti	Marios Miltiadou	Nr.Lic. 19024
Inxhinier Gjeologo-Inxhinierik dhe Hidrogjeologjik	Eygenia Karanasiopoulou	Nr.Lic. 20443
Inxhinier Mjedisi	Efstathios Oikonomou, Diana Bardhi	Nr.Lic. 82492 Nr.Lic. LN-9869-07-0215
Inxhinier Agronom	Vasileios Tziakas	Nr.Lic. 16868
Inxhinier Hidroteknik	Vasileios Strakalis	Nr.Lic. 16946
Inxhinier Elektrik	Georgios Bellas	Nr.Lic. 19041
Ekspert GIS	Odyseas Spiroglou	Nr.Lic. 83636
Ekspert Ligjor	Etmira Kanani	Nr.Lic. 7682
Arkitekt	Elton Toska Boriana Golgota	Nr.Lic. A.0840/1 Nr.Lic. A.1193

TABELA E PËRMBAJTJES

PARATHËNIE.....	3
1. RREGULLORE VENDORE E PLANIFIKIMIT	4
1.1. Legjislacioni ekzistues	4
1.2. Përkufizimet e termave të përdorur	7
1.3. Shpjegimi i kodeve të përdorura	16
1.4. Politikat e përdorimit të tokës	21
1.5. Rregullat për çdo zonë dhe njësi	30
1.5.1. Kushtet e zhvillimit në përputhje me zhvillimin rregullator të miratuar nga Këshilli i Ministrave	30
1.5.2. Aktivitetet dhe funksionet e lejuara, të kushtëzuara dhe të ndaluara, sipas kategorive dhe nën-kategorive të përdorimit të tokës	63
1.5.3. Përdorimet që lejohen, ndalohen apo kushtëzohen, përfshirë kushtet përkatëse	64
1.5.4. Dispozitat të përgjithshme	64
1.5.5. Normat, treguesit dhe standartet e aplikueshme të planifikimit, sipas kësaj rregullore	66
1.5.6. Të drejtat dhe kufizimet ligjore, publike apo private, që rrjedhin nga përdorimi i treguesve të zhvillimit	67
1.5.7. Lista e mjeteve që mund të përdoren për të udhëhequr zhvillimin sipas ligjit, duke përfshirë edhe të drejtat dhe kufizimet ligjore që rrjedhin prej tyre.	67
1.6. Rregullat e nënndarjes dhe të bashkimit të parcelave	75
1.7. Rregullat rrugore dhe sistemi i transportit	78
1.7.1. Përcaktimi dhe përshkrimi i kategorive rrugore	79
1.7.2. Kushtet teknike dhe madhësitë - Dimensionimi dhe e drejta e kalimit	81
1.7.3. Parametrat, Skema e lëvizjes dhe transportit publik, në përputhje me legjislacionin e veçantë	82
1.8. Rregullat e ruajtjes së mjedisit, peisazhit, burimeve natyrore, zonave dhe objekteve të trashëgimisë kulturore	83
1.8.1. Normat dhe standartet për zhvillimet, që kanë ndikim në mjedis, shëndet, peisazh dhe në trashëgimi kulturore, sipas legjislacionit të posaçëm në fuqi.	83
1.8.2. Normat, standartet dhe rregullat për zonat dhe objektet e trashëgimisë kulturore, historike dhe mjedisore	85
1.8.3. Përcaktimi i zonave mbrojtëse përgjatë baseneve ujore (vija blu)	86
1.8.4. Rregullat arkitekturore dhe estetike	86
1.8.5. Rregullat për përdorimin e hapësirave nga “personat me aftësi të kufizuara”, në përputhje me legjislacionin e posaçëm	88





PARATHËNIE

Ky material përbën pjesë të Fazës 3' të studimit "HARTIMI I PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR" të Bashkisë Poliçan dhe ka të bëjë me Rregulloren Vendore. Përfshin propozimin e grupit të studimit në lidhje me rregullat për ndërtimin dhe planifikimin për zonën e Bashkisë Poliçan, aktivitetet e propozuara dhe funksionet, kategoritë dhe nënkategoritë e përdorimit të tokës. Në këtë material paraqiten analitikisht tabelat për çdo njësi, me përdorimin e tokës dhe kushtet e zhvillimit për ndërtimet. Propozimet dhe treguesit që zbatohen në kuadër të kësaj Rregulloreje i referohen dispozitave ligjore në fuqi. Gjithashtu paraqiten të gjitha parametrat e projektimit që lidhen me: rregullat për ndarjen dhe bashkimin e parcelave, rregullat e qarkullimit, rregullat që kanë të bëjnë me mjedisin, monumentet historike, rregullat arkitektonike dhe estetike të ndërtimit, rregullat për personat me aftësi të kufizuara.



1. RREGULLORE VENDORE E PLANIFIKIMIT

1.1. Legjislacioni ekzistues

Për të bërë të mundur hartimin e ndarjes së territorit të gjithë njësive administrative të Bashkisë në Zona e Njësi; për të përcaktuar Kategoritë dhe Nënkatëgoritë e përdorimit të tokës, si dhe për të përcaktuar kushtet e kufizimet e ndërtimit për secilën prej tyre, u studiua dhe u morr në konsideratë i gjithë Legjislacioni në fuqi në Republikën e Shqipërisë gjatë propozimeve të këtij plani. Më poshtë paraqitet lista e Legjislacionit përkatës:

- Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, Kodi Civil si edhe Kodet e tjera.
- Ligji nr. 107, datë 31.7.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, ndryshuar me Ligj nr. 73/2015, “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit””.
- Ligji nr. 10431, datë 09.06.2011, “Për Mbrojtjen e Mjedisit”.
- Ligji nr. 61, datë 02.06.2016, “Për shpalljen e moratoriumit të gjuetisë në Republikën e Shqipërisë”.
- Ligji nr. 7, datë 30.01.2014, “Për shpalljen e moratoriumit të gjuetisë në Republikën e Shqipërisë”.
- Ligji nr. 68, datë 03.07.2014, “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 9587, datë 20.7.2006, “Për mbrojtjen e biodiversitetit”, të ndryshuar”.
- Ligji nr. 9587, datë 20.07.2006, “Për mbrojtjen e biodiversitetit”; ndryshuar me Ligj nr. 37/2013, datë 1.03.2013, “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9587, datë 20.7.2006 “Për mbrojtjen e biodiversitetit”.
- Ligji nr. 9048, datë 07.04.2003, “Për Trashëgiminë Kulturore”.
- Ligji nr. 8906, datë 06.06.2002 “Për zonat e mbrojtura”, të ndryshuar.
- Ligji nr. 93, datë 27.07.2015, “Për Turizmin”.
- Ligji nr. 111, datë 15.12.2012, “Për Menaxhimin e Integruar të Burimeve Ujore”.
- Ligji nr. 10463, datë 22.9.2011 “Për menaxhimin e integruar të mbetjeve”.
- Ligji nr. 9817, datë 22.10.2007, “Për Bujqësinë dhe Zhvillimin Rural”.
- Ligji nr. 8378, datë 22.7.1998, “Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë”.
- Ligji nr. 9317, datë 18.11.2004, “Kodi Hekurudhor i Republikës së Shqipërisë”.
- Ligji nr. 10040, datë 22.12.2008, “Kodi Ajror i Republikës së Shqipërisë”.
- Ligji nr. 8937, datë 12.09.2002, “Për ruajtjen e nxehtësisë në ndërtesa”.
- Ligji nr. 9385, datë 04.05.2005, “Për Pyjet dhe Shërbimin Pyjor”, të ndryshuar.

- Ligji nr. 9693, datë 19.03.2007, "Për fondin kullosor"; ndryshuar me Ligj, Nr.9996, datë 22.09.2008; Ligj, Nr.10137, datë 11.05.2009 dhe Ligj, Nr.14, datë 16.02.2012.
- Ligji nr. 8318, datë 01.04.1998, "Për dhënien me qira të tokës bujqësore e pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore"; i ndryshuar me Ligjin nr. 8406, datë 17.09.1998 "Për një ndryshim në ligjin nr. 8318, datë 01.04.1998, "Për dhënien me qira të tokës bujqësore e pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore"".
- Ligji nr. 9789, datë 19.07.2007, "Për Krijimin dhe Funkcionimin e Zonave Ekonomike"; ndryshuar me Ligjin nr. 54/2015 "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr. 9789, datë 19.7.2007, "Për krijimin dhe funksionimin e zonave ekonomike"".
- Ligji nr. 10113, datë 09.04.2009, "Për treguesit e konsumit të energjisë dhe të burimeve të tjera, nga pajisjet e përdorimit shtëpiak, nëpërmjet etiketimit dhe informacionit të standarteve të produkteve".
- Ligji nr. 10257, datë 25.03.2010, "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr. 8752, datë 26.3.2001 "Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës"".
- Ligj nr. 10448, datë 14.7.2011, "Për lejet e mjedisit".
- Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.
- Ligji nr. 9232, datë 13.05.2014, "Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane".
- Ligji nr. 102/2015, "Për Sektorin e Gazit Natyror".
- Ligji nr. 115, datë 31.07.2014, "Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë".
- Ligji nr. 30, datë 02.04.2015, "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr. 8652, datë 31.7.2000, "Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore", të ndryshuar".
- Ligji nr. 124, datë 12.11.2015, "Për Eficiencën e Energjisë".
- Ligji nr. 27, datë 20.01.2016, "Për miratimin e Planit Kombëtar të Veprimit për Burimet e Energjisë së Rinovueshme, 2015-2020".
- VKM nr. 671, datë 29.07.2015, "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit".
- VKM nr. 408, datë 13.05.2015, "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit"; ndryshuar me Vendim nr. 672, datë 29.07.2015 "Për një ndryshim në Vendimin nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit".
- VKM nr.672, date 29.07.2015 "Për një ndryshim në VKM nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit".
- VKM nr. 271, datë 06.04.2016 "Për disa ndryshime dhe shtesa në VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" të ndryshuar.



- VKM nr. 619, datë 07.09.2011, “Për miratimin e planit kombëtar të veprimit për eficiencën e energjisë, 2011-2018 që parashikon reduktimin me 9% të konsumit të energjisë tek konsumatorët”.
- VKM nr. 584, datë 02.11.2000, “Për kursimin e energjisë dhe ruajtjen e nxehtësisë në ndërtime”.
- VKM nr. 8, datë 07.01.2005 “Strategjia Kombëtare e Personave me Aftësi të Kufizuara”.
- VKM nr. 283, datë 01.04.2015, “Për përcaktimin e tipave, rregullave, kritereve dhe procedurave për ndërtimin e objekteve për prodhimin, ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale, në tokë bujqësore”.
- VKM nr. 413, datë 13.05.2015, “Për miratimin e ndryshimit të statusit, nga tokë bujqësore në tokë truall, për ndërtim, për parcelat që do të ndikohen nga ndërtimi, prej shoqërisë TAP AG, i rrugës së kalimit (ndihmëse), “Pronovik-Zgërbonjë-Antena”, Qarku Berat”.
- VKM nr. 676, datë 20.12.2002, “Per shpalljen zone e mbrojtur te monumenteve te natyres shqiptare”.
- VKM nr. 426, datë 13.07.2007, “Për Miratimin e Kartës Shqiptare të Restaurimit”.
- VKM nr. 655, datë 28.07.2010, “Për rregullat dhe procedurat e ndryshimit të kategorive të resurseve të tokës”.
- VKM nr. 459, datë 16.06.2010, “Për Miratimin e Standardeve të Përbashkëta Gjeodezike dhe GIS”.
- VKM nr. 38, datë 16.01.2003, “Për miratimin e normave, të rregullave dhe kushteve të projektimit dhe të ndërtimit, të prodhimit dhe ruajtjes së nxehtësisë në ndërtesa”.
- VKM nr. 1094, datë 28.12.2015, “Për miratimin e kalimit të pronësisë së disa parcelave ndërtimore në favor të poseduesve të objekteve informale”.
- VKM nr. 1108, datë 30.12.2015, “Për transferimin, nga Ministria e Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave te bashkitë, të infrastrukturës së ujitjes dhe kullimit, të personelit dhe të aseteve të luajtshme e të paluajtshme të bordeve rajonale të kullimit”.
- VKM nr. 144, datë 22.02.2012, “Për miratimin e dokumentit të politikave “Për krijimin e infrastrukturës kombëtare të të dhënave gjeohapësinore””.
- VKM nr. 709, datë 29.10.2014, “Për miratimin e Strategjisë Ndërsektoriale për Zhvillimin Rural dhe Bujqësor 2014-2020”.
- VKM nr. 814, datë 03.12.2014, “Për normat e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit”.
- VKM nr. 106, datë 10.02.2016, “Për miratimin e rregullores “Për funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik””.
- Vendim i KKT nr. 1, datë 09.09.2015, “Për përcaktimin dhe shpalljen si zona të rëndësisë kombëtare në planifikim, të 64 zonave të mbrojtura të monumenteve të kulturës, të shpallura me urdhër të ministrit të kulturës, pas miratimit në Këshillin Kombëtar të Restaurimeve për periudhën 2014-2015”.

- Vendim i KKT nr. 1, datë 04.07.2013, “Për Miratimin e Planit Kombëtar Sektorial për Gazsjellësin Trans Adriatic (Projekti TAP)”.
- Vendim i KKT nr. 5, datë 29.12.2014, “Për identifikimin e zonave të urbanizuara në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë dhe miratimin e hartave ku mund të ndërhyhet në funksion të zhvillimit urban”.
- Vendim i Komitetit për Zhvillimin e Rajoneve nr. 20, datë 10.03.2016, “Për Programin Operacional për Zhvillimin e Rajoneve 2016-2017”.
- Udhëzim nr. 1, datë 30.03.2016, “Për Përcaktimin e rregullave për realizimin e projekteve në fushën e eficiencës së energjisë në ndërtesa ekzistuese me bashkëpronësi”.
- Udhëzim nr. 1738, datë 12.03.2015, “Mbi kriteret e studim-projektimit për rehabilitimin e vendepozitimeve të mbetjeve të ngurta urbane, si dhe ndërtimin e landfillleve apo impianteve të trajtimit të mbetjeve të ngurta urbane”.

1.2. Përkufizimet e termave të përdorur

Në këtë kapitull paraqiten termat kryesorë të përdorura sipas Legjislacionin ekzistues për Planifikimin e Territorit, zhvillimin dhe ndërtimin në të, përkatësisht sipas Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 107/2014, nr. 460, datë 13.07.2011; nr. 408, datë 05.03.2015; nr. 671, datë 29.07.2015; nr. 672, datë 29.07.2015 dhe nr. 271, datë 06.04.2016.

Këto përkufizime, shumë prej të cilave janë përdorur edhe në këtë studim, parashtrihen në listën që vijon:

- “Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit (AKPT)” është institucion me përgjegjësi planifikimi në kuadër të ministrisë përgjegjëse për çështjet e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.
- “Akti i konformitetit” është dokumenti zyrtar i lëshuar nga autoriteti i ngarkuar me ligj ose akt nënligjor për kontrollin e konformitetit të procedurës së ndjekur për hartimin e një akti ose projektakti me rregulloren apo ligjin, ku është detajuar procedura që duhet ndjekur sipas rastit.
- “Akti i përputhshmërisë” është dokumenti zyrtar i lëshuar nga autoriteti i ngarkuar me ligj ose akt nënligjor për kontrollin e përputhshmërisë së aktit ose projektaktit me akte të tjera në fuqi.
- “Aktivitet” është veprimtaria njerëzore që kryhet ose propozohet të kryhet në tokë, mbi dhe nën tokë, si dhe në ndërtim.
- “Autoritetet e inspektimit të ndërtimit” janë organet e përcaktuara në legjislacionin për inspektimin e ndërtimit.
- “Autoritetet e planifikimit” janë organet dhe institucionet publike, që kanë përgjegjësi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, në përputhje me nenin 5 të këtij ligji.
- “Bashkërendim” është ndërveprimi mes autoriteteve kombëtare të planifikimit, mes tyre dhe autoriteteve vendore apo mes autoriteteve vendore të planifikimit, gjatë procesit të planifikimit në nivel kombëtar apo vendor, me synim harmonizimin e trajtimit të çështjeve të rëndësishme



kombëtare e vendore, të fushave e sektorëve të ndryshëm në planifikimin e territorit. Bashkërendimi horizontal ndërmjet autoriteteve kombëtare të planifikimit dhe bashkërendimi vertikal ndërmjet autoriteteve kombëtare dhe atyre vendore të planifikimit janë përgjegjësi funksionale e agjencisë kombëtare përgjegjëse për planifikimin, në përputhje me nenin 9 të ligjit.

- “Bashkim për qëllim zhvillimi” është bashkimi i dy apo më shumë parcelave në një të vetme, për qëllime zhvillimi, në përputhje me përcaktimet e parashikuara në këtë ligj, në aktet nënligjore në zbatim të tij dhe në dokumentet e planifikimit.
- “Baza e të dhënave shtetërore GIS” është përmbledhja e të gjitha dokumenteve të planifikimit të territorit, sipas përcaktimit të legjislacionit për të dhënat gjeohapësinore, në përputhje me parimet e GIS dhe në shtresa individuale të hartave të përgatitura me mjete digjitale.
- “Çertifikata e përdorimit” është dokument zyrtar i lëshuar nga autoriteti përgjegjës në miratim të kërkesës, i cili vërteton se ndërtimi është në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit dhe se punimet e kryera dhe ndërtimi janë të përshtatshme për përdorim.
- “Çështje, zona dhe objekte të rëndësisë kombëtare në planifikimin e territorit” janë ato çështje, zona dhe objekte që njësohen ose lidhen me interesa shtetërore ose kombëtarë.
- “Deklarata e konformitetit në heshtje” është dokumenti zyrtar ku autoriteti kërkues deklaron në përfundim të afatit zyrtar të përcaktuar në ligj apo rregullore, për mungesën e përgjigjes zyrtare nga ana e autoritetit përgjegjës për shprehjen mbi konformitetin e procedurës së hartimit të aktit ose projektaktit dhe, si rrjedhojë, marrjen e konformitetit në heshtje.
- “Deklarata e përputhshmërisë në heshtje” është dokumenti zyrtar ku autoriteti kërkues deklaron në përfundim të afatit zyrtar të përcaktuar në ligj ose rregullore për mungesën e përgjigjes zyrtare nga ana e autoritetit përgjegjës për shprehjen mbi përputhshmërinë e aktit ose projektaktit dhe, si rrjedhojë, marrjen e përputhshmërisë në heshtje.
- “Deklaratë paraprake për kryerje punimesh” është deklarata e depozituar pranë autoritetit përgjegjës të planifikimit për punime që nuk kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi, sipas përcaktimeve të këtij ligji dhe akteve nënligjore të nxjerra në zbatim të tij.
- “Dendësia e punësimit” shprehet si numri i të punësuarve për njësi hapësinore.
- “Dendësim” është procesi i rritjes së dendësisë së ndërtimit në një territor të caktuar.
- “Dokumente të planifikimit” janë dokumente zyrtare të planifikimit që hartohen dhe zbatohen në territor, në nivel qendror dhe vendor, në përputhje me nenin 16 të këtij ligji.
- “E drejta për zhvillim” është e drejta ligjore për të zhvilluar një parcelë dhe/ose një zonë, në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit. E drejta për zhvillim është e dallueshme nga e drejta e pronësisë dhe jepet nga autoriteti vendor i planifikimit, që ka kompetencën për të rregulluar përdorimin e tokës në juridiksionin e tij, në përputhje me përcaktimet ligjore në fuqi. Të drejtat për zhvillim mund të mbahen nga pronari i tokës, të shkëmbehen ose të shiten.

- “Fasadë e vazhduar” (ndërtime në vazhdimësi) janë tipe strukturash ku godinat ndajnë të njëjtat mure me strukturën ngjitur në të dy anët ose dy mure bashkëngjitur.
- “Fondi i planifikimit” është depozita publike e krijuar për të mbështetur proceset planifikuese në nivel vendor dhe qendror. Në këtë fond do të depozitohen edhe të gjitha gjobat e vendosura sipas ligjit, të cilat do të grumbullohen nga autoriteti përgjegjës i inspektimit të regjistrit, në bazë të një grafiku monitorimi nëpërmjet regjistrit ose mjeteve tradicionale dhe që lidhen me kundërvajtjet administrative të botimeve në regjistër, afateve të miratimit, shprehjes së përputhshmërisë, konformitetit dhe gjithçkaje tjetër që ndërthuret me procesin e planifikimit.
- “Forumi këshillimor vendor” është një bashkim vullnetar i përfaqësuesve të komunitetit, të cilët shprehin angazhimin e tyre në konsultimin e vendimmarrjes vendore dhe në procesin e përcaktimit të përparësive. Forumi organizohet në mbështetje të bashkisë për të konsultuar lidhur me çështjet dhe zhvillimet kryesore, të tilla si: planifikimi urban, planifikimi strategjik për zhvillimin ekonomik, buxheti, paketa fiskale dhe ofrimi i shërbimeve. Forumi mund edhe të institucionalizohet me anë të një marrëveshjeje me kryetarin e njësisë vendore.
- “Forumi për bashkërendimin e planifikimit” është një mekanizëm për të nxitur diskutimet strategjike të përfaqësuesve: të autoritetit përgjegjës për hartimin e dokumentit të planifikimit, pushtetit vendor, pushtetit qendror dhe ekspertëve; për të arritur koordinimin e çështjeve të planifikimit për një zonë, njësi vendore, rajon apo territorin në përgjithësi. Forumi nuk është entitet vendimmarrës, miratues apo zgjidhës i konflikteve.
- “Funksion” është qëllimi të cilit i shërben ose duhet t’i shërbejë toka dhe/ose ndërtimi në të dhe mund të realizohet nga një ose disa aktivitete.
- “Hapësirë publike” sipas përkufizimit të bërë në ligjin nr. 107/2014, “Për planifikimin e territorit”, i ndryshuar, është hapësira e jashtme, si trotuari, rruga, sheshi, lulishtja, parku e të tjera të ngjashme, në shërbim të komunitetit, ku menaxhimi mund të jetë publik dhe/ose privat. Hapësira publike përfshin rrugëkalime publike dhe mjedise që janë të hapura për publikun ose në shërbim të përdorimit publik, pavarësisht nga regjimi juridik i tokës dhe përtej përcaktimeve të pronës publike, sipas ligjit nr. 8743, datë 22.2.2001, “Për pronat e paluajtshme të shtetit”.
- “Infrastrukturë publike” është tërësia e rrjeteve, instalimeve dhe e ndërtimeve ekzistuese ose të parashikuara në territor, si dhe e hapësirave publike, që synojnë realizimin e shërbimeve publike në fushat e transportit, të energjisë, administrimit të ujit, komunikimit elektronik, arsimit, shëndetësisë, administrimit të mbetjeve dhe mbrojtjes së mjedisit, administrimit të burimeve natyrore e kulturore, mbrojtjes kombëtare, civile e kundër zjarrit si dhe të tjera fusha të ngjashme në shërbim të publikut. Infrastruktura publike ka karakter kombëtar ose vendor dhe realizohet me investime publike ose private.
- “Intensiteti i mundshëm i ndërtimit” është intensiteti i ndërtimit që do të mund të zbatohej në një zonë ku instrumenti i përgjithshëm vendor i planifikimit nuk lejon ose kufizon zhvillimin, me qëllim mbrojtjen e burimeve natyrore dhe kulturore;
- “Intensiteti i ndërtimit me kushte” është intensiteti shtesë i ndërtimit të cilin mund të përfitojë një zhvillues dhe/ose pronar tokë, në këmbim të një kompensimi financiar, në pasuri të paluajtshme ose në investim infrastrukturash publike, sipas disa kushteve paraprase të



vendosura nga autoriteti i planifikimit në instrumentin e përgjithshëm vendor të planifikimit dhe në një program të përgatitur për këtë qëllim;

- “Intensiteti i përdorimit të një strukture” është numri i përdoruesve që përdorin sipërfaqen njësi neto të ndërtimit në strukturë dhe/ose pesha e pajisjeve, mobilieve dhe objekteve të tjera të përkohshme dhe të lëvizshme të vendosura në strukturë për njësi të sipërfaqes neto të ndërtimit, dhe/ose çdo përcaktim tjetër i intensitetit të përdorimit të një strukture sipas përcaktimeve ligjore të posaçme sektoriale, subjekt i të cilave është struktura e planifikuar të ndërtohet;
- “Kapacitet mbajtës i një zone” është mundësia që ka një zonë për të lejuar një nivel të caktuar zhvillimi ekonomik, social dhe mjedisor, pa dëmtuar burimet dhe duke garantuar jetëgjatësinë e tyre për të ardhmen brenda zonës. Ky kapacitet përcaktohet nga numri maksimal dhe lloji i aktiviteteve që lejohen në zonë, niveli maksimal i lejuar i shkarkimeve në mjedis, numri maksimal i banorëve dhe/ose përdoruesve që mund të jetojnë dhe kryejnë aktivitetet e tyre në atë zonë, si dhe nga tregues të tjerë të rëndësishëm sipas legjislacionit në fuqi;
- “Kategoritë e përdorimit të tokës” janë kategoritë bazë dhe nënkategoritë që tregojnë përdorimin e tokës, sipas përcaktimeve në këtë rregullore.
- “Kërkesë për zhvillim” është kërkesa e paraqitur pranë autoritetit përgjegjës të planifikimit për lejimin e punimeve dhe ndërtimit, e cila përmban dokumentacionin e përcaktuar në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.
- “Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT)” është organ kolegjal që funksionon pranë Këshillit të Ministrave dhe kryesohet nga Kryeministri.
- “Këshillim publik” është akt konsultimi me publikun ku tentohet tërheqja e mendimeve dhe sugjerimeve të palëve të interesuara për përmbajtjen dhe përmirësimin e projektaktit, nga momenti i publikimit të projektaktit deri në miratimin përfundimtar të tij.
- “Konservim” është procesi i ruajtjes dhe i mbrojtjes së një territori ose ndërtimi të caktuar, në formën e tij ekzistuese/originale.
- “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.
- “Kontributi në zhvillim” janë të gjitha format dhe burimet që zhvilluesi dhe/ose pronarët përdorin, në marrëveshje midis palëve dhe me njësinë e qeverisjes vendore, për të financuar dhe realizuar infrastrukturën dhe shërbimet që lidhen drejtpërdrejt me funksionimin e zhvillimit të krijuar;
- “Kontroll i zhvillimit” është procesi, në bazë të të cilit autoriteti përgjegjës i planifikimit vlerëson dhe vendos nëse një kërkesë për zhvillim, kërkesë për ndërtim, kryerja e punimit ose ndërtimit përputhet me dokumentet e planifikimit, zhvillimit dhe të kontrollit të zhvillimit, të miratuara, kodin e ndërtimit dhe kërkesat e legjislacionit në fuqi.
- “Kushte zhvillimore” janë kushtet e përcaktuara nga plani i detajuar vendor ose, në mungesë, nga plani i përgjithshëm vendor dhe, në mungesë të të dyjave, të përcaktuara nga autoriteti

- përgjegjës i planifikimit që shërbejnë si bazë për hartimin e dokumentacionit të domosdoshëm për pajisjen me leje ndërtimi.
- “Kushtet e zhvillimit”, në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me termin “kushte zhvillimore, sipas përcaktimit të ligjit.
 - “Leje ndërtimi” është akti i miratimit të kërkesës për leje ndërtimi dhe i lejimit të punimeve përkatëse.
 - “Leje zhvillimi” është akti i përcaktimit të kushteve zhvillimore për një parcelë/pronë të caktuar, që shërben si bazë për pajisjen me leje ndërtimi.
 - “Ligj” është ligji nr. 107/2014, datë 31.7.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar.
 - “Mbushje urbane e tokës” është procesi i densifikimit të një zone urbane 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 ekzistuese;
 - “Miratim në heshtje” është akti i përfitimit të së drejtës për zhvillim, kryerje të punimeve apo përdorim të ndërtimit pa marrjen e miratimit nga autoriteti përgjegjës i planifikimit, nëse miratimi ose refuzimi i kërkesës nuk është dhënë brenda afatit të parashikuar nga dispozitat përkatëse të këtij ligji.
 - “Mjete tradicionale të informimit” janë:
 - “Ndërtim në shkelje të lejes” janë punime dhe/ose ndërtime të kryera në shkelje të kushteve dhe kriterëve teknike dhe/ose ligjore të lejes, pavarësisht krijimit të shtesave dhe volumeve në ndërtim.
 - “Ndërtim/punim pa leje” janë ato procese dhe/ose objekte ndërtimore të kryera në mungesë të lejes së ndërtimit, deklaratës paraprake për kryerjen e punimeve ose të kryera në kushtet e një lejeje të shfuqizuar.
 - “Ndërtim” është çdo objekt që ndërtohet ose instalohet në territor, me vendosje të palëvizshme apo të përkohshme, dhe që zhvillohet nën dhe/ose mbi tokë.
 - “Nënndarja për qëllim zhvillimi” është ndarja e një parcele në dy ose më shumë parcela, për qëllime zhvillimi, në përputhje me mënyrën e përcaktuar në këtë ligj, në aktet nënligjore në zbatim të tij dhe në dokumentet e planifikimit.
 - “Njësi individuale”, një pjesë e ndërtesës së banimit, e destinuar ose që është në pronësi individuale, e cila, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme.
 - “Njësi strukturore të territorit” janë zonat më të vogla, në të cilat ndahet territori administrativ i një njësie vendore të nivelit të parë për qëllime zhvillimi. Njësitë strukturore krijohen në procesin e planifikimit vendor dhe kanë kushte zhvillimore të njëtrajtshme, të cilët zbërthehen në nivel parcele, sipas përcaktimeve të planit të përgjithshëm vendor dhe /ose dokumenteve të zhvillimit, në përputhje me dispozitat e këtij ligji.

