



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T-së

Z. EDI RAMA

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Z. DAMIAN GJIKNURI

Kryetari i Këshillit Bashkiak

Z. Lufi KASHARI

Miratuar me Vendim të Këshillit Bashkiak

Nr. 31, Datë 28.08.2017

Kryetari i Bashkisë

Z. Behi MËREDINI

PLANI I PËRGJITHSHËM VENDOR I BASHKISË RROGOZHINË

RREGULLORJA VENDORE

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.07, Datë 16.10.2017

Drejtoria e Politikave Urbane Bashkia Rrogozhinë: Saimir Kasemi

STUDIO KONSULENTE: Studio "Atelier-4" dhe "IP3", 'Atelier-4' Nr. Liç N5063/7



PËRMBAJTJA

PJESA I.....	2
DISPOZITA TË PËRBASHKËTA PËR TË GJITHA ZONAT.....	2
KREU I.....	2
OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET	2
KREU II.....	7
RREGULLAT E PËRDORIMIT TË TOKËS.....	7
KREU III.....	11
AKSESI DHE SHËRBIMET E RRJETEVE.....	11
KREU IV.....	12
RREGULLAT E VOLUMIT – PËRPUTHSHMËRIA E NDËRTIMIT	12
KREU V.....	24
ZBATUESHMËRIA DHE RREGULLAT E VEÇANTA TË ZHVILLIMIT.....	24
PJESA II	28
DISPOZITA TË POSAÇME SIPAS ZONAVE.....	28
KREU I.....	28
RREGULLAT E ZONAVE TË BANIMIT.....	28
KREU II.....	63
RREGULLAT E ZONAVE INDUSTRIALE DHE EKONOMIKE.....	63
KREU III.....	66
RREGULLAT E ZONAVE TË SHËRBIMEVE.....	66
KREU IV.....	71
RREGULLAT E ZONAVE INSTITUCIONALE.....	71
KREU V.....	73
RREGULLAT E ZONAVE ARSIMORE.....	73
KREU VI.....	74
RREGULLAT E ZONAVE SHËNDETËSORE	75
KREU VII.....	76
RREGULLAT E ZONAVE TË VEÇANTA	76
KREU VIII.....	76
RREGULLAT E ZONAVE PËR AKTIVITETE SOCIALE DHE REKREATIVE	76
KREU IX.....	81
RREGULLAT E ZONAVE ME TRASHËGIMI DHE MONUMENTE KULTURE DHE HISTORIKE	81
KREU X.....	82
RREGULLAT E ZONAVE TË INFRASTRUKTURËS	82
KREU XI.....	92
RREGULLAT E ZONAVE BUJQËSORE	92
KREU XII.....	100
RREGULLAT E SISTEMIT NATYROR.....	100
KREU XIII.....	111
RREGULLAT E SISTEMIT UJOR.....	111
PJESA III.....	113
DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT.....	113



PJESA I

DISPOZITA TË PËRBASHKËTA PËR TË GJITHA ZONAT

KREU I

OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

Neni 1

Objekti

Rregullorja e planifikimit ka për objekt rregullimin e marrëdhënieve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, si dhe të përcaktojë disa rregulla lokale të planifikimit dhe të menaxhimit të zhvillimit urban, në zbatim të parashikimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Rrogozhinë.

Neni 2

Qëllimi

Qëllimi i Rregullore është që nëpërmjet rregulimeve të funksionit dhe proceseve të përdorimit të tokës të arrihen objektivat e caktuar dhe të synuar të zhvillimit, të përcaktuar në politikat e zhvillimit për Bashkinë Rrogozhinë, drejt nxitjes dhe udhëheqjes së një zhvillimi të qëndrueshëm.

Neni 3

Përkufizimet

Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. "**Blok**" është një sipërfaqe toke e kufizuar nga të gjitha anët nga rrugët ose një kombinim rrugësh, parqesh publike, hapësirë e rezervuar për vepra publike, ose vepra të tjera të infrastrukturës së lëvizjes;

"**Gjatësia e bllokut**" është përmasa më e gjatë (maksimumi) e bllokut nga njëri kryqëzim në tjetrin.

2. "**Dendësi banimi**" – është raporti ndërmjet numrit të banorëve me sipërfaqen bruto të njësisë strukturore.



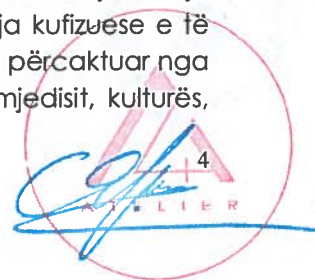
3. **"Hapësira e lirë"** është pjesa e një njësie zonimi (mund të përmbajë kopshte dhe oborre) e cila është e hapur dhe e lirë (jo e zënë) nga niveli më i ulët deri në qiell, duke përjashtuar zënie e veçanta të lejuara dhe të përdorshme nga të gjithë personat që banojnë/përdorin godinat e njësive së zonimit. Në varësi të kategorisë së zonimit, sasia e hapësirës së lirë të nevojshme përcaktohet nga koeficienti i hapësirës së lirë, rregullat minimale për oborret apo të zënies maksimale të territorit.
4. **"Hapësira e ndërtueshme"** është volumi tre dimensional në një njësi zonimi, brenda të cilës një objekt mund të ndërtohet, bazuar në rregullat që zbatohen mbi lartësinë, tërheqjen dhe kontrollin e oborreve.
5. **"Intensiteti i ndërtimit"** është raporti i sipërfaqes mbi tokë të objekteve në një njësi, pjesëtuar me sipërfaqen e po të njëjtës njësi. Brenda sipërfaqes të njësive nuk llogaritet hapësira e zënë nga rrugët kufizuese.
6. **"Lartësia e objektit"** është ajo lartësi e cila matet nga niveli i tokës së sistemuar deri në kulmin e çatisë;
7. **"Objekt"** është një strukturë që:
 - (a) është e fiksuar në tokë në mënyrë të përhershme;
 - (b) ka një ose më shumë kate, me tarracë ose çati;
 - (c) kufizohet nga hapësirë e lirë apo linjat kufizuese të një njësie zonimi.

Në objekt nuk përfshihen struktura të tilla si panele reklamash, gardhe, kulla radioje (telekomunikacioni) ose struktura me sipërfaqe të brendshme që nuk janë të askesueshme për aktivitetet njerëzor si kontenerë gazi, çisterna, oxhaqe, kulla distilimi vaji apo struktura të ngjashme.

8. **"Objekt shumë-funksionesh"** është një objekt pjesërisht i përdorur për banim dhe pjesërisht për shërbime publike ose aktivitete tregtare, administrative, etj.;
9. **"Objekt i vetëm"** është një objekt i rrethuar nga oborr ose një lloj tjetër hapësirë e lirë brenda të njëjtës njësi zonimi;
10. **"Objekt gjysmë i vetëm"** është një objekt që shtrihet deri në kufijtë e parcelës vetëm në njërin anë të saj ose ka një mur të përbashkët me një objekt tjetër në një parcelë fqinje, dhe që rrethohet në anët e tjera me oborr, hapësira të lira ose vija ruge brenda një njësie zonimi;
11. **"Objekt në vazhdimësi"** është objekti që ka dy mure anësore të përbashkët (ka dy faqe kallkan) me dy objekte të tjerë në parcelat fqinje. Oborri anësor ka thellësi zero;



12. "**Parcela**" është prona e paluajtshme e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.
13. "**Përdorimet e autorizuara të zënies së tokës**" – për një njësi të caktuar, vlerësohen përdorimet e lejuara në atë njësi sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje për kategoritë bazë dhe në përputhje me Planin e Përgjithshëm.
14. "**Plani i Peizazhit**" – është një instrument planifikues i detyrueshëm për t'u hartuar në zonat natyrore, si dhe rekomandohet të aplikohet në zonat urbane. Plani i peizazhit vendos rregulla peizazhi, arredimi urban, ndriçimi dhe arkitektonike, detajon zonimin e planit në linja të përgjithshme dhe në raste të veçanta deri në projekt ide të hapësirës publike.
15. "**Rregullat e volumit**" janë kombinimi i elementeve të kontrollit (sipërfaqja e parcelës, intensiteti i ndërtimit, zënia e territorit, hapësirat e lira, oborret, lartësia dhe tërheqja (vija e ndërtimit), që përcaktojnë përmasat maksimale dhe vendosjen e një objekti në një njësi zonimi;
16. "**Servituti**" është një e drejtë kalimi e ndryshme nga rruga, që siguron mundësi kalimi për automjetet dhe këmbësorët nga një rrugë në çdo njësi banimi, etj., të përfshirë në një zhvillim objektesh ose segmente objektesh, ku ka pesë ose më shumë njësi banimi, etj., të vendosura në një distancë më të madhe se 15 m nga fundi i rrugës. Rregullat e servitutit aplikohen sipas Kodit Civil. Organet kompetente kanë të drejtë të vendosin servitutet detyruese si pjesë e dokumentave të planifikimit dhe zhvillimit;
17. "**Sipërfaqja e një objekti**" është shuma e sipërfaqeve bruto të çdo kati.
18. "**Sipërfaqe bruto e njësisë strukturore**"- është sipërfaqja brenda aksit të rrugëve që kufizojnë njësinë strukturore. Në rast se njësi strukturore nuk kufizohet nga rrugë, është sipërfaqja e territorit brenda vijës së kufirit të parcelave që përfshihen në njësinë strukturore, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor.
19. "**Sipërfaqe neto e njësisë strukturore**"- është sipërfaqja brenda vijës të rrugëve që kufizojnë njësinë strukturore. Kjo sipërfaqe përdoret për të llogaritur parametrat e zhvillimit të njësisë.
20. "**Tërheqja**" është distanca nga vija e rrugës tek vija e ndërtimit. Tërheqja parashikohet për të shtuar sasinë dhe për të përmirësuar cilësinë e hapësirave publike dhe për të krijuar siluetën e rrugës. Tërheqja mund të sistemohet/riformulohet kur ndërmerren studime të veçanta për rrugët;
21. "**Vija e ndërtimit**" ose "Vija e kuqe" është kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në anët e trupit të rrugës, që i referohet, dhe vija kufizuese e të gjithë brezave mbrojtës, si për shembull 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. Ky kufi nuk mund të shkelet/ kalohet nga objekti apo pjesë të veçanta të tij.

