

VENDIM
Nr. 312, datë 13.3.2013

PËR DISA SHTESA NË VENDIMIN NR. 481, DATË 22.6.2011 TË KËSHILLIT TË
MINISTRAVE “PËR MIRATIMIN E RREGULLORES UNIFORME TË INSTRUMENTEVE TË
PLANIFIKIMIT”

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, me propozimin e Ministrit të Punëve Publike dhe Transportit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

A. Në vendimin nr. 481, datë 22.6.2011 të Këshillit të Ministrave, të bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

I. Në shtojcën 1 “Rregullorja uniforme e instrumenteve të planifikimit”, bashkëlidhur vendimit, bëhen shtesat e mëposhtme:

1. Pas shkronjës “b” të nenit 2, shtohen shkronjat “b.1” dhe “b.2” me këtë përmbajtje:

“b.1) Planifikim i përgjithshëm vendor;

b.2) Planifikimi i detajuar vendor.”.

2. Në seksionin 2, pas shkronjës “c” të pikës 1 të neni 15, shtohet shkronja “ç” me këtë përmbajtje:

“ç) Plan i detajuar vendor.”.

3. Pas nenit 21 shtohet seksioni 2/1 me emërtesën “Planet e detajuara vendore”, me nenet 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 21/5, 21/6, 21/7 e 21/8, me këtë përmbajtje:

“SEKSIONI 2/1
PLANET E DETAJUARA VENDORE

Neni 21/1

Emërtimi dhe qëllimi i planit të detajuar vendor

1. Plani i detajuar vendor (PDV) është instrumenti i detajuar vendor, që hartohet si detajim i PPV-së, mbi bazën dhe sipas përcaktimeve të tij.

2. Një plan i detajuar vendor, në formën e tij të përgjithshme, ka për qëllim:

a) të zbërthejë në detaje të përshtatshme për zbatim planin e përgjithshëm vendor dhe të detajojë për çdo nënnjësi strukturore parametrat e zhvillimit të përcaktuar në PPV;

b) të harmonizojë interesat publikë dhe ato privatë në përdorimin e tokës;

c) të shërbejë si një dokument referues për instrumentet e kontrollit të zhvillimit, që përfshihen në kërkesat për zhvillim, të cilat miratohen bazuar në këtë plan të detajuar vendor;

ç) të garantojë shpërndarjen proporcionalisht të barabartë të përfitimeve të zhvillimit ndërmjet parcelave ndërtimore, pjesë të PDV-së përmes caktimit të kuotave të pjesëmarrjes në zhvillim të parcelave ndërtimore publike ose private, pavarësisht nga destinacioni funksional që parashikon PDV-ja, në kuptim të nenit 45/2 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar;

d) të garantojë kompensimin proporcionalisht të barabartë të trojeve private me destinacion publik vetëm për nevojat e asaj nënnjësie strukturore, në zhvillimet private të parashikuara nga PDV-ja në të gjithë njësinë strukturore që mbulon ky plan, në kuptim të nenit 45/2 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar.

Neni 21/2

Objekti i planit të detajuar vendor

1. Zona që trajtohet nga një plan i detajuar vendor, në kuptim të paragrafit të tretë të pikës 1 të nenit 27 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009, është e njëjtë me:

- a) një nënnjësi strukturore;
- b) një shumatore të disa nënnjëseve strukturore, sipas rastit;
- c) një zonë me prioritet zhvillimi.

2. Nuk konsiderohet hartim i planit të detajuar vendor rishqyrtimi i PPV-së vetëm për një pjesë të territorit të njësisë vendore nga autoriteti përkatës i planifikimit. Njësia e qeverisjes vendore, për rishikimin e planit vendor, zbaton procedurën e thjeshtuar vetëm në përputhje me kushtet dhe sipas përcaktimit të nenit 50 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar.

Neni 21/3

Nisma për hartimin e planit të detajuar vendor

1. Plani i detajuar vendor hartohet nga subjekte, ente, publike ose private, në përputhje me pikën 1 të nenit 45/1 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar. Në procesin e hartimit të PDV-së marrin pjesë grupe me ekspertë të specializuar në arkitekturë, projektim ose planifikim urban, inxhinierë ndërtimi dhe hidroteknikë dhe ekspertë të fushave të tjera, sipas nevojës.

2. Kryetari i bashkisë ose komunës, mbështetur në prioritetet e planifikimit dhe të zhvillimit të territorit, të përcaktuara në instrumentin e përgjithshëm vendor të planifikimit, koordinon procesin e mbulimit të territorit me PDV, duke publikuar në Regjistrin e Planifikimit brenda 5 (pesë) ditëve nga dorëzimi, çdo deklaratë për shprehje interesi për hartimin e PDV-së nga palë të interesuara.

3. Institucionet që ndodhen nën varësinë e njësisë së qeverisjes vendore dhe palët e interesuara të sektorit publik, i kërkojnë kryetarit të njësisë së qeverisjes vendore hartimin e PDV-së, nëse e vlerësojnë të nevojshëm.

4. Palët e interesuara të sektorit privat, persona, fizikë apo juridikë, në mbështetje të kërkesës ose kërkesave të tyre për zhvillim, i kërkojnë kryetarit të njësisë së qeverisjes vendore hartimin e PDV-së, nëse e vlerësojnë të nevojshëm, ose i deklarojnë kryetarit të njësisë së qeverisjes vendore fillimin e hartimit të PDV-së për njësinë strukturore ku kanë interes duke indikuar brenda PDV-së dhe zonën e interesit të palës.

5. Deklarata për nisjen e procesit për hartimin e PDV-së përmban:

a) kufijtë e territorit, për të cilin hartohet PDV-ja, të cilat paraqiten në sistemet e gjeoreferimit, të përcaktuara në vendimin nr. 459, datë 16.6.2010 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e standardeve të përbashkëta gjeodezike dhe GIS”, për regjistrin e territorit;

b) planin e veprimeve për sigurimin e bashkërendimit horizontal dhe përfshirjen e palëve të interesuara në procesin e hartimit të PDV-së.

Neni 21/4

Aktorët dhe procesi i hartimit të planit të detajuar vendor

1. Autoriteti përgjegjës për hartimin e PDV-së siguron që të realizohet një proces bashkëpunimi dhe bashkërendimi me autoritetet e planifikimit dhe palë të interesuara gjatë hartimit të PDV-së.

2. Afatet e shprehjes së qëndrimit nga autoritetet e tjera të planifikimit dhe palët e interesuara fillojnë të nesërmen e datës së botimit në regjistër dhe në mjetet tradicionale të informimit zyrtar të kërkesës së miratuar dhe realizohen përmes hapësirave të krijuara nga procesi i bashkërendimit dhe këshillimit gjatë hartimit të projektit të PDV-së, sipas planit të veprimeve për këtë qëllim. Gjatë kësaj periudhe, çdo palë e interesuar ka të drejtë të paraqesë vërejtje apo propozime, si edhe të negociojë për përmbajtjen e PDV-së dhe për të gjitha të drejtat dhe detyrimet që rrjedhin nga propozimet e PDV-së.

3. Çdo autoritet i planifikimit, sipas sferës së juridiksionit dhe përgjegjësisë së përcaktuar nga legjislacioni në fuqi, ka, gjithashtu, të drejtë të shprehet për projektin e PDV-së gjatë periudhës së bashkërendimit e këshillimit të tij. Vërejtjet apo propozimet e autoriteteve të planifikimit botohen në

regjistër dhe sipas mjeteve tradicionale të informimit zyrtar.

4. Çdo vërejtje e bërë sipas pikës 6 të këtij neni, duhet të jetë e argumentuar dhe të shoqërohet me sugjerime mjaftueshmërisht të qarta, për t'i dhënë mundësi autoritetit përgjegjës për hartimin e PDV-së të kuptojë përmbajtjen e saj.

5. Projekti i PDV-së i propozuar botohet në regjistër dhe sipas mjeteve tradicionale të informimit publik dhe zyrtar dhe është objekt për vërejtje dhe sugjerime nga palët e interesuara dhe autoritetet e interesuara të planifikimit brenda periudhës 10-ditore para shqyrtimit nga autoritetet miratuese.

6. Në rastet kur nisma për hartimin e PDV-së merret nga subjekte private në kuptim të shkronjës “c” të pikës 1 të nenit 45/1, njësia vendore mbart detyrimin për organizimin e këshillimeve publike në zonë dhe detyrimin e publikimit të PDV-së së propozuar në Regjistrin e Planifikimit.

7. Autoriteti përgjegjës për hartimin e PDV-së shqyrton vërejtjet ose propozimet e autoriteteve dhe palëve të interesuara, vlerëson reflektimin e tyre dhe e dorëzon PDV-në për miratim pranë autoritetit miratues.

8. Përmbledhja e vërejtjeve, propozimeve dhe vendimeve sipas pikës 10 të këtij neni, botohen në regjistër dhe në mjetet tradicionale të informimit zyrtar.

Neni 21/5

Miratimi i planit të detajuar vendor

1. Këshilli Teknik sipas përcaktimit të pikës 3 të nenit 45/1 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga dorëzimi i PDV-së prej hartuesve, sipas përcaktimit të pikës 1 të nenit 45/1 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, shqyrton PDV-në, duke u shprehur me shkrim brenda 5 (pesë) ditëve për çështje të formës. Në rast të mosshprehjes me shkrim, PDV-ja konsiderohet e pranuar në heshtje për çështje të formës dhe vijohet me shqyrtimin për çështje të përmbajtjes. Këshilli Teknik, brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga dorëzimi i PDV-së pranë bashkisë ose komunës, shpreh opinionin me shkrim. Opinioni i Këshillit Teknik bëhet pjesë e dosjes dhe botohet në Regjistrin e Planifikimit.