- “Njësi” është termi i përdorur në këtë rregullore, i cili ka të njëjtin kuptim me përkufizimin me “njësi strukturore e territorit” sipas përcaktimeve të ligjit në fuqi.
- “Njoftim publik” është njoftimi paraprak i palëve të interesuara dhe /ose publikut, i kryer në kohë të mjaftueshme, nëpërmjet një ose disa prej mjeteve tradicionale të informimit, me qëllim informimin e palëve të interesuara për kohën, vendin dhe qëllimin e takimit publik, sipas këtij ligji.
- “Palë e interesuar” është çdo person fizik, juridik, ose autoritet shtetëror apo organ i tij, të drejtat ose interesat e ligjshëm të të cilit, qofshin këta individualë ose të përbashkët, kanë të ngjarë të preken nga një dokument planifikimi, zhvillimi ose kontrolli të zhvillimit.
- “Parcela” është sipërfaqja e tokës e identifikuar me numër të parcelës kadastrale dhe e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.
- “Parcelë e ndërtueshme” është parcela ose tërësia e parcelave të bashkangjitura, e regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, e cila paraqitet nga plani i vendosjes së ndërtimit, në të cilën kryhet zhvillimi, dhe që krijohet pasi janë hequr të gjitha hapësirat që mund të nevojiten për rrugë dhe hapësira publike në shërbim të zonës;
- “Park industrial” përbën një territor të veçantë të ndodhur dhe zhvilluar në përputhje me planin territorial, i pajisur me infrastrukturën e nevojshme të tillë si rrugët, transportin dhe shërbimet publike me ose pa ndërtesa industriale të ndërtuara më parë, i cili synohet për zhvillim industrial.
- “PDV” është plani i detajuar vendor.
- “PDZRK” është plani i detajuar për zonën me rëndësi kombëtare.
- “Përdorim i tokës” është përdorimi i tokës dhe strukturave, sikurse parashikohet në dokumentet e planifikimit.
- “PKS” është Plani Kombëtar Sektorial.
- “Plan i detajuar vendor” është dokumenti që detajon përcaktimet e planit të përgjithshëm vendor në nivelin e një ose disa njësive strukturore dhe përcakton kushtet për zhvillimin e një zone përmes lejeve të ndërtimit dhe zhvillimit. Ky plan përmban detaje të mjaftueshme për të mundësuar kryerjen dhe kontrollin e zhvillimit në territor;
- “Plani i vendosjes së ndërtimit” është parcela ose tërësia e parcelave të cilat të vendosura në hartë tregojnë se është vendosur struktura në lidhje me kufirin e pronës ose të pronave, me strukturat rrethuese, me rrjetin rrugor dhe infrastrukturën e tjera në zonë, dhe me servitutet publike nëse këto ekzistojnë paraprakisht në zonë ose në parcelë;
- “Planifikimi si një proces pune në vazhdimësi” është një cikël, ku planifikimi në nivel kombëtar ose vendor trajtohet si punë e vazhdueshme në zhvillim, ku planifikimi bëhet instrument informues strategjik që krijon plane dhe projekte të zbatueshme, të cilat, gjithashtu, nga ana e tyre informojnë përsëri procesin e planifikimit.
- “PPK” është Plani i Përgjithshëm Kombëtar.
- “PPV” është Plani i Përgjithshëm Vendor.

- “Procedura e thjeshtuar” është procedura, e cila ka për qëllim të shkurtojë afatet e procesit të hartimit të dokumenteve të planifikimit, në përputhje me dispozitat e këtij ligji.
- “Projektakt” janë projektvendimet e autoriteteve të planifikimit dhe projektet e dokumenteve të planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit përpara se të jenë miratuar nga autoriteti përkatës.
- “PSNB” është plani sektorial në nivel bashkie.
- “PSNQ” është plani sektorial në nivel qarku.
- “Punime apo punime ndërtimore” është çdo veprim ose proces për krijimin e ndërtimeve.
- “Punime rikonstruksioni”, punimet që konservojnë, konsolidojnë apo transformojnë objektin ekzistues përmes punimesh sistematike, ku objekti që i nënshtrohet rikonstruksionit mund të pësojë ndryshime, ku përfshihen zëvendësimi, eliminimi, ndryshimi i pjesëve strukturore të tij dhe elementeve të reja.
- “Punime të mirëmbajtjes së jashtëzakonshme”, punimet dhe ndryshimet e nevojshme për rinovimin ose zëvendësimin e pjesëve, edhe ato strukturore të ndërtesave, si dhe për realizimin e shërbimeve higjieno-sanitare dhe teknologjike, me kusht që këto punime të mos sjellin shtesë të numrit të njësive dhe/ose ndryshim të përdorimit, vëllimit apo sipërfaqes së njësive.
- “Punime të mirëmbajtjes së zakonshme”, ndërhyrjet për riparimin apo zëvendësimin e rifiniturave ekzistuese të ndërtesave, si dhe ato që janë të nevojshme për të mbajtur në efikasitet impiantet teknologjike ekzistuese.
- “Regjistër i integruar i territorit”, në vijim regjistri, është baza e të dhënave shtetërore, sipas përcaktimit të legjislacionit përkatës, në të cilin regjistrohen dhe administrohen nga autoritetet kombëtare dhe vendore, në mënyrë të pavarur, të dhënat për tokën e zhvillimet në të, dokumentet e planifikimit dhe të zhvillimit, në proces miratimi apo të miratuara, kërkesat për zhvillim dhe ndërtim, si dhe lejet e zhvillimit, ndërtimit apo certifikatat e përdorimit, së bashku me të drejtat apo kufizimet ligjore, që rrjedhin prej tyre, si dhe studime apo materiale të tjera me interes për publikun, sipas përcaktimeve të këtij ligji.
- “Rigjenerim/ripërtëritje” është procesi i përmirësimit të kushteve ekonomike, fizike, sociale dhe mjedisore të një territori apo ndërtimi.
- “Rindërtim”, punimet që konsistojnë në prishjen dhe rindërtimin me të njëjtin vëllim dhe formë të objektit të mëparshëm.
- “Riparim” janë punime që kanë për qëllim kthimin e një objekti në kushte të pranueshme duke bërë ripërtëritjen, zëvendësimin, apo rregullimin e pjesëve të dëmtuara ose të degraduara.
- “Rizhvillim” është procesi i zhvillimit dhe i rindërtimit të një zonë, e cila është e ndërtuar, por e degraduar dhe kryesisht me mungesa të funksioneve kryesore.
- “Rregullore e planifikimit” është rregullore e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, që përcakton rregulla të unifikuara për përmbajtjen dhe strukturën e dokumenteve të planifikimit, sipas kreut II të këtij ligji.
- “Rregullore e Regjistrit” është rregullore e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave që përcakton strukturën dhe standardet e përbashkëta gjeodezike dhe të GIS-it, rregullat për



administrimin dhe mirëmbajtjen e të dhënave, si dhe detyrimet e autoriteteve publike dhe personave të tjerë fizikë dhe juridikë për sa i përket mirëmbajtjes dhe dorëzimit të dokumenteve dhe të dhënave në Regjistër.

- “Rregullore e zhvillimit” është rregullore e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave që përcakton kushtet dhe procedurat e detajuara për zbatimin e instrumenteve të drejtimit të zhvillimit dhe për përmbajtjen, strukturën dhe procedurën e miratimit të dokumenteve të kontrollit të zhvillimit, sipas kreut III të këtij ligji.
- “Rregullore ndërtimi” është rregullorja e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, që përcakton normat dhe kushtet teknike bazë të detyrueshme për garantimin e qëndrueshmërisë së strukturave, hapësirave të emergjencës, ndriçimit adekuat dhe ventilimit, ruajtjen e energjisë dhe sigurinë e jetës, në lidhje me objektet e reja dhe ato ekzistuese, për të mbrojtur shëndetin publik, sigurinë dhe mirëqenien e përgjithshme të banorëve, si dhe për përshtatjen e hapësirave për përdorimin nga persona me aftësi të kufizuara. Rregullorja bazohet në standardet ndërkombëtare dhe përfshin norma teknike të përshtatura për Shqipërinë.
- “Simbol grafik” është element i gjuhës grafike, i përdorur për të unifikuar e lehtësuar leximin dhe kuptimin e dokumenteve të planifikimit.
- “Sipërfaqe gjurme e strukturës” quhet sipërfaqja e shprehur në m² që një strukturë zë në parcelën e ndërtueshme;
- “Sipërfaqe kati” është sipërfaqja totale e kateve të një ndërtimi të matura në sipërfaqen e jashtme të çdo kati (duke përfshirë muret e jashtme). Sipërfaqe kati nuk përfshin sipërfaqet e ballkoneve, çative, bodrumet të cilat nuk përdoren për banim (p.sh. hapësirat për parkime nëntokësore), ndërtimet e përkohshme.
- “Sistem territori/al” është bashkësia e një sërë përbërësish territorialë, të ndërruarur dhe bashkëveprues me njëri-tjetrin, të cilët formojnë një tërësi.
- “Sistemi i informacionit gjeografik (GIS)” është sistemi i përcaktuar dhe rregulluar nga legjislacioni për informacionin gjeohapësinor.
- “Sporteli i shërbimit”, sporteli i shërbimit me një ndalesë, sipas pikës 6, të nenit 3, të këtij ligji.
- “Standardet e planifikimit” janë nivelet optimale të cilësisë, që përdoren si norma e referenca gjatë procesit të planifikimit, të cilat mundësojnë një zhvillim të qëndrueshëm të territorit.
- “Takim publik” është takimi i hapur, i organizuar, në vend të përshtatshëm dhe me afat lajmërimi të arsyeshëm nga autoriteti i planifikimit, i cili përmes njoftimit publik fton qytetarët, ekspertët dhe palët e interesuara të parashtrijnë vërejtjet, komentet apo propozimet e tyre mbi projektaktin e dokumentit të planifikimit, zhvillimit ose kontrollit të zhvillimit përpara finalizimit të dokumentit të planifikimit, zhvillimit apo kontrollit të zhvillimit, të parashikuar nga ky ligj, nga autoriteti përkatës.
- “Territor kombëtar” është hapësira gjeografike tokësore, nëntokësore, ujore e ajrore, që përkon me kufirin shtetëror të Republikës së Shqipërisë, sipas legjislacionit në fuqi;

- “Territor vendor” është hapësira gjeografike tokësore, nëntokësore, ujore e ajrore, që përputhet me ndarjet administrative - territoriale të njësive të qeverisjes vendore, sipas legjislacionit në fuqi.
- “Territori urban” është hapësira gjeografike e vazhdueshme, e ndërtuar nga aktiviteti njerëzor.
- “Transferimi i së drejtës për zhvillim” është transferimi i intensitetit të ndërtimit, ose të një pjese të tij, dhe i përdorimit për banim të tokës nga një zonë që duhet të mbrohet, ose t’i kufizohet zhvillimi në një zonë banimi ku lejohet tejkalimi i intensitetit të ndërtimit sipas kushteve të vendosura nga instrumenti i përgjithshëm i planifikimit në fuqi, dhe nga programi i hartuar për këtë qëllim;
- “Treguesit e planifikimit” janë norma që diktojnë parashikimet gjatë procesit të planifikimit dhe tregojnë kufirin minimal që mund të parashikohet.
- “Treguesit e planit” përfshijnë të dhënat demografike, sociale, ekonomike, mjedisore, fizike etj., të cilat tregojnë karakteristikat dhe tiparet e sistemit e të pjesëve përbërëse të tij dhe jepen sipas shkallëve të hierarkisë së sistemit.
- “Trupi i rrugës” është hapësira publike e lejuar dhe e detyruar nga një instrument planifikimi në fuqi për kalimin e këmbësorëve, biçikletave, mjeteve të motorizuara, sipas rastit kafshëve, në përputhje me kushtet teknike të përcaktuara në legjislacionin në fuqi;
- “Urbanizim” është një ndryshim i popullsisë dhe territoreve nga rurale në urbane, rritja graduale e përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane dhe mënyrat në të cilat çdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.
- “Vërejtje” është mendimi kundërshtues për zgjidhjet e propozuara në projektaktin e dokumentit të planifikimit, zhvillimit apo kontrollit të zhvillimit ose një pretendim për mosrespektim të dispozitave ligjore apo nënligjore në procesin e planifikimit.
- “Vija blu” është kufiri i zonave mbrojtëse të të gjitha burimeve ujore, përcaktuar mbi bazën e legjislacionit sektorial në fuqi.
- “Vija e gjelbër” ose kufiri i territorit urban, është perimetri që përcakton/kufizon shtrirjen territoriale të ndërtimeve në funksion të sistemit urban. Në këtë kufizim nuk hyjnë ndërtimet që janë në funksion të sistemit natyror apo bujqësor.
- “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.
- “Zona” është një pjesë e territorit, me karakteristika ose përdorime të veçanta apo të njëjta, ekzistuese a të planifikuara të tokës e ndërtimeve në të, sipas rregulloreve të përdorimit të tokës. Zona mund të përputhet ose jo me një apo më shumë njësi strukturore të territorit.
- “Zona” është një pjesë përbërëse e sistemit të territorit, e dalluar për të njëjtat karakteristika të kategorive bazë të përdorimit të tokës.



- “Zhvillim intensiv” është procesi i zhvillimit të territorit me ritme të shpejta, gjatë të cilit territori ndryshon dendësinë e ndërtimit nga e ulët në e lartë, për funksione të ndryshme.
- “Zhvillim kompleks”, ai lloj zhvillimi, që përfshin, për shkak të veçorisë së zhvillimit, interesit shtetëror dhe/ose kompleksitetit të tij, një ose disa ndërtime në përputhje me nenin 19, të këtij ligji.
- “Zhvillim” është procesi i ndryshimit të territorit përmes ndërtimeve të reja ose ndryshimit të ndërtimeve ekzistuese.
- “Zhvillues” quhet çdo person fizik ose juridik që është pronar i një ose disa parcelave, ose është autorizuar nga pronari ose pronarët dhe investon e realizon një zhvillim në një zonë të interesit të përbashkët për pronarët, zhvilluesin dhe autoritetin e planifikimit.
- “Zhvillues”, çdo person fizik ose juridik që investon dhe realizon një zhvillim në një zonë ose njësi ku lejohet zhvillimi.
 - botimi në gazeta të pushtetit vendor ose në dy gazetatat më të lexuara në nivel kombëtar.
 - lajmërimi në mediat elektronike kombëtare ose lokale;
 - lajmërimi publik, i cili afishohet në mjediset e autoritetit të planifikimit dhe në hapësira të tjera që kanë aksesueshmëri të gjerë nga publiku;
 - posta elektronike;
 - regjistri elektronik;

1.3. Shpjegimi i kodeve të përdorura

Zona

- Zona është një pjesë e territorit përbërëse e territorit urban, me karakteristika ose përdorime të veçanta apo të njëjta, ekzistuese a të planifikuara në të. Zona përbëhet nga dy ose më shumë njësi.
- Zonimi i territorit është procesi i përcaktimit të kategorive të përdorimit të tokës në bazë zone, gjatë hartimit të dokumentit të planifikimit, për gjendjen ekzistuese dhe atë të parashikuar në territor me qëllim: a) harmonizimin e përdorimeve të tokës, brenda një zone dhe/ose midis zonave; b) ruajtjen dhe përmirësimin e vlerave dhe karakterin e një zone në përputhje me harmonizimin e interesave publike dhe private në zhvillimin e saj; c) përmirësimin e sistemit të lëvizjes në territor, rregullimin e trafikut, sigurimin e aksesit të barabartë për të gjithë dhe hapësirë publike për parkim; ç) zhvillimin e qëndrueshëm të territorit.

Kodi	Zona
MMN	Zona e mjedisit natyror
ZB	Zonë zhvillimi të aktiviteteve bujqësore
ZVB	Zonë për zhvillimin të veçantë bujqësor
ZR	Zonë e zhvillimit rural
ZE	Zona ekonomike
ZUS	Zona ushtarake
ZU	Zonë zhvillimi urban

Njësia

- Njësia është ndarja më e vogël e territorit për qëllime zhvillimi, e cila përcaktohet gjatë procesit të planifikimit.
- Autoriteti i planifikimit përcakton kufijtë e njësive në Planin e Përgjithshëm Vendor, në mënyrë të tillë që një njësi: a) të mos ketë përdorime të papërputhshme dhe me ndikime negative mes tyre, veç rasteve kur parashikohen kushte shtesë për realizimin e një zhvillimi; b) të jetë kompakte dhe e njëtrajtshme sa i përket tipologjisë hapësinore, të parashikuar nga plani; c) të ketë tregues dhe kushte të njëtrajtshme të zhvillimit sipas rregullores së zhvillimit; ç) të kufizohet nga rrjeti rrugor, pavarësisht nga kategoritë e rrugëve dhe, sipas rastit, nga linja hekurudhore, breza mbrojtës dhe sanitarë, brigje ujore, përrenj, lumenj apo elemente të tjera lineare dhe të dukshme në territor.

kodi	njësitë
MMN.1	Parku Kombëtar i Tomorit - Zona Qëndrore (ZQ)
MMN.2.1-2.3	Parku Kombëtar i Tomorit - Zonë e Përdorimit Tradicional (ZPT)
MMN.3.1-3.2.1	Parku Kombëtar i Tomorit - Zonë e Përdorimit të Qëndrueshëm (ZPQ)
MMN.4	Rezervat Natyror i Menaxhuar - Parku natyror të Ballollit
ZB.1	Zonë zhvillimi i aktiviteteve bujqësore
ZVB.1	Zonë zhvillimi e bimëve aromatike dhe mjekësore
ZR.1.1-1.266	Zona që i përkasin sistemit bujqësor
ZR.2.1-2.28	Zona përkasin sistemit natyror
E.1.-E.3.	Zonë me aktivitete industriale me shqetësim mesatar dhe të ulët
E.4.1-4.6	Zonë me funksione ekonomike
ZUS.1.1-1.8	Zona ushtarake 1
ZUS.2	Zona ushtarake 2
ZU.1.1 - 1.17	Poliçan
ZU.2.1-2.4	Mbrakull
ZU.3.1-3.3	Vërtop
ZU.4.1-4.3	Fushë Peshtan
ZU.5.1-5.2	Bregas
ZU.6.1-6.3	Vodicë
ZU.7.1-7.2	Kapinovë
ZU.8-27.4	Vendbanime të tjera

Sistemet territoriale

- Njësitë e qeverisjes vendore, për qëllime planifikimi, ndahen në sisteme territoriale, si më poshtë:
 - Sistemi urban (UB)
 - Sistemi natyror (N)
 - Sistemi bujqësor (B)
 - Sistemi ujor (U)
 - Sistemi infrastrukturor (IN)
- Sistemi urban (UB) formohet nga bashkimi i territoreve urbane dhe kufizohet nga vija e gjelbër.

- Sistemi natyror përbëhet nga peizazhet, hapësirat e paprekuara të natyrës, korridoret ekologjike dhe hapësirat që kanë një kategori bazë të përdorimit “natyrë” (N) dhe në përputhje me legjislacionin e posaçëm.
- Sistemi bujqësor përbëhet nga toka bujqësore, e zënë me bimët e arave, pemishtet, vreshtat dhe ullishtat, kudo ku ndodhet dhe që ka veçori thelbësore të saj pjellorinë dhe kanalet, rezervuarët në shërbim të saj. Sistemi bujqësor formohet nga bashkimi i tokave me kategori bazë të përdorimit të tokës “bujqësinë” (B). Ky sistem është rezultat i ndërveprimit në kohë midis aktiviteteve njerëzore, për kultivim dhe ndërtim me karakter bujqësor në territor. Zonimi I sistemit bujqësor bazohet në bonitetin e tokës dhe në aktivitete e funksione që zhvillohen brenda këtij sistemi, sipas legjislacionit të posaçëm në fuqi.
- Sistemi ujqor është tërësia e burimeve nëntokësore dhe mbitokësore ujore, që përmban të gjithë trupat ujorë, përfshirë brigjet sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm. Sistemi ujqor formohet nga rrjeti me kategori bazë të përdorimit të tokës “ujë” (U).
- Sistemi infrastrukturor përmban rrjetet kryesore të infrastrukturës, në nivel kombëtar nivel qarku dhe vendor. Sistemi infrastrukturor formohet nga rrjeti me kategori bazë të përdorimit të tokës “infrastrukturë teknike” (IN).

sistemet territoriale	kodi
urban	UB
natyror	N
bujqësor	B
ujor	U
infrastrukturor	IN

Përcaktimi i kategorive bazë të përdorimit të tokës

- Qëllimi i përcaktimit të kategorive bazë të përdorimit të tokës është: a) të lehtësojë procesin e zonimit për autoritetet e planifikimit; b) të unifikojë metodologjinë bazë, terminologjinë dhe kodet e përdorura gjatë zonimit sipas kësaj rregulloreje, pa kufizuar metodologjitë e planifikimit dhe mënyrat e tjera të zonimit; c) të krijojë një bazë krahasuese në lidhje me përdorimin e tokës midis dokumenteve të planifikimit të autoriteteve dhe territoreve të ndryshme.
- Kategoritë bazë të përdorimit të tokës përcaktohen sipas sistemeve të territorit.
- Autoriteti i planifikimit përcakton në territor shpërndarjen e kategorive bazë të përdorimit të tokës sipas kësaj rregulloreje dhe të nënkategorive.
- Nëse një zonë ose njësi përmban dy ose më shumë kategori bazë dhe/ose nënkategori të përdorimit të tokës, ajo/ai konsiderohet si me përdorim të përzier dhe në të shënohen të gjitha kodet përkatëse të përdorimeve sipas kësaj rregulloreje.

Përdorimet e propozuara të tokës, sipas specifikimit e përcaktuara në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 671, të vitit 2015 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit” paraqiten në tabela:

Kategoritë bazë të përdorimit të tokës (sipas VKM nr. 671, datë 29.7.2015, neni 77)	kodi
Toka natyrore	N
Aktivitete sociale dhe rekreative	AR
Bujqësi	B
Infrastruktura	IN
Trashëgimi dhe monumente kulturore e historike	M
Ujëra	U
Industri dhe ekonomi	IE
Përdorimi i veçantë	V
Zona ushtarake	ZU
Shërbime	S
Institucione	IS
Banimi	A
Arsim	AS
Shëndetësi	SH

Përdorimet e propozuara të tokës organizohen sipas zonimit të mëposhtëm të përdorimit të tokës:

- Zona natyrore 1 (NE.1).
- Zona natyrore 2 (NE.2).
- Zona natyrore 3 (NE.3).
- Zona natyrore 4 (NE.4).
- Toka bujqësore 1 (A.1).
- Toka bujqësore 2 (A.2).
- Eko-zhvillimi 1 (R.1).
- Eko-zhvillimi 2 (R.2).
- Aktivitete prodhuese me shqetësim të ulët dhe mesatar (I.1).
- Aktivitete prodhuese me shqetësim të ulët (I.2).
- Zona ushtarake 1 (MZ.1).
- Zona ushtarake 2 (MZ.2).
- Park (P).
- Hapësira të gjelbra (G).
- Mirëqënie sociale (SC).
- Qëndër qyteti (CC).
- Banimi (RE).
- Vendbanimet (VI).

Kodet dhe kuptimi i kategorive bazë të përdorimit të tokës

- Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të janë 14 dhe vendosen brenda çdo sistemi të territorit në përputhje me këtë rregullore dhe legjislacionin në fuqi.
- Autoriteti i planifikimit u referohet dhe përdor gjatë procesit të zonimit kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe kodet përkatëse: a) Përdorimi “banim”, me kod “A”, i cili përfshin zona dhe objekte ku kryhen funksione dhe aktivitete të banimit, edhe në rast se janë të klasifikuara

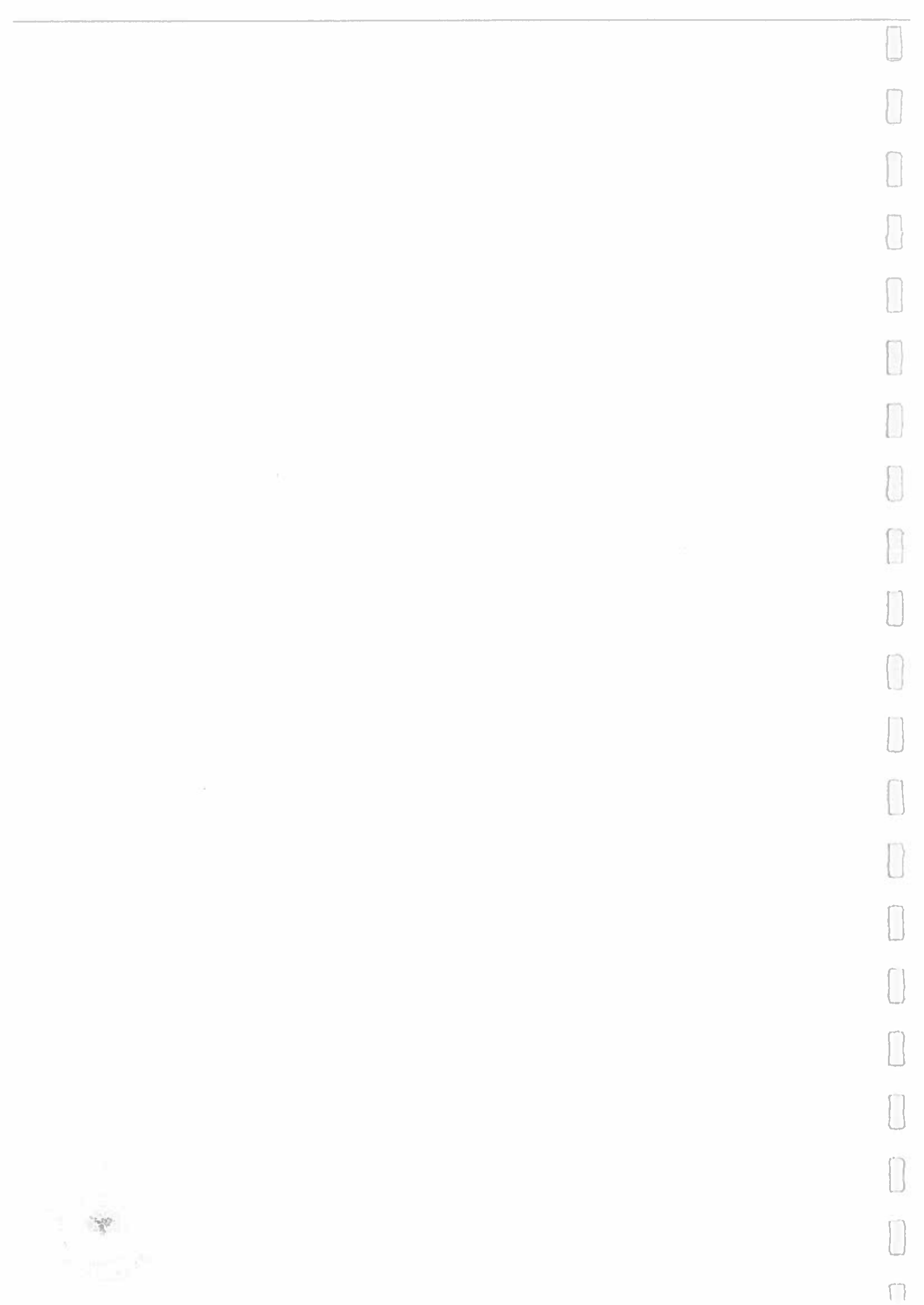
nga legjislacioni për monumentet e kulturës ose të tilla që janë në funksion të banimit; b) Përdorimi “industri dhe ekonomi”, me kod “IE”, ku përfshihen të gjitha llojet e industrive sipas legjislacionit të posaçëm, nxjerrje dhe përpunim mineralesh e materialesh ndërtimi, parqe industriale dhe logjistike, inkubatorë biznesi dhe të përziera industriale dhe ekonomike për sa kohë që qëllimi kryesor i funksionit të tyre nuk janë shërbimet dhe aktivitete ekonomike bujqësore sipas kësaj rregulloreje; c) Përdorimi “bujqësi”, me kod “B”, për qëllim bujqësor sipas legjislacionit të posaçëm, përfshirë aktivitetet ndihmëse dhe në funksion të drejtpërdrejtë të bujqësisë, përveç banesave dhe rrugëve; ç) Përdorimi “shërbime”, me kod “S”, territore dhe struktura për shërbime tregtare, zyra dhe qendra biznesi; d) Përdorimi i veçantë, me kod “V”, varrezat dhe çdo territor apo strukturë që nuk përfshihet në kategoritë e tjera bazë; dh) Përdorimi “ujëra”, me kod “U”, të gjithë trupat ujorë, përfshirë brigjet, sipas përcaktimeve të legjislacionit për ujërat; e) Përdorimi “toka natyrore”, me kod “N”, sipas përcaktimeve të ligjeve për mjedisin, biodiversitetin, zonat e mbrojtura dhe monumentet e natyrës, pyjet, kullotat dhe tokat e pafytyrshme; ë) Përdorimi “trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike”, me kod “M”, sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm, përveç atyre që banohen; f) Përdorimi “zona ushtarake”, me kod “ZU”, territore dhe objekte të klasifikuara si të tilla në territor apo në legjislacionin e posaçëm; g) Përdorimi “institucione”, me kod “IS”, administrata dhe struktura shtetërore, pavarësisht nivelit, të sistemit gjyqësor, bankat, mediet, institucione të mbrojtjes civile dhe kombëtare veç atyre që përfshihen në kategoritë e tjera, të shërbimeve të ndihmës dhe kujdesit social, të shoqërisë civile, sistemi i burgjeve dhe institucione fetare; gj) Përdorimi “aktivitete sociale dhe rekreative”, me kod “AR”, aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm; h) Përdorimi “arsim”, me kod “AS”, sipas legjislacionit të posaçëm; i) Përdorimi “shëndetësi”, me kod “SH”, sipas legjislacionit të posaçëm; j) Përdorimi “infrastruktura”, me kod “IN”, të gjitha pjesët e infrastrukturave për transportin, mbetjet e ngurta dhe të lëngshme, furnizimin me ujë, naftën dhe gazin, biokarburantet, komunikimin elektronik, furnizimin me energji elektrike, mbrojtjen e tokës nga erozioni dhe rrëshqitja dhe mbrojtjen kundër zjarrit, sipas legjislacionit të posaçëm.