22. **"Vija e rrugës"** është vija e parcelave që ndajnë një rrugë (sipas klasifikimit dhe kriterëve të akteve ligjore në fuqi (Kodin Rrugor, etj.), nga çdo lloj tjetër toke. Një vijë ndërtimi mbizotëron mbi vijën e rrugës në aplikimin e rregullave të oborreve, lartësive, tërheqjes dhe është si rregull më e tërhequr në drejtimin e kundërt të vijës së rrugës;
23. **"Zënia e territorit"** nënkupton atë pjesë të parcelës, ku vendoset projeksiioni horizontal i objektit, e cila kur shihet nga lart (hija në mesditë e një objekti) është e zënë nga një objekt;
24. **"Zona"** është një pjesë e territorit me përdorim urban ose rural të tokës, me karakteristika ose përdorime të veçanta ose të njëjta (homogjene), ekzistuese apo të planifikuara. Një zonë përmban disa njësi.
25. **"Zonimi"** është ndarja e një territori në zona dhe njësi strukturore për qëllime planifikimi dhe kontrolli zhvillimi të territorit.
26. **"Zhvillim i qëndrueshëm"** është zhvillimi social, ekonomik, territorial dhe mjedisor që u përgjigjet nevojave të brezave të sotëm dhe që nuk rrezikon, dëmton apo pakëson burimet për brezat e ardhshëm.

Termet e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në nenin 3 të ligjit nr. 107, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij.

Neni 4

Shpjegim i kodeve

1. Bazuar në ligjin nr 107/2014, datë 31.07.2016, "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit", dhe në VKM nr.671, datë 29.07.2015. ndarja e sistemeve është realizuar në pesë sisteme: urban (UB), infrastrukturor (I), ujqor (U), natyror (N) dhe bujqësor (B).
2. Kategoritë e propozuara – janë nën-ndarjet e sistemeve në bazë të përdorimit dhe funksioneve.

Për shembull: Kategoria e zonës së banimit (A) në sistemin urban ka nënkategori që janë të përcaktuara nga kodi i kategorisë dhe numër rendor.

për shembull 'A'1': 'Kodi i kategorisë', 'Numër Rendor'.



KREU II

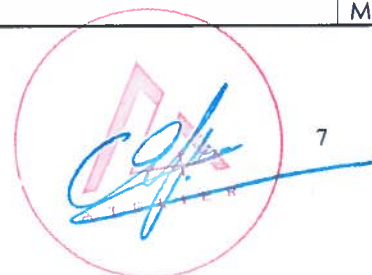
RREGULLAT E PËRDORIMIT TË TOKËS

Neni 5

Kategoritë dhe nën kategoritë e përdorimit të tokës

Territori i Rogozhinës është ndarë në kategori, nënkategori dhe zona homogjene. Secila nga zonat homogjene përfshin një ose disa njësi strukturore. Lista përmbledhëse jepet në vijim:

KODI	KATEGORIA E ZONIMIT	KODI	ZONA	KODI
UB	SISTEMI URBAN			
	DENDËSI E ULËT BANIMI	A1	ZONA TË FORMUARA ME VILA	A11
			ZONA PËR PËRMIRËSIM DHE PLOTËSIM	A12
			ZONA TË REJA ME VILA	A13
			ZONA PËR DENSIFIKIM URBAN	A14
	DENDËSI E MESME DHE E LARTË BANIMI	A2	ZONA TË FORMUARA ME BANESA KOLEKTIVE	A21
			ZONA TË REJA ME BANESA KOLEKTIVE	A22
			ZONA PËR RIZHVILLIM	A23
	ZONË RURALE	A3	ZONA TË FORMUARA ME VILA	A31
			ZONA PËR PËRMIRËSIM DHE PLOTËSIM	A32
			TURIZËM RURAL	A33
	ZONA ME FUNKSIONE MIKSE	A4	ZONA ME FUNKSIONE MIKSE URBANE	A41
			ZONA ME FUNKSIONE MIKSE RURALE	A42
	ZONË INDUSTRIALE DHE EKONOMIKE	IE	ZONA INDUSTRIALE	IE
	ZONË SHËRBIMESH	S	ZONË SHËRBIMESH	S1
			ZONË AKTIVITETE EKONOMIKE	S2
	INSTITUCIONE	IS	INSTITUCIONE PUBLIKE	IS1
			INSTITUCIONE KULTI	IS2
	ARSIMI	AS	ZONË SHKOLLE	AS1
			ZONË OBJKTESH PARASHKOLLORE	AS2
SHËNDETËSI	SH	SHËRBIM SHËNDETËSOR	SH	
PËRDORIM I VEÇANTË	V	VARREZA	V	
AKTIVITETE SOCIALE DHE REKREATIVE	AR	AKTIVITETE SOCIALE & KULTURORE	AR1	
		GJELBËRIM I ATRECUAR	AR2	
		ZONË SPORTIVE	AR3	
		ZONË REKREATIVE	AR4	
TRASHËGIMI DHE MONUMENTE KULTURE DHE HISTORIKE	M	TRASHËGIMI DHE MONUMENTE KULTURE DHE HISTORIKE	M	



SISTEMI INFRASTRUKTUROR				
IN	INFRASTRUKTURA	IN	RRUGË	IN1
			HEKURUDHË	IN2
			TERMINAL	IN3
			PARKIME	IN4
			SHESHE/ SHËTITORE	IN5
			KANALET E KULLIMIT DHE VADITJES	IN6
			REZERVUARE	IN7
			HIDROVOR	IN8
			IMPIANTET E UJËRAVE TË ZEZA	IN9
			ENERGJI ELEKTRIKE	IN10
			DEPO UJI/ FURNIZIM ME UJË	IN11
			PUS GAZI	IN12
			ARGJINATURA	IN13
			SKELA DHE LIMANE	IN14
			LANDFILL	IN15
SISTEMI BUJQËSOR				
B	ZONA BUJQËSORE	B	AKTIVITETE EKONOMIKE DHE BUJQËSORE	B1
			TOKA ARË	B2
			TOKA BUJQËSORE ME BIMËSI TË LARTË	B3
			STRUKTURA AGROTURISTIKE	B41
			FERMA AGROTURISTIKE	B42
SISTEMI NATYROR				
N	TOKA NATYRORE	N	PYJET	N1
			KULLOTA	N2
			PLAZHE	N3
			MONUMENTET E NATYRËS	N4
			TOKA SHKËMBORE	N5
			TOKA ME BIMËSI TË RRALLË	N6
			TURIZËM BREGDETAR DHE NATYROR	N7
			KAMPING	N8
SISTEMI UJOR				
U	ZONA UJORE	U	DETI	U1
			LUMENJ	U2
			PËRRENJ	U3
			LAGUNA	U4



Neni 6

Aktivite dhe funksione

Në mënyrë që të theksohet dinamika urbane, ky rregullim krijon mundësi të mëdha për kombinimin e aktiviteteve në zonat urbane. Kombinimi i këtyre aktiviteteve duhet të jetë në përputhje me treguesit e ndikimit në mjedis (ndotja e ajrit dhe akustike, gjenerimi i trafikut, prania e infrastrukturës dhe administrimi i rezikut). Aktivitetet e kombinuara (mikse), janë veçanërisht të përshtatshme përgjatë rrugëve kryesore dhe dytësore.