2. Kryetari i njësisë së qeverisjes vendore, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga shprehja e opinionit me shkrim të Këshillit Teknik, por jo më vonë se 45 (dyzet e pesë) ditë nga dorëzimi i PDV-së në njësinë e qeverisjes vendore, merr vendim për:

- a) miratimin e PDV-së;
- b) miratimin me vërejtje të PDV-së;
- c) refuzimin e PDV-së.

Baza e gjykimit për vendimmarrje për miratimin, miratimin me vërejtje ose refuzimin e PDV-së është respektimi nga ky instrument i parametrave të zhvillimit, të përcaktuar nga PPV-ja dhe legjislati në fuqi për projektimin.

Në rast të mosmarrjes së një vendimi brenda këtij afati, PDV-ja konsiderohet e miratuar në heshtje.

3. Vendimi i kryetarit të njësisë së qeverisjes vendore është i detyrueshëm për botim në Regjistrin e Planifikimit brenda 5 (pesë) ditëve nga marrja e tij.

4. Palët e interesuara, autoritetet e planifikimit dhe publiku kanë të drejtë që gjatë gjithë periudhës së hartimit, bashkërendimit dhe këshillimit të PDV-së të kenë akses në materialet e informacionet që lidhen me PDV-në, përfshirë përmbledhëset e vlerësimeve dhe sugjerimeve, si dhe mbi vendimet zyrtare për PDV-në. Akses i tyre sigurohet paraprakisht në kohë të mjaftueshme e në mënyrë të efektshme nëpërmjet regjistrit, sipas mjeteve tradicionale të informimit zyrtar dhe publik dhe në mjediset e autoritetit përgjegjës gjatë orarit zyrtar.

5. Personat, fizikë apo juridikë, që banojnë, qëndrojnë apo ushtrojnë aktivitetin e tyre ekonomik dhe social në zonën që është subjekt i PDV-së ose që kanë informacion apo të dhëna për të, i japin autoritetit përkatës të planifikimit ose çdo personi të autorizuar, pa kundërshtim, informacionin që disponojnë, i cili mund të nevojitet gjatë procesit të hartimit të PDV-së, kur u kërkohet dhe për aq sa kanë mundësi. Autoriteti i planifikimit ose personi i autorizuar siguron ruajtjen dhe administrimin e

informacionit të marrë gjatë procesit të hartimit të PDV-së dhe mundëson marrjen e këtij informacioni për palët e interesuara dhe publikun.

6. Për PDV-të që hartohen në zona të bashkëpunimit ndërkufitar, procesi i bashkërendimit dhe i këshillimit parashikon edhe përfshirjen e autoriteteve përkatëse të shtetit fqinj, sipas dispozitave të legjislacionit të posaçëm në fuqi për çështje të bashkëpunimit ndërkufitar.

Neni 21/6

Struktura dhe formati i planit të detajuar vendor

1. Dokumentet, të cilat dorëzohen për miratimin e PDV-së, janë:

a) Deklarata për marrjen e nismës së hartimit të PDV-së në përputhje me nenin 21/3 të kësaj rregulloreje;

b) Pjesë dhe ekstrakte të PPV-së që kanë të bëjnë me zhvillimin e territorit të njësisë strukturore për të cilën hartohet PDV-ja;

c) Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese në përputhje me nenin 21/7 të kësaj rregulloreje;

ç) Projektplanin, relacionin shoqërues dhe rregullorja e PDV-së në përputhje me nenin 21/8 të kësaj rregulloreje;

d) Materiali hartografik që shoqëron dokumentet e përcaktuara në shkronjat “a” deri në “ç” të kësaj pike.

2. Dokumentet e PDV-së sipas përcaktimit të pikës 1 të këtij neni, përfshijnë përcaktimet në shkronjat e kësaj pike, por pa u kufizuar vetëm në to, si dhe:

a) të dhënat që shprehin nevojën për hartimin e PDV-së, përfshirë analizën dhe argumentimin e tyre;

b) orientimet dhe detyrimet që rrjedhin nga PPV-ja, përfshirë rregullat, normat dhe standardet e rregulloreve përkatëse të planifikimit dhe përshkrimit të konceptit të zhvillimit të zonës;

c) planin e detajuar të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të, në përputhje me rregulloren e PPV-së;

ç) hapësirat për strukturat me interes publik, të tipit: sheshe publike, zona të gjelbra, shkolla etj.

3. PDV-ja përmban edhe hartat e gjendjes ekzistuese të infrastrukturave, si dhe informacione të tjera zyrtare të rëndësishme për të, të marra nga PPV-ja dhe/ose nga institucionet publike vendore dhe qendrore që i disponojnë këto informacione.

Neni 21/7

Struktura dhe formati i dokumentit të analizës

1. Bazuar në deklaratën e nismës të hartimit të PDV-së dhe planin e veprimit sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje, përgatitet dokumenti i analizës dhe vlerësimit të thelluar të gjendjes ekzistuese territoriale e mjedisore në territorin e njësisë strukturore. Ky dokument hartohet dhe i bashkëngjitet projektplanit në dokumentin përfundimtar që shkon për miratim. Ky dokument shoqërohet me paraqitjen hartografike përkatëse sipas hapave të përcaktuar në pikën 2 të këtij neni.

2. Dokumenti i analizës dhe vlerësimit të thelluar dhe hartat përkatëse përmbajnë:

a) Analizën e elementeve ekzistuese të territorit, si ekstrakt i gjetjeve të PPV-së për nënnjësinë strukturore, për të cilën hartohet PDV-ja, nëse përmban të dhëna të tilla si, por pa u kufizuar në:

i) informacionin për topografinë bazuar në hartat ekzistuese të PPV-së për nënnjësinë strukturore për të cilën hartohet PDV-ja;

ii) harta gjeologo-inxhinierike, nëse ka;

iii) harta hidro-gjeologjike, nëse ka;

iv) burimet natyrore dhe mjediset pyjore, nëse PPV-ja ka evidentuar të tilla në nënnjësinë strukturore për të cilën hartohet PDV-ja;

v) informacion mbi zona të mbrojtura natyrore dhe ato të trashëgimisë kulturore dhe historike, nëse PPV-ja ka evidentuar të tilla në nënnjësinë strukturore për të cilën hartohet PDV-ja.

b) Analizën dhe vlerësimin demografik dhe përqendrimin e popullsisë në nënnjësinë strukturore tendencat e lëvizjeve të popullsisë në vite dhe shpërndarjen e popullsisë në nivel banese, bazuar në PPV-në, nëse ka, për nënnjësinë strukturore për të cilën hartohet PDV-ja.

c) Analizën e problematikës së pronësisë mbi tokën, nëse ka.

ç) Analizën e përdorimit ekzistues të tokës, nëse PPV-ja ka të tillë për nënnjësinë strukturore për të cilën hartohet PDV-ja.

Neni 21/8

Struktura dhe formati i projektplanit të PDV-së

1. Projektplanin përmban:

a) objektivat e planit të përgjithshëm vendor të planifikimit të territorit për nënnjësinë strukturore për të cilën hartohet PDV-ja;

b) përmbledhjen dhe gjetjet kryesore të analizës të gjendjes ekzistuese. Materiali i plotë i analizës i bashkëngjitet projektplanit si shtojcë e tij. Dokumenti i plotë, së bashku me hartat, i bashkëngjitet projektplanit si shtojcë e tij;

c) planin e propozuar të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të, i cili përmban:

i) funksionet dhe aktivitetet e propozuara të strukturave dhe të parcelave ose grupeve përkatëse të parcelave;

ii) pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave, përfshirë hapësirat e hapura publike kryesore, si dhe planin e propozuar të shërbimeve dhe të infrastrukturave publike;

iii) përcaktimin e treguesve për zhvillim për secilën parcelë;

iv) rregullat e zhvillimit, kuotat e pjesëmarrjes së parcelave ndërtimore në përputhje me nenin 45/2 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar.

2. Hartat përgatiten sipas specifikimeve për bazat e të dhënave të përcaktuara në vendimin nr. 459, datë 16.6.2010 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e standardeve të përbashkëta gjeodezike dhe GIS”, të regjistrit të territorit dhe mund të përmbajnë edhe elemente të analizës në varësi të temës përkatëse.”.

4. Pas kreut V shtohen krerët V/I dhe V/II, me këtë përmbajtje:

“KREU V/I

STANDARDE ORIENTUESE, TREGUES PLANIFIKIMI DHE KUSHTËZIME TË DETYRUESHME
SEKTORIALE

SEKSIONI 1

STANDARDE ORIENTUESE DHE TREGUES PLANIFIKIMI

Neni 35/1

Rregullat në planifikim territori dhe projektim urban

1. Standardet e planifikimit të territorit dhe projektimit urban janë orientuese për t’u zbatuar nga specialistët, ekspertët, entet dhe subjektet e planifikimit dhe projektimit urban, për çdo instrument planifikimi dhe zhvillimi të hartuar në Republikën e Shqipërisë.

2. Rregullat, kushtet dhe standardet ndryshojnë sipas karakterit ekzistues dhe të propozuar të zonës që studiohet, në lidhje me përdorimin e tokës, tipat e strukturave, tipologjitë hapësinore, funksionet, aktivitetet dhe me kushte specifike të vendosura nga dispozitat ligjore dhe politikat sektoriale në fuqi.

3. Rregullat, kushtet dhe standardet sipas këtij kreu janë të përdorshme njëkohësisht dhe së bashku në një proces planifikimi dhe/ose projektimi. Një planifikues apo projektues duhet t’i vlerësojë këto rregulla, kushte dhe standarde, para se të japë zgjidhjen përfundimtare, si dhe duhet t’i referojë ato në instrumentin e hartuar.