Nënkategoritë / aktivitetet / funksioni	kodi
lejohen objektet blegtorale vetëm në zona ku ka kanale e ujitjes, lejohen industritë e lehta për përpunimin e qëndrueshëm të produkteve bujqësore, pas marrjes së lejes mjedisore	B.1.
lejohen vetëm objekte për magazinimin, mirëmbajtjen dhe përpunimin e bimëve aromatike dhe medicinale dhe infrastrukturën mbështetëse rurale	B.2.
lejohet ndërtimi në funksion të bujqësisë	B.3.
objekte të lehta për rekreacion me respekt për peisazhin	AR.1.
muze / objekte për shërbime të aktiviteteve brënda zonës	AR.2.
objekte me natyrë rekreative	AR.3.
mirëqenie sociale	AR.4.
hotele, restorante - bare, objekte kulturore e rekreative, hapësira të gjelbra	AR.5.
hotele (deri në 40shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), ndërtesa dhe terene sportive,objekte kulturore e rekrative (deri në 300m ²), hapësira të gjelbra	AR.6.
hotele (deri në 20 shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), terene sportive, hapësira të gjelbra	AR.7.
në menyër të qëndrueshme dhe kur të jëpet leja mjedisore	IN.1.
lejohet ndërtimi i terminalit të autobuzit	IN.2.
lejohen gurore dhe miniera në distancë 200 m nga kufinj të zonave të mbrojtura dhe 500 m nga kufinj të vendbanimeve	IE.1.

objekte me ndotje të ulët dhe mesatare në mjedis	IE.2.
objekte me ndotje të ulët në mjedis	IE.3.
vetëm objekte me ndotje të ulët në mjedis në distancë 250 m nga kufinj të vendbanimeve	IE.4.
vetëm objekte ndotje të ulët në mjedis – nevojitet rehabilitimi i problemeve mjedisore të mbartura mjedisore	IE.5.
shërbime në funksion të prodhimit (me ndikim të ulët në mjedis)	IE.6.
shërbime në funksion të prodhimit (me ndikim të ulët në mjedis), objekte për përpunimin e produkteve bujqësore me shqetësim të ulët	IE.7.
dyqane, zyra	S.1.
dyqane dhe zyra (deri në 200 m ²)	S.2.
ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale	IS.1.
ambulancë, farmaci	SH.1.
shkolla, çerdhe, kopshte	AS.1.

1.4. Politikat e përdorimit të tokës

Zonat, Njësitë, Sistemet Territoriale, Kategoritë Bazë dhe Nën-kategoritë të përdorimit të tokës janë analizuar në tabelën që vijon për Bashkinë. Në të njëjën tabelë, paraqiten edhe aktivitetet dhe funksionet në përputhje me kategoritë e përdorimit të tokës, për çdo kategori të përdorimit të saj:



Kodi	Zona	kodi	Njësité	sistemet territoriale	zonimi i përdorimit të tokës	kategoritë	kodi	nënkategoritë / aktivitete / funksioni	kodi
MMN	Zona e mjedisit natyror	MMN.1.	Parku Kombëtar i Tomorit - Zonë Qëndrore (ZQ)	natyror	NE.1 - zona natyrore 1	Toka natyrore Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike Bujqësi Ujëra Aktivite sociale dhe rekreative	N M B U AR	Njësia strukturore përputhet me Zonën Qëndrore të Parkut Kombëtar të Malit të Tomorit shpallur me VKM Nr.472, datë 18.07.2012 "Për shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror "Mali i Tomorit" me sipërfaqje të zgjeruar dhe menaxhuar sipas Planit të Menaxhimit, miratuar me urdhër të Ministrit të Mjedisit Nr.2027, datë 31.12.2014. Lejohen aktivitetet dhe funksionet e përcaktuara në aktet e sipërcituara.	
		MMN.2.1-2.3	Parku Kombëtar i Tomorit - Zonë e Përdorimit Tradicional (ZPT)	natyror	NE.2 - zona natyrore 2	Bujqësi Aktivite sociale dhe rekreative Infrastruktura Zona ushtarake Ujëra Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike	B AR IN ZU U M	Njësia strukturore përputhet me Zonën e Përdorimit Tradicional të Parkut Kombëtar të Malit të Tomorit shpallur me VKM Nr.472, datë 18.07.2012 "Për shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror "Mali i Tomorit" me sipërfaqje të zgjeruar dhe menaxhuar sipas Planit të Menaxhimit, miratuar me urdhër të Ministrit të Mjedisit Nr.2027, datë 31.12.2014. Lejohen aktivitetet dhe funksionet e përcaktuara në aktet e sipërcituara.	
		MMN.3.1-3.21	Parku Kombëtar i Tomorit - Zonë e Përdorimit të Qëndrueshëm (ZPQ)	bujqësor	NE.3 - zona natyrore 3	Bujqësi Aktivite sociale dhe rekreative Infrastruktura Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike	B AR IN M	Njësia strukturore përputhet me Zonën e Përdorimit të Qëndrueshëm të Parkut Kombëtar të Malit të Tomorit shpallur me VKM Nr.472, datë 18.07.2012 "Për shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror "Mali i Tomorit" me sipërfaqje të zgjeruar dhe menaxhuar sipas Planit të Menaxhimit, miratuar me urdhër të Ministrit të Mjedisit Nr.2027, datë 31.12.2014. Lejohen aktivitetet dhe funksionet e përcaktuara në aktet e sipërcituara.	
		MMN.4.	Rezervat Natyror i Menaxhuar/Park Natyror të Ballollit	natyror	NE.4 - zona natyrore 4	Toka natyrore Aktivite sociale dhe rekreative	N AR	Njësia strukturore përputhet me kufijtë e Rezervatit Natyror të Menaxhuar të Ballollit, ku zbatohet kategoria IV e mbrojtjes sipas ligjit Nr. 8906, datë 06.06.2002, "Për zonat e mbrojtura", i ndryshuar. Aktivitetet dhe funksionet e lejuara janë në përputhje me përcaktimet e këtij ligji.	
ZB	Zonë zhvillimi i aktiviteteve bujqësore	ZB.1	Zonë zhvillimi i aktiviteteve bujqësore	bujqësor	A.1 - toka bujqësore 1	Bujqësi Ujëra Infrastruktura	B U IN	Lejohen objektet blegtorale vetëm në zona ku ka kanale e ujitjes. Lejohen industritë e lehta për përpunimin e qëndrueshëm të produkteve bujqësore, pas marrjes së lejes mjedisore	B.1.
						Infrastruktura	IN	Në mënyrë të qëndrueshme dhe kur të jepet leja mjedisore	IN.1.
ZVB	Zonë për zhvillimin të veçantë bujqësor	ZVB.1	Zonë zhvillimi e bimëve aromatike dhe mjekësore	bujqësor	A.2 - toka bujqësore 2	Bujqësi Ujëra Infrastruktura	B U IN	Lejohen vetëm objekte për magazinimin, mirëmbajtjen dhe përpunimin e bimëve aromatike dhe medicinale dhe infrastrukturën mbështetëse rurale	B.2.
ZR	Zonë e zhvillimit rural	ZR.1.1-1.266	Zonat që i përkasin sistemit bujqësor	bujqësor	R.1 - eko-zhvillimi 1	Bujqësi Industri dhe ekonomi Përdorimi i veçantë	B IE V	Lejohen gurorë dhe miniera në distancë 200m nga kufijtë e zonave të mbrojtura dhe 500 m nga kufijtë e vendbanimeve	IE.1.



Kodi	Zona	kodi	Njësitë	sistemet territoriale	zonimi i përdorimit të tokës	kategoritë	kodi	nënkategoritë / aktivitete / funksioni	kodi
						Infrastruktura	IN		
						Aktivite sociale dhe rekreative	AR	Objekte të lehta për rekreacion me respekt për peisazhin	AR.1.
						Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike	M		
						Ujëra	U		
		ZR.2.1-2.28	Zona përkasin sistemit natyror		R.2 - eko-zhvillimi 2	Zona ushtarake	ZU		
						Bujqësi	B	Lejohet ndërtimi në funksion të bujqësisë	B.3.
						Infrastruktura	IN		
						Toka natyrore	N		
						Ujëra	U		
						Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike	M		
ZE	Zona ekonomike	E.1-E.3	Zonë me aktivitete industriale me shqetësim mesatar dhe të ulët	urban	I.1 - aktivitete prodhuese me shqetësim të ulët dhe mesatar	Industri dhe ekonomi	IE	Objekte me ndoqe të ulët dhe mesatare në mjedis	IE.2.
						Infrastruktura	IN		
						Shërbime	S		
						Industri dhe ekonomi	IE	Objekte me ndoqe të ulët në mjedis	IE.3.
						Aktivite sociale dhe rekreative	AR		
						Përdorimi i veçantë	V		
ZUS	Zona ushtarake	E.4.1-4.6	Zonë me funksione ekonomike	urban	I.2 - aktivitete prodhuese me shqetësim të ulët	Infrastruktura	IN		
						Zona ushtarake	ZU		
						Përdorimi i veçantë	V		
						Infrastruktura	IN		
						Aktivite sociale dhe rekreative	AR	Muze / objekte për shërbime të aktiviteteve brenda zonës	AR.2.
						Industri dhe ekonomi	IE	Vetëm objekte me ndoqe të ulët në mjedis në distancë 250 m nga kufi i vendbanimeve	IE.4.
		ZUS.2.	Zona ushtarake 2	urban	MZ.2 - zona ushtarake 2	Zona ushtarake	ZU		
						Industri dhe ekonomi	IE	Vetëm objekte me ndoqe të ulët në mjedis – nevojitet rehabilitimi i problemeve mjedisore të mbartura	IE.5.
						Toka natyrore	N		
						Aktivite sociale dhe rekreative	AR	Objekte me natyrë rekreative	AR.3.
ZU	Zonë e zhvillimit urban	ZU.1.1	Polican	urban	P - park	Toka natyrore	N		
		ZU.1.2.	Polican	urban	G - hapësira të gjetbëra	Toka natyrore	N		

Kodi	Zona	Njësiti	sistemet territoriale	zonimi i perdorimit të tokës	kategoritë	kodi	nënkategoritë / aktivitete / funksioni	kodi
	ZU.1.3.	Qendra e mirëqenies	urban	SC - mirëqenie sociale	Aktivite sociale dhe rekreative	AR	Mirëqenie sociale	AR.4.
	ZU.1.4 - ZU.1.5	Polican	urban	CC - qëndër qyteti	Banimi	A		
					Shërbime	S	Dyqane, zyra	S.1.
					Institucione	IS		
					Industri dhe ekonomi	IE	Shërbime në funksion të prodhimit (me ndikim të ulët në mjedis)	IE.6.
					Aktivite sociale dhe rekreative	AR	Hotele, restorante - bare, objekte kulturore e rekreative, hapësira të gjelbra	AR.5.
					Arsim	AS		
					Shëndetësi	SH		
					Infrastruktura	IN	Lejohet ndërtimi i terminalit të autobusit	IN.2.
					Banimi	A		
					Shërbime	S	Dyqane dhe zyra (deri në 200 m ²)	S.2.
					Institucione	IS	Ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale	IS.1.
					Industri dhe ekonomi	IE	Shërbime në funksion të prodhimit (me ndikim të ulët në mjedis)	IE.6.
					Aktivite sociale dhe rekreative	AR	Hotele (deri në 40 shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), ndërtesa dhe terene sportive, objekte kulturore e rekreative (deri në 300m ²), hapësira të gjelbra	AR.6.
					Arsim	AS		
					Shëndetësi	SH	Ambulancë, farmaci	SH.1.
					Infrastruktura	IN		
					Banimi	A		
					Shërbime	S	Dyqane dhe zyra (deri në 200 m ²)	S.2.
					Institucione	IS	Ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale	IS.1.
					Aktivite sociale dhe rekreative	AR	Hotele (deri në 20 shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), terene sportive, hapësira të gjelbra	AR.7.
					Industri dhe ekonomi	IE	Shërbime në funksion të prodhimit (me ndikim të ulët në mjedis), objekte për përpunimin të produkteve bujqësore me shqetësim të ulët	IE.7.
					Arsim	AS	Shkolla, cerdhe, kopshe	AS.1.
					Shëndetësi	SH	Ambulancë, farmaci	SH.1.
					Infrastruktura	IN		

TABELA E SISTEMEVE - TERRITORI

Sistemi Urban	1. Sipërfaqja e territorit urban (Stu. të përgjithshme)	933.09 Ha
	2. Sipërfaqja e infrastrukturës/banore	72.49 m ² /banor
	3. Popullsia (ekzistuese dhe e parashikuar/piramida e popullsisë)	2011: 10,953 banorë 2030: 13,047 banorë
	4. Strehimi privat/social	Strehimi privat: 699 Ha Strehimi social: 1.24 Ha
	5. Shërbime administrative	1.24m ² /banor – 16,204m ²
	6. Shërbime sociale/banorë Arsim/banorë Shëndetësi/banorë	0.50m ² /banor – 6,554m ² 4.47m ² /banor – 58,385m ² 2.20m ² /banor – 28,739m ²
	7. Transporti publik dhe privat (nr. makina/ familje)	Rrjet i transportit brenda bashkisë për lidhjen e të gjitha vendbanimeve & rrjet interurban transporti për lidhjen me qytetet Tirane, Berat, Çorovode dhe qytete të tjera të mëdha të rajonit më gjerë. 0.17 makina/familje (rritje 20%)
	8. Ndarja në zona	Zonë e zhvillimit urban (ZU) Zona Ekonomike (ZE) Zona ushtarake (ZUS)
	9. Sipërfaqet e gjelbra/banorë Sipërfaqet sportive/banorë	30.96 m ² /banor – 403,871 m ² 2.26m ² /banor – 29,476 m ²
	10. Hapësira kulturore dhe për rekreacion/banore; monumentet dhe objektet e trashëgimisë kulturore;	0.33m ² /banor – 4,300 m ²
	11. Detyrimet në lidhje me kërkesat fetare	Nuk kërkohen ambinete të reja
	12. Intensiteti për ha	828.63 Ha
	13. Parkime/banore	6.24 m ² /banor – 81,400 m ²
	14. Indikatorët ekonomikë	GDP : rritje mesatare vjetore 3.88%, 58.20%/15 vjecare Sektorë: bujqësi - 55%, industry - 18%, shërbime - 27%
		Lloji bizneseve: të mëdha - 22%, të vogla - 73%, transporti - 5%
		Çmimet: 100% të mesatares së vendit
		Punësimi: rritje të fuqisë punëtore me 6%
		Punësimi për sektor: bujqësi - 45%, industri - 15%, shërbime - 40%
		Taksat vendore: 25.70% (taksa vendore mesatare)
		Pjesëmarrje në borxhin kombëtar publik: 2.58%
		Shpenzimet e investimeve sipas sektorit: shërbime - 35%, mirëmbajtje - 10%, vepra infrastrukture - 55%
	15. Pronat publike dhe private	Pronat publike: 233.03 Ha Pronat private: 700.06 Ha
	16. Tendencat e zhvillimit në territor	Rritje e sistemit urban. Mirëmbajtje dhe përmirësim estetik/funksional i gjithë totalit të vendbanimeve. Zhvillim i zonave ekonomike për zhvillim të organizuar dhe të qëndrueshëm të aktiviteteve të sipërmarrjes.
Sistemi Bujqësor	Sip. Territor bujqësor	6,418.89 Ha
	Sip. Primar (Boniteti I-IV)	420.93 Ha (ka lidhje me ish bashkinë e Policanit)
	Sip. Territor Bujqësor Dytësor (Boniteti V-X)	-



	Sip. T. Bujqësor me sistem ujitjeje	2,805.81 Ha Rezervuare me sipërfaqe 25.81 Ha
	Sip. T. Bujqësor pa sistem ujitjeje	3,613.08 Ha
	Sip. T. Pafryt	1,638.20 Ha
Sistemi Ujor	Ujëra tokësore	374.94 Ha
	Ujëra Bregdetare	—
	Liqene	—
	Lumenj	324.25 Ha
	Përrenj	50.69 Ha
	Ligatina	—
Sistemi Infrastrukturor	Sip. rrugë kombëtare	—
	Sip. rrugë interurbane	71.18 Ha
	Sip. rrugë urbane parësore	26.34 Ha
	Hekurudha	—
	Porte	—
	Aeroporte	—
	Gazdote	15.78 km
	Elektrodote	16.95 km
	Ujësjiellës-Kanalizime	Rrjete bashkëkohore të ujësjiellësit dhe ujërave të zeza për të gjitha vendbanimet. Ndërtim të njësive të përpunimit të mbetjeve (afër Vodicës).
	Ujitje	Zgjerim – modernizim i rrjeteve ekzistuese të ujitjes
Sistemi Natyror	Sip. e përgjithshme	19,025.40 Ha
	Sip. pyjore	7,712.34 Ha
	Sip. kullota	2,464.52 Ha
	Sip. të gjelbra (jo urbane)	—
	Zona të mbrojtura sipas legjislacionit	4,164.69 Ha

TABELA E SISTEMEVE - ZONA

	MMN	Zona e mjedisit natyror
Sistemi Natyror	a) Kategoria Bazë	Toka natyrore (N) Bujqësi (B) Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike (M) Aktivitete sociale dhe rekreative (AR) Infrastruktura teknike (IN) Ujëra (U) Zona ushtarake (ZU)
	b) Nënkatëgoria	Njësia strukturore MMN.1-2.3 përputhet me Zonën të Parkut Kombëtar të Malit të Tomorrit shpallur me VKM Nr.472, datë 18.07.2012 "Për shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror "Mali i Tomorrit" me sipërfaqje të zgjeruar dhe menaxhuar sipas Planit të Menaxhimit, miratuar me urdhër të Ministrit të Mjedisit Nr.2027, datë 31.12.2014. Lejohen aktivitetet dhe funksionet e përcaktuara në aktet e sipërcituara. Njësia strukturore MMN.4 përputhet me kufijtë e Rezervatit Natyror të Menaxhuar të Ballollit, ku zbatohet kategoria IV e mbrojtjes sipas ligjit Nr. 8906, datë 06.06.2002, "Për zonat e mbrojtura", i ndryshuar. Aktivitetet dhe funksionet e lejuara janë në përputhje me përcaktimet e këtij ligji.
	c) Ndarja në njësi	MMN.1: Parku Kombëtar i Tomorrit - Zonë Qëndrore (ZQ) MMN.2.1-2.3: Parku Kombëtar i Tomorrit -Zonë e Përdorimit Tradicional (ZPT) MMN.4: Parku natyror i Ballollit
Sistemi Bujqësor	a) Kategoria Bazë	Bujqësi (B) Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike (M) Aktivitete sociale dhe rekreative (AR) Infrastruktura teknike (IN)
	b) Nënkatëgoria	Njësia strukturore përputhet me Zonën e Përdorimit të Qendrueshëm të Parkut Kombëtar të Malit të Tomorrit shpallur me VKM Nr.472, datë 18.07.2012 "Për shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror "Mali i Tomorrit" me sipërfaqje të zgjeruar dhe menaxhuar sipas Planit të Menaxhimit, miratuar me urdhër të Ministrit të Mjedisit Nr.2027, datë 31.12.2014. Lejohen aktivitetet dhe funksionet e përcaktuara në aktet e sipërcituara.
	c) Ndarja në njësi	MMN.3.1-3.21: Parku Kombëtar i Tomorrit -Zonë e Përdorimit të Qendrueshëm (ZPQ)
	ZUS	Zona ushtarake
Sistemi Urban	a) Hapësira publike	—
	b) Kategoritë e banimit	—
	c) Nënkatëgoritë e banimit	—
	ç) Sipërfaqja bruto	53.01 Ha
	d) Sipërfaqja neto	—
	dh) Dendësia për ha	—
	e) Dendësia për ha = njësi/banimit për ha	—
	f) Sipërfaqja e infrastrukturës	—
	g) Gjelbërimi	—
	gj) Parkimi	—

	h) Ndarja në njësi	ZUS.1.1-1.8: Zona ushtarake 1 ZUS.2: Zona ushtarake 2
	i) Vlera e tokës	—
	ZE	Zona Ekonomike
Sistemi Urban	a) Hapësira publike	10.02 Ha
	b) Kategoritë e banimit	—
	c) Nënkatëgoritë e banimit	—
	ç) Sipërfaqja bruto	34.87 Ha
	d) Sipërfaqja neto	24.85 Ha
	dh) Dendësia për ha	—
	e) Dendësia për ha = njësi/banimi për ha	—
	f) Sipërfaqja e infrastrukturës	8.72 Ha
	g) Gjelbërimi	0.6974 Ha
	gj) Parkimi	0.6Ha
	h) Ndarja në njësi	E.1.- E.3.: Zonë me aktivitete industriale me shqetësim mesatar dhe të ulët E.4.1-4.6: Zonë me funksione ekonomike
	i) Vlera e tokës	rritja vjetore 2% - 2.5%
	ZU	Zonë e zhvillimit urban
Sistemi Urban	a) Hapësira publike	181.46 Ha
	b) Kategoritë e banimit	CC - qendër qyteti : 6.07 Ha RE - banimi : 412.2 Ha VI - vendbanimet : 468.4 Ha
	c) Nënkatëgoritë e banimit	—
	ç) Sipërfaqja bruto	949.82 Ha
	d) Sipërfaqja neto	768.36 Ha
	dh) Dendësia për ha	14 banore/Ha
	e) Dendësia për ha = njësi/banimi për ha	17 banore/Ha
	f) Sipërfaqja e infrastrukturës	94.58 Ha
	g) Gjelbërimi	40.38 Ha
	gj) Parkimi	8.14 Ha
	h) Ndarja në njësi	ZU.1.1- 1.17 ZU.2.1-2.4 ZU.3.1-3.3 ZU.4.1-4.3 ZU.5.1-5.2 ZU.6.1-6.3 ZU.7.1-7.2 ZU.8 ZU.9.1-9.2 ZU.10 ZU.11 ZU.12.1-12.2 ZU.13 ZU.14.1-14.3 ZU.15.1-15.3 Poliçan Mbrakul Vërto Fushë Peshtan Bregas Vodicë Kapinovë Tomor i Madh Tomor i Vogël Lybeshë Drenovë Peshtan Zhitom i Vogël Zhitom i Madh Zgërbonjë

		ZU.16.1-16.2 Teman ZU.17 Lugas ZU.18 Plashnik i Madh ZU.19 Tërpan ZU.20.1-20.2-20.3 Tozhar ZU.21.1-21.4 Paraspuar ZU.22 Çorogjaf ZU.23.1-23.2 Rehovë ZU.24 Zhapokikë ZU.25 Panarit ZU.26 Dodovec ZU.27.1-27.4 Vokopolë
	i) Vlera e tokës	rritja vjetore 2% - 3%
	ZR	Zonë e zhvillimit rural
Sistemi Bujqësor	a) Kategoria Bazë	Bujqësi (B) Aktivitete industriale dhe ekonomike (IE) Aktivitete sociale dhe rekreative (AR) Infrastruktura teknike (IN) Përdorimi i veçantë (V) Trashëgimi dhe monumete kulture dhe historike (M) Zona ushtarake (ZU) Ujëra (U)
	b) Nënkatëgoria	Lejohen gurorë dhe miniera në distancë 200m kufijtë e zonave të mbrojtura dhe 500 metra nga kufijtë e vendbanimeve (IE.1.) Objekte të lehta për rekreacion me respekt për peisazhin (AR.5.)
	c) Ndarja në njësi	ZR.1.1-1.266: Zonat që i përkasin sistemit bujqësisor
Sistemi Natyror	a) Kategoria Bazë	Bujqësi (B) Infrastruktura teknike (IN) Trashëgimi dhe monumete kulture dhe historike (M) Ujëra (U) Toka natyrore (N)
	b) Nënkatëgoria	Lejohet ndërtimi në funksion të bujqësisë (B.6.)
	c) Ndarja në njësi	ZR.2.1-2.28: Zona përkasin sistemit natyror
	ZB	Zonë zhvillimi i aktiviteteve bujqësore
Sistemi Bujqësor	a) Kategoria Bazë	Bujqësi (B) Infrastruktura teknike (IN) Ujëra (U)
	b) Nënkatëgoria	Lejohen objektet blegtorale vetëm në zona ku ka kanale e ujitjes, lejohen industritë të lehta për përpunimin të produkteve bujqësore në mënyrë të qëndrueshme kur të jëpet leja mjedisore (B.4.) Në mënyrë të qëndrueshme dhe kur të jëpet leja mjedisore (IN.2.)
	c) Ndarja në njësi	ZB.1: Njësi zhvillimi i aktiviteteve bujqësore
	ZVB	Zonë për zhvillimin të veçantë bujqësor
Sistemi Bujqësor	a) Kategoria Bazë	Bujqësi (B) Ujëra (U) Infrastruktura teknike (IN)
	b) Nënkatëgoria	Lejohen vetëm objekte për magazinimin, mirëmbajtjen dhe përpunimin e bimëve aromatike dhe medicinale dhe infrastrukturën mbështetëse rurale (B.5.)
	c) Ndarja në njësi	ZVB.1: Njësi zhvillimi e bimëve aromatike dhe mjekësore

1.5. Rregullat për çdo zonë dhe njësi

1.5.1. Kushtet e zhvillimit në përputhje me zhvillimin rregullator të miratuar nga Këshilli i Ministrave

NJËSI MMN.1. Parku Kombëtar i Tomorit - Zonë Qendrore (ZQ)	
Zona: Zona e mjedisit natyror (MMN)	
Sistemi territorial: Sistemi Natyror (N)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Zona natyrore 1 (NE.1)	
Përdorimi mbizotërues: Toka natyrore (N) Përdorimet e tjera të lejuara: Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike (M), Bujqësi (B), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Ujëra (U)	
PARAMETRA TE PËRGJITHSHËM (te njësitë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Njësia strukturore përputhet me Zonën Qendrore të Parkut Kombëtar të Malit të Tomorrit shpallur me VKM Nr.472, datë 18.07.2012 "Për shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror "Mali i Tomorrit" me sipërfaqje të zgjeruar dhe menaxhuar sipas Planit të Menaxhimit, miratuar me urdhër të Ministrit të Mjedisit Nr.2027, datë 31.12.2014. Lejohen aktivitetet dhe funksionet e përcaktuara në aktet e sipërcituara.
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen te gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër.
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje.
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	-
[i]	-
Ksht	-
Numri i kateve	-
Lartësia e strukturave	-
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	-
Distanca nga ndërtesa të tjera	-
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	-
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Në të gjitha më lart (MMN.1-3) mbizotërojnë kushtet e Vendimit 472, datë 18.07.2012 "Për Shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror Mali i Tomorrit, me sipërfaqje të zgjeruar", të cilat kanë përparësi mbi këtë Rregullore. Lejohen ndërtesa të vogla druri të parafabrikuara (pa themele).