Neni 7

Përdorimet e autorizuara të zënies së tokës

1. Të gjitha përdorimet e autorizuara të zënies ose përdorimit të tokës duhet të jenë në përputhje me të gjitha ligjet dhe rregullat kombëtare dhe lokale, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit, shpërndarjes së shërbimeve publike, higjienës dhe shëndetit publik, mbrojtjes nga rreziqet (ndotja), ruajtjes së tipareve dhe burimeve natyrore, rrezikut natyror/forcave madhore, rrezikut teknologjik dhe parimeve të zhvillimit të qëndrueshëm.
2. Çdo lloj zhvillimi duhet të respektojë normativat në fuqi për sa i përket niveleve kufi për zhurmat, ndotësit e ajrit, ujit, tokës, etj.
3. Çdo lloj ndërhyrje në territor duhet të marrë në konsideratë rekomandimet për mbrojtjen mjedisore. Çdo ndërhyrje me potencial ndotës duhet të sigurojë brezat mbrojtës, sipas parametrave ligjor brenda parcelës për zhvillim si parakusht për lejen e ndërtimit.

Neni 8

Qëllimi i ndërhyrjes në zona, sipas përdorimeve të autorizuara të zënies së tokës

Qëllimi i ndërhyrjes (zhvillimit ose kufizimit të zhvillimit) në zona të caktuara, i cili tregon objektivat që duhet të arrihen nëpërmjet zhvillimit/ndërhyrjes së autorizuar në zonën përkatëse, është kategorizuar në kategoritë e mëposhtme. Ndërhyrja në zonë mund të ketë një ose më shumë nga qëllimet e mëposhtme.

a. **Rigjenerimi:** Në disa zona të mirë-organizuar kryesisht me banesa kolektive, por dhe me banesa individuale të zhvilluara bazuar në instrumenta planifikimi, modeli ekzistues i zhvillimit duhet vetëm të konsolidohet. Qëllimi është të përmirësohen këto zona, sipas nevojave, nëpërmjet përmirësimit të



infrastrukturës (rrugë, shërbime, shërbime publike, etj.) dhe të forcohen karakteristikat ekzistuese. Ndërtimet e reja dhe rehabilitimet, ku shtesat dhe zgjerimet në objektet ekzistuese janë të lejueshme. Synohet konsolidimi i modeleve të përdorimit të tokës në vendbanime të organizuara relativisht mirë dhe të parandalohen ndërtimet e reja që ndryshojnë shumë nga strukturat ekzistuese në secilën zonë.

- b. **Sistemimi:** Sistemimi ka vlerë kryesisht për zonat informale, të cilat janë transformuar gjatë viteve të fundit, si pasojë e procesit jokoherent të zhvillimit urban. Në këto territore sot gjendet një përzierje formash (arkitekturë tradicionale, godina të reja informale, arkitekturë bashkëkohore, etj.) të cilat janë shumë të ndryshme dhe nuk ndjekin asnjë rregull. Në këto territore vihet re një mungesë rrjeti rrugor dhe hapësirash publike. Qëllimi për këto zona është që të mbështeten aktorët lokalë për të manaxhuar situatën, duke kryer përmirësimet me kalimin e kohës - nëpërmjet një ndërhyrje minimale nga sektori publik.
- c. **Krijimi/Urbanizimi:** Kjo ndërhyrje synohet në zonat që aktualisht janë pak të zhvilluara, të pazhvilluara apo në ish-territore bujqësore e industriale, sot jo funksionale. Qëllimi është që nëpërmjet një procesi koherent planifikimi të promovohen zhvillimet e reja.
- d. **Rizhvillim:** Disa zona të degradura me ndërtesa të vjetra, kryesisht zona të degraduara urbane, duhet të rinovohen dhe të hapen ndaj përdorimeve të reja. Qëllimi është nxitja e zhvillimit të zonës nëpërmjet bashkëpunimit me sektorin privat. Procesi duhet të programohet duke marrë parasysh potencialet e disponueshme, prirjet e zhvillimit dhe interesat e sektorit privat.
- e. **Mbrojtja:** Zonat e mbrojtura nënkuptojnë kufizimin e zhvillimit për një periudhë të caktuar apo edhe përgjithmonë. Qëllimi është kufizimi i zhvillimit në zona të caktuara, të karakterizuara si "të brishta", për të mbrojtur vlerat natyrore dhe kulturore: parqet, zonat e gjelbra, zonat me ndjeshmëri ekologjike, zonat bujqësore, etj. Po të jetë e nevojshme do të bëhet vlerësimi dhe rialokimi i strukturave/banorëve ekzistues, ndërkohë që do të ndalohen ndërtimet e reja.
- f. **Ruajtja:** Qëllimi është ruajtja e ndërtimeve me karakteristika historike, objekte monument kulture, por jo vetëm. Ruajtja do të konsiderojë dhe zonat me elemente arkitektonike tradicionale. Bashkia si pjesë e zhvillimit të peizazhit urban do të përcaktojë objekte që kanë rëndësi në shkallë lokale, duke synuar ruajtjen e tyre.
- g. **Rezervimi/Ngrirja:** Në territoret e parashikuara për zhvillime të akteve të rëndësishme të infrastrukturës rugore e inxhinierike, në territoret e dedikuara për ndërtimin e impianteve në shërbim të rrjeteve inxhinierike apo për infrastrukturë sociale dhe shoqërore parashikohet ndalimi i zhvillimit. Ngrirja e zhvillimit do të aplikohet dhe në ndërtimet informale pjesë e sistemit bujqësor. Në këto zona po të jetë e nevojshme do të bëhet vlerësimi dhe rialokimi i strukturave/banorëve ekzistues.



KREU III

AKSESI DHE SHËRBIMET E RRJETEVE

Neni 9

Aksesi

1. Aksesi i përshtatshëm në parcelë, është kusht i nevojshëm për fillimin e zhvillimit të saj. Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rrugë publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Rrugët e hyrjes duhet të sigurojnë akses për makineritë gjatë ndërtimit dhe për zjarrfikëset, duke siguruar një rrugë kalimi së paku prej 6 metrash, të përshtatshme për mjetet me tonazh të lartë. Sheshet e ndërtimit mbi 5000 m² duhet të sigurojnë më shumë se një rrugë kalimi.

2. Të gjitha ndërtimet e reja, rikonstruksionet, rehabilitimet dhe ndërhyrjet në infrastrukturë duhet të sigurojnë aplikimin e normativës në fuqi për mbrojtjen nga zjarri sipas ligjit Nr. 152/2015 PËR SHËRBIMIN E MBROJTJES NGA ZJARRI DHE SHPËTIMIN e aktet nënligjore.

Neni 10

Rrjetet dhe infrastruktura

Të gjitha ndërtimet duhet të lidhen me rrjetet infrastrukturore të ujit të pijshëm, kanalizimeve, ujërave të shiut, energjisë elektrike si dhe shërbimit të grumbullimit të mbeturinave. Lidhjet duhet të jenë në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi dhe specifikimet teknike.



KREU IV

RREGULLAT E VOLUMIT – PËRPUTHSHMËRIA E NDËRTIMIT

Neni 11

Standardet sizmike

Për shkak të rrezikut sizmik në zonat urbane, dhe historikut të lëvizjeve sizmike në zonën e Rrogzhinës, kërkesat për ndërtime të reja, rikonstruksione etj., duhet të zbatohen masat mbrojtëse dhe standartet sipas legjislacionit përkatës. Ndërtimet duhet të respektojnë minimalisht nivelin e rrezikut 7, në 12 nivelet e shkallës MDV-64 të rrezikut sizmik, udhëzime më të detajuara duhen të jepen në studimin sizmik e gjeologjik, të detajuar të parcelave subjekt kërkesë për zhvillim.

Neni 12

Cilësia dhe përputhshmëria e ndërtimeve

Çdo ndërhyrje në ndërtim duhet të respektojë standartet e përcaktuara në kodet e ndërtimit, rregulloret kombëtare dhe rregulloret vendore.

Gjatë zbatimit duhet të respektohen edhe parimet e përcaktuara nga kodet e etikës profesionale.

Neni 13

Eliminimi i barrierave arkitektonike

Të gjitha rehabilitimet, rikonstruksionet dhe ndërtimet e reja, sikurse dhe ndërhyrjet në infrastrukturën rrugore dhe hapësirat publike, duhet të marrin në konsideratë dhe VKM Nr.1503, datë 19.11.2008 : Rregullorja "Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar", si dhe udhëzimet përkatëse.

Neni 14

Madhësia e zhvillimit për efekt planifikimi

1. Kufiri i njësisë (sipërfaqja minimale), mbi të cilën lind detyrimi për hartimin e PDV-së apo që konsiderohet zonë prioritare zhvillimi, konsiderohet ai i njësisë përkatëse të zonimit të Planit të Përgjithshëm Vendor (sipas Hartës të Njësisë).



2. Në raste të veçanta, për të realizuar një qëllim publik (infrastrukturë ose objekt publik) apo ndërhyrje emergjente, në zonat prioritare dhe në zonat ku PDV është e detyrueshme, mund të procedohet me leje ndërtimi dhe pa PDV.
3. Gjatë marrjes së nismës për hartimin e PDV-së mund të bashkohen në një PDV të vetme disa njësi.
4. Zonat e shpallura si zona prioritare duhet të trajtohen me një PDV të vetme.