Njësitë strukturore të zonave të banimit

1. Zonat e banimit janë të organizuara në njësi strukturore dhe nënnjësi strukturore. Nënnjësia strukturore është njësia më e vogël. Bashkimi i disa nënnjësive formon njësitë strukturore.

2. Elementet përbërëse të zonave të banimit janë:

- a) terrene banimi;
- b) terrene shoqërore;
- c) terrene të gjelbëruara;
- ç) terrene sportive;
- d) rrugë dhe sheshe.

3. Në qendra të banuara me mbi 10.000 banorë, njësitë strukturore janë të organizuara në: i) grup banimi; ii) në bllok banimi; iii) kompleks banimi; iv) lagje banimi.

4. Grupi i banimit është nënnjësia më e vogël strukturore me popullësi 1 000 banorë dhe me sipërfaqe 1,5 ha për ndërtime shumëfamiljare dhe sipërfaqe deri në 5 ha për ndërtime njëfamiljare. Grupi i banimit ka në përbërje të tij: i) territor banimi; ii) sipërfaqe të lirë; iii) sheshe lojërash për fëmijë.

5. Blloku i banimit është njësia strukturore që përbëhet nga 3 (tre) deri në 4 (katër) grupe banimi me popullsi 3 000 deri në 4 000 banorë, me sipërfaqe 6 deri në 8 ha për ndërtime shumëfamiljare dhe 30 ha për ndërtime njëfamiljare. Blloku i banimit ka në përbërje të tij: i) terrene banimi; ii) sheshe lojërash për fëmijë; iii) terrene për objekte shoqërore; iv) terrene sportive; v) rrugë dhe sheshe.

6. Kompleksi i banimit është njësia urbanistike, që përbëhet nga disa blloqe banimi me popullsi 6 000 deri në 8 000 banorë dhe sipërfaqe 16 deri në 20 ha për ndërtime shumëfamiljare. Kompleksi i banimit ka në përbërje të gjitha elementet e bllokut të banimit. Përbërjes së kompleksit i shtohet shkolla 9-vjeçare.

7. Lagja e banimit është njësia urbanistike, që përbëhet nga disa komplekse banimi me popullsi 20 000 deri në 30 000 banorë dhe sipërfaqe 45 deri në 60 ha për ndërtime shumëfamiljare. Lagja e banimit ka në përbërje të gjitha elementet e kompleksit të banimit. Përbërjes së kompleksit i shtohet poliklinika dhe shërbimet administrative.

Standardet për zonat, njësitë dhe nënnjësitë strukturore të banimit

1. Standardet për zonat e banimit jepen për njësi strukturore, nënnjësi strukturore dhe/ose zona me prioritet zhvillimi, të gjitha me përdorim homogjen banimi ose me përqindjen më të lartë të përdorimit të tokës për banim, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje për përdorimin e tokës dhe të strukturave në të për kategorinë A “Banim”. Këto standarde ndryshojnë sipas qendrave të banuara, të kategorizuara në varësi të popullsisë sipas dy grupeve kryesore deri në 10 000 banorë dhe mbi 10 000 banorë.

2. Standardet e dhëna në shkronjën “a” të pikës 5 të këtij neni, përcaktohen për dy grupet e referuara në pikën 1 të këtij neni dhe për grupin mbi 100 000 banorë.

3. Zonat e banimit planifikohen dhe projektohen, në mënyrë që të sigurojnë kushte jetese të shëndetshme për popullsinë, duke vlerësuar për çdo rast:

- a) diellëzimin;
- b) temperaturën e ajrit;
- c) drejtimin dhe shpejtësinë e erës;
- ç) lagështinë e ajrit;
- d) reshjet atmosferike;
- dh) nivelin e zhurmave;
- e) prezencën e ndotësve të ajrit, ujit dhe tokës.

Për përcaktimin e këtyre faktorëve llogariten vlerat mesatare mujore, stinore dhe vjetore, në përputhje me studimet, vëzhgimet dhe matjet e institucioneve përgjegjëse sipas legjislacionit të posaçëm

në fuqi.

4. Për të planifikuar dhe projektuar zona banimi, në përputhje me përcaktimin e kësaj rregulloreje për kategorinë bazë A “Banim”, përcaktohen standarde për:

a) sipërfaqen neto të banimit, e dhënë si sipërfaqe banimi për banor, si standard minimal për sipërfaqen e banueshme në një banesë;

b) hapësirën e gjelbër, sipas përcaktimeve të këtij kreu;

c) territorin për kopshte, çerdhe, shkolla 9-vjeçare, sipas përcaktimeve të këtij kreu;

ç) territorin për struktura me përdorim publik për aktivitete fetare, sociale, të asistencës shoqërore, sanitare, administrative, jo në nivel qyteti;

d) territorin sportiv, sipas përcaktimeve të këtij kreu;

dh) hapësirë për parkim publik, sipas përcaktimeve të këtij kreu;

e) hapësirë për shërbime tregtare të kufizuara dhe jo në nivel qyteti.

5. Territorët dhe strukturat e përmendura në pikën 4 të këtij neni, janë të nevojshme për një zonë banimi ose me përqindjen më të lartë të përdorimit për banim. Në rastet kur disa nga territorët dhe strukturat e përmendura në pikën 4 të këtij neni, i shërbejnë jo vetëm nënnyesisë strukturore të banimit, por të gjithë qendrës së banuar, veç standardeve sipas kësaj pike, zbatohen edhe të gjitha standardet dhe rregullat e dhëna në këtë kre.

a) Tabela 1: Standardet minimale për treguesit e pikës 4 të këtij neni

Qendrat e banuara	i)	ii)	iii)	iv)	v)	vi)	vii)	viii)
	Sipërfaqe banimi neto	Territor për përdorime publike	Hapësirë e gjelbër	Territor sportiv	Territor për kopshte, çerdhe, shkolla	Shërbim tregtar	Parkim publik	Gjithsej
	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 në 10,000	25	2	5	3.5	4	5	3	47.5
mbi 10,000	25	2	9	3.5	4.5	5	3	52
mbi 100,000	25	2	9	2.6	4.5	5	3	51.1

6. Nëse parkimi publik zgjidhet në rrugë, në sheshe dhe/ose në struktura me disa nivele, standarde minimale është 3 m²/banor ose 1 vendparkim prej 12 m² për çdo 4 banorë. Hapësira e parkimit për struktura për përdorim jo banim, si hapësirë e dedikuar vetëm për strukturën në fjalë llogaritet mbi bazën e fluksit ditor dhe 24-orësh të përdoruesve të asaj strukture. Për zonat dhe strukturat me përdorime të përziera, zona me intensitet të lartë ndërtimi, zona me struktura banimi në bashkëpronësi në ndërtesa shumëfamiljare, ose përdorime homogjene jo banim, parkimi u referohet standardeve të përcaktuara në këtë pikë dhe realizohet në hapësirë të hapur publike dhe në nivel ose në struktura me disa nivele dhe mund të jetë privat ose publik, sipas rastit.

7. Standardet minimale për strukturat publike për arsim, por jouniversitar dhe qendra dhe struktura shëndetësore, por jospitalore, janë si më poshtë:

a) Standardi minimal në njësitë dhe nënnyesisë strukturore të banimit për kopshte, çerdhe dhe shkolla 9-vjeçare është 4.5 m²/banor. Standardi minimal për ndërtimin e shkollave të mesme është 1.5

m²/banor.

b) Përveç standardeve të përcaktuara në shkronjën “a” të kësaj pike, standardet minimale për çerdhe janë:

Nr.	Emërtimi	Rrezja e shërbimit në vijë ajrore	Standarde		Treguesi i planifikimit
			Hektarë	m ² /fëmijë	
1	Çerdhe me një grup	200 – 300 metra	0.09	30	Në qytet: 25-30 fëmijë për 1000 banorë. Në fshat: 13-15 fëmijë për 1000 banorë.
2	Çerdhe me dy grupe		0.15	25	
3	Çerdhe me tri grupe		0.22	25	
4	Çerdhe me katër grupe		0.24	20	
5	Çerdhe me dhjetë grupe		0.04	40	
6	Çerdhe me njëzetë		0.06	30	

c) Përveç standardeve të përcaktuara në shkronjën “a” të kësaj pike, standardet minimale për kopshte janë:

Kopsht fëmijësh		Standarde		Rrezja e shërbimit në metra në vijë ajrore
Vendndodhja	Numri i grupeve	Hektarë	m²/fëmijë	
qytet	1	0.15-0.2	24-32	250 – 500
	2			
	3	0.24-0.3	20-25	
	4			
	5	0.32-0.4	18-22	
	6			
fshat	1	0.15-0.2	24-32	500 – 900
	2			
	3	0.24-0.3	20-25	
	4			
	5	0.32-0.4	18-22	
	6			

ç) Përveç standardeve të përcaktuara në shkronjën “a” të kësaj pike, standardet minimale për shkolla 9-vjeçare janë:

Vendndodhja	Numri i klasave	Madhësia e parcelës në hektarë	Parcela m ² /fëmijë	Rrezja e shërbimit në metra dhe vijë ajrore
qytet	8	0.8	28	500
	16	1.2	21	500
	24	1.6	20	500-600
fshat	8	0.6	20	1000
	16	0.8	28	1200
	24	1.2	21	1900

d) Përveç standardeve të përcaktuara në shkronjën “a” të kësaj pike, standardet minimale për shkolla të mesme janë:

Lloji i shkollës	Kapaciteti	Madhësia e parcelës	Rrezja e
------------------	------------	---------------------	----------

		Hektarë	m ² /nxënës	shërbimit në metra në vijë ajrore
Shkollë e mesme profesionale në qytet	16	1.4	25	1000
	20	1.6	20	1200
	24	1.8	19	1400
	28	2	18	1500
Shkollë e mesme në fshat	8	1	31	2500
	12	1.4	28	3000
	16	1.6	25	4700
Shkollë e mesme e përgjithshme në qytet	16	1.2	20	1000
	20	1.6	20	1200
	24	1.8	19	1400
	28	2	18	1500
Konvikte të shkollave të mesme	100 vende	0.4	40	-
	200 vende	0.7	35	-
	300 vende	0.9	30	-
	400 vende	1	25	-

dh) Standardet minimale për struktura shëndetësore, jospitalore, janë:

Nr.	Emërtimi	Parcela (hektarë)	Treguesi i planifikimit
1	Qendra shëndetësore	0.07-0.1	një për 1500 – 9000 banorë
2	Ambulancë-konsultore maternitet	0.04-0.06	
3	Ambulancë-konsultore	0.03-0.04	një për 230 – 1200 banorë
4	Poliklinikë	0.2-0.5	
5	Klinikë dentare	0.1	
6	Dispanceri	0.3	
7	Drejtori e higjienës epidemiologjike	0.2-0.3	
8	Qendër dezinfektimi, dezinfektimi, deratizimi	0.2	

e) Standardet e përcaktuara në këtë pikë përmirësohen në përputhje me nevojën e çdo njësie vendore për të plotësuar kërkesën për hapësirë sipas mesatares së numrit të fëmijëve dhe nxënësve që regjistrohen çdo vit për një periudhë të paktën 5-vjeçare dhe numrit të banorëve çdo 5-10 vjet. Të gjitha këto standarde mund të rishikohen, ndryshojnë dhe detajohen në përputhje me standardet e vendosura nga ministria përgjegjëse për arsimin dhe për shëndetësinë dhe sipas dispozitave ligjore dhe politikave të arsimit dhe të shëndetësisë. Për shkollat në komuna dhe të përcaktuara si shkolla me mbulim rajonal, përdoret standardi “nxënës për mësues”, në përputhje me dispozitat ligjore të arsimit në fuqi.

8. Standardet minimale për territoret sportive janë 1.6 m²/banor për territore sportive në nivel njësie dhe nën njësie strukturore, ndërsa territore dhe struktura për aktivitete cilësore sportive të tipit stadium, pallat sporti dhe palestër, pishina, të kësaj natyre, ndërtohen në nivel qyteti, në bazë të standardeve të projektimit dhe të studimeve paraprake të realizueshmërisë, por jo më pak se 1 m²/banor. Në nivel qyteti ose njësie administrative të banuar, standardet minimale të kësaj pike variojnë nga 2.6 m²/banor për njësitë administrative të qeverisjes vendore me popullsi mbi 100 000 banorë, në 3.5 m²/banor për njësitë e tjera. Në çdo rast, strukturat sipas kësaj pike, nuk duhet të jenë më të vogla në sipërfaqe sesa standardet minimale të përcaktuara në manualët e projektimit për sipërfaqet sportive për fëmijë të moshës 6-10 vjeç.

Standardet për gjelbërimin në qendra të banuara

1. Përcaktimet e këtij neni nuk përdoren për zonat që kanë përdorim homogjen B. bujqësi dhe N. natyror.
2. Zonat e gjelbra në nivel qyteti përbëhen nga:
 - a) gjelbërimi i përgjithshëm publik;
 - b) gjelbërimi publik i kufizuar;
 - c) gjelbërimi i veçantë.
3. Gjelbërimi i përgjithshëm publik dhe standardet minimale për të janë:

Lloji i gjelbërimit të përgjithshëm publik	Standarde minimale për njësitë e qeverisjes vendore deri në 10,000 banorë	Standarde minimale për njësitë e qeverisjes vendore deri në 10,000 banorë
a) Gjelbërim në nën njësi strukturore banimi, por jo gjelbërimi sipas germave “b” dhe “c” të kësaj pike. Brenda këtyre hapësirave mund të përfshihen edhe lojëra për fëmijë.	2.5 m ² /banor	2.5 m ² /banor
b) Gjelbërim masiv në parqe dhe lulishte brenda qendrës së banuar	1 m ² /banor	4 m ² /banor
c) Gjelbërim në rrugë, shëtitore, sheshe dhe brigje ujore sipas dispozitave ligjore në fuqi	1.5 m ² /banor	2.5 m ² /banor
d) Gjithsej për a + b + c	5 m ² /banor	9 m ² /banor
e) Gjelbërim i zonës së pushimit park periferik, që veç gjelbërimit mund të përmbajë edhe struktura të ndryshme të shërbimit publik për aktivitete argëtuese, kulturore, sportive me sheshe të ndryshme lojërash për fëmijë e të rritur, rrugë këmbësore, shkallare etj. Në këto zona, sipërfaqja e asfaltuar dhe/ose e zënë me struktura përbën jo më shumë se 5% të sipërfaqes së përgjithshme të parkut.	8 m ² /banor	17 m ² /banor
f) Gjithsej për d + e	13 m ² /banor	26 m ² /banor

4. Çdo objekt banimi duhet të ketë në një rreze prej 400 metra, të paktën një hapësirë të gjelbër të llojit të përcaktuar në germën “b” të pikës 3 të këtij neni si standard minimal orientues të treguesit cilësor.

5. Gjelbërimi shoqëror i kufizuar përfshin sipërfaqet e gjelbra të strukturave për përdorim publik, kryesisht shërbime, si edhe gjelbërimin vetjak të banesave individuale tip vilë, pavarësisht nëse banesat janë të bashkëngjitura apo të shkëputura. Standardi minimal orientues i treguesit cilësor është 1 deri në 2 m²/banor, dhe zona përdoret vetëm nga përdoruesit e strukturës, të tillë si: pacientët që përdorin hapësirën e gjelbër në një spital dhe banorët e banesës individuale. Kjo normë zbatohet edhe për strukturat për përdorim publik, në rast se nuk parashikohet ndryshe nga legjislacioni i posaçëm në fuqi.

6. Gjelbërimi i veçantë përfshin struktura dhe zona me funksione, të tilla si: kopsht botanik

dhe/ose zoologjik, fidanishte dhe breza sanitare mbrojtës. Në këtë rast standardet vlerësohen sipas rastit dhe manualeve të projektimit, por standardet minimale orientuese të treguesit cilësor janë:

- a) kopsht botanik 0.3 – 0.5 m²/banor;
- b) kopsht zoologjik 0.6 – 1 m²/banor;
- c) fidanishte dhe/ose zonë sanitare 0.8 – 2 m²/banor dhe sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje për zonat mbrojtëse sanitare.

7. Standarde të treguesve cilësorë për parqet dhe lulishtet pronë e personave fizikë dhe juridikë, privatë, nuk është subjekt i kësaj rregulloreje.

Neni 35/5

Standardet për fidanishte dhe zona mbrojtëse sanitare

1. Në fidanishte dhe zona mbrojtëse sanitare, standardet minimale orientuese të cilësisë për mbjelljen janë:

- a) jo më pak se një fidan në 1 m² për shkurret dhe në çdo rast sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi;
- b) jo më pak se një fidan në 9 m², për pemë me lartësi mesatare dhe në çdo rast sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi;
- c) jo më pak se një fidan në 36 m², për pemë të larta dhe në çdo rast sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi.

2. Për planifikimin dhe krijimin e zonës së fidanishtes, standardet minimale, bazuar në popullsinë e përgjithshme të njësisë administrative të qeverisjes vendore, janë:

- a) Sipërfaqe për fidanë drurësh dhe shkurresh dekorative 0.6–1.5 m²/banor;
- b) Sipërfaqe për sera dhe lule dekorative 0.2–0.5 m²/banor.

3. Llojet dhe përmasat e zonave mbrojtëse sanitare për përdorime të caktuara të tokës dhe për burimet dhe sipërfaqet natyrore përcaktohen në legjislacionin e posaçëm në fuqi.

4. Për strukturat industriale, përveçse kur është përcaktuar ndryshe në legjislacionin e posaçëm në fuqi, gjerësia minimale e zonës mbrojtëse sanitare përgjatë gjithë vijës kufizuese të saj është 50 m. Kjo gjerësi rritet sipas shkallës së ndotjes së zonës industriale, gjatë projektimit të zonës industriale.

5. Për landfillet sanitare dhe për impiantet natyrore ose artificiale të trajtimit të ujërave të ndotura, përveçse kur është përcaktuar ndryshe në legjislacionin e posaçëm në fuqi, gjerësia minimale e zonës mbrojtëse sanitare përgjatë gjithë vijës kufizuese të saj është 100 m. Kjo gjerësi rritet sipas shkallës së ndotjes, gjatë projektimit të zonave sipas kësaj pike.

6. Zonat mbrojtëse sanitare për burimet ujore përcaktohen në çdo rast sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm për rezervat ujore, ndërsa zonat mbrojtëse sanitare për aeroportet, aerodromet dhe fushat e fluturimit përcaktohen në çdo rast sipas përcaktimeve të Kodit Ajror të Republikës së Shqipërisë.