NJËSITË MMN.2.1-2.3	
Parku Kombëtar i Tomorit -Zonë e Përdorimit Tradicional (ZPT)	
Zona: Zona e mjedisit natyror (MMN)	
Sistemi territorial: Sistemi Natyror (N)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Zona natyrore 2 (NE.2)	
Përdorimi mbizotërues: Toka natyrore (N)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Bujqësi (B), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Infrastruktura (IN), Zona ushtarake (ZU), Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike (M), Ujëra (U)	
PARAMETRA TE PËRGJITHSHËM (te njësitë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Njësia strukturore përputhet me Zonën e Përdorimit Tradicional të Parkut Kombëtar të Malit të Tomorrit shpallur me VKM Nr.472, datë 18.07.2012 "Për shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror "Mali i Tomorrit" me sipërfaqje të zgjeruar dhe menaxhuar sipas Planit të Menaxhimit, miratuar me urdhër të Ministrit të Mjedisit Nr.2027, datë 31.12.2014. Lejohen aktivitetet dhe funksionet e përcaktuara në aktet e sipërcituara.
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen te gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	-
[i]	-
Ksht	-
Numri i kateve	-
Lartësia e strukturave	-
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	-
Distanca nga ndërtesa të tjera	-
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	-
Kshp	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Në të gjitha më lart mbizotërojnë kushtet e Vendimit 472, datë 18.07.2012 "Për Shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror Mali i Tomorrit, me sipërfaqje të zgjeruar", të cilat kanë përparësi mbi këtë Rregullore
	Lejohen ndërtesa të vogla druri të parafabrikuara (pa themele)

NJËSITË MMN.3.1-3.21 Parku Kombëtar i Tomorit - Zonë e Përdorimit të Qëndrueshëm (ZPQ)	
Zona: Zona e mjedisit natyror (MMN)	
Sistemi territorial: Sistemi Natyror (N)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Zona natyrore 3 (NE.3)	
Përdorimi mbizotërues: Bujqësi (B) Përdorimet e tjera të lejuara: Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Infrastruktura (IN), Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike (M)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Njësia strukturore përputhet me Zonën e Përdorimit të Qëndrueshëm të Parkut Kombëtar të Malit të Tomorrit shpallur me VKM Nr.472, datë 18.07.2012 "Për shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror "Mali i Tomorrit" me sipërfaqje të zgjeruar dhe menaxhuar sipas Planit të Menaxhimit, miratuar me urdhër të Ministrit të Mjedisit Nr.2027, datë 31.12.2014. Lejohen aktivitetet dhe funksionet e përcaktuara në aktet e sipërcituara.
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=8000 m ²
[i]	0,025
Ksht	2,50%
Numri i kateve	1 kate + çati deri në 1,20m.
Lartësia e strukturave	4,00m. + çati deri në 1,20m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	25,00 m
Distanca nga ndërtesa të tjera	50,00 m
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	25,00 m
Kshp	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastiit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Në të gjitha më lart mbizotërojnë kushtet e Vendimit 472, datë 18.07.2012 "Për Shpalljen "Park Kombëtar" të ekosistemit natyror Mali i Tomorrit, me sipërfaqje të zgjeruar", të cilat kanë përparësi mbi këtë Rregullore Lejohen ndërtesa të vogla druri të parafabrikuara (pa themele)

NJËSI MMN.4. Rezervat natyror i menaxhuar i Ballollit	
Zona: Zona e mjedisit natyror (MMN)	
Sistemi territorial: Sistemi Natyror (N)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Zona natyrore 4 (NE.4)	
Përdorimi mbizotërues: Toka natyrore (N) Përdorimet e tjera të lejuara: Aktivitete sociale dhe rekreative (AR)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Njësia strukturore përputhet me kufijtë e Rezervatit Natyror të Menaxhuar të Ballollit, ku zbatohet kategoria IV e mbrojtjes sipas ligjit Nr. 8906, datë 06.06.2002, "Për zonat e mbrojtura", i ndryshuar. Aktivitetet dhe funksionet e lejuara janë në përputhje me përcaktimet e këtij ligji.
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër.
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje.
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	-
[i]	-
Ksht	-
Numri i kateve	-
Lartësia e strukturave	-
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	-
Distanca nga ndërtesa të tjera	-
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	-
Kshp	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Lejohen ndërtime të parafabrikuara (pa themele).
	Në lidhje me mbrojtjen dhe menaxhimin e tij, është në funksion, Ligj nr.8906, datë 06.06.2002, "Për zonat e mbrojtura".

NJËSI ZB.1 Zonë zhvillimi i aktiviteteve bujqësore	
Zona: Zonë zhvillimi i aktiviteteve bujqësore (ZB)	
Sistemi territorial: Sistemi Bujqësor (B)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Toka bujqësore 1 (A.1)	
Përdorimi mbizotërues: Bujqësi (B)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Infrastruktura (IN), Ujëra (U)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Njesia strukturore preket nga gjurma e gazsjellësit TAP dhe fasha e tij mbrojtëse. Lejohen objektet blegtorale vetëm në zona ku ka kanale e ujitjes, lejohen industritë e lehta për përpunimin e qëndrueshëm të produkteve bujqësore, pas marrjes së lejes mjedisore (B.1), Në menyrrë të qëndrueshme dhe kur të jëpet leja mjedisore (IN.1). Përdorimet e lejuara duhet të jenë në përputhje me Vendimin KKT Nr.1, datë 04.07.2013 Për miratimin e Planit Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik dhe Vendimin KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndertimore të projektit Gazsjellës TAP".
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen te gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S= 3000,00 m ²
[i]	0,20
Ksht	30%
Numri i kateve	2 kate + çati deri ne 1,20m.
Lartësia e strukturave	7,00m.+ çati deri ne 1,20m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	15,00m.
Distanca nga ndërtesa të tjera	30,00m.
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	25,00m.
Kshp	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Percaktimet e Vendimit KKT Nr.1, datë 04.07.2013 "Plani Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik" dhe Vendimit KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndertimore të projektit Gazsjellës TAP" kanë përparësi mbi përcaktime të kësaj Rregulloreje.
	Përsa i përket kufizimit të lartësisë maksimale të lejuar të strukturave në objektet prodhuese

industriale, këtu nuk përfshihen strukturat
ndihmëse të nevojshme për proceset e
prodhimit (p.sh. Oxhaqet, Kullat Ftohëse
dhe Sillose).

NJËSI ZVB.1 Zonë për zhvillimin të veçantë bujqësor	
Zona: Zonë për zhvillimin të veçantë bujqësor (ZVB)	
Sistemet e territorit: Sistemi Bujqësor (B)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Toka bujqësore 2 (A.2)	
Përdorimi mbizotërues: Bujqësi (B)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Infrastruktura (IN), Ujëra (U)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Lejohen vetëm objekte për magazinimin, mirëmbajtjen dhe përpunimin e bimëve aromatike dhe medicinale dhe infrastrukturën mbështetëse rurale (B.2)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=4000,00 m ²
[i]	0,20
Ksht	30%
Numri i kateve	2 kate + çati deri në 1,20m.
Lartësia e strukturave	7,00m.+ çati deri në 1,20m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	15,00m.
Distanca nga ndërtesa të tjera	30,00m.
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	25,00m.
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	-

NJËSITË ZR.1.1-1.266 Zonat që i përkasin sistemit bujqësisor	
Zona: Zonë e zhvillimit rural (ZR)	
Sistemet e territorit: Sistemi Bujqësor (B)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Eko-zhvillimi I(R.1)	
Përdorimi mbizotërues: Bujqësi (B) Përdorimet e tjera të lejuara: Industri dhe ekonomi (IE), Përdorimi i veçantë (V), Infrastruktura (IN), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike (M), Zona ushtarake (ZU), Ujëra (U)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Njësitë strukturore preket nga gjurma e gazsjellësit TAP dhe fasha e tij mbrojtëse (ZR.1.69, 1.81, 1.82, 1.120, 1.157, 1.161, 1.178, 1.252, 1.253, 1.255, 1.257). Lejohen gurore dhe miniera në distancë 200m nga kufinjtë e zonave të mbrojtura dhe 500 m nga kufinjtë e vendbanimeve (IE.1), Objekte të lehta për rekreacion me respekt për peisazhin (AR.1). Përdorimet e lejuara duhet të jenë në përputhje me Vendimin KKT Nr.1, datë 04.07.2013 Për miratimin e Planit Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik dhe Vendimin KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndërtimore të projektit Gazsjellës TAP".
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje.
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=4000,00 m ²
[i]	0,20
Ksht	30%
Numri i kateve	2 kate + çati deri në 1,20m.
Lartësia e strukturave	7,00m.+ çati deri në 1,20m
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	15,00m.
Distanca nga ndërtesa të tjera	30,00m.
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	25,00m.
Kshp	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Përcaktimet e Vendimit KKT Nr.1, datë 04.07.2013 "Plani Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik" dhe Vendimit KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndërtimore të projektit Gazsjellës TAP" kanë përparësi mbi përcaktimet e kësaj Rregulloreje.

Përsa i përket kufizimit të lartësisë maksimale të lejuar të strukturave në objektet prodhuese industriale, këtu nuk përfshihen strukturat ndihmëse të nevojshme për proceset e prodhimit (p.sh. Oxhaqet, Kullat Ftohëse dhe Sillose).

NJËSITË ZR.2.1-2.28 Zona përkasin sistemit natyror	
Zona: Zonë e zhvillimit rural (ZR)	
Sistemet e territorit: Sistemi Natyror (N)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Eko-zhvillimi 2 (R.2)	
Përdorimi mbizotërues: Toka natyrore (N) Përdorimet e tjera të lejuara: Bujqësi (B), Infrastruktura (IN), Trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike (M), Ujëra (U)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Njësitë strukturore (ZR.2.5, 2.13, 2.20, 2.25, 2.27) preket nga gjurma e gazsjellësit TAP dhe fasha e tij mbrojtëse. Lejohet ndërtimi në funksion të bujqësisë (B.3). Përdorimet e lejuara duhet të jenë në përputhje me Vendimin KKT Nr.1, datë 04.07.2013 Për miratimin e Planit Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik dhe Vendimin KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndërtimore të projektit Gazsjellës TAP".
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje.
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=4000,00 m ²
[i]	0,20
Ksht	30%
Numri i kateve	2 kate + çati deri në 1,20m.
Lartësia e strukturave	7,00m.+ çati deri në 1,20m
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	15,00m.
Distanca nga ndërtesa të tjera	30,00m.
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	25,00m.
Kshp	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Përcaktimet e Vendimit KKT Nr.1, datë 04.07.2013 "Plani Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik" dhe Vendimit KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndërtimore të projektit Gazsjellës TAP" kanë përparësi mbi përcaktimet e kësaj Rregulloreje.

NJËSITË E.1. - E.3.	
Zonë me aktivitete industriale me shqetësim mesatar dhe të ulët	
Zona: Zona ekonomike (ZE)	
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Aktivitete prodhuese me shqetësim të ulët dhe mesatar (I.1)	
Përdorimi mbizotërues: Industri dhe ekonomi (IE)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Infrastruktura (IN)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Objekte me ndotje të ulët dhe mesatare në mjedis (IE.2)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	80% toke private - 20% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	2% e sipërfaqes
Parkimi/banorë	12 m ² /përdorues
Nr. Banorësh:	-
Nr. përdoruesish	200 përdoruesish/ditë
Shërbimet	shërbime të të gjitha llojeve
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=2000,00 m ²
[i]	0,60
Ksht	60%
Numri i kateve	2 kate + çati deri në 1,20m (opsionale)
Lartësia e strukturave	7,00m.+ çati deri në 1,20m (opsionale)
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	15,00m.
Distanca nga ndërtesa të tjera	30,00m.
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	20,00m.
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	5%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vënd parkimi çdo 100 m ²
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	15%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të	Vend kalim publik të pakten 4m të gjerë, me servitute publike

posaçëm sektorial.

Përsa i përket kufizimit të lartësisë maksimale të lejuar të strukturave në objektet prodhuese industriale, këtu nuk përfshihen strukturat ndihmëse të nevojshme për proceset e prodhimit (p.sh. Oxhaqet, Kullat Ftohëse dhe Sillose).

NJËSITË E.4.1 – E.4.6 Zonë me funksione ekonomike	
Zona: Zona ekonomike (ZE)	
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Aktivitete prodhuese me shqetësim të ulët (I.2)	
Përdorimi mbizotërues: Industri dhe ekonomi (IE)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Shërbime (S), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Përdorimi i veçantë (V), Infrastruktura (IN)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Objekte me ndotje të ulët në mjedis (IE.3)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	80% toke private - 20% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	2% e sipërfaqes
Parkimi/banorë	12 m ² /përdorues
Nr. Banorësh:	-
Nr. përdoruesish	300 përdoruesish/ditë
Shërbimet	shërbime të të gjitha llojeve
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=2000,00 m ²
[i]	0,60
Ksht	60%
Numri i kateve	2 kate + çati deri në 1,20m (opsionale)
Lartësia e strukturave	7,00m.+ çati deri në 1,20m (opsionale)
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	15,00m.
Distanca nga ndërtesa të tjera	30,00m.
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	20,00m.
Kshp	5%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo 100 m ²
Kshr	15%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të paktën 4m të gjerë, me servitute publike
	Hartimi i PDV-së mund të vazhdojë vetëm pas përfundimit të procesit të legalizimit nga ALUIZNI

NJËSITË ZUS.1.1 – 1.8 Zona ushtarake 1	
Zona: Zona ushtarake (ZUS)	
Sistemet e territorit: Sistemi urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Zona ushtarake 1 (MZ.1)	
Përdorimi mbizotërues: Industri dhe ekonomi (IE)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Zona ushtarake (ZU), Përdorimi i veçantë (V), Infrastruktura (IN), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Muze / objekte për shërbime të aktiviteteve brenda zonës (AR.2), Vetëm objekte ndotje të ulët në mjedis në distancë 250 m nga kufinjtë të vëndbanimeve (vija e gjelbër) (IE.4).
Përdorimet e ndaluara të tokës	Territor i administruar nga Ministria e Mbrojtjes Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	-
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
Gjelbërimi/banorë	-
Parkimi/banorë	-
Nr. Banorësh	-
Nr. përdoruesish	-
Shërbimet	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	-
[i]	-
Ksht	-
Numri i kateve	-
Lartësia e strukturave	-
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	-
Distanca nga ndërtesa të tjera	-
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	-
Kshp	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Zbatimi i planit në këto njësi mund të ndodhë vetëm pasi administrimit të pasurisë e cila ka kaluar nga Ministria e Mbrojtjes në Bashkinë e Poliçanit apo në pronarë të tjerë, me Vendim të Këshillit të Ministrave.

NJËSI ZUS.2. Zona ushtarake 2	
Zona: Zona ushtarake (U)	
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Zona ushtarake 2 (MZ.2)	
Përdorimi mbizotërues: Industri dhe ekonomi (IE)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Zona ushtarake (ZU)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Vetëm objekte me ndotje të ulët në mjedis – nevojitet rehabilitimi i problemeve mjedisore të mbartura (IE.5) Territor i administruar nga Ministria e Mbrojtjes
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	-
Intensiteti i lejuar i ndërtimit	-
Gjelbërimi/banorë	-
Parkimi/banorë	-
Nr. Banorësh	-
Nr. përdoruesish	-
Shërbimet	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
[i]	-
Ksht	-
Numri i kateve	-
Lartësia e strukturave	-
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	-
Distanca nga ndërtesa të tjera	-
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	-
Kshp	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Zbatimi i planit në këtë njësi mund të ndodhë vetëm pasi administrimit të pasurisë e cila ka kaluar nga Ministria e Mbrojtjes në Bashkinë e Poliçanit apo në pronarë të tjerë, me Vendim të Këshillit të Ministrave.

NJËSI ZU.1.1 Poliçan	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Park (P)	
Përdorimi mbizotërues: Toka natyrore (N)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Aktivitete sociale dhe rekreative (AR)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Objekte me natyrë rekreative (AR.3)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen te gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje.
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
Gjelbërimi/banorë	-
Parkimi/banorë	-
Nr. Banorësh	-
Nr. përdoruesish	100 përdoruesish/ditë
Shërbimet	facilitete për rekreacion në natyrë (p.sh. rekreative)
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	-
[i]	-
Ksht	-
Numri i kateve	-
Lartësia e strukturave	-
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	-
Distanca nga ndërtesa të tjera	-
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	-
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	-

NJËSI ZU.1.2 Poliçan	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Hapësira të gjelbërta (G)	
Kategoritë e përdorimit të tokës: Toka natyrore (N)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	-
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen te gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje.
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	-
Gjelbërimi/banorë	-
Parkimi/banorë	-
Nr. Banorësh	-
Nr. përdoruesish	70 përdoruesish/ditë
Shërbimet	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	-
[i]	-
Ksht	-
Numri i kateve	-
Lartësia e strukturave	-
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	-
Distanca nga ndërtesa të tjera	-
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	-
Kshp (Koefficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	-
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr (Koefficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	-
Kushte për infrastrukturën	-
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	-

NJËSI ZU.1.3 Polican - Qendra e mirëqenies	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Mirëqenie sociale (SC)	
Kategoritë e përdorimit të tokës: Aktivitete sociale dhe rekreative (AR)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Mirëqenie sociale (AR.4)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen te gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër.
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	Nuk propozohen ndërhyrje.
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	90% toke private - 10% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	-
Parkimi/banorë	-
Nr. Banorësh	-
Nr. përdoruesish	-
Shërbimet	-
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=1000,00 m ²
[i]	2,00
Ksht	60%
Numri i kateve	4 kate + çati deri ne 1,50m.
Lartësia e strukturave	13,00m.+ çati deri ne 1,50m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	10,00m.
Distanca nga ndërtesa të tjera	10,00m.
Tipologjia e ndërtimit	-
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	15,00m.
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	30%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo 50 m ² (1 vend parkimi PAK & 1 për autobusa çdo 50 vende parkim)
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	10%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të pakten 4m të gjerë, me servitute publike

NJËSITË ZU.1.4 & ZU.1.5 Polican	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemet e territorit: Sistemi urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Qëndër qyteti (CC)	
Përdorimi mbizotërues: Banimi (A)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Shërbime (S), Institucione (IS), Industri dhe ekonomi (IE), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Arsimit (AS), Shëndetësi (SH), Infrastruktura (IN)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Dyqane, zyra (S.1), Shërbime në funksion të prodhimit (me ndotje të ulët në mjedis) (IE.6), Hotele, restorante - bare, objekte kulturore e rekreative, hapësira të gjelbra (AR.5), Lejohet ndërtimi i terminalit të autobusit (IN.2)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër.
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	ZU.1.4, ZU.1.5: konservim
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	70% toke private - 30% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	Duke qenë se janë zona urbane të strukturuar në mënyrë të dendur do të shërbehen nga zonat fqinje të qytetit (p.sh. ZU.1.7)
Parkimi/banorë	Duke qenë se janë zona urbane të strukturuar në mënyrë të dendur do të shërbehen nga parkimet në anë të rrugës dhe hapësira parkimi e zonave fqinje (p.sh. ZU.1.7)
Nr. Banorësh	ZU.1.4: 146, ZU.1.5: 122
Nr. përdoruesish	100 përdoruesish/ditë
Shërbimet	rekreative, hotele, dyqane tregtare dhe shërbime-zyra të të gjitha llojeve
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=350,00 m ²
[i]	2,50
Ksht	70%
Numri i kateve	5 kate
Lartësia e strukturave	16,00m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	ngjitet ose $d=h_{maks} * k(0,8)/2$
Distanca nga ndërtesa të tjera	$d=h_{maks} * k(0,8)$
Tipologjia e ndërtimit	Banesa shumë-familjare; Kompleks ndërtimore
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	10,00m.
Kshp	15%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo shtëpi ose 1 vend parkimi çdo 100 m ² për çdo përdorim tjetër
Kshr	15%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të pakten 4m të gjerë, me servitute publike

NJËSITË ZU.1.6 & ZU.1.9.1-2 Polican	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Banimi (RE)	
Përdorimi mbizotërues: Banimi (A)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Shërbime (S), Institucione (IS), Industri dhe ekonomi (IE), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Arsim (AS), Shëndetësi (SH), Infrastruktura (IN)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Dyqane dhe zyra deri në 200m ² (S.2), Ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale (IS.1), Shërbime në funksion të prodhimit (me ndotje të ulët në mjedis) (IE.6), Hotele (deri në 40 shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), ndërtesa dhe terene sportive, objekte kulturore e rekreative (deri në 300m ²), hapësira të gjelbra (AR.6), Ambulancë, farmaci (SH.1)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	ZU.1.6, ZU.1.9.1-2: konsolidim
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	70% toke private - 30% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	Duke qenë se janë zona urbane të strukturuar në mënyrë të dendur do të shërbehen nga zonat fqinje (p.sh. ZU.1.7, 1.8, 1.11)
Parkimi/banorë	Duke qenë se janë zona urbane të strukturuar në mënyrë të dendur do të shërbehen nga zonat fqinje (p.sh. ZU.1.7, 1.8, 1.11)
Nr. Banorësh	ZU.1.6: 155, ZU.1.9.1-2: 178
Nr. përdoruesish	50 përdoruesish/ditë
Shërbimet	Rekreative, hotele, dyqane dhe zyra deri në 200m ² .
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=450,00 m ²
[i]	2,50
Ksht	70%
Numri i kateve	5 kate
Lartësia e strukturave	16,00m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	ngjitet ose d=hmaks /2
Distanca nga ndërtesa të tjera	d=hmaks
Tipologjia e ndërtimit	Banesa shumë-familjare; Kompleks ndërtimore
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	10,00m.
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	15%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo shtëpi ose 1 vend parkimi çdo 100 m ² për çdo përdorim tjetër
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	15%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të pakten 4m të gjere, me servitute publike.

NJËSITË ZU.1.8.1-1.8.4 Poliçan	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemet e territorit: Sistemi urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Banimi (RE)	
Përdorimi mbizotërues: Banimi (A) Përdorimet e tjera të lejuara: Shërbime (S), Institucione (IS), Industri dhe ekonomi (IE), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Arsim (AS), Shëndetësi (SH), Infrastruktura (IN)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Dyqane dhe zyra deri në 200m ² (S.2), Ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale (IS.1), Shërbime në funksion të prodhimit (me ndotje të ulët në mjedis) (IE.6), Hotele (deri në 40 shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), ndërtesa dhe terene sportive, objekte kulturore e rekreative (deri në 300m ²), hapësira të gjelbra (AR.6), Ambulancë, farmaci (SH.1)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	ZU.1.8.1-1.8.4: dendësim
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	70% toke private - 30% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	5 m ² / banor
Parkimi/banorë	6 m ² / banor
Nr. Banorësh	365 banorë
Nr. përdoruesish	15 përdoruesish/ditë
Shërbimet	Rekreative, hotele, dyqane dhe zyra deri në 200m ² .
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=350,00 m ²
[i]	1,60
Ksht	60%
Numri i kateve	4 kate + çati deri në 1,50m.
Lartësia e strukturave	13,00m.+ çati deri në 1,50m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	ngjitet ose d=hmaks /2
Distanca nga ndërtesa të tjera	d=hmaks
Tipologjia e ndërtimit	Banesa shumë-familjare; Kompleks ndërtimore
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	10,00m.
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	15%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo shtëpi ose 1 vend parkimi çdo 100 m ² për çdo përdorim tjetër
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	25%

Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të pakten 4m të gjerë, me servitute publike
	Hartimi i PDV-së mund të vazhdojë vetëm pas përfundimit të procesit të legalizimit nga ALUIZNI

NJËSITË ZU.1.7.1-1.7.6, ZU.1.10.1-1.10.4, ZU.1.11	
Poliçan	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemet e territorit: Sistemi urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Banimi (RE)	
Përdorimi mbizotërues: Banimi (A)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Shërbime (S), Institucione (IS), Industri dhe ekonomi (IE), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Arsimit (AS), Shëndetësi (SH), Infrastruktura (IN)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Dyqane dhe zyra deri në 200m ² (S.2), Ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale (IS.1), Shërbime në funksion të prodhimit (me ndotje të ulët në mjedis) (IE.6), Hotele (deri në 40 shtetër), restorante-bare (deri në 200m ²), ndërtesa dhe terene sportive, objekte kulturore e rekreative (deri në 300m ²), hapësira të gjelbra (AR.6), Ambulancë, farmaci (SH.1)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	ZU.1.7.1-1.7.6 & ZU.1.11: konsolidim, ZU.1.10.1-1.10.4: dendësim
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	60% toke private - 40% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	5 m ² / banor
Parkimi/banorë	6 m ² / banor
Nr. Banorësh	ZU.1.7.1-1.7.6: 671, ZU.1.10.1-1.10.4: 323, ZU.1.11: 291
Nr. përdoruesish	60 përdoruesish/ditë gjithsej
Shërbimet	Rekreative, hotele, dyqane dhe zyra deri në 200m ² .
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=350,00 m ²
[i]	1,40
Ksht	60%
Numri i kateve	3 kate + çati deri në 1,50m.
Lartësia e strukturave	10,00m.+ çati deri në 1,50m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	ngjitet ose d=hmaks /2
Distanca nga ndërtesa të tjera	d=hmaks
Tipologjia e ndërtimit	Banesa individuale
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	10,00m.
Kshp	15%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo shtëpi ose 1 vend parkimi çdo 100 m ² për çdo përdorim tjetër
Kshr	25%

Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të paktën 4m të gjerë, me servitute publike
	Hartimi i PDV-së mund të vazhdojë vetëm pas përfundimit të procesit të legalizimit nga ALUIZNI

NJËSITË ZU.1.12, ZU.1.13.1-1.13.8, ZU.1.14.1-1.14.7, ZU.1.17 Poliçan	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: bBanimi (RE)	
Përdorimi mbizotërues: Banimi (A) Përdorimet e tjera të lejuara: Shërbime (S), Institucione (IS), Industri dhe ekonomi (IE), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Arsim (AS), Shëndetësi (SH), Infrastruktura (IN)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Dyqane dhe zyra deri në 200m ² (S.2), Ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale (IS.1), Shërbime në funksion të prodhimit (me ndotje të ulët në mjedis) (IE.6), Hotele (deri në 40 shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), ndërtesa dhe terene sportive, objekte kulturore e rekreative (deri në 300m ²), hapësira të gjelbra (AR.6), Ambulancë, farmaci (SH.1)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	ZU.1.12, ZU.1.14.1-1.14.7, ZU.1.17 : konsolidim ZU.1.13.1-1.13.8: dendësim
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	60% toke private - 40% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	5 m ² / banor
Parkimi/banorë	6 m ² / banor
Nr. Banorësh	ZU.1.12: 216, ZU.1.13.1-1.13.8: 952, ZU.1.14.1-1.14.7: 461, ZU.1.17: 201
Nr. përdoruesish	50 përdoruesish/ditë gjithsej
Shërbimet	Rekreative, hotele, dyqane dhe zyra deri në 200m ²
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=350,00 m ²
[i]	1,20
Ksht	70%
Numri i kateve	2 kate + çati deri në 1,50m.
Lartësia e strukturave	7,00m.+ çati deri në 1,50m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	ngjitet ose d=hmaks /2
Distanca nga ndërtesa të tjera	d=hmax
Tipologjia e ndërtimit	Banesa individuale
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	10,00m.
Kshp	20%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo shtëpi ose 1 vend parkimi çdo 100 m ² për çdo përdorim tjetër
Kshr	20%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)

Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të paktën 4m të gjerë, me servitute publike
	Hartimi i PDV-së mund të vazhdojë vetëm pas përfundimit të procesit të legalizimit nga ALUIZNI
	Kati nëntokë lejohet të dale deri në 0,80 m nga niveli i tokës

NJËSITË ZU.1.15 & ZU.1.16.1-1.16.3 Poliçan	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit të tokës: Bbanimi (RE)	
Përdorimi mbizotërues: Banimi (A)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Shërbime (S), Institucione (IS), Industri dhe ekonomi (IE), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Arsim (AS), Shëndetësi (SH), Infrastruktura (IN)	
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Dyqane dhe zyra deri në 200m ² (S.2), Ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale (IS.1), Shërbime në funksion të prodhimit (me ndikim të ulët në mjedis) (IE.6), Hotele (deri në 40 shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), ndërtesa dhe terene sportive, objekte kulturore e rekreative (deri në 300m ²), hapësira të gjelbra (AR.6), Ambulancë, farmaci (SH.1)
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	ZU.1.15, ZU.1.16.1-1.16.3: konsolidim
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	70% toke private - 30% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	5 m ² / banor
Parkimi/banorë	6 m ² / banor
Nr. Banorësh	ZU.1.15: 775, ZU.1.16.1-1.16.3: 363
Nr. përdoruesish	20 përdoruesish/ditë gjithsej
Shërbimet	Rekreative, hotele, dyqane dhe zyra deri në 200m ²
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=1000 m ²
[i]	Per 1000 m ² <S<4000 m ² maks ndertim =400 m ² / Per S<4000 m ² ndertim=400 m ² + (S-4000)*0,02
Ksht	40%
Numri i kateve	2 kate + çati deri në 1,20m.
Lartësia e strukturave	6.80m + çati deri në 1,20m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	10,00m.
Distanca nga ndërtesa të tjera	20,00m.
Tipologjia e ndërtimit	Banesa individuale
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	20,00m.
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	15%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	-
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	15%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)

Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të paktëen 4m të gjerë, me servitute publike
	Hartimi i PDV-së mund të vazhdojë vetem pas përfundimit të procesit të legalizimit nga ALUIZNI
	Kati nëntokë lejohet të dale deri në 0,80 m nga niveli i tokës

NJËSITË ZU.2.1-2.2 (Mbrakull), ZU.3.1-3.2, ZU.4.1-4.3, ZU.5.1-5.2, ZU.6.1-6.3, ZU.7.1-7.2 Vërtop, Fushë Peshtan, Bregas, Vodicë, Kapinovë			
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)			
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)			
Zonimi i përdorimit të tokës: Banimi (RE)			
Përdorimi mbizotërues: Banimi (A)			
Përdorimet e tjera të lejuara: Shërbime (S), Institucione (IS), Industri dhe ekonomi (IE), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Arsim (AS), Shëndetësi (SH), Infrastruktura (IN)			
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)			
Nënkategoritë / aktivitete / funksioni e lejuar të tokës	Ddyqane dhe zyra deri në 200m ² (S.2), Ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale (IS.1), Shërbime në funksion të prodhimit (me ndotje të ulët në mjedis) (IE.6), Hotele (deri në 40 shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), ndërtesa dhe terene sportive, objekte kulturore e rekreative (deri në 300m ²), hapësira të gjelbra (AR.6), Ambulancë, farmaci (SH.1) Njesia strukturore preket nga gjurma e gazsjellësit TAP dhe fasha e tij mbrojtëse (ZU.2.2, 3.2, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 6.2, 6.3). Përdorimet e lejuara duhet të jenë në përputhje me Vendimin KKT Nr.1, datë 04.07.2013 Për miratimin e Planit Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik dhe Vendimin KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndërtimore të projektit Gazsjellës TAP".		
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër		
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	ZU.2.2, ZU.3.2, ZU.4.2, ZU.5.2, ZU.6.2: urbanizim, ZU.7.1: konsolidim & rigjenerim, njësitë të tjera: konsolidim		
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	70% toke private - 30% përdorim publik		
Gjelbërimi/banorë	ZU.2.1:-2.2 (Mbrakull), ZU.4.1-4.3 (Fushë Peshtan), ZU.5.1-5.2 (Bregas), ZU.7.1-7.2 (Kapinovë): 2.5m ² /banor ZU.3.1-3.2 (Vërtop), ZU.6.1-6.3 (Vodicë): 1m ² /banor		
Parkimi/banorë	6m ² /banor		
Nr. Banorësh	Mbrakull	ZU.2.1: 331	ZU.2.2: 375
	Vërtop	ZU.3.1: 160	ZU.3.2: 181
	Fushë Peshtan	ZU.4.1: 116	ZU.4.2: 416 ZU.4.3: 124
	Bregas	ZU.5.1: 283	ZU.5.2: 298
	Vodicë	ZU.6.1: 211	ZU.6.2: 545 ZU.6.3: 170
	Kapinovë	ZU.7.1: 169	ZU.7.2: 330
Nr. përdoruesish	ZU.2.1-2.2: 30 përdoruesish/ditë secila ZU.3.1-3.2, 6.1-6.3, 7.1-7.2: 10 përdoruesish/ditë secila ZU.4.1 - 4.3: 20 përdoruesish/ditë secila ZU.5.1-5.2: 15 përdoruesish/ditë secila		

Shërbimet	Rekreative, hotele me kapacitet të vogël, dyqane me shtrirje lokale dhe zyra deri në 200m ² .
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=350,00 m ²
[i]	1,00
Ksht	60%
Numri i kateve	3 kate + çati deri ne 1,50m.
Lartësia e strukturave	10,00m.+ çati deri ne 1,50m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	ngjitet ose d=hmaks /2
Distanca nga ndërtesa të tjera	d=hmaks
Tipologjia e ndërtimit	Banesa individuale
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	10,00m.
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	20%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo shtëpi ose 1 vend parkimi çdo 100 m ² për çdo përdorim tjetër
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	20%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të paktën 4m të gjerë, me servitute publike
	PDV Studimi mund të vazhdojë vetëm pas përfundimit të procesit të legalizimit nga ALUIZNI
	Percaktimet e Vendimit KKT Nr.1, datë 04.07.2013 "Plani Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik" dhe Vendimit KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndërtimore të projektit Gazsjellës TAP" kanë përparësi mbi përcaktimet e kësaj Rregulloreje.