Neni 15

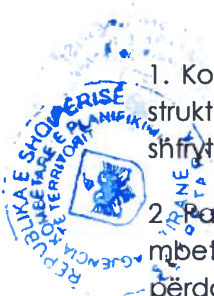
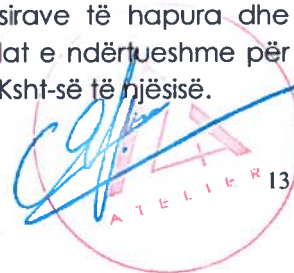
Madhësia e parcelës

1. Madhësia minimale e parcelës është e detyrueshme në ato raste, kur kërkohet rritja e cilësisë së zhvillimit dhe lehtësimi i zhvillimit të zonave urbane të mëdha, e realizueshme kjo si nëpërmjet planifikimit më të mirë e të integruar dhe administrimit të tyre, ashtu edhe menaxhimit të zhvillimit (jo të copëzuar).
2. Madhësia maksimale e parcelës është e detyrueshme në ato raste, kur kërkohet që të evitohet bashkimi i parcelave, në mënyrë që të ruhet tipologjia e ndërtimeve ekzistuese dhe /ose të reja sipas rregullave të zonës.
3. Rregullimi i procedurave për ndarjen apo bashkimin e parcelave të arritur madhësinë maksimale apo minimale rregullohet nga legjislacioni në fuqi dhe përcaktohet në Planin e Detajuar Vendor.
4. Parcelat mund të ndahen dhe bashkohen kur kanë një diferencë mbi 20% me limitin e përcaktuar në skedat e zonimit. Parcelat me një diferencë deri në 20% mund të trajtohen dhe pa iu nënshtruar procesit të ndarjes dhe bashkimit.
5. Në zonat ku procedohet direkt me leje ndërtimi, bashkia në lejen e zhvillimit përcakton detyrimet minimale për çdo parcelë - detyrimi për ndarje apo bashkim sipas kësaj rregulloreje dhe legjislacionit në fuqi.

Neni 16

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtim

1. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndërtim është raporti i sipërfaqes së gjurmës së strukturës në parcelë me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës matet në përqindje (%).
2. Parcela ose parcelat që përfshihen në llogaritjen e Ksht-së për ndërtim janë ato që mbeten pasi zbritet sipërfaqja e rugëve, shesheve, hapësirave të hapura dhe përdorimeve të tjera me karakter publik. Parcela ose parcelat e ndërtueshme për shërbime publike, nuk përfshihen në asnjë rast në llogaritjen e Ksht-së të njësisë.



Neni 17

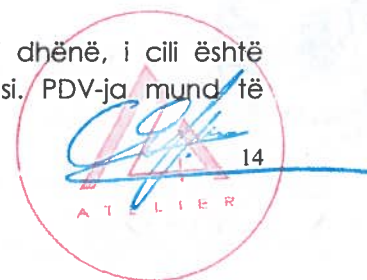
Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë dhe hapësira publike

1. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë, është raporti midis sipërfaqes së gjurmës që do të zënë rrugët dhe sheshet në njësi dhe sipërfaqes neto të njësisë.
2. Kshr-ja paraqitet në përqindje për çdo njësi strukturore duke vlerësuar:
 - numrin e kërkuar të njësive të banimit, dhe të strukturave sipas përdorimeve të tjera;
 - distancat midis strukturave;
 - distancat midis rrugëve dhe strukturave;
 - nevojën për diellëzim dhe eliminim zhurmash;
 - nevojën për të siguruar hapësirën e nevojshme për kalimin e infrastrukturave nëntokësore dhe ajrore;
 - nevojën për krijimin e lidhjes së çdo strukturë të vetme me rrugë;
 - plotësimin e kushteve për nën-ndarje dhe bashkim parcelash sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje;
 - plotësimin e nevojave të trafikut për njësinë dhe tranzitit në njësi;
 - nevojën për ta lidhur njësinë me pjesët e tjera të bashkisë;
 - nevojën për të krijuar hapësirën e nevojshme dhe të mjaftueshme për transport urban, lëvizje të këmbësorëve dhe lëvizje me biçikleta.
3. Në çdo rast, Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë është në në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.8378, datë 22.7.1998 "Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë".
4. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike është raporti i sipërfaqes së gjurmës së strukturave dhe territoreve të hapura për hapësira publike, si gjelbërim, territore sportive, sheshe lojërash, etj., në një njësi me sipërfaqen neto të njësisë.
5. Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë dhe hapësira publike paraqiten në përqindje për njësitë strukturore.

Neni 18

Intensiteti i ndërtimit

1. Intensiteti maksimal përcaktohet për njësinë, në bazë të kategorive të zonimit por në çdo rast ai nuk mund të jetë më i madh se 3, për parcelë ose grupim parcelash subjekt zhvillimi.
2. Në çdo rast, me intensitet maksimal kuptohet intensiteti i dhënë, i cili është mesatarja e intensiteteve të parcelave të përfshira në njësi. PDV-ja mund të



parashikojë, sipas kushteve, për parcela ose grupim parcelash të veçanta intensitet më të lartë se maksimali i përcaktuar i njësisë, më kusht që: ky intensitet të mos jetë më i madh se intensiteti i përcaktuar në pikën 1 të këtij neni dhe intensiteti mesatar i të gjitha blloqeve të njësisë të marra së bashku, të mos jetë më shumë se intensiteti maksimal i njësisë.

3. Njësia bazë, mbi të cilën llogaritet intensiteti është sipërfaqja neto e njësisë, kufizuar nga vija e rrugëve, me përjashtim të rasteve të parashikuara ndryshe.

4. Në PDV gjatë procesit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave mund të bëhen marrëveshje midis pronarëve për të kaluar intensitetin nga njëra parcelë te tjetra brenda të njëjtës njësi dhe pa cënuar parametrat e tjerë të zonës.

5. Plani i Përgjithshëm Vendor përcakton zonat ku do të aplikohen kriteret për aplikimin e Intensitetit të ndërtimit me kusht. Në hartimin e PDV-së për këto zona do të hartohet një program më i detajuar në të cilin do të përcaktohen kriteret, qëllimet dhe interesat publike për të cilin do të përdoret intensiteti me kusht.

Neni 19

Lartësia e katit

1. Lartësia e objektit jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale e katit i referohet legjislacionit në fuqi. Rregulla më të përcaktuara dhe/ose të ndryshme për Lartësinë e Katit mund të përcaktohen në Rregulloret Kombëtare e Lokale të Ndërtimit.
2. Lartësia minimale e katit në metra është si më poshtë:
3. Katet banim: lartësia minimale dysheme – dysheme është 3.00 m
4. Katet e shërbimeve: lartësia minimale dysheme – dysheme është 3.50 m, në rastin kur shërbimet janë në katin përdhes lartësia minimale rritet deri në 4.00 m.
5. Lartësia e katit përdhe në çdo rast nuk mund të kalojë lartësinë 5.00 m nga kuota e sistemimit. Në këtë lartësi përfshihet dhe diferenca e kuotës 0.00 me kuotën e terrenit të sistemuar.
6. Lartësitë e kateve të ambienteve ekonomike prodhim, magazinim, etj., llogariten në bazë të funksionit, por në asnjë rast nuk mund të kalojnë lartësinë maksimale të zonës.



Neni 20

Lartësia e objektit

1. Lartësia e objektit përcaktohet në bazë të shumatores së lartësive maksimale të katit, llojit të zhvillimit të objektit dhe numrit maksimal të kateve.
2. Me struktura teknike mbi tarracë e çati, që shërbejnë për funksionimin e shërbimeve të objektit nënkuptohen: makineritë e ashensorit, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme. Në këtë kategori përfshihen dhe daljet e sigurisë, pergolat, si dhe struktura të tjera jo të banueshme që shërbejnë për shfrytëzimin e tarracave.
3. Këto struktura teknike nuk duhet të kalojnë përmasat minimale të nevojshme për funksionimin e tyre dhe duhet të jenë të grupuara. Për strukturat teknike lejohet një lartësi totale shtesë prej 2,5 metrash me kusht që këto të mos zënë më shumë se 25% të sipërfaqes së katit të objektit.
4. Në rast se çatitë e shfrytëzueshme kanë më pak se 30% të sipërfaqes së katit funksionale, lartësia maksimale llogaritet në kuotën e ullukut, në të kundërt do të llogaritet në kulmin e çatisë duke e konsideruar kat.