7. Në rast se madhësia e zonave mbrojtëse sanitare për një përdorim të caktuar nuk është përcaktuar edhe nga dispozitat ligjore sektoriale, ajo llogaritet në varësi të shkallës së ndotjes së objekteve industriale dhe distancave që këto objekte duhet të kenë nga zonat e banimit ose zonat e mbrojtura, relievit të territorit dhe trëndafilut të erërave. Në këto raste, gjerësitë e zonat mbrojtëse sanitare klasifikohen në pesë grupe dhe vendimi për përdorimin e normës së secilit grup bëhet në bashkëpunim me autoritetet përkatëse sipas përcaktimit të legjislacionit të posaçëm në fuqi:

- a) grupi i parë, me gjerësi të zonës mbrojtëse sanitare jo më pak se 700 m;
- b) grupi i dytë, me gjerësi të zonës mbrojtëse sanitare jo më pak se 500 m;
- c) grupi i tretë, me gjerësi të zonës mbrojtëse sanitare jo më pak se 300 m;
- ç) grupi i katërt, me gjerësi të zonës mbrojtëse sanitare jo më pak se 100 m;
- d) grupi i pestë, me gjerësi të zonës mbrojtëse sanitare jo më pak se 50 m.

SEKSIONI 2

KUSHTËZIME TË DETYRUESHME SEKTORIALE

Neni 35/6

Kushte dhe rregulla bazë për zhvillim në zona me kategori bazë të përdorimit të tokës B. bujqësi

1. Zhvillimi dhe ndërtimi në zona bujqësore kryhet në bazë të instrumenteve të përgjithshme vendore të planifikimit dhe në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9244, datë 16.6.2004 “Për mbrojtjen e tokës bujqësore”, të ligjit nr. 8752, datë 26.3.2001 “Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës”, dhe të vendimit nr. 655, datë 28.7.2010 të Këshillit të Ministrave “Për rregullat dhe procedurat e ndryshimit të kategorive të resurseve të tokës”.

2. Çdo instrument i përgjithshëm planifikimi që parashikon edhe ndryshim të kategorisë së përdorimit të tokës nga bujqësi, në përdorime të tjera, dhe nga pyll, kullotë, livadh dhe tokë e pafrytshme në përdorime të tjera dhe anasjellas shoqërohet, sipas rastit, me akt të posaçëm që garanton ndryshimin e kategorisë së përdorimit të tokës.

3. Procesi i përgatitjes së aktit të posaçëm sipas përcaktimit të pikës 2 të këtij neni, kryhet paralelisht me hartimin e instrumentit të përgjithshëm të planifikimit dhe miratohet me instrumentin e përgjithshëm të planifikimit.

Neni 35/7

Kushte dhe rregulla bazë për përdorimet e tokës të kategorisë I. industri

1. Madhësia e zonave me përdorim të kategorisë bazë I. industri varet nga lloji i industrisë, strukturat dhe territoret që nevojiten për të, si dhe nga rregullat dhe kushtet e përcaktuara në politikat e zhvillimit strategjik dhe të planifikimit territorial të njësisë vendore apo të autoriteteve të qeverisjes qendrore.

2. Zona industriale duhet:

- a) të lidhet me të gjitha rrugët e trafikut të rëndë të jashtëm dhe të shpejtësisë së lartë;
- b) të respektojë distancat nga qendrat e banuara në varësi të llojit të aktivitetit dhe treguesve mjedisorë, sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi;
- c) të rrethohet me breza mbrojtës sanitarë;
- ç) të pozicionohet në mënyrë të tillë që shkarkimet në ajër të mos lëvizin me erën drejt qytetit dhe për këtë duhet të bazohet në trëndafilin e erërave;
- d) të ketë një rrjet të infrastrukturave të pavarur nga ai i qendrës dhe i zonës së banuar;
- dh) të përmbajë edhe zonat dhe zgjidhjet e brendshme për trajtimin e mbetjeve të të gjitha llojeve që shkarkohen nga aktiviteti industrial.

Neni 35/8

Rregulla dhe kushte bazë për planifikim dhe zhvillim në territore që i përkasin kategorisë bazë të përdorimit N. natyrore

Procesi i planifikimit dhe i zhvillimit në territore që i përkasin kategorisë bazë të përdorimit N. natyrore, si dhe transferimi i tyre brenda së njëjtës kategori bazë të përdorimit të tokës ose jo nga autoriteti i planifikimit përkatës, rregullohet sipas dispozitave të legjislacionit të posaçëm në fuqi për pyjet dhe shërbimin pyjor, për tokën bujqësore, për turizmin, për kullotat dhe livadhet, për menaxhimin e rezervave ujore dhe për mjedisin.

Neni 35/9

Rregulla dhe kushte bazë për planifikim e zhvillim për struktura dhe territore të kategorive bazë të përdorimit S. shërbime dhe V. të veçanta

1. Për identifikimin nevojave, ndërtimin dhe pozicionimin e impianteve të trajtimit të ujërave të ndotura, sipas kategorive “ujëra të ndotura urbane”, “ujëra të ndotura industriale”, për çdo degë të veçantë

të industrisë, “ujëra nga kullimi i tokave bujqësore” dhe “ujëra të ndotura të çdo lloji”, një autoritet planifikimi zbaton dispozitat e ligjit nr. 9115, datë 24.7.2003 “Për trajtimin mjedisor të ujërave të ndotura”.

2. Për ndërtimin dhe pozicionimin e impianteve të trajtimit dhe përpunimit të mbetjeve të ngurta sipas të gjitha kategorive të përbërjes së tyre, një autoritet planifikimi u referohet dispozitave të legjislacionit të posaçëm për administrimin e mbetjeve.

3. Parku zoologjik dhe/ose botanik duhet të vendoset në zona me gjelbërim natyror të pasur, në territore me kushte të favorshme higjieno-sanitare dhe me akses shumë të mirë në infrastruktura dhe shërbime, me vlera panoramike dhe pranë sipërfaqeve ujore natyrore dhe/ose artificiale, sipas studimeve përkatëse për këtë përdorim. Lidhja me qendrën e banuar duhet të jetë e shpejtë dhe e drejtpërdrejtë, përmes rrugëve të trafikut të ulët. Kjo zonë nuk duhet të përshkohet nga rrugët e trafikut dhe duhet të përmbajë edhe zonat e parkimit dhe vendqëndrimet për transportin publik.

4. Zona e pushimit, sipas përcaktimeve të pikës 3 shkronja “e” të nenit 35/4, përbëhet nga territoret e pushimit masiv pasiv ose aktiv të banorëve. Në qendra të ndryshme banimi ka karakteristika të ndryshme që lidhen me pozicionin gjeografik, me klimën, natyrën dhe të tjera të kësaj natyre. Këto zona duhet të lidhen sa më mirë me njësitë dhe nënjësitë strukturore të banimit. Si normë orientuese e cilësisë për distancat, çdo ndërtesë banimi në zonat e reja për zhvillim duhet që në një rreze prej 2 000 metrash të sigurojë dalje në një park ose zonë të gjelbër prej të paktën 20 hektarë.

5. Zonat me funksion sportiv vendosen në territore të sheshta dhe/ose të përshtatura për aktivitetin sportiv përkatës, të cilat nuk janë të përshtatshme për ndërtesa banimi dhe duhet të jenë të mbrojtura nga era, të diellëzuara dhe mundësisht pranë burimeve dhe pasqyrave ujore.

6. Zona homogjene universitare dhe e institucioneve kërkimore dhe shkencore përbëhet nga objektet arsimore profesionale dhe të arsimit të lartë, si dhe institucionet kërkimore e shkencore të fushave të ndryshme. Madhësia e kësaj zone është në funksion të numrit të objekteve që ajo përfshin dhe numrit të studentëve, të cilëve u shërben. Standardet për këto zona referohen në dispozitat ligjore të posaçme dhe politikat e ministrisë përgjegjëse për arsimin dhe shkencën. Zona homogjene universitare duhet të ketë lidhje të mirë dhe të drejtpërdrejtë me rrjetin rrugor kryesor dhe me të gjitha infrastrukturat dhe shërbimet publike në përgjithësi.

7. Zona e varrezave publike është territori i varrezave, sipërfaqja e të cilit llogaritet me treguesin $1.5 \text{ m}^2/\text{banor}$ të gjallë. Ky tregues përfshin edhe sipërfaqen e gjelbër dhe rrugët e brendshme të varrezave. Territori i varrezave përcaktohet jo më afër se 300 m nga banesat.

Neni 35/10

Rregulla dhe kushte bazë për zonat homogjene të spitaleve

1. Zona homogjene e spitaleve përbëhet nga tërësia e objekteve shëndetësore me shtretër, të tilla si: spital patologjik, pediatri, kirurgji, maternitet.

2. Autoriteti përgjegjës për planifikimin dhe për ndërtimin e spitaleve, në varësi të kompetencës përkatëse në ofrimin e shërbimit, zbaton ligjit nr. 9106, datë 17.7.2003 “Për shërbimin spitalor në Republikën e Shqipërisë”.

3. Territori i zonës së spitaleve zihet me ndërtime në masën 15% të tij dhe pjesa tjetër e tij shërben për gjelbërim, rrugë dhe shërbime ekonomike. Standardet për këto zona bazohen në dispozitat ligjore për shëndetin publik, por në çdo rast strukturat për spitalet dhe shëndetin publik respektojnë normën minimale prej 1 m^2 për banor.

4. Zona homogjene e spitaleve duhet të ketë lidhje të mirë me qendrën dhe rrugët kryesore të qytetit, në vende të mbrojtura nga erërat e forta dhe me diellëzim të mirë, në vende të mbrojtura nga zhurmat, tymi, pluhurat dhe të gjithë ndotësit industrialë dhe bujqësorë në përgjithësi.