NJËSITË ZU.2.3-2.4 (Mbrakull), ZU.3.3 (Vërtop), ZU.8-27.4 (Vëndbanime të tjera)				
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)				
Sistemet e territorit: Sistemi Urban (UB)				
Zonimi i përdorimit të tokës: Vvëndbanimet (VI)				
Përdorimi mbizotërues: Banimi (A)				
Përdorimet e tjera të lejuara: Shërbime (S), Institucione (IS), Aktivitete industriale dhe ekonomike (AR), Aktivitete sociale dhe rekreative (IE), Arsim (AS), Shëndetësi (SH), Infrastruktura (IN)				
PARAMETRA TË PËRGJITHSHME (të njësisë)				
Nënkategoritë / aktivitete / funksionet e lejuara të tokës	Dyqane dhe zyra deri në (200 m ²) (S.2), Ndërtesa për mirëqenie dhe mbrojtje sociale (IS.1), Hotele (deri në 20 shtretër), restorante-bare (deri në 200m ²), terene sportive, hapësira të gjelbra (AR.7), Shërbime në funksion të prodhimit (me ndotje të ulët në mjedis), objekte për përpunimin të produkteve bujqësore me ndotje të ulët (IE.7), Shkolla, çerdhe, kopshte (AS.1), Ambulancë, farmaci (SH.1) Njesia strukturore preket nga gjurma e gazsjellësit TAP dhe fasha e tij mbrojtëse (ZU.2.4, 3.3, 15.3, 20.2). Përdorimet e lejuara duhet të jenë në përputhje me Vendimin KKT Nr.1, datë 04.07.2013 Për miratimin e Planit Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik dhe Vendimin KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndertimore të projektit Gazsjellës TAP".			
Përdorimet e ndaluara të tokës	Nuk lejohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër			
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	ZU.2.3-2.4, ZU.3.3, ZU.8-27.4: konsolidim			
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	70% toke private - 30% përdorim publik			
Gjelbërimi/banorë	ZU.2.3-2.4 (Mbrakull), ZU.23.1-23.2 (Rehovë), ZU.22 (Çorogjaf), ZU.25 (Panarit), ZU.12.1-12.2 (Peshtan) : 2.5m ² /banor ZU.3.3 (Vërtop), ZU.8-11, 13- 21.4, 24, 26, 27.1-27.4 (vëndbanime të tjera): 1m ² /banor			
Parkimi/banorë	6 m ² / banor			
Nr. Banorësh	Mbrakull	ZU.2.3: 77	ZU.2.4: 23	
	Vërtop	ZU.3.3: 48		
	ZU.8: 579	ZU.9.1-9.2: 433	ZU.10: 335	ZU.11: 224
	ZU.12.1-12.2: 279	ZU.13: 36	ZU.14.1-14.3: 71	ZU.15.1-15.3: 234
	ZU.16.1-16.2: 64	ZU.17: 191	ZU.18: 71	ZU.19: 221
	ZU.20.1-20.3: 135	ZU.21.1-21.4: 51	ZU.22: 52	ZU.23.1-23.2: 142
	ZU.24: 146	ZU.25: 22	ZU.26: 124	ZU.27.1-27.4: 560

Nr. përdoruesish	ZU. 2.3, 2.4, 3.3, 13, 14.1-14.3, 16.1-16.2, 18, 21.1-21.4, 22, 25: 5 përdoruesish/ditë secila ZU.8, 9.1-9.2, 10, 11, 15.1-15.3, 17, 20.1-20.3, 23.1-23.2, 24, 26: 10 përdoruesish/ditë secila ZU.12.1-12.2, 27.1-27.4: 20 përdoruesish/ditë secila ZU.19: 50 përdoruesish/ditë secila
Shërbimet	Rekreative, hotele me kapacitet të vogël, dyqane me shtrirje lokale dhe zyra deri në 200m ²
RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=350,00 m ²
[i]	Për S<700m ² maks ndërtim=240,00m ² Për S>700m ² maks ndërtim=400,00m ²
Ksht	60%
Numri i kateve	2 kate + çati deri në 1,50m.
Lartësia e strukturave	7,00m.+ çati deri në 1,50m.
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	ngjitet ose d=hmaks /2
Distanca nga ndërtesa të tjera	d=hmaks
Tipologjia e ndërtimit	Banesa individuale
Vija e kuge/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	10,00m.
Kshp (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë)	20%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo shtëpi ose 1 vend parkimi çdo 100 m ² për çdo përdorim tjetër
Kshr (Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë)	20%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, Ligj Nr. 107/2014)
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Vend kalim publik të paktën 4m të gjerë, me servitute publike Percaktimet e Vendimit KKT Nr.1, datë 04.07.2013 "Plani Kombëtar Sektorial për gazsjellësin Trans Adriatik" dhe Vendimit KKT Nr.1, datë 08.04.2014 "Leje Zhvillimore Komplekse për punimet ndërtimore të projektit Gazsjellës TAP" kanë përparësi mbi përcaktimet e kësaj Rregulloreje.

1.5.2. Aktivitetet dhe funksionet e lejuara, të kushtëzuara dhe të ndaluara, sipas kategorive dhe nën-kategorive të përdorimit të tokës

Përdorimi i tokës, për çdo kategori dhe nënkategori, është konceptuar sipas VKM nr. 671, datë 29.7.2015 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”, Neni 77. Në tabelën më poshtë, paraqitet me detaje përdorimi i tokës (gjithashtu shiko tabelën në paragrafin 5.4, ku janë përmbledhur kodet sipas VKM nr. 671, datë 29.7.2015 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”, neni 77).

Aktivitetet dhe funksionet e lejuara, të kushtëzuara dhe të ndaluara, sipas kategorive dhe nën-kategorive të përdorimit të tokës		kodi
Siç përcaktohet në ligjet mbi mjedisin, biodiversitetin, zonat e mbrojtura dhe monumentet e natyrës, pyjet, kullotat dhe tokat e pafrytëshme	Toka natyrore	N
Aktivitetet sociale, kulturore dhe argëtuese, duke përfshirë sportet (sipas legjislacionit të veçantë)	Aktivitete sociale dhe rekreative	AR
Për qëllime bujqësore (sipas legjislacionit të posaçëm) duke përfshirë aktivitetet ndihmëse dhe në funksion të drejtpërdrejtë të bujqësisë, përveç strehimit dhe rrugëve	Bujqësi	B
Të gjitha infrastrukturat e transportit, të mbeturinave të ngurta dhe të lëngshme, të furnizimi me ujë, naftës dhe gazit, biokarburanteve, komunikimit elektronik, furnizimit me energji elektrike, të mbrojtjes së tokave nga erozioni dhe rrëshqitjet e dheut, si dhe të mbrojtjes nga zjarri (sipas legjislacionit të	Infrastruktura teknike	IN
Trashëgimi dhe të monumente kulturore dhe historike (të përcaktuara nga legjislacioni i veçantë), me përjashtim të atyre të banuara	Trashëgimi dhe monumente kulturore e historike	M
Të gjithë trupat ujorë, përfshirë brigjet	Ujëra	U
Të gjitha llojet e industrive (sipas legjislacionit të veçantë) për nxjerrjen dhe përpunimin mineralësh e materialësh ndërtimi, parqe industriale dhe logjistike, inkubatorë biznesi dhe të përziera industriale dhe ekonomike për sa kohë që qëllimi kryesor i funksionit të tyre nuk janë shërbimet dhe aktivitete ekonomike bujqësore sipas kësaj	Aktivitete industriale dhe ekonomike	IE
Varrezat dhe çdo territor ose objekt që nuk përfshihet në kategoritë e tjera bazë	Përdorimi i veçantë	V

Territore dhe objekte të klasifikuara si Zona Ushtarake në territor apo në legjislacionin e posaçëm	Zona ushtarake	ZU
Territore dhe struktura për shërbime tregtare, zyra dhe qendra biznesi	Shërbime	S
Administrata dhe struktura shtetërore, pavarësisht nivelit, të sistemit gjyqësor, bankat, mediet, institucione të mbrojtjes civile dhe kombëtare veç atyre që përfshihen në kategoritë e tjera, të shërbimeve të ndihmës dhe kujdesit social, të shoqërisë civile, sistemi i burgjeve dhe institucione fetare;	Institucione	IS
Përfshin zona dhe objekte ku kryhen funksione dhe aktivitete të banimit, edhe në rast se janë të klasifikuara nga legjislacioni për monumentet e kulturës ose të tilla që janë në funksion të banimit	Banimi	A
Përdorimi arsim sipas legjislacionit të posaçëm	Arsim	AS
Përdorimi shëndetësi sipas legjislacionit të posaçëm	Shëndetësi	SH

1.5.3. Përdorimet që lejohen, ndalohen apo kushtëzohen, përfshirë kushtet përkatëse

Përdorimet që lejohen, ndalohen apo kushtëzohen, duke përfshirë edhe kushtet përkatëse që propozohen në këtë studim, janë vendosur në zbatim të VKM nr. 671, datë 29.07.2015 “ Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”, Neni 79.

Përdorimet e propozuara të tokës (kategoritë dhe nën-kategoritë) janë në përputhje me zonën të cilës i përkasin dhe sipas përdorimit ekzistues të tokës, sipas regjistrimeve të bëra gjatë Fazës së Analizës. Prandaj, me propozimet e përdorimit të tokës nuk do të ketë ndikim negativ në vlerat ekonomike, mjedisore, sociale dhe kulturore, as tek përdoruesit vendas. Propozimi, ndalimet dhe përdorimet e kushtëzuara të përdorimit të tokës janë paraqitur në tabelën në paragrafin 5.4; ku janë përmbledhur të gjitha zonat, njësitë si dhe përdorimet përkatëse të propozuara. Ndërsa në paragrafin 5.5.1 janë paraqitur tabelat me parametrat e përgjithshëm, përdorimin e tokës dhe rregullat zhvillimore për njësi.

1.5.4. Dispozitat të përgjithshme

- Në rastet kur më shumë se 50% të sipërfaqes së parcelës shtrihet brenda vijës e gjelbër, e gjithë sipërfaqja e parcelës konsiderohet se është përfshirë në vijën e gjelbër dhe në këtë mënyrë mundet të ndërtohet.
- Sipërfaqja e çdo njësie mund të ndryshojnë $\pm 5\%$ për saktësinë në rregullimin e kufijve.

- Lejet e ndërtimit ose zhvillimit të lëshuara në mënyrë të ligjshme në bazë të dispozitave të cilat ekzistojnë para miratimit të PPV-së, mund të zbatohen edhe nëse PPV ka propozuar një zhvillim të ndryshëm.
- Ndërtesat dhe objektet që ekzistojnë me ligj, jashtë vijës së gjelbër, para miratimit të PPV dhe që do të legalizohen pas miratimit të PPV, mund të modernizohen, riparohen dhe zgjerohen vertikalisht.
- Ndërtesat informale dhe objekte ekzistuese që gjenden jashtë vijës së gjelbër, para miratimit të PPV-së, mund të legalizohen në bashkëpunim me ALUIZN-in, nëse ky institucion e gjykon të arsyeshme.
- Ndërtesa dhe objekte (përveç banesës), përdorimi i të cilave nuk është në përputhje me ato që janë parashikuar nga PPV duhet të largohen brenda 10 vjet nga miratimi i PPV-së.
- Përcaktimi dhe modifikimi i kufijve të zonave arkeologjike, zonave me monumente dhe të zonave e mbrojtjes, zonave të mbrojtura të mjedisit natyror, rregullohen nga dispozitat e aplikueshme në fuqi të cilat mbizotërojnë mbi dispozitat e këtij plani me kushte të parashikuara dhe kufizime të përcaktuara.
- Brenda vijës së kuqe, përreth monumenteve të kulturës, kërkohet miratimi i institucionit përgjegjës (IMK/DRKK) para çdo ndrtimi/shtese të re.
- Para çdo zhvillimi në ndërtim brenda vijës së gjelbër duhet të bëhet studim Gjeologjik e cila do të miratohet para dhënies së lejës të ndërtimit.
- Lidhja me rrjetin infrastrukturor ujësjelles-kanalizime-elektrik në përputhje me specifikimet e zbatueshme teknike dhe legjislacionit të përgjithshëm është kusht për lëshimin e lejës të ndërtimit / zhvillimit.
- Në njësitë në të cilat parashikohet të hartohet PDV-ja, përcaktimi i vijës së kuqe do të bëhet gjatë projektimit të PDV-së.
- Në njësitë në të cilat nuk propozohet hartimi i PDV-së, Vija e Kuqe përcaktohet bazuar në hartën përkatëse. Gjithashtu:
 - Për rrugët e reja të cilat mund të hapen në të ardhmen në zonat e ndërtuara në mënyrë të dendur të vendbanimeve, do të zbatohet gjërësia minimale e rrugës prej 4m. dhe vija e kuqe e re do të përcaktohet nga gjërësia e çdo rruge të re.
 - Për rrugët e reja të cilat mund të hapen në të ardhmen në zonat e ndërtuara në mënyrë të jo të dendur të vendbanimeve, do të zbatohet gjërësia minimale e rrugës prej 6 m. dhe vija e re e kuqe do të përcaktohet nga gjërësia e çdo rruge të re.
- Propozohet ndryshimi i paragrafit 11 të nenit 88 të VKM 671/2015, me qëllim që të lejohet në rajonin brenda vijave të kuqe, përreth varrezave, ndërtimi i ndërtesave të reja dhe shtesave dhe modernizimi i ndërtesave ekzistuese në një distancë minimale të 20m dhe më pas të krijimit të zonës së gjelbër përreth varrezave.
- Në rastin e ndërtimit brenda njesive të cilat përkasin në zonën e TAP-it, duhet të jetë në përputhje edhe agjensia përkatëse e TAP-it.



- Për ndërtimet të veçanta (përdorim tjetër përveç banimit) lejohen përjashtime nga kjo Rregullore për lartësinë e çatisë kur është e nevojshme për arsye të specifike teknike apo sigurisë pas miratimit të organit kompetent.
- Lejohet ndërtimi i papafingos brenda lartësisë maksimale të lejuar.

1.5.5. Normat, treguesit dhe standartet e aplikueshme të planifikimit, sipas kësaj rregullore

Duke u nisur nga situatë aktuale (njësitë, sipërfaqja, gjendja) dhe me qëllim mjaftueshmërinë në struktura të përfitimit publik dhe të përbashkët, shërbimin ndaj të gjitha vendbanimeve dhe përmirësimin e shërbimeve sociale, është formuluar një propozim fillestar për infrastrukturën e përfitimit publik dhe të përbashkët. Propozimi u hartua duke u bazuar në kriteret e mëposhtme:

- Specifikimet e përcaktuara në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 671, të vitit 2015 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”.
- Strukturën e rrjetit urban, distancën dhe atë kohore, terrenin gjeologjik dhe lidhjet rrugore ekzistuese.
- Lidhjet rrugore / punimet rrugore të propozuara.
- Popullsinë ekzistuese dhe të parashikuar
- Projektet zhvillimore të propozuara dhe ndërhyrjet që mund të përqëndrohen ose të fuqizojnë disa qendra banimi të përzgjedhura.

Në kuadër të një qasje gjithpërfshirëse, u morrën parasysh të gjitha sa u përmendën më lart dhe u bë përpjekje për të kombinuar kriteret dhe përzierjen e të dhënave të përcaktuara në ligj dhe fakte

Përcaktimet e bëra në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 671, të vitit 2015 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit” lidhen me treguesit e planifikimit, standartet dhe rregullime të tjera (standartet e tokës, rrezet e shërbimit etj) të cilat parashikohen në Kreun IV Standarde dhe Tregues Planifikimi, Seksioni I Standarde dhe Tregues Planifikimi për Territorin Urban, neni 81-86.

Ndër të tjera, u morrën në konsideratë standartet, e parashtruara bashkërisht në tabelat e mëposhtme për infrastrukturën kryesore sociale (neni 81 i VKM nr. 671/2015):

Qendra e banuar	a) Sipërfaq e bruto banimi	b) Hapësirë e gjelbër	c) Kopsht, çerdhe, shkolla	ç) Struktura për përdorim publik	d) Territo r sportiv	dh) Parki m publik	e) Shërbim tregtar i kufizuar	ë) Gjithse j
	m ² /banor	m ² /banor	m ² /banor	m ² /banor	m ² /banor	m ² /banor	m ² /banor	m ² /banor
Deri 10000 banorë	25	5	4	2	1.6	6	5	48.6
Mbi 10000 banorë	25	9	4.5	2	1.6	6	5	53.1

Mbi 100000 banorë	25	9	4.5	2	1.6	6	5	53.1
----------------------------------	----	---	-----	---	-----	---	---	------

Tabela 5.5.5.1: Ekstrakt nga VKM 671/29-7-2015, tabela me Standardet minimale për treguesit në qendrat e banuara.

Gjithashtu, u morrën parasysh, standartet e tokës, sipërfaqja e njësive për arsimin dhe shëndetësinë si dhe rrezet e shërbimit, të cilat parashikohen në nenin 83 të Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 671, të vitit 2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit” në nivel shkolle dhe me dallime midis zonave urbane dhe rurale. Për çerdhet parashikohet një rreze 200-300m., për kopështet 250-350m në zonat urbane dhe 500-600m në zonat rurale, për shkollat 9- vjeçare 500-600m në zonat urbane dhe 1000-1500m në zonat rurale dhe për shkollat e mesme 1000-1500m në zonat urbane dhe 2000-4500m në zonat rurale.

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

Bazuar në treguesit e zhvillimit (p.sh. Ksht, Kshp, kufiri i rrugës, kyfiri i parcelës), të cilët u parashtruan në detaje në nivel njësie, rezultojnë kufizime ligjore dhe të drejta për çdo pronë, pasi tashmë përcaktohen përdorime specifike të tokës dhe rregulla të zhvillimit të tyre.

- Në veçanti, pronarët e pronave që ndodhen në zonën e gjelbërt, sipas legjislacionit në fuqi, janë të detyruar të vënë në dispozicion pjesë të pronës së tyre për qëllim të përfitimit publik, siç janë ndërtimi i rrugëve (Kshr), hapësirat e përbashkëta (Kshp) etj.
- Duhet të sigurohet një numër i caktuar parkimesh, të kushtëzuar.
- Në ato raste ku një tokë ka sipërfaqe më të vogël se sipërfaqja minimale e lejuar në njësinë ku bën pjesë, detyrohet që të bashkohet me një ose më shumë prona fqinje, me qëllim që të jetë e plotë dhe e ndërtueshme.
- Për disa prona që përfitojnë të drejtën e realizimit të intensitet të ndërtimit me kusht, duhet të përdoret si mjet zhvillimi e drejta dhe detyrimi i pronarëve që detyrohen të kalojnë një pjesë të pronës së tyre në pronësi të Bashkisë ose të kontribuojnë me të njëjtën vlerë në ndërtimin e infrastrukturave sociale.
- Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore.

1.5.7. Lista e mjeteve që mund të përdoren për të udhëhequr zhvillimin sipas ligjit, duke përfshirë edhe të drejtat dhe kufizimet ligjore që rrjedhin prej tyre.

Legjislacioni në fuqi dhe përkatësisht VKM nr. 408, datë 13.5.2015, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit” neni 41-45 dhe Ligj nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” neni 30-36 dhe 37-42, përcaktojnë instrumenta të posaçëm që mund të përdoren për planifikimin urban dhe rindërtimin urban. Instrumentet kryesore janë si më poshtë vijon:

1) Intensiteti i ndërtimit me kushte (Neni 41, VKM 408/2015)



- Programi i intensitetit të ndërtimit me kushte hartohet nga autoriteti vendor i planifikimit në funksion të qëllimit sipas pikës 1, të nenit 30, të ligjit.
- Autoriteti vendor i planifikimit përgatit hartën e zonave të banimit që mund të jenë subjekt i programit të intensitetit të ndërtimit me kushte, si pjesë të planit të përgjithshëm vendor gjatë hartimit, ose rishikimit të tij. Përcaktimi i intensitetit me kushte për njësitë/ zonat shoqërohet me studimin e kapacitetit mbajtës, si dhe me një plan të detajuar të zbatimit dhe të transparencës publike të programit.
- Për zonat sipas pikës 2, autoriteti vendor i planifikimit përcakton intensitetin maksimal të lejuar të ndërtimit pa kushte dhe vlerën e intensitetit të ndërtimit shtesë 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 të lejuar pa kushte.
- Kushtet e tjera të zhvillimit mbeten të pandryshuara ose ndryshohen në përpjesëtim të drejtë me ndryshimin e intensitetit të ndërtimit, pa cenuar standardet e planifikimit, kur autoriteti i planifikimit zbaton programin e intensitetit të ndërtimit me kushte.
- Zhvilluesit e interesuar për të përfituar nga programi i intensitetit të ndërtimit me kushte mund të konkurrojnë për të marrë pjesë në këtë program.
- Autoriteti vendor i planifikimit jep të drejtën për zbatimin e intensitetit shtesë të ndërtimit sipas pikës 3 të këtij neni, kundrejt vlerës përkatëse sipas përcaktimit të pikave 7 dhe 8 të këtij neni, përmes marrëveshjeve me palët e interesuara, organizimit të konkurseve ose ankandeve publike.
- Vlera e së drejtës për zbatimin e intensitetit të ndërtimit me kushte përfitohet nga intensiteti shtesë i ndërtimit, mbi bazën e vlerës së tregut në zonën ku do të ndërtohet sipërfaqja e re e ndërtimit, dhënë nga intensiteti shtesë i ndërtimit.
- Vlera, sipas përcaktimit të pikës 7 të këtij neni, mund të jetë vlerë monetare, tokë, investime në infrastruktura dhe shërbime publike, si dhe sipërfaqe të ndërtuara për strehim social ose qëllime të tjera publike.
- Procedurat e zbatimit të programit të intensitetit të ndërtimit me kushte, sipas përcaktimit të këtij neni, botohen në regjistër dhe nëpërmjet një ose disa mjeteve të informimit publik.

2) Transferimi i së drejtës për zhvillim (Neni 42, VKM 408/2015)

- Programi i transferimit të së drejtës për zhvillim kryhet në funksion të qëllimit sipas pikës 1 të nenit 31 të ligjit në zonat përkatëse kur procesi i planifikimit të territorit ndalon ose kufizon zhvillimin në to.
- Transferimi i të drejtës për zhvillim kryhet midis pronarëve të tokave që ndodhen në njësitë dhe/ose zonat që janë objekt i transferimit, ose midis personave fizikë apo juridikë të autorizuar prej tyre dhe autoritetit vendor të planifikimit vetëm në kuadër të një programi të ndërmarrë nga autoriteti vendor i planifikimit për këtë qëllim dhe me vullnetin e pronarëve.
- Programi për transferimin e të drejtës për zhvillim, sipas pikës 2 të këtij neni, hartohet dhe zbatohet në përputhje me këtë rregullore dhe me planin e përgjithshëm vendor.

3) Programi i transferimit të së drejtës për zhvillim (Neni 43, VKM 408/2015)

- Autoriteti vendor i planifikimit vendos të lejojë zbatimin e një programi për transferimin e të drejtës për zhvillim mbi bazën e një studimi për njësitë dhe/ose zonat midis të cilave kryhet transferimi i këtyre të drejtave.
- Studimi, sipas përcaktimit të pikës 1 të këtij neni, hartohet si pjesë e planit të përgjithshëm vendor, gjatë hartimit ose në vijim, duke rishikuar PPV. Njësitë dhe/ose zonat janë objekt i programit për transferimin e të drejtës për zhvillim pas miratimit të PPV.
- Programi për transferimin e të drejtës për zhvillim përmban:
 - Qëllimin e programit në përputhje me këtë vendim.
 - Hartën e njësive/zonave prej nga transferohet (dhënëse) dhe të njësive/zonave ku transferohet (marrëse) kjo e drejtë, përfshirë të dhënat e Regjistrat të Pasurive të Paluajtshme për çdo pronë.
 - Kushtet dhe procedurat e procesit të transferimit, të dhënat identifikuese të palëve të përfshira në proces, detyrimet dhe përfitimet përkatëse për palët, si dhe formulën për llogaritjen e vlerës së kompensimit të së drejtës për zhvillim që transferohet, përfshirë taksat dhe çdo kosto tjetër, në përputhje me këtë vendim dhe legjislacionin në fuqi.
 - Përshkrimin e procesit të transparencës publike, monitorimit të ecurisë së programit, dhe botimin në Regjistër, në përputhje me ligjin.