Neni 21

Ndërtimet nëntokë

1. Ndërtimi nëntokë janë ato ndërtime ose pjesë ndërtimesh që nuk dalin mbi terrenin e sistemuar. Duhet të respektojnë vijat e tërheqjes dhe vijat e rrugëve, por jo distancat nga objektet apo kufinj të pronës.
2. Këto ndërtime nëse terreni i sistemuar është 1,5 m më i lartë sesa terreni natyral, llogariten në Koefficientin e shfrytëzimit dhe në lartësinë totale të objektit.
3. Në raste ndërtimesh në terrene të pjerrëta, nëse një pjesë e ndërtimit nëntokë është pjesërisht jashtë, qoftë dhe vetëm një fasadë, volumi jashtë toke dhe/ose volumi përgjatë fasadës jashtë toke deri në thellësinë 5 m do të konsiderohet në llogaritjen e parametrave: KSHT, I dhe në ballafaqimin e këtij volumni/ faqeje dhe në llogaritjen e distancave. Ky volum i pjesshëm nuk do të ndikojë në lartësinë maksimale të objektit.



Neni 22

Terreni i sistemuar

1. Sistemimi i terrenit nuk duhet të ndryshojë radikalisht profilin natyror të tij. Sistemi i terrenit dhe ndryshimet e tij do të jenë subjekt i miratimit dhe pjesë e lejes për zhvillimin e kërkuar.
2. Në zona të sheshta ose me diferencë më të vogël se 2,5 metra nga ekstremet e parcelës, kuota e terrenit të sistemuar nuk duhet të kalojë kuotën maksimale të parcelave kufitare.
3. Në territore me pjerrësi mesatare më të vogël se 30%, terreni mund të sistemohet duke ndërtuar mure mbajtëse të lartësisë 1.7 metra nga terreni natyral, gjithsesi mbushja e terrenit nuk mund të jetë më shumë se 1.5 metra nga terreni natyral.
4. Për terrene me pjerrësi mbi 30%, ekzistojnë norma kufizuese. Kërkesat në këto territore do të studiohen rast pas rasti për të verifikuar sigurinë e objektit dhe mos cenimin e sigurisë së zonës përreth. Në këto raste nëse respektohen normat e sigurisë, lejohet ndërtimi i mureve mbajtëse me lartësi deri në 2.5 metra dhe mbushja e terrenit jo më shumë se 2.3 metra nga terreni natyral.
5. Nëse këto mure mbajtëse janë në të njëjtën pronësi dhe më afër se 3 metra nga njëri-tjetri apo nga objektet, lartësia e tyre mbledhet për të përcaktuar lartësinë totale të lejuar.
6. Këto mure brenda këtyre limiteve nuk konsiderohen objekt dhe përjashtohen nga llogaritja e parametrave të zonës.
7. Kuota 0.00 e objektit mund të jetë deri në 1.00 m mbi kuotën e sistemimit të terrenit. Shkallët duhet të jetnë brenda gabariteve të hapësirës së ndërtueshme.
8. Nëse diferenca e kuotës 0.00 me kuotën e sistemimit është më e madhe se 1 m, volumi nën kuotën 0.00 do të konsiderohet kat dhe do të konsiderohet në llogaritjen e parametrave lartësi, zënie territori, intensitet ndërtimi.

Neni 23

Vija e ndërtimit

1. Tërheqja e vijës së ndërtimit (vija e kuqe) nga vija e rrugës përcaktohet në varësi të kategorisë të zonimit dhe kategorive të rrugës. Në çdo rast me përjashtim të rrugëve tregtare rekomandohet një tërheqje minimale e vijës së ndërtimit nga vija e rrugës për të krijuar breza të gjelbëruar.
2. Vija e ndërtimit përcaktohet si kusht i realizimit të brezave të sigurisë dhe për të arritur një tipologji të caktuar urbane në rrugët lokale.



3. Në përcaktimin e vijave të ndërtimit dhe nëse nuk është përcaktuar në rregullore apo harta, prioritet kanë brezat mbrojtës që derivojnë nga legjislacioni në fuqi, në rastin kur parashikojnë distanca më të mëdha, mbi rregullat e njësive të planit.

Neni 24

Distancat midis objekteve

1. Për distancat mes strukturave do të zbatohen normat minimale të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi, me përjashtim të rasteve kur PDV-ja propozon distanca të tjera më të mëdha se minimumi i parashikuar.
2. PPV e Bashkisë Rrogzhinë rekomandon për të arritur synimet e ndërhyrjes dhe tipologjitë e propozuara:
- a. Përgjatë akseve rrugore të parashikuara në plan objektet do të vendosen në vijën e ndërtimit, në këto faqe do të respektohet lartësia maksimale e zonës pavarësisht ballafaqimeve me zonat/njësitë fqinje. Në këto faqe ballkonet nuk janë të lëjuara.
 - b. Distancat e objekteve nga objektet e ndërtuara më parë do të respektojnë minimalisht 10 m nga objektet deri 5 kat dhe 15 m për objekte më të larta, kjo me qëllim menaxhimin me të drejtë të pronave të pazhvilluara ende.
 - c. Brenda njësive strukturore duhet të krijohen hapësirat e nevojshme për rrugë, parqe e sheshe, sipas kësaj rregulloreje, distanca minimale e objekteve brenda të njëjtës njësi janë:
 - i. 4 m nëse janë faqe me dritare ambiente shërbimi (shkallë, anekse, tualet, depo, dritare e dytë në një dhomë me burim tjetër ndriçimi) dhe ambienti ka akses tjetër kryesor;
 - ii. bashkim i plotë në raste kur janë faqe pa dritare dhe parashikohet një zhvillim i fillë në PPV ose PDV;
 - d. Shtesat e kateve (maksimumi 1 kat) mund të bëhen duke ruajtur distancat ekzistuese të objekteve.
 - e. Objektet mund të kenë shtesa anësore dhe ballore duke respektuar distancat minimale të përcaktuara më lart.



Neni 25

Distancat nga kufiri i pronës

1. Distancat nga kufiri i pronës i referohen dokumentave rregullatore në fuqi. Vija e ndërtimit në kufirin midis pronës dhe trupit të rrugës ekzistuese dhe në projekt, përcaktohet rast pas rasti sipas përcaktimit të kategorisë së zonimit.
2. Ambientet e shërbimeve në funksion të godinës kryesore, si garazhe, depo, etj., nuk janë subjekt i këtyre distancave nëse zënë më pak se 10% të parcelës.
3. Pishinat që dalin nga terreni i sistemuar me më shumë se 0,5 metra konsiderohen ndërtime shërbimi. Këto duhet të respektojnë një distancë prej 1,5 metrash nga kufijtë e pronës pavarësisht rregullave të zonës. Pishinat e mbuluara konsiderohen objekt dhe duhet të respektojnë distancat si të fillë.
4. Distancat nga kufiri i pronës mund të ndryshojnë në varësi të propozimeve të PDV-së, duke qenë dhe më të vogla bazuar në marrëveshjet përkatëse midis pronarëve dhe zhvilluesve të përfshirë në njësinë subjekt i PDV-së, por në asnjë rast nuk mund të shkelen distancat minimale midis objekteve.

Neni 26

Hapësira publike

1. Sipërfaqja e gjelbër që duhet të realizohet sipas kërkesave të zonave, duhet të jetë një sipërfaqe unitare, jo e shtruar, por në formë lulishteje dhe mundësisht me pemë. Nuk mund të përdoret për parkim, magazinim dhe në të nuk lejohen ndërtime mbi tokë, përfshirë pishina, panele diellore, antena e elementë të ngjashëm.
2. Ndërtimet në këto territore mund të jenë nën tokë ose mund të dalin nga toka me vetëm njëërën fasadë, në varësi të terrenit.
3. Në njësitë pranë strukturave arsimore dhe parashkollore, si dhe në njësitë qendrore të fshatrave duhet të parashikohet një sipërfaqe për lojërat e fëmijëve. Kjo sipërfaqe duhet të jetë e diellëzuar, larg trafikut e pajisur me struktura loje. Ku ekziston mundësia mund të krijohet një zonë që i shërben disa njësive. Kjo sipërfaqe përfshihet në sipërfaqen e gjelbër të zonës.
4. Pemët ekzistuese duhet të ruhen, në zonat e reja të zhvillimit preferohet ruajtja e gjelbërimit ekzistues. Prerja e pemëve ekzistuese lejohet vetëm për të realizuar infrastrukturë dhe objekte publike. Në këto raste, prerja e pemëve duhet të bëhet konform legjislacionit në fuqi.



Neni 27

Gjatësia e objekteve dhe blloqeve

Gjatësia maksimale e objekteve dhe blloqeve në raste të risistemimit të tokës (parcelave), shërben për të fuqizuar dendësinë e rrjetit rrugor dhe atij këmbësor. Gjatësia maksimale e objekteve është 50 metra dhe gjatësia maksimale e blloqeve është 150 metra. Kjo gjatësi mund të rritet për t'u përshtatur me situatën aktuale në terren deri në 10% të gjatësisë maksimale.