5. Territori i zonës së spitaleve duhet të ketë jo më pak se dy hyrje. Morgu duhet të ketë hyrje dhe dalje të veçantë.

Zonat me përparësi turizmin dhe parimet bazë

1. Zonat me përparësi turizmin përbëhen nga zona me vlera natyrore, të peizazhit, kulturore, sportive, shëndetësore, pushimi dhe të tjera të kësaj natyre.

2. Konsiderohen zona me përparësi turizmin ato që përdoren:

a) nga vizitorë për qëndrime të shkurtra ose ekskursionë një- ose disaditore;

b) për pushime, të tilla si: plazhe detare, parqe pyjore, qendra alpine, brogje liqenesh, rezervuarësh e lumenjsh;

c) për aktivitete sportive, të tilla si: gara, ngjitje alpine, ski, golf, ekskursionë, gjueti, peshkim;

ç) për aktivitete kulturore, të tilla si: shfaqje, vizita në qendra e monumente të trashëgimisë kulturore, njohje të bukurive natyrore;

d) për aktivitete biznesi, të tilla si: seminare, panaire;

dh) për aktivitete shtetërore, institucionale dhe politike, të tilla si: kongrese, konferenca;

e) për aktivitete shëndetësore, të tilla si: kura termale, qendra rehabilitimi.

3. Parimet e projektimit të zonave turistike janë si më poshtë vijon:

a) Ruajtja dhe mbrojtja e mjediseve natyrore dhe me vlera të trashëgimisë historike dhe kulturore nga urbanizimi dhe zhvillimi;

b) Ruajtja e territoreve që përfshihen në sistemin natyror dhe në sistemin bujqësor, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje;

c) Urbanizimi i kontrolluar i qyteteve dhe i fshatrave ekzistuese që ndodhen në zonat turistike, në harmoni me mjedisin, tokën bujqësore dhe burimet natyrore, pa ndotur ujën, ajrin dhe tokën, pa ndryshuar vlerat e biodiversitetit lokal dhe pa shkaktuar faktorë dëmtes për shëndetin e njeriut. Ndërtimi i strukturave në mjedisin detar bëhet vetëm për qëllime që i shërbejnë ruajtjes së tij ose për përdorimet specifike të rëndësishme që mund të kryhen vetëm në këtë mjedis.

Rregulla dhe kushte bazë për planifikim dhe zhvillim në territore turistike dhe bregdet

1. Zhvillimet që lejohen të realizohen në territore turistike dhe bregdetare dhe në mjedisin detar zbatojnë dispozitat e legjislacionit të posaçëm në fuqi për mjedisin detar, rezervat ujore, turizmin, si edhe të gjitha dispozitat e tjera ligjore për planifikimin, ndërtimin, mjedisin, tokën, pronën dhe sektorë të tjerë, që kanë ndikim të ndërsjellë me turizmin dhe me zonat bregdetare.

2. Nëse në zonat që kanë përparësi turizmin, në brigjet ujore dhe në mjedisin detar, ekzistojnë territore, të cilat janë të urbanizuara në momentin e hyrjes në fuqi me efekte të plota të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, menaxhimi, planifikimi dhe kontrolli i zhvillimit të këtyre territoreve të urbanizuara realizohen bazuar në dispozitat ligjore në fuqi për përdorimet e tokës të sistemit urban, por duke plotësuar në mënyrë të detyrueshme kushtin e mosrritjes së mëtejshme të intensitetit të ndërtimit dhe të koeficientit të shfrytëzimit të tokës për ndërtime, si dhe të gjitha kushtet dhe standardet që rrjedhin prej dispozitave të legjislacionit të posaçëm në fuqi për mbrojtjen e mjedisit, tokës bujqësore dhe të pafrytshme, pyjeve, kullotave dhe livadheve dhe të trashëgimisë kulturore dhe historike.

3. Autoritetet e planifikimit duhet të listojnë në mënyrë të qartë në instrumentin e përgjithshëm të planifikimit të gjitha përdorimet e lejuara, të kushtëzuara dhe të ndaluara për zonat me përparësi turizmin, si edhe kushtet përkatëse që rrjedhin prej tyre.

4. Në zonat që kanë përparësi turizmin në bregdet dhe përgjatë rezervave të tjera ujore dhe që nuk janë të ndërtuara në momentin e hyrjes në fuqi me efekte të plota të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, nuk lejohet të kryhen ndërtime në një brez të njëjtë me atë të përcaktuar për brigjet ujore në ligjin nr. 8093, datë 21.3.1996 “Për rezervat ujore”. Përmasat e brezit të ndaluar për ndërtime në këtë ligj janë minimale dhe duhet të rriten në përpjesëtim të drejtë në rast se kushtet fizike të bregdet ujqor janë të tilla, që:

a) tokat janë të përmytura ose kërcënohen nga përmytja, rrëshqitja, erozioni dhe

paqëndrueshmëria e tokave;

b) mbartin vlera natyrore, ekonomike, peizazhistikë, vlera kulturore, mjedisore, të cilat mbrohen nga dispozita ligjore sektoriale në fuqi;

c) mbartin çështje të rëndësisë kombëtare, të cilat ruhen dhe/ose zhvillohen sipas dispozitave ligjore përkatëse.

5. Ndërtimet dhe veprimtaritë që lejohet të kryhen në hapësirën e përmendur në pikën 4 të këtij neni, janë vetëm ato të lejuara nga ligji nr. 8093, datë 21.3.1996 “Për rezervat ujore” dhe nga dispozitat e legjislacionit të posaçëm në fuqi.

6. Në hapësirën e përshkruar në pikën 4 të këtij neni dhe duke mos cenuar sipërfaqen e përcaktuar në shkronjën “a” të pikës 5 të nenit 2 të ligjit nr. 8093, datë 21.3.1996 “Për rezervat ujore”, kur këto hapësira lejohet të shfrytëzohen për plazhe të miratuara, autoriteti vendor i planifikimit mund të ndërtojë, në bashkërendim me autoritetet e ujit, kalime për këmbësorë në drejtimin normal me vijën e bregut, me një gjërësi maksimale 90 cm dhe me shpeshtësi çdo 500 metra në distancë reale.

7. Planet e përgjithshme të integruara, ndërvendore dhe vendore, të territoreve që përfshijnë zona me përparësi turizmin në bregdet dhe mjedis detar, parashikojnë në çdo rast ekzistencën e hapësirave të hapura natyrore, që:

a) shtrihen në drejtim normal me vijën bregdetare;

b) shërbejnë si kufizuese të shtrirjes së zhvillimeve urbane;

c) kanë një shpeshtësi prej të paktën 2000 metra. Kjo distancë matet midis vijave kufizuese që përballin njëra-tjetrën të 2 hapësirave të hapura gjatë gjithë gjatësisë së kufijve;

ç) nuk ndërtohen, nuk lihen djerrë dhe gjithmonë janë të pyllëzuara, përdoren si kullota ose për kultivim kulturash bujqësore.

8. Një qendër urbane e banuar e re me mbi 500 banorë ose zgjerim i një qendre të tillë ekzistuese drejt bregut të detit ose liqenit mund të jetë jo më afër se 250 m nga brinja e sipërme e shtratit natyror për brigjet e pjerrëta dhe nga vija e nivelit maksimal 25-vjeçar të ujit për brigjet e sheshta dhe, në çdo rast, nuk duhet të jetë e dukshme nga bregu.

9. Në çdo rast, brezat dhe hapësirat pyjore ekzistuese në zonat me përparësi turizmin nuk mund të preken nga ndërtimet, përveçse kur përcaktohet ndryshe nga legjislacioni i posaçëm në fuqi dhe në përputhje me rregullat dhe kushtet e përcaktuara nga legjislacioni.

10. Në zonat me përparësi turizmin në bregdet dhe në territoret e njësive të qeverisjes vendore që kanë vijë bregdetare ose liqenore, rrugët e reja për qarkullimin transit, të klasifikuara nga ligji nr. 8378, datë 22.7.1998 të “Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë”, në kategoritë autostradë, rrugë kryesore interurbane, rrugë dytësore interurbane dhe rrugë lokale interurbane, ndërtohen në largësi nga vija e bregut, e përcaktuar sipas pikës 8 të këtij neni, jo më pak se 250 metra në distancë reale dhe normale me vijën e bregut përgjatë gjatësisë së saj. Rrugët e nevojshme të shërbimit për këto kategori nuk vendosen përgjatë bregut dhe as në hapësirën e përcaktuar në këtë pikë.

11. Rrugët e shërbimit, të nevojshme për të lidhur komplekset dhe/ose fshatrat turistike me rrugën e transitit, të përshkruar në pikën 10 të këtij neni, ndërtohen në përputhje me përcaktimet e kësaj rregulloreje dhe të dispozitave të legjislacionit të posaçëm në fuqi.

12. Rrugët dhe sheshet e ndërtimit për aktivitetet ekonomike të nevojshme për mjediset ujore, të tilla si: portet, ndërtohen sipas nevojave të aktivitetit, bazuar në PDV-në e zonës përkatëse, projektit të zhvillimit dhe të ndërtimit, të studimit të ndikimit nga zhvillimi dhe në përputhje me dispozitat e legjislacionit të posaçëm në fuqi.