4) Kushtet minimale të detyrueshme për transferimin e së drejtës për zhvillim (Neni 44, VKM 408/2015)

- Transferimi i së drejtës për zhvillim sipas këtij vendimi kryhet midis dy ose më shumë njësive të një zone dhe midis njësive të zonave të ndryshme dhe, në asnjë rast, brenda së njëjtës njësi.
- Transferimi i së drejtës për zhvillim zbatohet vetëm për intensitetin e ndërtimit dhe vetëm për përdorimin “banim”.
- Njësitë midis të cilave lejohej transferimi i së drejtës për zhvillim janë:
 - Zona dhënëse të së drejtës për zhvillim, të cilat i përkasin kategorisë së përdorimit të tokës bujqësi, natyrore dhe monumente e trashëgimi kulturore dhe ku plani i përgjithshëm vendor nuk lejon ose kufizon maksimalisht zhvillimin;
 - Zona marrëse të së drejtës për zhvillim, të cilat i përkasin kategorisë së përdorimit të tokës banim dhe mund të jenë disa ose të gjitha zonat e banimit sipas planit të përgjithshëm vendor.
- Në zonat marrëse, veç intensitetit maksimal të lejuar të ndërtimit, plani i përgjithshëm vendor përcakton, pas studimit të kapacitetit mbajtës dhe ndikimit social-ekonomik e mjedisor, intensitetin shtesë të ndërtimit që këto zona mund të përfitojnë si rezultat i zbatimit të programit të transferimit të së drejtës për zhvillim.
- Intensiteti shtesë sipas pikës 4, të këtij neni, nuk mund të jetë asnjëherë më i madh sesa intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit në zonë, në mungesë të programit të transferimit të së drejtës për zhvillim.

- Vlera e përgjithshme e sipërfaqes shtesë të ndërtimit në zonat marrëse, që krijohet nga zbatimi i programit të transferimit të së drejtës për zhvillim, nuk mund të jetë asnjëherë më e madhe sesa vlera totale e sipërfaqes së ndërtimit që i përket intensitetit të përcaktuar nga plani i përgjithshëm vendor për zonat dhënëse.
- Vlera e kompensimit të intensitetit të ndërtimit që transferohet përcaktohet përmes formulës që përgatit për këtë qëllim autoriteti vendor i planifikimit dhe rivlerësohet për çdo zonë dhënëse dhe marrëse. Kjo formulë bazohet në vlerën e tokës sipas çmimit të tregut në zonat dhënëse nëse atyre do t'u lejohej të përdornin intensitetin e ndërtimit të përcaktuar nga plani për qëllime të programit të transferimit të së drejtës së zhvillimit.
- Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe nënkategoritë përkatëse të parashikuara nga plani i përgjithshëm vendor për zonat marrëse dhe dhënëse nuk ndryshojnë me zbatimin e programit të transferimit të së drejtës për zhvillim.
- Gjatë zbatimit të programit të transferimit të së drejtës për zhvillim, kushtet e tjera të zhvillimit në zonat marrëse mbeten të pandryshuara ose përmirësohen në përpjesëtim të drejtë me zhvillimin shtesë, në përputhje me standardet e planifikimit.

5) Zhvillimi i detyrueshëm i tokës (Neni 32, VKM 107/2014)

- Në rastet kur si rezultat i procesit të hartimit të planit të detajuar vendor një ose disa pronarë nuk bien dakord me përmbajtjen e tij, autoriteti vendor i planifikimit negocion me ta për arritjen e një marrëveshjeje.
- Në rast se marrëveshja, sipas pikës 1 të këtij neni, nuk arrihet, atëherë autoriteti vendor i planifikimit vepron sipas rasteve të mëposhtme:
 - Rishpërndan të drejtën e zhvillimit të përcaktuar nga plani i përgjithshëm vendor në parcelat e këtyre pronarëve të parcelat fqinje dhe/ose njësi strukturore të tjera.
 - Nuk rishpërndan të drejtën e zhvillimit, por vendos një taksë të moszhvillimit, e cila zbatohet deri në momentin që këta pronarë hyjnë në një marrëveshje zhvillimi, sipas përcaktimeve të planit të përgjithshëm vendor.
 - Shpronëson këta pronarë, nëse plani i detajuar vendor është nismë publike dhe/ose refuzimi i pronarëve për të arritur një marrëveshje cenon interesin publik.
 - Për planet e detajuara vendore me nismë private, përcaktimet sipas shkronjave “a” dhe “b”, të kësaj pike, zbatohen nëse pronarët që nuk bien dakord me planin kanë në pronësi deri në 1/3 e sipërfaqes së zonës që është objekt i planit të detajuar vendor.
- Metodologjia e përcaktimit të vlerës së taksës së moszhvillimit dhe e rishpërndarjes së të drejtave të zhvillimit rregullohet në rregulloren e zhvillimit.

6) Pezullimi i zhvillimit (Neni 33, VKM 107/2014)

- Në rastet kur është marrë nisma për hartimin e një dokumenti planifikimi, autoriteti përgjegjës i planifikimit mund të vendosë pezullimin e zhvillimit, me qëllim ruajtjen e planifikimit për zonën objekt planifikimi.

- Pezullimi i zhvillimit ka për efekt ndalimin e përkohshëm të zhvillimit ose shtyrjen e shqyrtimit të kërkesave për zhvillim e ndërtim në të gjithë territorin ose në një pjesë të tij për një, disa ose çdo tip zhvillimi.
- Pezullimi i zhvillimit përdoret, në proporcion me rrethanat që e diktojnë atë, vetëm kur rezultojnë se instrumente të tjera në fuqi nuk do të jepnin një zgjidhje të përshtatshme. Pezullimi i zhvillimit nuk zbatohet për:
 - Zhvillime për të cilat leja e ndërtimit është miratuar, formalisht ose me miratim në heshtje, përpara vendimit për pezullimin e zhvillimit.
 - Punimet e mirëmbajtjes.
 - Zhvillime publike, shtetërore me interes vendor ose kombëtar.
- Vendimi për pezullimin e zhvillimit përcakton arsyet e përdorimit të këtij instrumenti, territorin e përfshirë ose pjesë të caktuara të tij, llojet e lejeve apo të çështjeve të lidhura me to, dhënia e të cilave pezullohet, ndërtimet që nuk mund të prishen, afatin dhe shkallën apo nivelin e pezullimit, sipas tipit të zhvillimit. Në rastin e zhvillimeve që kryhen me deklaratë për kryerje punimesh, vendimi për pezullimin e zhvillimit përcakton kufizimin ose ndalimin e ndryshimeve madhore apo themelore, me rezultat rritjen e vlerës së ndërtimeve ekzistuese.
- Pezullimi i zhvillimit mund të vendoset për një periudhë kohore deri në 12 muaj dhe mund të zgjatet edhe për 6 muaj të tjerë, për shkaqe të arsyeshme. Vendimi për pezullimin e zhvillimit shfuqizohet automatikisht me përfundimin e kësaj periudhe.
- Pezullimi i zhvillimit mbaron para afatit të përcaktuar për të gjithë territorin e përfshirë ose pjesë të caktuara të tij, kur kushtet e kërkuara për miratimin e tij pushojnë së ekzistuari. Në çdo rast, ai mbaron në datën kur dokumenti i planifikimit hyn në fuqi.
- Autoriteti i planifikimit mund të vendosë ndryshimin e vendimit për pezullimin e zhvillimit, sipas përcaktimeve të sipërpërmendura të këtij neni.

7) Servituti publik (Neni 34, VKM 107/2014)

- Servituti publik është barra që i ngarkohet një prone në dobi të një prone tjetër për interes publik. Ai nuk përjashton përdorimin e pasurisë së paluajtshme ose të një pjese të saj që nuk cenon realizimin e servitutit publik.
- Servituti publik mund të përcaktohet nga dokumenti vendor apo kombëtar i planifikimit ose të diktohet nga një kërkesë për ndërtim. Kur servituti bazohet në një dokument planifikimi në fuqi ai zbatohet ndaj një kërkesë ndërtimi.
- Çdo servitut publik, i vendosur mbi parcela të caktuara, transferohet në parcelat e reja të krijuara në të njëjtën vendndodhje fizike, si pasojë e një procesi nënndarjeje dhe/ose bashkimi të parcelave për qëllim zhvillimi. Servituti publik qëndron në fuqi pa afat në rast se akti që e krijon atë nuk përcakton një afat përfundimi.
- Të drejtat dhe detyrimet mbi servitutin publik janë ato të përcaktuara në Kodin Civil e legjislacionin në fuqi për servitutet.

8) E drejta e preferimi (Neni 36, VKM 107/2014)



- E drejta e preferimit është e drejta në dobi të një autoriteti të planifikimit, në kuptim të këtij ligji, për t'u preferuar në radhë para çdo personi privat në blerjen, në të njëjtat kushte, të një pasurie të paluajtshme, në pronësi private, që është objekt shitjeje dhe ndodhet në një zonë vendimtare për realizimin ose mbrojtjen e një interesi publik.
- E drejta e preferimit ushtrohet nga autoriteti i planifikimit për realizimin e interesit publik, për pasuri të paluajtshme, në pronësi private ose pjesë të tyre, sipas zonave të përcaktuara për këtë qëllim në dokumentin e planifikimit në fuqi. Kjo e drejtë nuk mund të ushtrohet:
 - Për blerje të pasurisë së paluajtshme, që rregullohet sipas kuadrit ligjor për bashkëpronësinë;
 - Kur pronari ia shet pasurinë e paluajtshme bashkëshortit, fëmijëve, fëmijëve të fëmijëve, ose prindërve;
 - Kur pasuria e paluajtshme është në proces blerjeje nga një institucion publik ose për llogari të tij;
 - Për pasuritë e paluajtshme, për të cilat janë pranuar kërkesa për leje ndërtimi, që janë në proces shqyrtimi deri në datën e miratimit të zonës së ushtrimit të së drejtës së preferimit.
- Pasuria e blerë nëpërmjet ushtrimit të së drejtës së preferimit përdoret vetëm për interesin publik konkret, për të cilin është zgjedhur. Nëse autoriteti përgjegjës i planifikimit vendos ta shesë pasurinë e blerë me preferim brenda pesë viteve nga data e blerjes, ai është i detyruar të njoftojë ish-pronarin e saj ose trashëgimtarët e tij, nëse kanë interes ta riblen atë pasuri.
- Procedura e detajuar përmes së cilës mund të ushtrohet e drejta e preferimit do të përcaktohen në rregulloren e zhvillimit.

9) Kushtet për zhvillim (Neni 37, VKM 107/2014)

Zhvillimi lejohet vetëm në kushtet e përcaktuara nga dokumentet e planifikimit ose, në mungesë të tyre, të aprovuara nga organi kompetent, të cilat shërbejnë si bazë për hartimin e dokumentacionit që shoqëron kërkesën për leje ndërtimi.

10) Leja e zhvillimit (Neni 38, VKM 107/2014)

- Leja e zhvillimit është dokumenti i lëshuar nga autoriteti përgjegjës që përcakton kushtet zhvillimore për një pronë të caktuar.
- Leja e zhvillimit është e nevojshme për çdo parcelë dhe jepet me miratimin e planit të detajuar vendor. Në rastin e parcelave, për të cilat nuk parashikohet hartimi i një plani të detajuar vendor, leja e zhvillimit jepet me miratimin e planit të përgjithshëm vendor.

11) Leja e ndërtimit (Neni 39, VKM 107/2014)

- Leja e ndërtimit është e nevojshme për çdo ndërtim, riparim, restaurim apo prishje të objekteve ekzistuese, instalim apo ngritje të ndërtimeve të përkohshme, me përjashtim të rasteve të parashikuara nga neni 41 i këtij ligji.

- Dokumenti i lejes së ndërtimit përshkruan të gjitha kushtet për kryerjen e punimeve të ndërtimit në përputhje me dokumentacionin shoqërues të aplikimit dhe normave dhe standardeve të përcaktuara në këtë ligj dhe aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të tij.
- Përfituesi i lejes së ndërtimit, pronari i ndërtimit, sipërmarrësi, mbikëqyrësi dhe zbatuesi i punimeve janë përgjegjës solidarisht, sipas nenit 52, shkronjat “e” dhe “ë”, të këtij ligji, për kryerjen e punimeve në përputhje me këtë ligj, me dispozitat ligjore që rregullojnë veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, me dokumentet e planifikimit në fuqi, si dhe me kushtet dhe kriteret e lejes së ndërtimit.
- Lejet e ndërtimit të miratuara në kundërshtim me ligjin dhe dokumentet e planifikimit në fuqi janë absolutisht të pavlefshme.

12) Afati i lejes së ndërtimit (Neni 40, VKM 107/2014)

- Afati për fillimin e punimeve nuk mund të jetë më i gjatë se 1 vit nga data e miratimit të lejes së ndërtimit.
- Afati i përfundimit të punimeve përcaktohet në bazë të kalendarit të punimeve të miratuar nga autoriteti i planifikimit.
- Shtyrja e afatit të përfundimit të punimeve dhe ndryshimi i subjektit zbatues të përcaktuar në lejen e ndërtimit kryhen nga autoriteti që ka miratuar lejen, me kërkesë të subjektit të pajisur me leje ndërtimi. Shtyrja e afatit të përfundimit të punimeve bëhet vetëm një herë, për një periudhë jo më të gjatë se afati fillestar i përcaktuar në lejen e ndërtimit, mbi bazën e një kërkesë të dorëzuar brenda afatit të vlefshmërisë së lejes dhe, në çdo rast, jo më vonë se 45 ditë përpara përfundimit të afatit të lejes. Kërkesa për shtyrjen e afatit parashtron arsyet për të cilat nuk ka qenë i mundur përfundimi i punimeve brenda afatit dhe shoqërohet nga kalendar i ri i punimeve dhe vërtetimi i pagesës së gjobës për shkeljen e afatit, sipas rregullave të vendosura në nenin 52 të këtij ligji.
- Kërkesa për shtyrjen e afatit të punimeve konsiderohet e miratuar në heshtje nëse autoriteti i planifikimit nuk i njofton vendimin përkatës subjektit kërkuar brenda afatit 45-ditor nga dita e depozitimit të kërkesës.
- Për përfundimin e punimeve të papërfunduara brenda afatit të përcaktuar, është e detyrueshme pajisja me një leje të re ndërtimi, me përjashtim të rastit kur këto mund të kryhen me deklaratë punimesh mirëmbajtjeje apo kur kërkohet shtyrja e afatit të përfundimit të punimeve në lejen e ndërtimit, sipas pikës 3 të këtij neni.
- Për punimet e filluara prej më shumë se dhjetë vjetësh dhe ende të papërfunduara, sipas projektit të miratuar, autoriteti përgjegjës për miratimin e lejes së ndërtimit përcakton mënyrën e ndërtimit të detyruar ose vendos prishjen apo konfiskimin e ndërtimit.

13) Deklarata paraprake për kryerjen e punimeve (Neni 41, VKM 107/2014)

- Rregullorja e zhvillimit përcakton listën e ndërtimeve, instalimeve dhe punimeve që, për shkak të ndërhyrjeve jothelbësore në objekt, natyrës së përkohshme së instalimeve ose rregullimit të kontrollit të zhvillimit nga një leje apo autorizim tjetër apo nga legjislacion i posaçëm sektorial,

nuk kërkojnë pajisjen me një leje ndërtimi dhe janë objekt i një deklaratë paraprake për kryerje punimesh.

- Në rastet e përcaktuara, sipas pikës 1 të këtij neni, deklarata me shkrim e depozituar pranë autoritetit përgjegjës të kontrollit të zhvillimit, bashkërisht me projektin e punimeve, të hartuar dhe nënshkruar nën përgjegjësinë e profesionistëve të licencuar, është dokumenti i vetëm i mjaftueshëm për fillimin e punimeve të ndërtimit.
- Autoriteti përgjegjës mund të kundërshtojë deklaratën paraprake për kryerjen e punimeve, me vendim të arsyetuar, në rast se konstaton mosrespektim të kushteve dhe kërkesave ligjore që rregullojnë deklaratën paraprake të punimeve.

14) Çertifikata e përdorimit, (Neni 42, VKM 107/2014)

- Në fund të procesit të zhvillimit, autoriteti përgjegjës i planifikimit lëshon certifikatën e përdorimit të objektit, që vërteton përfundimin e punimeve, në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit ose deklaratës paraprake për kryerje punimesh, si dhe zbatimin e kriterëve të dokumenteve të planifikimit dhe të kontrollit të zhvillimit.
- Në të gjitha rastet, subjekti që kryen punimet lëshon deklaratën e përputhshmërisë që konfirmon kryerjen e punimeve në përputhje me normat dhe standardet e sigurisë në fuqi. Rastet e zbatimit dhe përmbajtja e deklaratës së përputhshmërisë përcaktohen në rregulloren e zhvillimit.
- Çertifikata e përdorimit lëshohet vetëm kur aktet e kontrollit vërtetojnë realizimin e punimeve, në përputhje me kushtet e lejes ose deklaratës paraprake për kryerje punimesh, sipas fazave dhe kriterëve të përcaktuara në legjislacionin për punimet e ndërtimit, në rregulloren e zhvillimit dhe në legjislacionin mjedisor.
- Në rast se konstatohet mospërputhje e punimeve të kryera me kërkesat, sipas pikës 3, autoriteti i planifikimit lëshon aktin e konstatimit të mospërputhshmërisë, i cili jep sugjerimet dhe afatin kohor dhe, nëse afati kohor nuk respektohet, sanksionet për sigurimin e përputhshmërisë nga zhvilluesi.
- Çertifikata e përdorimit shqyrtohet dhe jepet sipas procedurës dhe afateve të përcaktuara në legjislacionin për disiplinimin e punimeve të ndërtimit. Në rastet kur nuk është marrë vendim brenda afateve të përcaktuara dhe subjekti që kryen punimet ka plotësuar pa shkelje të gjitha aktet administrative, të parashikuara në legjislacionin për punimet e ndërtimit, certifikata e përdorimit konsiderohet e miratuar në heshtje.
- Miratimi në heshtje i certifikatës së përdorimit nuk zbatohet në rastet kur:
 - Aktet e kontrollit të punimeve të mbajtura nga autoritetet përkatëse kanë evidentuar shkelje të kushteve të lejes së miratuar;
 - Çertifikata e përdorimit kërkohet për punime me rrezikshmëri të lartë.
- Punimet e kryera në zbatim të këtij ligji regjistrohen, sipas ligjit, në regjistrat e pasurive të paluajtshme, në bazë të certifikatës së përdorimit, të lëshuar sipas përcaktimeve të këtij ligji ose të miratuar në heshtje. Në rastin e miratimit në heshtje, punimet e kryera regjistrohen mbi bazën

e kërkesës së subjektit për certifikatë përdorimi, kopjes së dytë të aktit të kolaudit dhe akteve administrative të parashikuara në legjislacionin për punimet e ndërtimit.

- Në rastet e lejeve që mbulojnë një grup ndërtimesh, certifikata e përdorimit mund të jepet e veçantë për çdo ndërtim, sipas fazave të përfundimit të punimeve të përcaktuara në lejen e ndërtimit. Certifikata e përdorimit për ndërtimin e fundit jepet vetëm pasi të ketë përfunduar realizimi i të gjitha infrastrukturave që kërkojnë nga leja përkatëse e ndërtimit.
- Njëkohësisht me lidhjen e kontratës për kalimin e pronësisë së punimeve, ndërtuesi duhet t'i dorëzojë blerësit një policë sigurimi me afat dhjetëvjeçar me përfitues blerësin/blerësit dhe me efekt nga data e përfundimit të punimeve, që mbulon dëmet e ndërtesës, përfshirë dëmet ndaj të tretëve, që rrjedhin kur, për shkak të tokës ose për defekt të ndërtimit, ndërtimi shembet tërësisht ose pjesërisht, ose paraqet rrezik të dukshëm shembjeje ose defekte të tjera të rënda, që shfaqen pas lidhjes së kontratës së kalimit të pronësisë.

1.6. Rregullat e nënndarjes dhe të bashkimit të parcelave

a) Kuadri ligjor në fuqi

Legjislacioni në fuqi i cili përcakton procedurat e ndarjeve dhe të bashkimeve të truallëve i referohet neneve 29-31 të VKM 408/2015.

Në bazë të këtij legjislacioni vazhdojnë të jenë në fuqi si vijon:

Nënndarja e parcelës për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse, Neni 29, VKM 408/2015

- Të gjitha rastet e nënndarjes së parcelës, mbi bazën e të cilave kryhet një proces zhvillimi, përcaktohen si nënndarje për qëllime zhvillimi.
- Kushtet për realizimin e nënndarjes së parcelave për qëllime zhvillimi përcaktohen nga çdo autoritet planifikimi në dokumentet e planifikimit dhe në zbatim të kushteve të zhvillimit.
- Plani i nënndarjes së parcelës për qëllime zhvillimi realizohet si pjesë e planeve të detajuara vendore dhe planeve të detajuara për zonat me rëndësi kombëtare.
- Parcelat e reja të krijuara nga procesi i nënndarjes regjistrohen në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme vetëm pasi rrjeti rrugor dhe infrastrukturat për secilën parcelë të re të krijuar nga nënndarja të jenë ndërtuar në përputhje me planin e miratuar të nënndarjes dhe regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, në përputhje me marrëveshjen midis zhvilluesit/pronarit dhe autoritetit vendor të planifikimit.
- Infrastrukturat që regjistrohen në pronësi të pronarëve private të parcelave detyrimisht mirëmbahen prej tyre në përputhje me kushtet kohore, teknike dhe të cilësisë, të vendosura për këtë qëllim nga njësia e qeverisjes vendore e cila vazhdimisht kontrollon cilësinë e këtyre infrastrukturave.
- Nuk lejohet nënndarja në tokat me gjeorrezique apo ku nënndarja mund të krijojë mundësi për gjeorrezique, përmbytje dhe pengesa në sistemin e kullimit të ujërave

Kushtet e përgjithshme të nënndarjes së parcelave për qëllime zhvillimi, Neni 30, VKM 408/2015



Kushtet e përgjithshme për lejimin dhe realizimin e nënndarjes së parcelës për qëllime zhvillimi janë:

- a) Parcela duhet të ndodhet brenda kufijve të sistemit urban (vija e gjelbër) ose në ato pjesë të sistemit natyror dhe bujqësor që janë përcaktuar për t'u konvertuar në tokë 'trual' nga dokumenti i planifikimit dhe aktet përkatëse ligjore në fuqi;
- b) Çdo parcelë që ka sipërfaqe të mjaftueshme për t'u nënndarë disa herë dhe në më shumë se dy parcela, në përputhje me përcaktimet e planit të përgjithshëm vendor;
- c) Parcelat, që nuk përmbushin kushtin për zhvillim sipas dokumentit të përgjithshëm të planifikimit, zhvillohen vetëm nëse bashkohen me parcela fqinje për të arritur madhësinë e nevojshme për zhvillim;
- ç) Parcelat e reja të krijuara pas procesit të nënndarjes duhet të kenë lidhje të drejtpërdrejtë me rrugën dhe infrastrukturën publike. Madhësia e daljes së çdo parcele në rrugë kushtëzohet nga vendndodhja tyre në lidhje me rrugën, përcaktohet në përputhje me standardet e Kodit Rrugor dhe në çdo rast është jo më pak se 6 m;

d) Sipërfaqja e parcelave për infrastrukturën, të përfuara nga procesi i nënndarjes për qëllime zhvillimi, përcaktohet në përputhje me nevojat e infrastrukturës publike që ndërtohet.

Bashkimi i parcelave për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse, Neni 31, VKM 408/2015

- Bashkimi i parcelave për qëllime zhvillimi kryhet me vullnetin e pronarëve të tyre, si pjesë e planeve të detajuara vendore ose të zonave me rëndësi kombëtare apo përmes lejeve kur:
 - a) zhvillimi i ri ndryshon përdorimin dhe/ose treguesit e planifikimit dhe kushtet e zhvillimit në parcelën e krijuar nga bashkimi, nga ato ekzistuese;
 - b) zhvillimi i ri kërkon krijimin e një parcele të re, me formë dhe përmasa të ndryshme nga parcelat ekzistuese të cilat bashkohen.
- Çdo autoritet planifikimi duhet të përcaktojë rregullat e bashkimit të parcelave për qëllime të zhvillimit në rregulloret përkatëse vendore të planifikimit dhe të zhvillimit.
- Në rastet kur bashkimi i parcelave kryhet përmes një lejeje, plani i bashkimit të parcelave, fazat e zbatimit të bashkimit dhe instrumentet e financimit janë pjesë e projektit që shoqëron kërkesën për leje.
- Gjatë realizimit të bashkimit për qëllime zhvillimi, zbatohen instrumentet financiare të drejtimit të zhvillimit sipas ligjit.
- Parcelat e reja të krijuara pas procesit të bashkimit duhet të kenë lidhje të drejtpërdrejtë me rrugën dhe infrastrukturën publike. Madhësia e daljes së çdo parcele në rrugë kushtëzohet nga vendndodhja tyre në lidhje me rrugën, përcaktohet në përputhje me standardet e Kodit Rrugor dhe në çdo rast është jo më pak se 6 m.

Për të plotësuar, Brenda Zonave (Zon e zhvillimit urban, Zona ekonomike, Zona ushtarake) domethënë më konkretisht në Njësitë ZU.1.1-27, E.1-4 dhe U.1-2, do të zbatohen kushtet e mëposhtme në lidhje me ndarjen dhe bashkimin e trualleve:

a) Kushtet për procesin e ndarjes dhe bashkimit

- Lejohet ndarja e një trualli deri në kufirin e plotësisë që zbatohet në zonën së cilës i përket, me qëllim që pas ndarjes së tij të rezultojnë sërish trualle të plotë dhe të ndërtueshëm.
- Lejohet transferimi i një trualli jo të plotë që ekziston paraprakisht (nga data e miratimit të planit aktual GLP) një pronari tjetër.
- Në rastin e shumë bashkëpronarëve të një trualli, lejohet ndarja e tij vetëm pasi të rezultojë një truall i ri i ndashëm dhe i ndërtueshëm për çdo bashkëpronar pas procedurës së ndarjes.
- Është i lejueshëm transferimi i një pjese jo të plotë trualli pas ndarjes, tek një pronar fqinj që të përbëjë një truall unik pas bashkimit, nëse nuk preket plotësia e truallit fillestar.
- Çdo truall i plotë dhe i ndërtueshëm që rezulton pas ndarjes do të duhet të ketë të paktën daljen e kërkuar në rrugë kalimi me gjerësi minimale prej 4 m. (e shfrytëzimit publik) në përputhje me kushtet e ndërtimit të zonës.

b) Aksesit në infrastrukturë

Trualle me ose pa rrugë kalimi në to, mund të ndahen deri në kufirin minimal të plotësisë së zonës me kushtin që të krijohet rrugë kalimi me gjerësi minimale prej 4 m. (e shfrytëzimit publik) për çdo truall të plotë dhe të ndërtueshëm që do të rezultojë pas ndarjes.

c) Limitet e nën-ndarjes dhe zhvillimit

- Ndalohet ndarja e një trualli të plotë, nëse pas ndarjes nuk rezultojnë trualle më të vogla të plotë dhe të ndërtueshme.
- Me qëllim që të ekzekutohet ndarja e një trualli në më shumë trualle të plotë dhe të ndërtueshëm, duhet së pari të sigurohet hapja e nevojshme e rrugëve të kalimit për në të gjitha truallet e reja që do të rezultojnë pas ndarjes.

Brenda Zonave (Zonë zhvillimi i aktiviteteve bujqësore, Zonë për zhvillimin të veçantë bujqësor, Zonë e zhvillimit rural) dhe më konkretisht në njësitë ZB.1, ZVB.1, ZR.1.1-266 dhe ZR.2.1-28 do të zbatohen kushtet e mëposhtme në lidhje me ndarjen dhe bashkimin e parcelave:

a) Kushtet për procesin e ndarjes dhe bashkimit

- Lejohet ndarja e një parcele në një ose më shumë pjesë të ndashme deri në kufirin prej 4.000m^2 secila, dhe pa u prekur plotësia minimale prej 4.000m^2 e parcelës fillestare.
- Kufiri minimal i ndarjes që një parcelë të konsiderohet e plotë dhe e ndërtueshme është 4.000m^2 .
- Lejohet transferimi i një parcele më të vogël se 4.000m^2 që ekziston paraprakisht (nga data e miratimit të planit aktual GLP) një pronari tjetër.
- Është i lejueshëm transferimi i një pjese parcele (më të vogël se kufiri minimal i ndarjes) pas ndarjes, një pronari fqinj që të përbëjë një parcelë unike, pas bashkimit, nëse nuk preket plotësia prej 4.000m^2 e parcelës fillestare.
- Çdo parcelë e plotë që rezulton pas ndarjes do të duhet të ketë akses nga rruga rurale e kalimit (e shfrytëzimit publik).

b) Aksesit në infrastrukturë



Parcela me ose pa rrugë kalimi drejt tyre, mund të ndahen deri në kufirin minimal të plotësisë prej 4.000m² secila me kushtin që të krijohet rrugë rurale kalimi (e shfrytëzimit publik) drejt çdo parcele që do të rezultojë pas ndarjes.

c) Kufizimet për ndarjen dhe zhvillimin e tyre

- Ndalohet ndarja e një parcele fillestare të plotë, nëse pas ndarjes nuk rezultojnë parcela të plota.
- Me qëllim që të ekzekutohet ndarja e një parcele në më shumë parcela të plota, duhet të sigurohet hapja e nevojshme e rrugëve të kalimit për në të gjitha parcelat e reja që do të rezultojnë pas ndarjes; në mënyrë që të sigurohet lidhja me rrugën dhe infrastrukturën publike.