Neni 28

Parkimi

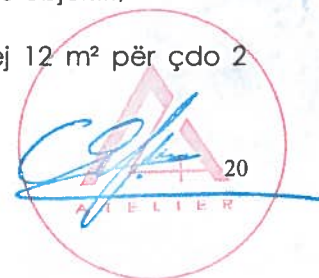
1. Baza ligjore ku bazohet numri i vendeve të parkimit të nevojshme për çdo tip aktiviteti përcaktohet në Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.671, datë 29 korrik 2015, ku përcaktohen standardet dhe treguesit e planifikimit për zonat dhe njësitë strukturore të banimit në varësi të popullsisë.

2. Standarti minimal i parkimit është:

- a. Për parkimin publik, pavarësisht formës së zgjidhjes së tij, është 6 m²/banor ose 1 vend parkim prej 12 m² për çdo 2 banorë.
- b. Për hapësirën e parkimit të dedikuar për objekte me përdorim jo banim, është 12 m²/përdorues dhe llogaritet mbi bazën e fluksit mesatar deri në maksimal 24-orësh të përdoruesve të objektit.
- c. Për parkimin privat për objekte banimi, pavarësisht formës së zgjidhjes së tij, është 15 m²/familje ose apartament.
- d. Në të gjitha rastet të parashikohen vendparkime për personat me aftësi të kufizuara.

3. Bazuar në standartet minimale të mësipërme, numri i kërkuar i vendeve të parkimit për çdo lloj aktiviteti do jetë si më poshtë:

- Banim - 15m²/familje ose apartament, pavarësisht formës së zgjidhjes së parkimit. 1/100m² zonë rezidenciale, minimalisht 1 vend parkimi/ njësi banimi;
- Objekte jo banim - 12m²/përdorues dhe llogaritet mbi bazën e fluksit mesatar deri në maksimal 24-orësh të përdoruesve të objektit;
- Parkim publik - 6 m²/banor ose 1 vendparkim prej 12 m² për çdo 2 banorë, pavarësisht formës së zgjidhjes së tij;



- Hotel - 1 vend parkimi për 5 dhoma;
- Aktivitet tregtar;
 - në brendësi të zonës urbane: 1 vend parkimi për 100m²;
 - në periferi të zonës urbane 2 vende parkimi për 100m².
- Shërbime dhe facilitete - 1 vend parkimi për 100 m² sipërfaqe e shfrytëzueshme;
- Shkolla dhe edukim - 1 vend parkimi për çdo klasë.

4. Në rast të zonave me aktivitete të kombinuara, kërkesat për vende parkimi do jenë proporcionalisht sipas përdorimit të zonës.

5. Këto kërkesa mund të rishikohen në varësi të politikave të transportit të bashkisë, për të marrë parasysh objektivin politik për transportin, i cili parashikon uljen e kërkesës për vende parkimi në qytet nëpërmjet përmirësimit të shërbimit të transportit publik dhe rritjes së numrit të vendeve të parkimit në periferinë urbane.

6. Parkimi mund të jetë privat ose publik dhe format e zgjidhjes janë në rrugë, në sheshe publike, në sipërfaqe mbi ose nën tokë, në struktura me një ose disa nivele dhe në pjesë të objekteve me përdorime të ndryshme.

7. Në bazë të çdo ndërhyrjeje me natyrë zhvillimi në Rrogozhinë duhet të përcaktohen qartë edhe hapësirat e parkimeve, të cilat do të përmbushin nevojat e banorëve dhe vizitorëve.

8. Hapësira përgjatë rrugëve duhet të konsiderohen si parkime publike, të cilat rezidentët mund t'i përdorin pa patur nevojë të paguajnë, përveçse në zonat ku Studimi i Transportit të Bashkisë do të vendosë ndryshe.

9. Hapësirat e përcaktuara në plan si hapësira parkimi duhet të funksionojnë si parkime publike. Bashkia e Rrogozhinës bazuar në planin e transportit mund të vendosë për tarifën e parkimit dhe mënyrën e menaxhimit të tyre. Gjithashtu hapësirat e parkimit publik mund të ofrohen dhe nga subjekte private bazuar në zonimin e PPV-së dhe në planin e Transportit të Bashkisë, të tilla jo domosdoshmërisht duhet të konsiderohen pronësi e shtetit.



Neni 29

Rregulla kufizuese në zonat e reja për zhvillim

1. **Distancat nga vijat e ujit:** Të gjitha ndërtimet duhet të ruajnë distancat minimale nga vijat e ujit (det, lagunë, lumenj, përrenj, kanale, etj.) sipas legjislacionit në fuqi pavarësisht krijimit apo jo të brezave mbrojtës nga hartat e planit. Në rast mospërputhjeje distanca më e madhe është detyruese. Në territorin midis vijës së ujit dhe vija e tërheqjes (vija blu) lejohen dhe promovohen ndërhyrje mirëmbajtjeje për të përmirësuar funksionet hidrike dhe vlerat ekologjike.

2. **Kufizimi i ndërtimit në shpatet e pjerrëta:** Rregullorja e PPV-së kufizon zhvillimin në të gjitha tokat me një pjerrësi më të madhe se 30%. Për vepra të veçanta me rëndësi për zhvillimin e bashkisë, në përputhje me përcaktimet e njësisë përkatëse, lejohet zhvillimi duke respektuar normat e sigurisë sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje dhe rregulloreve kombëtareve.

3. **Kufizimi i ndërhyrjeve në afërsi të monumenteve të natyrës:** Në zonat e evidentuara si monumente natyrore nuk mund të kryhen ndërhyrje në një distancë minimale prej 100 m. Bashkia në planin e peizazhit mund të vendosë kufizime më të mëdha.

4. **Kufizimi në zonat e monumenteve të kulturës:** Çdo ndërhyrje në objektet Monument kulture do të bëhet sipas legjislacionit të posaçëm. Objektet/ zonat kufitare me zonat Monument Kulture duhet të marrin në konsideratë rekomandimet e institucioneve përgjegjëse përpara zhvillimit të tyre.



Neni 30

Rregulla për trajtimin arkitektonik të objekteve

1. Në zhvillimet e reja dhe në rehabilitime duhet të kihet parasysh karakteri rural apo urban i njësive ku ndodh zhvillimi.
2. Në zonat rurale promovohen elementët e arkitekturës tradicionale veçanërisht në zonat e ristrukturimit A33.
3. Bashkia duhet të përcaktojë në fshatra, në dakortësi me komunitetin, gamën e ngjyrave për t'u përdorur në secilin fshat.
4. Në njësitë rurale synohet përdorimi i çatave, ndërsa në zonat urbane me dendësi të ulët alternativ i tyre me tarraca.
5. Muret rrethuese duhet të jenë jo masive, por me kangjella dhe gjelbërim.
6. Bashkia në rikualifikimin urban të hapësirave publike dhe rrugëve duhet të bashkëpunojë me komunitetin për të ndërhyrë në lyerjen e fasadave, dhe sistemimin e mureve rrethuese.
7. Ndërhyrjet në rritjen e efikasitetit termik do të konsiderohen me prioritet.
8. Bashkia duhet të evidentojë dhe taksojë godinat e papërfunduara ose të degraduara që nuk plotësojnë kushtet optimale të banimit dhe ndikojnë negativisht në mjedis dhe në sigurinë e zonës përreth.



KREU V

ZBATUESHMËRIA DHE RREGULLAT E VEÇANTA TË ZHVILLIMIT

Neni 31

Kërkesat për hartim të Planit të Detajuar Lokal (PDV)

1. Rregullorja e Bashkisë Rrogozhinë përcakton:

- territore/ zona ku Plani i Detajuar Lokal është kusht para shqyrtimit të kërkesave për ndërtim.
- territore/ zona ku mund të procedohet me zhvillim dhe në mungesë të Planit të Detajuar Lokal.
- territore/ zona ku Bashkia duhet të saktësojë programet sociale dhe të hapësirave publike në paralel dhe me zhvillimin e territoreve private.

2. Plani i Detajuar Vendor hartohet në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi.

3. Kufiri i zonave për të cilat hartohet PDV-ja është ai i njësive strukturore. Për ndërtime/pronësi që ndodhen midis dy njësive, Bashkia Rrogozhinë mund të vendosë të lejojë ndërtimin sipas kushteve më të favorshme për sa i përket përdorimit të tokës e lartësisë, ndërsa intensiteti dhe zënia e territorit derivojnë si shumatore e pjesëve të veçanta, sikurse dhe kërkesat për hapësira publike.

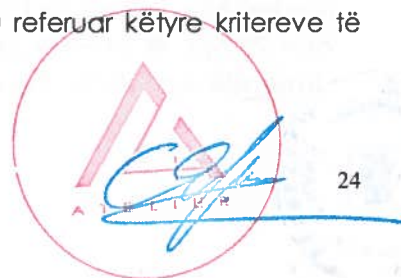
4. Në zonat me dendësi të mesme dhe të lartë A2, ku nuk kërkohet hartimi i PDV-së, bashkia mund të kërkojë një studim paraprak të zhvillimeve të propozuara për të justifikuar kërkesën.