Neni 35/13

Treguesit dhe standardet bazë për projektimin e zonave turistike dhe bregdetare

1. Standardet orientuese jodetyruese për planifikimin dhe projektimin e komplekseve turistike janë:

a) Tabela 1: Treguesit e cilësisë dhe dendësisë për komplekse turistike

Kategoria dhe treguesit	Kategoria turistike e ulët dhe e mesme	Kategoria turistike e lartë dhe elitë
-------------------------	--	---------------------------------------

Dendësia turistike e komplekseve turistike	100 – 150 vizitor/ha	50 – 100 vizitor/ha
Sipërfaqe mesatare e plazhit ranor, zhavorr, shkëmbor	jo më pak se 6 m ² /vizitor	jo më pak se 10 m ² /vizitor
Gjatësia e bregut të plazhit	jo më pak se 0.5 ml/vizitor	jo më pak se 0.7 ml/vizitor
Sipërfaqja e detit për lundrim	1 ha/anije me motor 0.5 ha/ anije me vela	1 ha/anije me motor 0.5 ha/ anije me vela

b) Kompleksi/resorti turistik përmban ndërtime dhe struktura për banim, të tilla si: hotele, apartamente, vila, “*bungalow*”, “*kamper*”, çadra, si dhe shërbime të tilla si: restorant, bar, disko, dyqane, zyra, hapësirë për lojëra dhe sport, rrugë dhe sheshe, parqe dhe lulishte, parkim.

2. Nuk përfshihen në standardin e dendësisë turistike territoret e pyjeve, të sipërfaqeve ranore, gurale e shkëmbore, të pasqyrave ujore, të strukturave të përbashkëta të zonës turistike, të rrugëve të jashtme, të parkimeve qendrore, të veprave të pastrimit dhe të tjera të kësaj natyre.

Neni 35/13

Rregulla dhe kushte bazë për zhvillim në lidhje me kategorinë bazë të përdorimit M. monumente kulture dhe historike

1. Rregullat dhe kushtet e mbrojtjes nga zhvillimi dhe/ose të zhvillimit, përfshirë punimet e restaurimit, në zona që klasifikohen në përdorimin M. monumente kulture dhe historike, si edhe në afërsi të tyre, përcaktohen në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9048, datë 7.4.2003 “Për trashëgiminë kulturore”.

2. Rreth zonave që klasifikohen si monumente kulture të mbrojtura, sipas të gjitha niveleve dhe klasifikimeve të ligjit të referuar në pikën 1 të këtij neni, përcaktohet një sipërfaqe toke si zonë mbrojtëse, në përputhje me vlerat e tyre arkitektonike, me përshtatshmërinë e tyre urbanistike, territoriale dhe estetike, me rrethinën dhe me rrethanat ekologjike e mjedisore. Përmasat e zonës mbrojtëse përcaktohen në përputhje me dispozitat e ligjit të referuar në pikën 1 të këtij neni, por, në çdo rast, gjerësia e vazhduar e zonës mbrojtëse nuk do të jetë më e vogël se 100 metra. Brenda kësaj zone mbrojtëse mund të lejohen zhvillime vetëm në përputhje me legjislacionin në fuqi.

KREU V/II

PËRDORIMI I TOKËS DHE STRUKTURAVE NË TË, NJËSITË DHE NËNNJËSITË STRUKTURORE

SEKSIONI 1

PËRCAKTIMI I KATEGORIVE BAZË TË PËRDORIMIT TË TOKËS DHE TË STRUKTURAVE

Neni 35/14

Qëllimi i zonimit

1. Zonimi i territorit është një proces që kryhet gjatë hartimit të instrumentit të përgjithshëm vendor të planifikimit ose për gjendjen ekzistuese të territorit në rastet e përdorimit të rregullores model të planifikimit.

2. Zonimi i territorit ka për qëllim:

a) promovimin e zhvillimit të qëndrueshëm të territorit përmes garantimit të një mjedisi të pastër, të shëndetit publik, sigurisë publike, mundësive për zhvillim ekonomik, mirëqenies ekonomike, sociale dhe morale;

b) harmonizimin e përdorimeve të tokës dhe strukturave, brenda një zone dhe midis zonave, me qëllim sigurimin e aksesit në shërbime dhe strehim të popullsisë;

c) ruajtjen e vlerës së pronës në një zonë ose inkurajimin e rritjes së vlerës së saj dhe ruajtjen e balancës në vlerën e pronës në nivel qyteti;

ç) ruajtjen ose përmirësimin e vlerave dhe karakterit të një zone në përputhje me harmonizimin e interesave publike dhe private në zhvillimin e zonës;

d) përmirësimin e sistemit të lëvizjes brenda një zone, rregullimin e trafikut, sigurimin e aksesit për çdo zonë dhe sigurimin e hapësirës publike për parkim brenda një zone.

Neni 35/15

Qëllimi i përcaktimit të kategorive bazë të përdorimit të tokës apo të strukturave në të

Përcaktimi i kategorive bazë të përdorimit të tokës apo strukturave në të ka për qëllim:

- a) të lehtësojë procesin e zonimit sipas mënyrës së përdorimit të tokës;
- b) të unifikojë metodologjinë bazë, terminologjinë dhe kodet e përdorura gjatë një procesi zonimi sipas përdorimit të tokës në një instrument planifikimi, por pa kufizuar përdorimin e metodologjive, mënyrave dhe tipave të tjerë të zonimit në përgjithësi;
- c) të krijojë një bazë krahasuese në lidhje me kategoritë e përdorimit të tokës dhe të strukturave në të cilat përcaktohen në instrumentet e planifikimit nga autoritetet e planifikimit në terriore të ndryshme;
- ç) të renditë kategoritë e përdorimit të tokës dhe të strukturave të cilave duhet t'u referohet një autoritet planifikimi ose një zhvillues, në momentin e hartimit të një instrumenti të përgjithshëm të planifikimit, të planit të detajuar vendor ose të përgatitjes së projektit që përfshihet në kërkesën për zhvillim.

Neni 35/16

Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të

1. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të shërbejnë si referencë në procesin e zonimit sipas përdorimit të tokës, të kryer nga çdo autoritet planifikimi. Autoritetet e planifikimit e zonojnë territorin nën administrimin e tyre sipas kategorive bazë të përcaktuara në këtë nen dhe sipas të gjitha nënkategorive të nevojshme dhe të rëndësishme për rastin përkatës, në përputhje me përcaktimet e kësaj rregulloreje për kategoritë bazë dhe përdorimet e lejuara, të ndaluara, kushtëzuara dhe të papërfshirshme.

2. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të përcaktohen sipas katër sistemeve të mëposhtme territoriale:

- a) Sistemi urban përfshin të gjitha kategoritë bazë sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje, përveç përdorimeve për bujqësi;
- b) Sistemi i urbanizueshëm përfshin zona të sistemeve të tjera, të cilat do të konvertohen në sistemin urban ose do të vazhdojnë procesin e nisur të urbanizimit në një periudhë të ardhshme, sipas parashikimeve të instrumentit të përgjithshëm të planifikimit të territorit;
- c) Sistemi natyror përfshin kategorinë bazë N, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje;
- ç) Sistemi bujqësor përfshin kategorinë bazë B, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje.

3. Në çdo rast, përfshirja e një strukture apo përdorimi toke në një sistem lidhet ngushtë me funksionin e strukturës dhe parcelës apo parcelave.

4. Autoriteti i planifikimit i referohet dhe përdor gjatë procesit të zonimit sipas përdorimit të tokës dhe strukturave në të këto kategori dhe kode:

- a) Përdorimi, banim: A “Banim”;
- b) Përdorimi, industri: I “Industri”;
- c) Përdorimi, bujqësi: B “Bujqësi”;
- ç) Përdorimi, shërbime: S “Shërbime”;
- d) Përdorimi, i veçantë: V “Përdorime të veçanta”;
- dh) Përdorimi, zona natyrore: N “Natyror”;
- e) Përdorimi, monumente kulture dhe historike: M “Monumente kulture dhe historike”;
- ë) Përdorimi, zona ushtarake: U “Ushtarake”;
- f) Përdorim administrativ; ADM “Administrativ”;

g) Përdorim, argëtim/rekreacion; R “Argëtim rekreacion”;

gj) Përdorim arsim; ARS “Arsim”;

h) Përdorim, shëndetësi; H “Shëndetësi”;

i) Përdorim, infrastrukturë; IN “Infrastrukturë”;

j) Përdorim transport; TRN “Transport”;

5. Organizimi i kategorive dhe nënkategorive të përdorimit të tokës dhe strukturave në të jepet i plotë në shtojcën 3 të kësaj rregulloreje.

SEKSIONI 2

KATEGORITË E LEJUARA, TË KUSHTËZUARA DHE TË NDALUARA TË PËRDORIMIT TË TOKËS DHE TË STRUKTURAVE NË TË, NË NJË ZONË

Neni 35/17

Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të

1. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të për një zonë të caktuar vlerësohen kategoritë e zhvillimeve të lejuara në atë zonë sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje për kategoritë bazë dhe në përputhje me instrumentet e planifikimit dhe të kontrollit të zhvillimit në fuqi.

2. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të:

a) ndajnë përkatësisht përfitimet e ndërsjella;

b) nuk bien në kundërshtim me qëllimin e zonimit, me funksionet dhe me natyrën e kategorive bazë të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të në një zonë;

c) përputhen me kushtet e vendosura nga dispozitat ligjore në fuqi dhe nga instrumentet e planifikimit në fuqi për sigurinë e mjedisit, të shëndetit, të tokës bujqësore dhe të vlerave historike dhe kulturore për përdorimet dhe funksionet ekzistuese dhe të autorizuar në zonën përkatëse dhe në zonat fqinje në kufi.

3. Çdo autoritet planifikimi harton si pjesë të rregulloreve të planifikimit, një listë të kategorive dhe nënkategorive të lejuara të përdorimit në një zonë në përputhje me shtojcën 3 të kësaj rregulloreje, ku përcaktohen kriteret, rregullat, kushtet dhe standardet specifike që duhet të ndiqen për realizimin e zhvillimit të lejuar. Kjo listë mund të përfshijë edhe raste të lejuara të kombinimeve të kategorive ose nënkategorive të ndryshme të përdorimit të tokës në një zonë.