1.7. Rregullat rrugore dhe sistemi i transportit

Sipas analizës dhe vlerësimit të infrastrukturës ekzistuese të transportit të kryer në Fazën 1, Plani i Veprimit i përpunuar në Faza 2, janë përfshirë disa ndërhyrje në fushën e Transportit. Këto projekte / ndërhyrje, që padyshim përfshijnë projekte që janë tashmë duke u zhvilluar apo në zbatim e sipër, kanë të bëjnë kryesisht me rindërtimin dhe rehabilitimin/përmirësimin e rrugëve më të rëndësishme në nivel Bashkie, që nevojiten për përmirësimin e lidhjes së Bashkisë me rrjetet primare dhe me vendbanimet e saj, përmirësimin e nivelit të parashikuar të shërbimit dhe nivelin e sigurisë në rrugë dhe për nxitjen e bashkëpunimit ndër-komunal.

Më specifikisht projektet e identifikuar janë si vijon :

- Përmirësimi i rrugës Poliçan – Berat.
- Përmirësimi i rrugës Tërpan – Berat.
- Ndërtimi i rrugës së re Berat – Tepelenë (duke kaluar Bashkinë në anën perëndimore të saj).
- Përmirësimi i rrugës që lidh Tërpan me Beratin – Tepelenën.
- Ndërtimi dhe Përmirësimi i rrugës Mbrakull – Tëman – Tërpan
- Lidhja e rrugës ndërmjet Poliçanit dhe Kulmakut (Teke), ku 8km është në Bashki.
- Përmirësimi i rrugës Poliçan – Kapinovë (ndërtimi i rrugës së re dhe rindërtimi i rrugës ekzistuese).
- Mirëmbajtja e rrjetit rrugor me vëmendje në: (1) Mbrakull-Kapinovë, (2) Qafa e Mullirit – Peshtan, (3) Qafa e Mullirit – Lybeshë, (4) Fushë – Peshtan, (5) Qafa e Pronovikut-Tërpan, (6) Tozhar-Vokopolë.
- Mirëmbajtja dhe përmirësimi i rrugëve rurale në kuadër të TAP (rindërtimin e 11 urave, mirëmbajtjen e 4,9 km rrugë, përmirësimin e 10,3 km rrugë).
- Krijimi i shërbimit ndër-Bashkiak të transportit mes Poliçanit dhe Vodicës
- Ndërtimi i rrugës për këmbësorët / biçikletat në zonën mes Poliçanit dhe Pincës

Përveç ndërtimit të disa rrugëve të reja (një nga të cilat është projekti kombëtar rrugor Berat - Tepelenë), shumica e investimeve të propozuara ndërhyrjet / projektet problemet në infrastrukturën

ekzistuese, dmth përmirësimet e komponentëve më urgjente të infrastrukturës së transportit për Bashkinë, dhe për këtë arsye ata kanë një "korrigjuese" - karakter rehabilitues që siguron efektivitetin e kostos. Një tjetër projekt i referohet krijimit të shtegut rrugor për ecje/çiklizëm me gjatësi 10 km, dhe një tjetër për ofrimin e shërbimi të transportit në masë brenda Bashkisë me gjatësi 15 km.

1.7.1. Përcaktimi dhe përshkrimi i kategorive rrugore

Kodi Rrugor Shqiptar (Ligj Nr. 8378, datë 22.7.1998) përcakton dhe përshkruan kategoritë e rrjetit rrugor në nenin 2. Sipas legjislacionit ekzistues dhe standardeve në ndërtimin e rrugëve, rrugëve publike klasifikimi dhe standardet minimale janë si më poshtë:

- A. Autostradë: Rrugë interurbane ose urbane me karrexhata të pavarura ose të ndara nga trafikndarës të pakapërcyeshëm, secila me të paktën dy korsi lëvizjeje, bankinë të shtruar të mundshme në të majtë dhe korsi emergjence, ose bankinë të shtruar në të djathtë, pa kryqëzime në nivel, e pajisur me rrethim dhe sisteme asistence për përdoruesin gjatë gjithë gjatësisë, e rezervuar për qarkullimin e disa kategorive mjetesh me motor dhe e dallueshme me sinjale të vecanta të fillimit dhe mbarimit. Për qëndrimin duhet të jenë parashikuar zona të caktuara me hyrje e dalje, të pajisura përkatësisht me korsi ngadalësimi dhe shpejtimi.
- B. Rrugë interurbane kryesore: Rrugë me karrexhata të pavarura ose të ndara nga trafikndarës të pakapërcyeshëm, secila me të paktën dy korsi lëvizjeje dhe bankina të shtruara, pa kryqëzime në nivel, me hyrje të koordinuara për objekte anësore, e dallueshme nga sinjale të vecanta të fillimit dhe mbarimit, e rezervuar për qarkullimin e disa kategorive mjetesh me motor. Për të tjera kategori të mundshme mjetesh të përdoruesve duhet të parashikohen hapësira të përshtatshme. Për qëndrimin duhet të jenë parashikuar zona të caktuara, me hyrje e dalje, të pajisura përkatësisht me korsi ngadalësimi dhe shpejtimi.
- C. Rrugë interurbane dytësore: Rrugë me një karrexhatë me të paktën një korsi lëvizjeje për sens dhe bankina.
- D. Rrugë urbane kryesore: Rrugë me karrexhata të pavarura, ose të ndara nga trafikndarës, secila me të paktën dy korsi lëvizjeje dhe një korsi e mundshme e rezervuar për mjete publike, bankina të shtruara dhe trotuare, me kryqëzime në nivel të pajisura me semafor. Për qëndrimin janë parashikuar zona ose breza anësore jashtë karrexhatës, të dyja me hyrje dhe dalje të përqendruara.
- E. 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.
- F. Rruge lokale: Rrugë urbane ose interurbane, e sistemuar në mënyrë të përshtatshme sipas përkufizimeve të pikës 1 të këtij neni, por që nuk bën pjesë në rrugët e mësipërme (A deri në E).

Përveç kësaj, në bazë të paragrafit 5 të të njëjtit nen, rrugët klasifikohen edhe sipas përdorimit të tyre, funksionimit dhe karakterit administrativ (njësi të pronësisë), si:

- Rrugë shtetërore (enti pronar – shteti).
- Rrugë rrethi (enti pronar – qarku).
- Rrugë bashkiake (enti pronar – bashkia).



- **Rrugë të brendshme (subjekt privat ose shtetëror).**

Për më tepër, rrugët interurbane të kategorive B dhe C janë të ndarë në (neni 2, paragrafi 6);

A. Rrugët shtetërore: kur a) përfaqësojnë drejtimet kryesore të trafikut kombëtar; b) lidhin rrjetin kryesor rrugor të shtetit me atë të shteteve kufitare; c) lidhin ndërmjet tyre kryeqendrat e rretheve ose përfaqësojnë lidhje të drejtpërdrejta e të rëndësishme ndërmjet rrugëve shtetërore; d) lidhin me rrjetin e rrugëve shtetërore portet detare, aeroportet, qendrat me rëndësi të veçantë industriale, turistike, kulturore e klimaterike; e) janë rrugë që përfaqësojnë interes të veçantë për ekonominë kombëtare.

B. Rrugë qarku: kur lidhin kryeqendrën e rrethit me bashkitë, qendrat e komunave dhe zona të tjera me interes industrial, bujqësor, turistik e klimaterik, rrugët që lidhin qendrat e komunave, bashkitë me qendrat e komunave dhe rrugët që lidhin qendrat e bashkisë dhe të komunave me rrugët shtetërore.

C. Rrugët e brendshme: Përfshihen rrugët që shtrihen brendapërbrenda sektorëve të minierave, naftës, pyjeve, veprave industriale, kantierëve, gurore dhe ekonomive bujqësore.

D. Rrugët bashkiake: janë të gjitha rrugët brenda territorit të komunës ose të bashkisë që nuk përfshihen në ato të grupeve A, B dhe C.

Në paragrafi 7 të të njëjtit nen, thuhet se Ministria që mb ulon veprimtarinë përkatëse procedon në klasifikimin e rrugëve shtetërore sipas pikave 2 dhe 5, duke ndjekur kriteret sipas pikave 5 dhe 6. Ajo mund të marrë mendimin e Institutit të Studimeve të Transportit, si dhe të rretheve të interesuara, sipas rasteve dhe me mënyrat e përcaktuara në aktet në zbatim. Rrethet me të njëjtat kriteret të përcaktuara procedojnë, pasi marrin mendimin e enteve lokale, në klasifikimin e rrugëve të mbetura sipas pikave 2 dhe 5. Rrugët të klasifikuara në këtë mënyrë regjistrohen në arkivin kombëtar të rrugëve të parashikuar në nenin 220.

Njësitë administrative, pas marrjes së mendimit të subjekteve lokale, dhe me të njëjtat kriteret të specifikuar, të vazhdojnë me klasifikimin dhe Regjistrin e rrugëve, siç përmendet në nenin 220, i cili - ndër të tjera - ka të bëjë me krijimin e Regjistrit kombëtar të rrugëve

Së fundi, Neni 8 përcakton se kur rrugët nuk kanë më karakteristikat klasifikuese të mësipërme ose nuk u më qëllimeve funksionale, deklasifikohen nga Ministria që mbulon veprimtarinë përkatëse dhe nga rrethet, sipas kompetencave përkatëse të mësipërme, duke marrë mendimet sipas pikës 7. Rastet dhe procedurat për një deklasifikim të tillë përcaktohen në aktet në zbatim.

Segmentet e rrjetit rrugor brenda Bashkisë i përkasin Kategorive C (vetëm SH72 nga kufiri me Bashkinë e Skraparit në kufi me Bashkinë e Beratit), E dhe F (p.sh. Berat - Gllave, SH74), dmth përkatësisht rrugë interurbane dytësore, rrugë e mesme urbane, dhe rrugë lokale.

Rruga shtetërore SH72 është pak a shumë e mirë në aspektin e gjendjes së trotuarit dhe gjerësisë së karrexhatës, por për shkak të përkuishmërisë së lartë, niveli i rehatisë dhe shërbimi janë të degraduar. Janë propozuar rehabilitimi dhe përmirësimi i punëve, ndërsa disa punë janë tashmë në zhvillim e sipër në kuadër të TAP-it. Përmirësimi i rrugës në një kategori më të lartë (Kategoritë B ose A), nuk mund të konsiderohen, kjo nga kërkesa e ulët (vetëm 500 - 1.500 automjete në ditë në mesatare vjetore, vetëm 7-8% kamionë).

Implementimi i projektit nga Berati në Tepelenë ndoshta do të kërkonte mundësisht vendosjen e kësaj rruge të re në kategorinë C ose më lart, në varësi të karakteristikave të tij gjeometrike dhe

operative në bazë të studimit të fizibilitetit dhe zgjidhjen teknike e zgjedhur së fundi. Kjo duhet të shqyrtohet pas vendimit përfundimtar të zbatimit, nën përgjegjësinë e Ministrisë së Transportit dhe Infrastrukturës, në bashkëpunim me autoritetet Bashkiake, Institutit të Transportit, dhe aktorëve të tjerë.

Përsa i përket pjesës tjetër të rrjetit, rrugët me standardet përkatëse gjeometrike janë Kategoria F, duke përfshirë SH74 (lidhje në jug, në Këlcyrë dhe më tej në Tepelenë dhe në Përmet). Përmirësimi i kësaj rruge deri në Terpan, jo domosdoshmërisht do të rezultojë në vendosjen e saj në Kategorinë C, me kusht zbatimin e rrugës së re të Beratit - projekti Tepelene. Megjithatë, nëse përmirësimi i SH74 do të thotë ndryshime strukturore (asfaltim, zgjerim) që do të shkaktojnë një përmirësim radikal, dhe në qoftë se rruga nga Terpan në Gllave dhe Kelcyre është modernizuar në përputhje me rrethanat (tani vetëm 3,5m e gjerë), atëherë mund të konsiderohet klasifikimit si Kategoria rrugore C, me kusht që rruga më pas do të sigurojë lidhjen me një rrugë të kategorisë C (Tepelene - Kelcyre - Përmet). Në çdo rast, përmirësimi i rrugës në një kategori më të madhe (se sa Kategoria C) nuk do të jetë një alternativë e arsyeshme, duke pasur parasysh kërkesën e ulët (vetëm 1.500 automjete në ditë në mesatare vjetore, vetëm 7-8% kamionë), dhe për këtë arsye nuk rekomandohet.

1.7.2. Kushtet teknike dhe madhësitë - Dimensionimi dhe e drejta e kalimit

Kushtet teknike dhe madhësia e rrugëve janë përcaktuar automatikisht nga përcaktimet e kategorive të rrugëve që janë klasifikuar në dhe nga standardet përkatëse të projektimit në Shqipëri.

Prandaj, rrugët e kategorisë C janë të dimensionuara përkatësisht në çfarë është përshkruar më lart, me një gjerësi që nuk e kalon 9 metra (si për shembull SH72 drejt Beratit, në veri dhe në drejtim të Skraparit në jug, me gjerësi rrugore 6m). Kjo gjerësi natyrisht nuk duhet të tejkalohet për rrugët e kategorive më të ulëta (E dhe F), të cilat mund të jenë të ngushta në bazë të funksionit të rrugës (psh një mënyrë e rrugëve urbane, rrugë rurale, etj.) Për shembull, Kategoria F SH74 rruga që kalon Bashkinë e Poliçanit është 5 m e gjerë deri në Glave dhe pastaj është reduktuar edhe më shumë në 3,5m.

Sipas VKM nr. 408, datë 13.5.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", neni 36, pika 2, citon se "*Distancat minimale të lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës janë ato të përcaktuara në Kodin Rrugor*" ndërsa "*Për ndërtimet përgjatë hekurudhave zbatohen distancat sipas Kodit Hekurudhor*". Në bazë të Kodit Rrugor, përditësimet e në 2015, neni 3, pika 17, kufi rrugor është: "Fund i pronësisë rrugore, i cili rezulton nga aktet e blerjes ose nga brezat e shpronësimit të projektit të miratuar. Në mungesë të tyre, kufiri formohet nga buza e jashtme e hendekut të sigurimit apo kanalit, kur ai ekziston, ose nga këmba e skarpatës, nëse rruga është në lartësi, ose nga buza e sipërme e skarpatës, nëse rruga është në thellësi". Vija e Kuqe përcaktohet bazuar në hartën përkatëse (H_19_4_A dhe H19_4_B "Harta Vija e Kuqe e Ndërtimit").

Sipas VKM nr.153, datë 7.4.2000 "Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", i azhurnuar 2015, neni 25, citon se distancat që duhen respektuar për ndërtime të reja apo rindërtime, jashtë qendrave urbane por brenda zonave të parashikuara për të bërë ndërtime, nuk mund të jenë më pak se 30 metra për rrugën e tipit A, 20 m për rrugën e tipit B dhe 10 m për rrugën e tipit C. Sipas nenit 27, largesitë nga kufiri rrugor në brendësi të qendrave të banuara që duhen respektuar në ndërtimet e reja, në shembjet të plota, në rindërtimet apo në



zgjerimet përballë rrugës, nuk mund të jenë më pak se: 30 metra për rrugët e tipit A dhe 20 metra për rrugët e tipit D. Në mungesë të veprimtarisë urbanistike në fuqi, largesite nga kufiri rrugor, që duhen respektuar në qendrat e banuara, nuk mund të jepen më të vogla se: 30 m për rrugët e tipit A; 20 m për rrugët e tipit D e E dhe 10 m për rrugët e tipit F. Përjashtim bëjnë pikat e karburantit, për të cilat zbatohet Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 493, datë 22.7.2014, pika 5b, sipas të cilit, stacionet e karburantit janë të lejuara në një distancë jo më pak se 10 metra). Normalisht, hyrjet dhe daljet e rrugës janë të kontrolluara, janë të lejuara vetëm ato të parashikuara dhe të miratuarat në projektin e rrugës.

1.7.3. Parametrat, Skema e lëvizjes dhe transportit publik, në përputhje me legjislacionin e veçantë

Përsa i përket lëvizshmërisë dhe transportit në masë, dhe në mungesë të një sistemi të organizuar të transportit publik, duhet të organizohet një lloj sistemi "kërkesë e përgjegjshme", në bashkëpunim me operatorët ekzistues të autobusëve privatë që sot ofrojnë shërbime të transportit në masë me "furgona", dhe me komunitetet lokale. Ky sistem duhet të shqyrtohet në një studim të përkushtuar që do të vlerësojë modelet e lëvizshmërisë dhe zakonet e popullsisë lokale, dmth udhëtime të kryera nga anëtarët e familjeve për ditë, origjinën dhe destinacionin e udhëtarëve brenda Bashkisë dhe udhëtime interurbane, etj në mënyrë që të identifikojë nevojat e popullsisë për shërbimet e transportit masiv dhe të vazhdojë për përmirësimet e nevojshme, të tilla si a) ndryshimet e itinerareve ekzistuese, dhe kryesisht i) frekuenca e tyre, e cila në disa raste mund të mos jetë e kënaqshme, dhe ii) korrespondenca / kombinimi i tyre për "tranzit "me itinerare të tjera të ofruara në destinacione të ndryshme nga Berati; dhe b) futja e itinerareve të reja për polet kryesore për prodhimin apo tërheqjen e trafikut brenda Bashkisë. Veçanërisht në lidhje me këtë të fundit, propozohet futja e shërbimit të rregullt të autobusit - midis Poliçanit dhe Vodicës. Për efektivitetin e koston të një shërbimi të tillë, mund të shqyrtohet kombinimi (zgjerim apo shkrirje) e shërbimeve me ato të ofruara tashmë mes Poliçanit dhe Beratit ose midis Poliçanit dhe Mbrakullit ose Peshtanit / Drenovës.

Përveç kësaj, standardet minimale për operatorët duhet të plotësohen, në lidhje me statusin e tyre ligjor, kapacitetet operacionale dhe financiare, specifikimet teknike, dimensionet, gjendjen dhe përshtatshmërinë e automjeteve, çmimet e shërbimeve, dhe çdo faktor tjetër që në përgjithësi ndikon në cilësinë e shërbimeve të ofruara dhe tërheqjen e qytetarëve për transportin masiv. Në këtë aspekt, standardet dhe përkufizimet e përcaktuara nga a) Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë, b) VKM nr.142, datë 20.01.1998 për liçensim për veprimtari të transportit, të ndryshuar me VKM nr. 5781, datë 23.12.2003, c) Vendim i Këshillit të Ministrave nr. 637, datë 21.05.2008, "Për ndryshimin e tarifave të transportit për pasagjerët", së bashku me legjislacionin tjetër përkatës dhe rregulloret e Ministrisë së transportit dhe Infrastrukturës, Drejtoria e Politikave të transportit, Drejtoria e Transportit të Rrugëve.

Si një objektiv i përgjithshëm, me qëllim nxitjen e lëvizshmërisë të qëndrueshme, përdorimi alternativ (në makinën private) mjetet e transportit brenda aglomerateve kryesore duhet të inkurajohen dhe promovohen. Në kuadër të planit të zhvillimit të qëndrueshëm, infrastruktura e veçantë për ecje dhe çiklizëm duhet të ofrohet për qytetarët, ku është e mundur, duke pasur parasysh veçoritë e terrenit (p.sh. këndet e pjerrëta), rrugët apo trotualet, kushtet dhe kufizimet e hapësirave publike.

1.8. Rregullat e ruajtjes së mjedisit, peisazhit, burimeve natyrore, zonave dhe objekteve të trashëgimisë kulturore

1.8.1. Normat dhe standardet për zhvillimet, që kanë ndikim në mjedis, shëndet, peizazh dhe në trashëgimi kulturore, sipas legjislacionit të posaçëm në fuqi.

Në bazë të modelit të propozuar të organizimit territorial dhe zhvillimor, shtrirja territoriale e Bashkisë është ndarë në shtatë zona në të cilat do të lejohen një ose më shumë kategori bazë të përdorimeve të tokës (kategori të përziera). Përcaktimi i zonave, përdorimeve dhe aktiviteteve që do të lejohen/ndalohen vendos kuadrin rregullues të zhvillimit të Bashkisë në një shtrirje kohore prej pesëmbëdhjetë vitesh.

Kusht bazë për cilindo zhvillim në zonën e studimit është të respektohet mjedisi natyror dhe kulturor, peisazhi, shëndeti dhe në përgjithësi cilësia e jetës së shoqërisë vendase. Duke bërë një hap më tej, menaxhimi i qëndrueshëm i burimeve natyrore dhe kulturore dhe përmirësimi i cilësisë së punës, shëndetit, transportit, etj. i banorëve, përbëjnë qëllimet bazë të drejtimeve zhvillimore dhe territoriale.

Zona e mjedisit natyror (MMN) përbëhet nga zonat e mbrojtura natyrore dhe kategoritë e lejuara të përdorimeve të tokës, sipas legjislacionit në fuqi. Aktivitetet/funksionet individuale janë përcaktuar me qëllim mbrojtjen dhe menaxhimin e qëndrueshëm të tyre. Mbrojtja dhe menaxhimi i Parkut Kombëtar Tomorr propozohet të rregullohet në përputhje me planin përkatës të menaxhimit.

Zhvillimi në pjesën më të madhe gjysmëmale të Bashkisë që përfshin sipërfaqet natyrore, bujqësore dhe agare, përshtatet me karakterin ekzistues dhe aktivitetin prodhues që ekziston. Përdorimet bujqësore dhe aktivitetet ndihmëse (aktivitetet bujqësore përfshijnë aktivitetet ndihmëse dhe në funksion të drejtpërdrejtë të bujqësisë - B) ndryshojnë në çdo zonë në bazë të kultivimeve ekzistuese dhe veçantive të prodhimit bujqësor. Për shembull, në zonën e zhvillimi të veçantë bujqësor (ZVB) lejohen vetëm facilitetet që lidhen me kultivimet ekzistuese të bimëve aromatike dhe farmaceutike. Në zonën e zhvillimit të aktiviteteve bujqësore (ZB) lejohen industri të lehta të përpunimit të produkteve bujqësore me qëllim mbështetjen e prodhimit parësor, por në mënyrë të qëndrueshme dhe më pas të dhënies së lejes mjedisore me qëllim parandalimin e pasojave të mundshme mjedisore. Për facilitetet dhe aktivitetet blegtorale vendosen kufizime të ndryshme, psh. atje lejohen vetëm ku nuk ekzistojnë kanale ujitjeje (zona ZB) ose lejohet vetëm kullotja me karakter sezonal në zonën MMN për shmangien e ndikimit negativ (reduktim i rigjenerimit natyror, erozion). Propozimet e studimit në fjalë harmonizohen me qëllimin bazë të Strategjisë Kombëtare Ndërsektoriale për Zhvillimin Rural dhe Bujqësor gjatë periudhës 2014-2020, që i përket adoptimit të një modeli prodhimi bujqësor i cili do të sigurojë mbrojtjen dhe menaxhimin e arsyeshëm të burimeve natyrore. Strategjia Kombëtare përcakton politikën për zhvillimin rural dhe format mbështetëse për konsolidimin e fermerëve dhe të infrastrukturave/shfrytëzimeve dhe rregullon zbatimin e rregulloreve europiane. Kuadri ligjor i politikës, i funksionimit të formave organizative dhe aktiviteteve bujqësore dhe blegtorale përcaktohet nga Ligji 9817/2007 “Për Bujqësinë dhe Zhvillimin Rural”.

Zhvillimi ekonomik rrit mirëqënien e komunitetit. Por ndërkohë, kërkon infrastruktura, njësi prodhimi, investime dhe aktivitete të tjera që ndikojnë pashmangshmërisht në mjedisin natyror, në



peisazh dhe në shëndetin e banorëve. Duke patur si objektiv parandalimin ose minimizimin e pasojave të mundshme negative theksohet/raportohet/adoptohet koncepti i zhvillimit «të qëndrueshëm» dhe i menaxhimit të qëndrueshëm të burimeve. Në zonat ekonomike (ZE), në Zonë e zhvillimit urban (ZU) dhe në Zonën ushtarake (U) propozohen kryesisht aktivitete industriale dhe ekonomike me shqetësim të ulët, me qëllim që të mos ndikojnë negativisht në mjedis, në burimet natyrore dhe në nivelin e jetesës (në zonat e banuara propozohen vetëm laboratorë profesionalë). Aktiviteti industrial parashikohet të stimulohet për të krijuar industri të reja dhe rritur investimet e brendshme. Kjo mendohet se do të ketë efekt tërheqës edhe për kapitalin e huaj. Dokumentet më të rëndësishme në lidhje me aktivitetin industrial në vend janë Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim 2015-2020 (Draft); Strategjia e Zhvillimit të Biznesit dhe Investimeve për vitet 2014-2020; VKM nr. 611, datë 17.9.2014 “Për Miratimin e Planit Kombëtar të Veprimit për zbatimin e Strategjisë Rajonale për Evropën Juglindore 2014-2020”.

Në lidhje me infrastrukturën teknike propozohet zgjerimi i tyre (psh. rrjeti rrugor, furnizimi me ujë, kanalizimet, etj.) aty ku gjykohet e domosdoshme për përmirësimin e cilësisë së jetës dhe ruajtjen/mbrojtjen e mjedisit. Për shembull, ndërtimi i lidhjeve të reja rrugore do të përmirësojë shumë kalueshmërinë, kohën dhe nivelin e lëvizjes, ndërsa vepra të tilla si ndërtimi i Facilitetit të Përpunimit të Ujërave të Zeza dhe ndërtimi i landfill-it do të minimizojnë pasojat e mundshme mjedisore. Ndikim respektiv pozitiv do të ketë edhe modernizimi i propozuar i rrjeteve teknike. Normat, standartet dhe rregullimet e tjera do të drejtojnë ndërtimin dhe funksionimin e infrastrukturave teknike (transporte, kanalizime, energji, etj.) që përcaktohen nga legjislacioni aktual përkatës, ndërsa drejtime dhe politika bazë për zhvillimin e tyre përcaktohen në strategjitë përkatëse kombëtare. Për këtë bazohemi tek VKM nr. 20, datë 10.3.2016 “Për Programin Operacional për Zhvillimin e Rajoneve 2016-2017”; Ligji nr. 147/2015, datë 17.12.2015, “Për buxhetin e vitit 2016”; Ligji nr. 107/2014, datë 31.7.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”; VKM nr. 671, datë 29.7.2015 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit” dhe VKM nr. 408, datë 13.5.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”.

Vlerësimi turistik i burimeve të disponueshme përbën drejtim bazë zhvillimor të planit aktual dhe propozohet në kuadër të një zhvillimi të qëndrueshëm duke respektuar peisazhin, mjedisin natyror dhe artificial. Qëllim është konsolidimi i ekonomisë lokale, me shfrytëzim të butë të burimeve i cili nuk do të prishë karakterin, cilësinë ose rigjallërimin natyror të këtyre aseteve. Propozohen Aktivitete sociale dhe rekreative (AR) në pjesën më të madhe të zonave dhe të përshtatura gjithmonë me karakterin e zonave. Për shembull, në vendbanimet e Bashkisë (përveç qendrës së saj) propozohen hotele, hapësira argëtimi-kafene dhe ndërtesa kulturore-rekreacioni me kufizime (sipas shtretërve për sipërfaqe m²) duke u përshtatur sipas madhësisë dhe karakterit të tyre. Ligji 93/2015 “Për Turizmin” përcakton parimet, standartet dhe rregullat që drejtojnë të gjithë spektrin e aktivitetit turistik dhe strategjia e fundit kombëtare “Strategjia Kombëtare e Turizmit 2014-2020” përcakton drejtimet, politikat dhe mjetet për zhvillimin e qëndrueshëm konkurrues dhe turistik.

Në lidhje me infrastrukturën sociale, propozohet modernizimi i faciliteteve dhe shërbimeve ekzistuese dhe krijimi i infrastrukturave/njësive të reja me qëllim mbulimin e plotë të të gjitha zonave të Bashkisë; si dhe përmirësimin e nivelit të shërbimit të shoqërisë lokale në shërbimet e arsimimit, të kujdesit, etj. Propozimet për infrastrukturën sociale synojnë përmirësimin e cilësisë së jetës dhe marrin parasysh standartet, rregullat dhe rregullimet e tjera që përshkruhen në VKM nr.

671, datë 29.7.2015 "Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit". Për shërbimet sociale janë në fuqi të gjitha ato që përcaktohen në legjislacionin aktual Ligji nr. 9355, datë 10.03.2005 "Për ndihmën dhe shërbimet shoqërore"; Ligji nr. 44/2016 "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr. 9355, datë 10.3.2005, "Për ndihmën dhe shërbimet shoqërore", të ndryshuar"; (Draft) Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim 2015-2020.

1.8.2. Normat, standardet dhe rregullat për zonat dhe objektet e trashëgimisë kulturore, historike dhe mjedisore.

Një nga qëllimet kryesore të këtij studimi është mbrojtja dhe menaxhimi i qendrueshëm i trashëgimisë natyrore, kulturore dhe historike të Bashkisë, në këtë kuadër bëhen propozimet përkatëse. Propozimet marrin parasysh normat, standartet dhe rregullat e tjera që parashikohen në legjislacionin përkatës.