Neni 32

Kriteret e përcaktimit të njësive strukturore

1. Ndarja në njësi strukturore bëhet për qëllime të planifikimit, të zbatimit të PPV-së, 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 njësinë strukturore përkatëse sipas përcaktimit të zonave homogjene.

2. Kufijtë e njësive strukturore, janë përcaktuar duke iu referuar këtyre kritereve të detyrueshme, por pa u kufizuar vetëm në to:



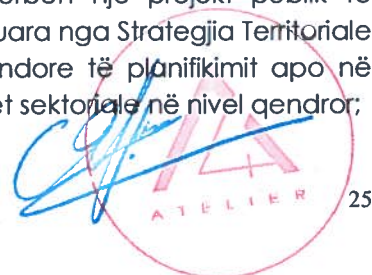
- a. Kufizimi nga rrjeti rrugor kryesor ekzistues dhe/ose i propozuar, dhe sipas rastit edhe nga kufizues të tjerë natyralë e artificialë, të cilët krijojnë elemente me karakter qartësisht të matshëm në territor, dhe sipas rastit mund të jenë vija ujore, lumenj ose përrenj, kanale të hapura, breza sanitare, 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 njësi.
- c. Ekzistenca e funksioneve urbane që plotësojnë njëri-tjetrin dhe nevojat e popullatës urbane;
- d. Bashkë ekzistenca 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;
- e. Rëndësia që ka njësia strukturore në historinë territoriale të territorit përkatës;
- f. Ekzistenca e identiteteve dhe karakteristikave të veçanta që njësia strukturore mund të ketë, duke përfshirë vlerat territoriale.

Neni 33

Përcaktimi i njësive strukturore për të cilat hartohet PDV

Njësitë strukturore për të cilat është e detyrueshme të hartohet PDV-ja janë përcaktuar duke mbajtur në konsideratë treguesit si vijon:

- a. Janë njësi strukturore të reja dhe të pazhvilluara, dhe/ose bujqësore e natyrore që janë klasifikuar në sistemin e urbanizueshëm nga PPV-ja dhe që ndahen për qëllime zhvillimi, si edhe njësi strukturore të degraduara të sistemit urban të cilat janë subjekt i programeve të krijimit/urbanizimit, rihvillimit urban me ndërhyrje masive;
- b. Janë njësi strukturore me pronësi publike dhe/ose private ku parashikohet një përdorim i ndryshëm apo i papërputhshëm për njësinë strukturore kufitare.
- c. Janë propozim për Krijim dhe ndryshim të përdorimit ekzistues të tokës dhe strukturave në të.
- d. Synimi i zhvillimeve në njësinë e përzgjedhur, përbën një projekt publik të rëndësishëm, Ndërhyrje Prioritare Zhvillimi, të propozuara nga Strategjia Territoriale dhe PPV-ja, të identifikuar bazuar në politikën vendore të planifikimit apo në strategjitë e zhvillimit, dhe në politikat dhe programet sektoriale në nivel qendror;



Neni 34

Rregullat për aplikimin e Intensitetit të Ndërtimit me Kusht (INK)

1. Plani i Përgjithshëm Vendor përcakton zonat (njësitë strukturore) ku do të përdoren kriteret për aplikimin e Intensitetit të Ndërtimit me Kusht.
2. Bashkia Rrogozhinë, si pjesë e ndërmarrjes së nismës për hartimin e PDV-ve, në këto zona do të hartojë një program të detajuar të zbatimit të INK.
3. Programi i Detajuar i Zbatimit do të marrë në konsideratë:
 - Investimet publike të nevojshme për zonën;
 - Identifikimin e interesave publikë, impaktin e tyre ekonomik, social si dhe koston financiare;
 - Kërkesat për zhvillim në zonë si dhe kërkesat e grupeve të interesit për zgjidhjen e problematikave të identifikuara;
 - Ndërgjegjësimin e publikut dhe të palëve të interesuara mbi interesat dhe përfitimet e aplikimit të INK.
4. Programi i aplikimit të INK duhet të jetë në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi.
5. INK mund të aplikohet vetëm njëherë dhe nuk mund të mbivendoset me programe dhe incentiva të tjera.



Neni 35

Instrumenta të tjera incentivuese dhe frenuese të zhvillimit

1. Bashkia mund të vendosë në zona të caktuara me rregullore të tjera lokale, masa frenuese të përkohshme dhe të përhershme.
2. Bashkia mund të vendosë në zona të caktuara me rregullore të tjera lokale, incentiva dhe lehtësira për zhvillimin e zonës.
3. Instrumentat financiare dhe të kontrollit të zhvillimit frenuese ose incentivuese duhet të jenë në përputhje me legjislacionin në fuqi dhe sistemin fiskal.

Neni 36

Territoret e përfshira brenda Kufirit të Parkut Kombëtar "Divjakë-Karavasta"

1. Parku Kombëtar Divjakë-Karavasta është miratuar me VKM Nr. 687 datë 19.10.2007 "PËR SHPALLJEN, ME SIPËRFAQE TË ZGJERUARA, TË EKOSISTEMIT NATYROR DIVJAKË-KARAVASTA "PARK KOMBËTAR" dhe Plani i Menaxhimit të Parkut është miratuar Urdhër i Ministrisë së Mjedisit Nr. 782 datë 30.12.2015 Për Miratimin e "Planit të Menaxhimit të Parkut Kombëtar të Ekosistemit Natyror Divjakë-Karavasta".
2. Çdo zhvillim brenda kufirit të parkut duhet të jetë në përputhje me planin e menaxhimit dhe rregulloren përkatëse për secilën nënzonë.



PJESA II

DISPOZITA TË POSAÇME SIPAS ZONAVE

KREU I

RREGULLAT E ZONAVE TË BANIMIT

Neni 37

Kategoritë e zonave të banimit

1. Zonat e banimit janë ato pjesë të territorit të cilat kanë funksion kryesor sigurimin e njësive banuese të nevojshme për popullsinë ekzistuese dhe të pritshme. Përdorimi i tokës në to është për banesë, si dhe shërbime e aktivitete në funksion të zonave të banimit.

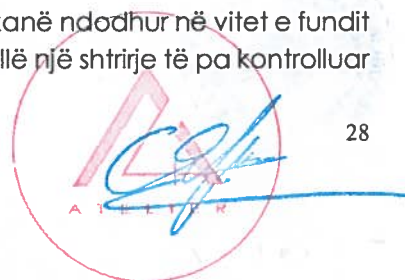
2. Në varësi të densitetit, morfologjisë të terrenit, situatës urbane dhe rurale ekzistuese, si dhe të politikave të Bashkisë Rrogozhinë janë përcaktuar 4 nënkategori në varësi të densitetit të zonave të banimit: A1- Zona me dendësi të ulët banimi, A2 - Zona me dendësi të mesme dhe të lartë banimi, A3-Zona banimi rurale dhe A4 – Zona me funksione mikse.

3. Zonat e banimit me dendësi të ulët (A1) janë kryesisht zona që karakterizohen nga një përqëndrim i banesave individuale ose kolektive me dendësi të ulët. Në këtë kategori përfshihen kryesisht zona urbane (të gjendura në qytet ose në fshatrat e mëdha, qendra të njësive administrative. Në zonat A1 parashikohet një dendësi që varion nga 50 në 80 banorë/ha. Për rrjedhojë dhe parametrat e zhvillimit variojnë në varësi të zonave duke ruajtur karakterin e dendësisë së ulët. Kjo nënkategori përfshin këto zona: A11 - Zona të formuara me vila; A12 - Zona për përmirësim e plotësim; A13 – Zona të reja me vila; A14 –Zona për densifikim urban.

4. Zonat me dendësi të mesme dhe të lartë banimit (A2) Kjo nënkategori përfshin këto nënzona: A21 - Zona të formuara; A22 - Zona të reja me banesa kolektive; A23 – Zona për ristrukturim. Kjo kategori përfshin banesat kolektive që variojnë nga 4 në 6 kate. Në zonat me dendësi të mesme dhe të lartë parashikohet një dendësi që varion nga 200-300 banorë/ha.

5. Zonat e banimit rural (A3) theksojnë rëndësinë e Bashkisë Rrogozhinë si territor me ekonomi bujqësore dhe promovojnë një zhvillim të banesave të lidhura me vreshta, pemëtores, stalla, etj. Në këto territore, të vendosura në fshatrat ekzistues, parashikohet një dendësi maksimale prej 30 banorë/ha. Në këto zona synohet rigjenerimi dhe sistemi. Zonat periferike të fshatrave do të jenë subjekt frenimi të zhvillimit për të promovuar një densifikim pranë qendrave rurale.