4. Në rastet kur një zhvillues, pronar apo subjekt publik përgatit një kërkesë për një zhvillim të lejuar sipas rregullores vendore të planifikimit, shqyrtimi i kërkesës bëhet në përputhje me rregulloren vendore të planifikimit, për sa kohë që ajo i përfshin të gjitha kriteret dhe rregullat e nevojshme për realizimin e zhvillimit.

Neni 35/18

Kategoritë e ndaluara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të

1. Për kategoritë e ndaluara të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të për një zonë të caktuar vlerësohen zhvillimet e ndaluara në atë zonë, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje për kategoritë bazë dhe në përputhje me instrumentet e përgjithshme të planifikimit në fuqi.

2. Kategoritë e ndaluara të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të në një zonë hartohen në rregulloret e planifikimit në fuqi.

3. Kriteret që ndjek një autoritet planifikimi për të përcaktuar zhvillimet e ndaluara në një zonë, por pa u kufizuar vetëm në to, janë si më poshtë vijon:

a) Kategoritë e përdorimit të tokës që bien në kundërshtim me qëllimet e zonimit, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje dhe instrumenteve të planifikimit në fuqi;

b) Kur një zhvillim kërkohet të realizohet në një zonë që i përket një kategorie bazë të ndryshme nga ajo e zhvillimit të kërkuar, për sa kohë që nuk parashikohet ndryshe dhe në mënyrë të argumentuar në instrumentin e planifikimit në fuqi;

c) Çdo përdorim që pavarësisht nga kategoria bazë së cilës i përket, krijon ndotje në mjedis përtej parametrave dhe standardeve të parashikuar në legjislacionin e posaçëm mjedisor, dëmton shëndetin, dëmton strukturat dhe monumentet e trashëgimisë kulturore;

ç) Çdo zhvillim në tokë bujqësore, që edhe pse mund të jetë brenda kategorisë bazë të përdorimit të tokës dhe strukturës në të, nuk respekton rregullat, standardet dhe treguesit e planifikimit dhe të zhvillimit, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje dhe të instrumenteve të planifikimit në fuqi.

Neni 35/19

Kategoritë e kushtëzuara të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të

1. Për kategoritë e kushtëzuara të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të për një zonë të caktuar vlerësohen zhvillimet jo të ndaluara, realizimi i të cilave lejohet përmes plotësimit të kushteve shtesë ose të reja në kërkesën përkatëse për zhvillim dhe në përputhje me përcaktimet e kësaj rregulloreje dhe të rregulloreve të planifikimit e të kontrollit të zhvillimit në fuqi.

2. Autoriteti i planifikimit harton një listë të zhvillimeve të kushtëzuara, si pjesë e rregullores së planifikimit dhe mund të parashikojë kushte shtesë në rregulloren e planifikimit ose vlerëson përfshirjen e kushteve të posaçme për çdo rast, në formularin e kërkesës për zhvillim.

3. Në çdo rast, nëse një autoritet planifikimi nuk ka përcaktuar paraprakisht nëse një zhvillim është i lejuar, i ndaluar ose i kushtëzuar, ose nuk ka parashikuar kushte shtesë për zhvillimin e kushtëzuar, ai mund t'i kërkojë zhvilluesit të përgatitë një studim të ndikimit nga zhvillimi para se të vendosë për lejimin ose jo të zhvillimit.

SEKSIONI 3

ZONAT PËR TË CILAT PËRCAKTOHEN TREGUESIT E PLANIFIKIMIT DHE TË ZHVILLIMIT

Neni 35/20

Zonat në të cilat është e detyrueshme të përcaktohen treguesit e planifikimit dhe të zhvillimit

Zonat në të cilat është e detyrueshme të përcaktohen treguesit e planifikimit dhe të zhvillimit sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje, janë nënënjësitë strukturore, zonat për prioritet zhvillimi dhe, sipas rastit, edhe njësitë strukturore, të gjitha të caktuara paraprakisht nga instrumenti i përgjithshëm vendor ose ndërvendor i planifikimit.

Neni 35/21

Kriteret e detyrueshme të përcaktimit të njësive strukturore

Autoriteti i planifikimit përcakton kufijtë e njësive strukturore, duke iu referuar këtyre kriterëve të detyrueshme, por pa u kufizuar vetëm në to:

a) Kufizimi nga rrjeti rrugor kryesor ekzistues dhe/ose i propozuar, dhe sipas rastit edhe nga kufizues të tjerë natyralë e artificialë, të cilët krijojnë elemente me karakter qartësisht të matshëm në territor dhe, sipas rastit, mund të përfshijnë linja hekurudhore, vija ujore, lumenj ose përrenj, kanale të hapura, breza sanitarë dhe të tjera të kësaj natyre;

b) Ekzistenca e një ekuilibri midis përdorimeve dhe funksioneve brenda çdo njësie strukturore, që përcaktohet përmes treguesve të planifikimit dhe të zhvillimit, të cilët garantohen në çdo nënënjësi përbërëse të njësive strukturore;

c) Ekzistenca e funksioneve urbane që plotësojnë njëri-tjetrin dhe nevojat e popullatës urbane;

ç) Bashkekzistenca e përdorimeve të tokës dhe të strukturave në një njësi strukturore që janë të përputhshme dhe nuk paraqesin raste të përdorimeve të ndaluara ose, sipas rastit, ekzistenca e përdorimit homogjen të tokës dhe strukturave në të, në të gjithë njësinë;

d) Rëndësia që ka njësia strukturore në historinë territoriale qytetformuese të territorit përkatës;

dh) Ekzistenca e identiteteve dhe karakteristikave të veçanta që njësia strukturore mund të ketë, duke përfshirë vlerat e trashëgimisë kulturore dhe vlera të rëndësishme mjedisore.

Kriteret e detyrueshme të përcaktimit të nënnjësive strukturore

1. Nënnjësia strukturore është një nëndarje e njësisë strukturore. Bëhet për qëllime të planifikimit, të zbatimit të instrumentit të planifikimit, të realizimit dhe kontrollit të zhvillimit dhe përbën qelizën më të vogël të planifikimit dhe qelizën më të madhe të zhvillimit në një territor. Çdo kërkesë për zhvillim bazohet në treguesit e planifikimit dhe kushtet e zhvillimit që vendosen në nënnjësinë strukturore përkatëse.

2. Një nënnjësi strukturore mund të përputhet me një njësi strukturore, kur:

a) njësia strukturore, edhe pse me sipërfaqe të madhe, ka përdorim homogjen dhe tregues të njëtrajtshëm të planifikimit dhe të zhvillimit, e tillë si një sipërfaqeje bujqësore, pyll, park, kullotë;

b) qendra e banuar që trajtohet nga instrumenti i përgjithshëm vendor i planifikimit është aq e vogël në sipërfaqe dhe popullsi, sa numri i njësive strukturore është tepër i kufizuar dhe këto të fundit kanë sipërfaqe të vogël.

3. Autoriteti i planifikimit garanton që treguesit e planifikimit dhe të zhvillimit parashikohen me përpikëri sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje dhe nuk krijohen pengesa në procesin e zhvillimit edhe nëse një njësi strukturore nuk ndahet në nënnjësi strukturore, për arsyt e përmendura në këtë nen.

4. Nënnjësitë strukturore krijohen në përputhje me përcaktimet e pikës 6 të këtij neni, dhe nga mbivendosja e hartës së kategorive të përdorimeve të tokës dhe të strukturave në të, sipas rastit, të propozuara ose ekzistuese, me hartat e tjera të planit të propozuar të përdorimit të tokës dhe planit të infrastrukturave dhe shërbimeve sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje.

5. Autoriteti i planifikimit krijon nënnjësitë strukturore të gjendjes ekzistuese, duke u mbështetur në informacionin ekzistues për territorin nëse mungojnë instrumentet përkatëse të planifikimit.

6. Në çdo rast, kriteret e detyrueshme për përcaktimin e një nënnjësie strukturore, por pa u kufizuar vetëm në to, përfshijnë:

a) garantimin e kompaktësisë dhe njëtrajtshmërisë së tipologjisë hapësinore ekzistuese ose të propozuar;

b) ekzistencën e treguesve të njëtrajtshëm të planifikimit dhe të zhvillimit;

c) ekzistencën e përdorimit homogjen të tokës dhe të strukturave në të, sipas shkronjës “ç”, kategorive bazë të përdorimit dhe nënkategorive të përdorimit të parashikuara nga autoriteti i planifikimit, përfshirë edhe funksione ose aktivitete homogjene. Në rastet kur për arsye të përligjura, nënnjësia ka ose parashikohet të ketë përdorim të përzier, atëherë treguesit e zhvillimit dhe të planifikimit paraqiten për çdo kategori ose nënkategori përdorimi;

ç) ekzistencën e vlerave të rëndësishme të trashëgimisë kulturore dhe aspekte të rëndësishme të mjedisit dhe të shëndetit, sipas rastit;

d) kufizimin nga rrjeti rrugor, pavarësisht nga kategoritë e rrugëve dhe, nëse është rasti, nga linja hekurudhore, kanale të hapura, breza sanitare, vija ujore, përrenj, lumenj dhe të tjera të kësaj natyre;

dh) paracaktimin e një zone me prioritet zhvillimi ose për realizimin e një projekti me rëndësi në nivel qyteti nga një instrument vendor planifikimi në fuqi, sipas rastit.”.

II. Pas shtojcës 2, bashkëlidhur vendimit, shtohet shtojca 3 që i bashkëlidhet këtij vendimi.

B. Ngarkohen autoritetet e planifikimit, të përcaktuara në nenet 5 e 12 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Sali Berisha