Kuadri ligjor që rregullon mbrojtjen dhe menaxhimin e burimeve natyrore përfshin një sërë ligjesh dhe vendimesh, të cilat janë hartuar dhe miratuar, kryesisht nga viti 2001 e më pas. Fillimisht u miratua Ligji 8906, datë 06.06.2002 për zonat e mbrojtura. Me Ligjin 9587 / 20-7-2006 "Për mbrojtjen e biodiversitetit" u hartua kuadri themelor për mbrojtjen dhe menaxhimin e qëndrueshëm të biodiversitetit, bazuar në Konventën mbi Diversitetin Biologjik (CBD). Në vitin 2011 u miratua një sërë ligjesh mjedisore me asistencë teknike nga Bashkimi Evropian në kuadër të Programit CARDS 2000-2006 dhe në vitin 2013 është miratuar Ligji 91/ 28-02-2013 për Vlerësimin Strategjik të Ndikimit Mjedisor.

Në rajonin e studimit propozohet, siç e pamë edhe më sipër, Zona e Mjedisit Natyror, ku bëjnë pjesë Parku Kombëtar i Tomorit (Zona Qendore - ZQ, Zonë e Përdorimit Tradicional - ZPT, Zonë e Përdorimit i Qëndrueshëm - ZPQ) dhe parku natyror Balloll. Në këto zona janë propozuar vetëm aktivitete me natyrë të butë, ndërsa në zonat Zonë e Përdorimit Tradicional (ZPT) dhe Zona e Përdorimit të Qëndrueshëm (ZPQ) në Tomor lejohen gjithashtu edhe aktivitete të lehta dhe të industrisë së agrobiznesit. Për më tepër, për përdorimet e mësipërme të propozuara për rajonet që bëjnë pjesë në Parkun Kombëtar Tomor janë të vlefshme dispozitat e VKM 472, datë 18.07.2012, "Për Shpalljen "Park Kombëtar" te ekosistemit natyror Mali i Tomorrit, me sipërfaqe të zgjeruar", të cilat mbizotërojnë në këtë Rregullore.

Për elementët e mjedisit natyror, siç ato janë përcaktuar në përputhje me VKM 676, datë 20.12.2002, "Për shpalljen zonë e mbrojtur të monumenteve të natyrës Shqiptare" dhe përfshihen në zonën e studimit, me këtë studimin propozohet çdo aktivitet pranë tyre si edhe brenda 100 metrave të kërkohet pëlqimi nga Agjencia Kombëtare e Zonave të Mbrojtura (AKZM). Në veçanti, është propozuar që të kryhen veprime përkatëse për promovimin e pemës së mbrojtur që gjendet në Bashkinë e Poliçanit, e cila ende është në gjendje të mirë. Gjithashtu propozohet studim për përgatitjen e hartës, vlerësimin dhe promovimin e Shpellës së Kapinovës, me qëllim për të zhvilluar më tej format më të veçanta të turizmit.

Për monumenteve kulturore të Bashkisë Polican, të cilat i përkasin kategorisë I të mbrojtjes, janë në fuqi kushtet dhe kufizimet e nenit 28 të Ligjit 9048/07.04.2003, ndërsa propozohet zonë e mbrojtur deri në një gjerësi prej 100 metra rreth tyre. Gjithashtu vazhdojnë të jenë në fuqi zonat e mbrojtura të miratuara, ndërsa është e mundur të propozohen edhe zona të tjera, në përputhje me



legjislacionin, të cilat do të përfshihen në PPV, nëse ato përmbajnë kushte dhe kufizime më të rrepta.

Për objektet e lartpërmendura të mjedisit natyror dhe kulturor përcaktohet vija e kuqe, e cila e cila identifikohet me vijat kufizuese të zonave të tyre të mbrojtura, bazuar në nenin 2, paragrafi 40 të Vendimit të Këshillit të Ministrave 671 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”, (vija e kuqe paraqitete në hartën H 19.4.A dhe H 19.4.B).

1.8.3. Përcaktimi i zonave mbrojtëse përgjatë baseneve ujore (vija blu)

Për mbrojtjen e elementëve të sistemit ujqor, përcaktohet e ashtuquajtura vija blu, e cila përbën një zonë mbrojtëse për basenet ujore. Në bazë të VKM nr. 671 datë 29.07.2015 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”, në nenin 2 ku shpjegohen përkufizime të ndryshme, për vijën blu përmendet se kjo vijë përcakton zonën e mbrojtjes së elementëve ujqorë.

Sipas Ligjit nr. 111/2012 “Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore”, Neni 84, përcakton se nga brigjet e lumenjve, prrenjeve, kanaleve, liqeneve, rezervuarëve, lagunave bregdetare dhe deteve lihet:

- Një sipërfaqe toke e lirë për përdorim publik, me gjerësi nga 5 deri në 100 metra nga këto brigje, sipas përkufizimit të bërë në këtë ligj. Gjerësia e saj mund të shtrihet më tej në afërsi të grykës së lumenjve, në rrethinat e ngushta të rezervuarëve ose kur kushtet topografike dhe hidrologjike të lumenjve, liqeneve ose rezervuarëve e bëjnë të nevojshme për sigurimin e njerëzve dhe të pasurisë. Veprimtaritë në këto zona përcaktohen me akte të Këshillit Kombëtar të Ujit.
- Një sipërfaqe toke e lirë për zhvillimin e veprimtarive që përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Ujit, me gjerësi nga 100 m deri në 200 m.

Në vazhdim të atyre që u përmendën më lart dhe duke patur parasysh se në fazën aktuale të studimit dhe në bazë të legjislacionit në fuqi do të duhet të përcaktohet vija blu, propozohet pastrimi i vijës blu në distancë prej 10 metra nga brigjet e lumenjve dhe përrenjeve ekzistuese, zonë në të cilën do të ndalohet ndërtimi. Për zonat ku ekzistojnë ndërtesa afër brigjeve në distancë shumë të afërt, bëhet kontroll i vijës blu dhe në këtë pikë zvogëlohet gjerësia e saj nën 10 metra dhe jo më pak se 5 metra, gjerësi e cila përcaktohet nga legjislacioni përkatës (Ligji 111/2012 “Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore“, Neni 84). Njësoj edhe për trupat e tjerë ujqorë propozohet zonë mbrojtjeje (vija blu) në distancë prej 50 metra nga kufiri i liqenit ekzistues (natyral apo artificial) dhe nga kufiri i rezervuarëve.

1.8.4. Rregullat arkitekturore dhe estetike

Për ndërtesat e banimit, gjatë projektimit e zbatimit, propozohen të kihet parasysh kushte të veçanta arkitektonike e ndërtimore, si:

- Karakteristikat kryesore morfologjike të ndërtimeve, të tilla si organizimi i formës, proporcionet dhe shkalla e strukturave në lidhje me mjedisin përreth.

- Elementët morfologjikë të ndërtimeve, të tilla si çarjet, çatitë, ballkonet, shkallët, cilësia dhe fasadat sipas materialeve të ndërtimit dhe ngjyrave.
- Nivelin e ngjashmërisë-homogjenitetit të strukturave dhe formave, ose ndryshimet e karakterit të ndërtimeve në kompleks.
- Rregullimin e ndërtimeve në territor, në lidhje me rrugën ose pjerrësinë e tokës, dhe variacionet e tyre.

Për ndërtesat me përdorim tjetër përveç banimit, për shkak të kërkesave të veçanta dhe specifikimeve teknike mund të aplikohen disa përjashtime të justifikuara.

Fillimisht, të gjitha ndërtimet duhet të shfrytëzojnë faktorët pozitivë klimaterikë dhe të synojnë në shmangien e efekteve të dëmshme të mikroklimës.

Kjo arrihet duke:

- Përshtatur ndërtesën me mjedisin natyror; por kryesisht duke projektuar elementë arkitektonikë të veçantë për të krijuar sisteme ngrohjeje pasive, ndriçim natyral, ftohje dhe ventilim të ndërtesës.
- Vendosur saktë ndërtesën në truall për të maksimizuar përfitimin nga rrezet e diellit dhe mbrojtjen nga era në dimër; shfrytëzimi i erës dhe mbrojtje nga dielli në verë.
- Orientuar fasadat kryesore dhe çarjet më të mëdha drejt jugut.
- Shfrytëzuar masën termike të ndërtesës për balancimin e ndryshimeve të temperaturës (mure guri të trasha).
- Mbjellur gjelbërimin e duhur për mbrojtjen nga dielli e era dhe për të arritur hijezimin e dëshiruar.
- Realizuar sisteme që ruajnë energjinë diellore dhe e kalojnë në hapësirë në formën e nxehtësisë (mur Trombe, sera).

Në të gjitha vendbanimet, duhet të ketë një trajtim uniform të të gjitha elementëve dhe fasadave (p.sh. ngjyra, materialet) për ndërtesat brenda një zone. Në mënyrë të veçantë, sygjerohet të aplikohen materiale ndërtim bashkëkohore dhe ekologjike.

Muret e jashtme sygjerohet të vishen me gurë ose të trajtohen me suva për të krijuar uniformitet dhe harmoni në fasada. Ballkonet nuk janë të detyrueshme, por në qoftë se ndërtohen duhet të jenë të copëzuara dhe jo të gjera.

Fasadat sygjerohet të termoizolohen (p.sh. duke përdorur sistemin e fasadës së ventiluar apo me kapotim), apo të lyhen me ngjyra që krijojnë harmoni dhe stil unik. Ballkonet ato duhet të jenë të pakta në numër dhe të shpërndara (gjatësia e ballkoneve në total të mos kalojë 50% të gjatësisë totale të fasadës).

Sidomos në vendbanimet e tjera të njësisë administrative Tërpan, si edhe Tomor i Madh, Tomori i Vogël, Lybësh dhe Kapinovë të njësisë administrative Vërtop, fasadat sygjerohet të vishen me gurë, me ngjyra të hapura, për të siguruar harmoni dhe unitet arkitektonik brenda vendbanimeve dhe në lidhje të natyrshme me mjedisin përreth. Gjithashtu, do të ndalohet përdorimi i veshjeve të tjera



përveç gurit dhe nuk do të lejohen të ndërtohen elemente të dukshme ndërtimore në fasada si ballkone apo shkallë. Ballkonet nuk do të jenë të detyrueshme dhe nëse ato do ndërtohen duhet të jenë të kufizuar në numër dhe të shpërndarë. Ndalohen ballkonet që zenë gjithë gjatësinë e fasadës. Lejohet hyrja në kat dhe në ballkone me shkallë të jashtme, të cilat duhet të vendosen paralelisht me ndërtesën. Ballkonet do të mbulohen në mënyrë të detyrueshme me çati. Sidomos për Kapinovën, çatitë duhet të ndërtohen me pllaka guri.

1.8.5. Rregullat për përdorimin e hapësirave nga “personat me aftësi të kufizuar”, në përputhje me legjislacionin e posaçëm

1.8.5.1 Kuadri institucional ekzistues për Personat me Aftësi të Kufizuar

a. Strategjia Kombëtare për PAK, miratuar si “Strategjia Kombëtare e Personave me Aftësi të Kufizuar 2008”, përcakton çështjet lidhur më të drejtat, nevojat, arsimimin, mundësitë e barabarta, shërbimet publike dhe cilësinë e jetës të Personave me Aftësi të Kufizuar.

Përcaktimi i ri i Aftësisë së Kufizuar

Në përputhje me terminologjinë e Kombeve të Bashkuara si dhe VKM nr. 1503 datë, 19.11.2008 “Për miratimin e rregullores “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar””, me konceptet e mundësive të barabarta të personave me aftësi të kufizuara si dhe në përputhje me kategorizimin ndërkombëtar të Organizatës Botërore të Shëndetësisë (OBSh), termi “person me handicap” është zëvendësuar me termin “Person me Aftësi të Kufizuar” (individualisht) dhe “Persona me Aftësi të Kufizuar” (në nivel shoqëror). Që tani e tutje “Personat me Aftësi të Kufizuar” janë ata persona të cilët funksionet fizike, kapaciteti mendor ose gjendja psikologjike kanë prirje të shmangen për më shumë se gjashtë muaj nga gjendja tipike për moshën përkatëse, gjë që sjell për pasojë kufizime të pjesëmarrjes së tyre në jetën shoqërore. Ky përcaktim, i cili i përmbahet propozimit të OBSh nuk bazohet në mungesa reale apo të supozuara. Në qendër të vëmendjes vendoset pjesëmarrja e personave me aftësi të kufizuara në fusha të ndryshme të jetës. Një ndryshim nga kushtet normale do të thotë humbje ose kufizime në lidhje me strukturat fizike, mendore apo psikologjike, të cilat janë të pranishme në moshën përkatëse. Aftësia e Kufizuar ekziston në rast se dëmtimi çon në një kufizim, i cili ndikon në pjesëmarrjen në një ose disa fusha të jetës. Kriteri i zgjatjes prej gjashtë muajsh të kufizimit përjashton parregullsitë e përkohshme, të cilat nuk konsiderohen si aftësi e kufizuar, por nuk përjashton ndërhyrjet e menjëhershme që janë të nevojshme në rastet individuale për shmangjen e saj. Kjo ka të bëjë në veçanti me fëmijët tek të cilët është verifikuar aftësia e kufizuar apo rreziku i mundshëm i aftësisë së kufizuar.

b. Bazuar në kuadrin institucional ekzistues VKM nr. 1503 datë, 19.11.2008 “Për miratimin e rregullores “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar”” dhe Manual “Zbatimi i Standarteve të Shërbimeve të përkujdesit shoqëror për personat me aftësi të kufizuar” nga UNFPA 2010, në lidhje me rregullimin e hapësirave publike dhe ndërtimeve publike për përdorim e shërbim ndaj Personave me Aftësi të Kufizuara parashikohen si më poshtë vijon:

B1. RREGULLAT DHE NORMAT URBANISTIKE PËR PERSONAT ME AFTËSI TË KUFIZUAR

Principet bazë

Rregullat dhe normat urbanistike për personat me aftësi të kufizuar PAK reflektojnë konceptin e projektimit pa barriera urbanistike duke arritur përshtatshmërinë e ndërtimeve dhe hapësirave publike për një integrim në jetën shoqërore të kësaj kategorie njerëzish njëlloj si të tjerët.

Referimi ndaj principeve bazë gjatë procesit të planifikimit do të sigurojë një shkallë të lartë përshtatjeje për PAK. Principet bazë për përshtatshmërinë formulohen si më poshtë:

- Të jetë e mundur arritshmëria e të gjitha vendeve, ndërtesave publike dhe ato të banimit.
- Të jetë e mundur të hyet në të gjitha ndërtesat publike dhe ato të banimit.
- Të jetë e mundur të përdoren të gjitha facilitetet publike dhe rregullimet mjedisore.

Këto principe duhet të interpretohen për të realizuar kërkesat e përgjithshme, të cilat duhet të merren parasysh në planifikimin dhe projektimin fizik si më poshtë:

- Mundësia e hyrjes- mjedisi ndërtimor duhet të projektohet për të dhënë mundësi hyrje për të gjithë njerëzit.
- Mundësia e arritjes – duhet të sigurohet në mjedisin ndërtimor që sa më shumë vende dhe ndërtesa të jetë e mundur, të arrihen nga çdokush.
- Mundësia e përdorimit- mjedisi ndërtimor duhet të projektohet që të përdoret e të shijohet nga të gjithë njerëzit.
- Orientimi – mjedisi ndërtimor duhet të projektohet që të jetë e lehtë të orientohesh dhe të gjesh rrugën në të.
- Siguria – mjedisi ndërtimor duhet të projektohet që njerëzit mund të lëvizin pa pasur frikën e kërcënimit të jetës apo shëndetit.
- Mundësia e punësimit – vendet e punës, zyrat dhe mjediset industriale së bashku duhet të projektohen për të lejuar pjesëmarrjen dhe kontributin e PAK.

Problemet e zakonshme që hasen për PAK në mjedisin ndërtimor janë:

- Lëvizja përrreth, hapësira ndërmjet ndërtesave.
- Hyrja në ndërtesa.

Këto kritere përbëjnë një bazë për projektimin e mjedisit në një mënyrë të tillë që pengesat dhe barrierat të shmangen.

Kërkesat e projektimit

Rrugët për PAK në ambjentet e ndërtuara apo urbane duhet të projektohen për të lehtësuar përdorimin dhe lëvizshmërinë në to. Ato duhet të jenë të lehtësisht të arritshme, të vazhdueshme, të lehta për tu përdorur, të lira nga pengesa të paparashikuara dhe të dimensionuara sipas konditave përkatëse.

Të paktën një hyrje në çdo ndërtesë duhet të jetë e lehtë për t'u gjetur dhe e lehtë për t'u përdorur nga çdo person që ka vështirësi në lëvizje dhe vështirësi në shikim. Kalimet deri tek dyert duhet të dimensionohen për të mundësuar përdorimin për një karrige me rrota ose ndihmës të tjerë që do ti shoqërojnë.

Të rëndësishme janë pozicionimi i duhur i sinjalistikës përkatëse brenda e jashtë ndërtesave. Projekti dhe vendndodhja janë veçanërisht të rëndësishme për personat me shikim dhe dëgjim të dëmtuar, si dhe për fëmijët. Shenjat, simbolet e tekstet informative duhet të paraqiten të tilla që të jenë të lehta për t'i kuptuar e lexuar (p.sh të përdoren tekste të ndriçuara apo fosforeshente). Sinjalistikat e jashtme duhet të vendosen min 2.1 m nga toka. Tabelat në hyrjen e një kompleksi godinash me një hartë orientuese të kompleksit, janë udhëzues mjaft ndihmues për të gjithë vizitorët. Përdorimi i sinjalistikës ose tabelave të instruksioneve duhet të jenë të qarta, me relief ose të ndriçueshme. Sygjerohet të përdoren ngjyrat përkatëse sipas sinjalistikës ndërkombëtare.

Rregullat

Për PAK duhet të sigurohet lëvizja horizontale e pandërprerë në vashdimësi, të lehtësohet përdorimi i karrigeve me rrota si dhe lëvizshmëria rreth e rrotull me ndihmën e pajisjeve të ndryshme teknike.

Për sigurimin e lëvizjes horizontale duhet të ndërtohen rrugë të rehatshme dhe lidhja e tyre me një nga rrugët e qarkullimit kryesor. Ky kalim duhet të sigurojë lidhjen me hyrjen kryesore ose me një nga hyrjet kryesore dhe një shërbim të rregullt transporti. Këto kërkesa formojnë principet kryesore të arritshmërisë pa dallime sociale.

Përmasimi i duhur sipas parametrave për PAK është i domosdoshëm për të siguruar komfortin e përdoruesve. Një nga bazat kryesore për dimensionimin në plan, sipas rregullores teknike, është lëvizja e karriges me rrota në pozicione të ndryshme.

Kalimet për PAK duhet të shtrohen me materiale jo të rrëshqitshme, me pak fërkim ose me sipërfaqe relievo, jo me hapësira ku mund të ngeci shkopi apo këmba. Gjerësitë e kalimeve duhet të përballojnë kryqëzimin e dy karrocave.

Në rastin e disniveleve përdoren rampat dhe në rastin e një disnivele më të madh se norma rekomandohet vendosja e një parmaku.

Rrugët urbane me trotuar kërkojnë sistemimin e kalimeve pingule me aksin e rrugës, konceptimin e panduseve, të cilët kërkojnë uljen e trotuarit në të gjithë gjerësinë e pandusit. Shtrimi i pandusit duhet të bëhet me materiale guri, çimento të realizuara me cilësi (apo alternativa të tjera të miratuara botërisht). Rekomandohet shtrimi me pllaka me elementë të vegjël në formë kurriz peshku, duke lënë fuga minimale.

Parkimet

Të gjitha parkimet e jashtme dhe të brendshme të automjeteve duhet të sigurojnë një ose disa vende të parkimit të rezervuara për PAK. Vendi i rezervuar për PAK përmban, anash vendit të parashikuar për automjete, një rrip i lirë nga të gjitha pengesat, i mbrojtur nga qarkullimi i makinave dhe i lidhur me një rrugë të vazhduar deri në hyrje të objektit.

Vendkalimet për personat që kanë vështirësi shikimi

Vendkalimet për personat me vështirësi shikimi duhet të jenë me reviev me ngjyrë të ndryshme nga përreth dhe relief me kontrast (përdoret material jo i rrëshqitshëm me drejtim pingul me kalimin). Përmes fërkimit të bastunit, personi orietohet për rrugën e kalimit. Përgjatë tyre nuk lejohet vendosja e mobilimeve urbane.

Në hapësirat publike vendosen stacione me këmbalecë që përmbajnë tekste në relief ose në alfabetin e të verbërve braille.

Për personat që nuk shohin është e nevojshme të sinjalizohet kufiri midis trotuarit dhe rrugës. Ky kufizues duhet të ngulet mbi trotuar, mbi panduse ose mbi rampat.

Mobilimi urban

Mobilimi urban i gjendur në trotuar ose i varur në mur, duke kufizuar trotuarin, duhet të vendoset jashtë rrugës së dedikuar për PAK; dhe gabaritet e tij duhet të korrespondojnë me lartësinë më të madhe se ajo e këmbësorit.

Pengesat të gjendura në lartësinë më pak se 2 m përbëjnë rrezik për personat që nuk shohin ose shohin keq. Paneli i informacionit, të drejtuar në kokën e shtyllës, duhet të gjendet lart nga toka në mënyrë të tillë që të lexohet nga personat me karrige lëvizëse dhe nga fëmijët. Shkrimet duhet të jenë të mëdha dhe me kontraste për ata që nuk shohin mirë dhe informacionet kryesore do të duhet të jenë në relief për të verbërit.

Në mjedisin urban vitrinat mbrojtëse, strehët e autobusave, pemët të përshtatshme për t'u futur në rastin e një moti të keq, luajnë rolin mbrojtës për PAK.

Aparatet për tërheqjen e biletave, parkmetri duhet të vendosen jashtë rrugës së dedikuar për PAK.

Mobilimi me konstruksione të vogla si kioska gazetash, kutia e letrave, kabinat telefonike duhet të përshtaten për një karrige lëvizëse. Numri i telefonit duhet të jetë shkruar në relief dhe në tipin braille.

B2. RREGULLAT DHE NORMAT ARKITEKTONIKE PËR PERSONAT ME AFTËSI TË KUFIZUAR

Përveç normativave urbanistike të mesipërme, gjatë procesit të projektimit duhet të merren parasysh parashikimet nga VKM Nr 408/13.5.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", Neni 15 "Dokumentacioni për pajisjen me leje ndërtimi", pika d; ku për të marrë lejen e ndërtimit duhet përshkruhet se nevojitet projekti teknik arkitektonik dhe i peizazhit, sipas rastit, në 2D dhe 3D, duke përfshirë eliminimin e barrierave arkitektonike. Ndërsa në Nenin 17 "Rishikimi i kushteve të lejes së ndërtimit", pika d, përshkruan kërkesat për leje ndërtimi si: për të shtuar elemente arkitektonike për përdorim të barabartë dhe të pavarur të hapësirave të projektuara nga të gjithë personat, përfshirë ata me aftësi të kufizuara.

Për më tepër, sipas Ligjit Nr 107/2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" duhet të zbatohen nenet e mëposhtme:

- Neni 3, 37: "Rregullore ndërtimi" është rregullorja e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, që përcakton normat dhe kushtet teknike bazë të detyrueshme për garantimin e qëndrueshmërisë së strukturave, hapësirave të emergjencës, ndriçimit adekuat dhe ventilimit, ruajtjen e energjisë dhe sigurinë e jetës, në lidhje me objektet e reja dhe ato ekzistuese, për të mbrojtur shëndetin publik, sigurinë dhe mirëqenien e përgjithshme të banorëve, si dhe për përshtatjen e hapësirave për përdorimin nga persona me aftësi të kufizuara. Rregullorja bazohet në standardet ndërkombëtare dhe përfshin norma teknike të përshtatura për Shqipërinë.



- Neni 4, i: Planifikimi e zhvillimi duhet të garantojnë eliminimin e barrierave, për një përdorim të sigurt, të barabartë e të pavarur të hapësirave nga të gjithë personat, përfshirë ata me aftësi të kufizuar ose grupe të veçanta, për të cilët janë të nevojshme zgjidhje teknike apo pajisje të veçanta.

1.8.5.2 Masa të veçanta shitesë për lehtësimin e personave me aftësi të kufizuar në kuadër të këtij studimi

- Në hapësirat e ndërtimeve të reja, për të cilat leja e ndërtimit është lëshuar pas publikimit të këtij studimi, kërkohet domosdoshmërisht të sigurohet akses horizontal dhe vertikal nga personat me aftësi të kufizuar në hapësirat në të cilat janë vendosur shërbime publike, persona juridik të së drejtës publike, persona juridike të së drejtës private të sektorit publik, organizata sociale, autoritete vendore të nivelit të parë dhe të dytë ose që shërbejnë për mbledhje publike, arsimit, shëndetësie dhe kujdesi social, zyra dhe ambient tregtare, si dhe në parkimet e këtyre ndërtesave. Ky detyrim vlen edhe për ndërtesat për përdorim banimi, në të cilat ashensori është i detyrueshëm.
- Mundësia për akses në ndërtesat e përmendura në paragrafin e mësipërm, sigurohet me rrugë të cilat fillojnë në nivelin e trotuarit deri tek dera e ashensorit dhe përbëhen nga:
 - a) korridore me gjerësi minimale 1.30m dhe dysHEME të lira, pa shkallëzime, me pjerrësi që parashikohet në legjislacionin në fuqi,
 - b) ashensore me dimensione të brendshme minimale dhe hapje të lirë të derës, të parashikuara në legjislacionin ekzistues.

Distanca midis derës së ashensorit dhe murit përballë ose shkallëzimit ose çdo pengesë tjetër duhet të jetë të paktën 1,50 m. Në këto ashensore kërkohet vendosja e mjeteve audiovizuale dhe të prekshme për të lehtësuar të verbërit dhe të shurdhërit, me përjashtim të ashensorëve që shërbejnë për hapësira banimi.

- Hapësirat e jashtme të përbashkëta të truallit, në të cilat ndërtohen objektet e përmendura në paragrafin 1, duhet të strukturohen mirë, pasi e lejon morologjia e tokës, me korridore dhe dysHEME të lira, të ndërtuara me materiale të ngurta jo të rreshqitshme, pa shkallëzime, me gjerësi minimale 1,30m dhe pjerrësi deri në 5%, me qëllim që të përdoren edhe nga personat me aftësi të kufizuara.
- Në ndërtesat e përmendura në paragrafin 1 dhe në hapësirat publike të vendbanimeve, 5% e tualeteve për përdorim publik ose në çdo rast një prej tyre në çdo kat duhet të jetë i aksesueshëm dhe i pajisur në mënyrën e duhur për tu përdorur nga personat që përdorin karrige me rrota.
- Në ndërtesat ekzistuese, para hyrjes në fuqi të këtij ligji, në të cilat janë vendosur shërbime publike, persona juridik të së drejtës publike, persona juridike të së drejtës private të sektorit publik, organizata sociale, autoritete vendore të nivelit të parë dhe të dytë ose që shërbejnë për mbledhje publike, banka dhe bankat e këmbimit, duhet të bëhen përshtatjet e nevojshme, me qëllim që hapësirat funksionale të jenë të aksesueshme nga personat me aftësi të kufizuara.
- Nga parashikimet e paragrafeve të mësipërme përjashtohen ndërtesat që kanë akses të vetëm në rrugë me shkallë ose ndodhen në truall në të cilët diferenca minimale e nivelit të tokës në vijën e ndërtimit nga sipërfaqja e trotuarit është më e madhe se 2,50 m. Gjithashtu, përjashtohen nga

detyrimi për të përshtatur aksesueshmërinë në katet e mësipërme nga kati përdhes ose në ballkonet e jashtme ose shkalët, ndërtesat që parashikohen në paragrafin 1, kur:

- Sipërfaqja e ballkoneve të brendshme përbën deri në 50% të sipërfaqes të sallës kryesore dhe jo më shumë se 100,0 m², dhe përdorimi i tij është i njëjtë me atë të sallës kryesore ose këto ballkone janë ndihmëse.
- Sipërfaqja e përgjithshme bruto i kateve mbi tokë është më e vogël se 200,0 m².
- Sipërfaqja bruto e çdo kati është më e vogël se 70,0 m².

Rastet përjashtimore të parashikuara në nënparagrafet b dhe c të këtij paragrafi, nuk zbatohen në raste kur përdorimi i ndërtesës është unik në vendbanimin dhe njëkohësisht në katet sipër katit përdhes ka shërbime për publikun të ndryshme nga ato shërbime që gjenden në katin përdhes.

- Gjatë përshtatjes ose rindërtimit të hapësirave publike të vendbanimeve, të cilat destinohen për kembësorët, si të shesheve, trotuareve, pedonaleve, nëse e lejon morfologjia e tokës, është e nevojshme të sigurohet akses i personave me aftësi të kufizuara me rrugë për kembësorë, për të verbërit, rampa pa shkallëzime me pjerrësi sipas parashikimeve ligjore, vendosje e duhur e objekteve publike, të tilla si strehët, shtylla ndriçimi, kazanet e plehërave; dhe të dedikohen 5% të vendeve të parkimit ose minimumi një vend parkimi për personat me aftësi të kufizuara.