Kufizimi i zhvillimit do të prekë veçanërisht ndërtimet që kanë ndodhur në vitet e fundit duke cënuar tokën bujqësore. Kjo kategori e dytë, ka sjellë një shtrirje të pa kontrolluar



dhe të vështirë për t'u menaxhuar me ofrimin e shërbimeve. Ky fenomen i ndërtimit me "ishuj" në zonat bujqësore duhet të pezullohet dhe të fokusohet zhvillimi në zonat e fshatrave. Fshatrat që karakterizohen nga një arkitekturë tradicionale, sikurse kanë potenciale turistike, do të jenë subjekt ristrukturimi. Parametrat e zhvillimit janë të ulët me një lartësi maksimale prej 2-3 katesh. Kjo kategori përfshin këto zona: A31 – Zona të formuara me vila; A32 – Zona për përmirësim dhe plotësim, A33- Turizëm rural.

6. Zonat me funksione mikse (A4) synojnë të krijojnë zona urbane ose rurale, në të cilat ndërthuren hapësira banimi dhe zona shërbimesh publike dhe private. Kjo kategori përfshin këto zona: A41 – Zona me Funksione Mikse Urbane, A42 – Zona me Funksione Mikse Rurale.

Në Zonat me Funksione Mikse Urbane synohet plotësimi i strukturës urbane me aktivitete dhe funksione sot të munguara, synohet zhvillimi i aktiviteteve sociale-kulturore dhe ekonomike të përqëndruara, duke synuar rritjen e cilësisë së shërbimeve publike, zhvillimin e aktivitetit ekonomik dhe përmirësimin e cilësisë së jetës.

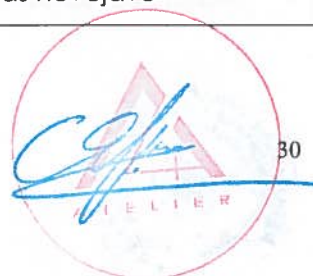
Në Zonat me Funksione Mikse Rurale, sipas vendndodhjes së tyre synohet:

- a. plotësimi i fshatrave me aktivitete ekonomike komplementare me zonat e banimit e hapësira publike të strukturuara.
- b. Krijimi i poleve të reja me aktivitete dhe shërbime që do ndikojnë pozitivisht në ekonominë e bashkisë. Këto zona do të ofrojnë struktura të reja sociale dhe kulturore që aktualisht nuk ofrohen në territorin e bashkisë.

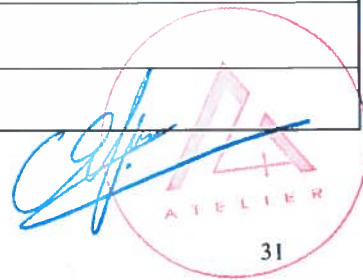


Neni 38 ZONAT A11- ZONA TË FORMUARA ME VILA

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa individuale
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Vila dhe shtëpi 2-3 katëshe, këto janë zonat e formuara ndër vite. Karakterizohen nga një strukturë urbane e rregullt e cila synon të konsolidohet.
3	Ndërhyrja në zonë	<p>Në zonën A 11, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet vetëm për zhvillime me parametra të ulët dhe për aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e zonave të banimit.</p> <p>Në këto zona janë të lejueshme rehabilitimet, ku përfshihen shtesat dhe zgjerimet në objektet ekzistuese.</p> <p>Në këto zona lejohen prishjet dhe rindërtimet duke rritur parametrat, por jo numrin e njërive të banimit, kështu banesat 1 katëshe mund të bëhen deri në 2 kate me papafingo, por duke ruajtur karakterin e banesave njëfamiljare.</p> <p>Në parcelat e lira të përfshira në zonat A11 lejohen ndërtime të reja, duke respektuar karakteristikat urbane dhe arkitektonike të zonës.</p> <p>Parcelat e lira në zonat A11 në plazh mund të zhvillohen vetëm me aktivitete rekreative: kulturore, sportive, sociale. Në këto parcela nuk lejohen ndërtimet për banim, hoteleri apo shërbime ekonomike.</p>
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Rigjenerimi
5	% e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	100% banim
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	Sipas gjendjes ekzistuese
7	Kushte për PDV	PDV në këto zona nuk është e nevojshme. Bashkia duhet të hartojë projektet e rehabilitimit të infrastrukturës sipas nevojave



8	Madhësia e parcelës	Sipas gjendjes ekzistuese
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Sipas gjendjes ekzistuese
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	Jo më shumë se 0.5 i parcelës individuale
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	Sipas gjendjes ekzistuese (rritje deri në 10%, por jo më shumë se 50% e parcelës individuale)
3	Koefiçienti minimal për rrugë	25% e njësisë
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	Sipas gjendjes ekzistuese
5	Lartësia maksimale e lejuar	2 kate +1 (atik/papafingo me shtrirje 50% të sipërfaqes) / 11 metra
6	Distanca e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distanca e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit është 3 m nga trupi i rrugës ekzistuese ose të re, për ndërtimet e reja dhe shtesat, sipas vijës së rrugës për rehabilitimet. Hapësira midis vijës së rrugës dhe vijës së ndërtimit duhet të jetë me gjelbërim të lartë. Rrethimet e banesave individuale duhet të jenë brenda vijës së ndërtimit.
8	Distanca e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



NENI 39 ZONAT A12 - ZONA PËR PËRMIRËSIM DHE PLOTËSIM

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa individuale dhe Shërbime
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Ndërtesa me funksione banimi, aktivitete tregtimi me pakicë, bare, restorante, etj. Ndërtesa individuale të tipit vilë, struktura me disa njësi banimi.
3	Ndërhyrja në zonë	Në këto zona zhvillimi ka ndodhur në përgjithësi vitet e fundit dhe këto territore kanë ende mundësi për t'u zhvilluar bazuar në një strukturë urbane të rregullt. Qëllimi në këto zona është të sistemojë infrastrukturën rrugore, të krijojë një fasadë të harmonizuar në akset kryesore, si dhe të pasurojë zonën më shërbime cilësore.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Rigjenerimi dhe Sistemimi
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	80% banim 20% shërbime
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	50 b/ha
7	Kushte për PDV	Zhvillimi bëhet pa PDV. Bashkia duhet të hartojë projektet e rehabilitimit e krijimit të infrastrukturës inxhinierike dhe të hapësirave publike.
8	Madhësia e parcelës	Jo më shumë se 500 m ² për zhvillimet e reja
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Sipas gjendjes ekzistuese.
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të



		drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	1
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	40%
3	Koefiçienti minimal për rrugë	25%
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	Sipas gjendjes ekzistuese, Bashkia do të përcaktojë njësitë ku mund të vendosen hapësira të gjelbra: lulishte, kënde lojrash, etj.
5	Lartësia maksimale e lejuar	Objektet e reja lejohen deri në 3 kat /11 metra. Lejohen shtesa në objektet ekzistuese deri në 1 kat, por pa kaluar lartësinë maksimale 3 kate, bazuar në analizën konstruktive të objektit.
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit është 3 m nga trupi i rrugës së propozuar, për ndërtimet e reja dhe shtesat, sipas vijës së rrugës për rehabilitimet. Hapësira midis vijës së rrugës dhe vijës së ndërtimit duhet të jetë me gjelbërim të lartë. Rrethimet e banesave individuale duhet të jenë brenda vijës së ndërtimit.
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 40 ZONAT A13– ZONA TË REJA ME VILA

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa individuale
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Banesa individuale me funksione banimi ose vila në rresht, objekte në vazhdimësi.
3	Ndërhyrja në zonë	Në zonën A13, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet vetëm për zhvillime me parametra të ulët dhe për aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e zonave të banimit.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijimi
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	100% banim. Shërbimet tregtare lejohen si dyqane tregtimi me pakicë vetëm në funksion të zonës.
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	80 b/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona duhet të hartohet PDV. Zhvillimi i njësive A13-4, A13-5, A13-6, A13-7, A13-8, A13-9 dhe A13-10, me vendndodhje në Spille e Rreth-Greth do të fillojë vetëm pasi zhvillimi (ndërtimi) i Njësive A14-13 deri A14-20 , të ketë përfunduar në masën 70%.
8	Madhësia e parcelës	Parcela individuale nuk mund të jetë më e madhe se 500 m ² .
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Gjatësia e bllokut është e kushtëzuar nga terreni, por në çdo rast duhet të krijohet mundësi lidhjeje çdo 100 m.
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje në një rrugë publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.

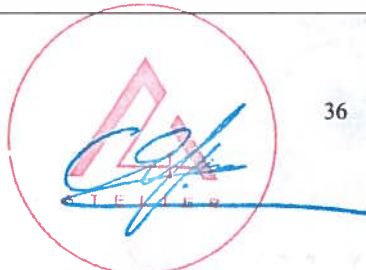


11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
B. Rregullat e volumit		
	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	1
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	40%
3	Koefiçienti minimal për rrugë	20% e njësisë
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	20% e njësisë, në formë kënde lojrash ose sheshesh e lulishtesh për banorët e njësisë. Në këtë hapësirë, në varësi të njësisë mund të alternohen këndet e lojrave dhe lulishtet me hapësira dhe/ose struktura sportive. Në rast se në zonë gjenden pemë ato <u>nuk duhet</u> të priten, por të përfshihen në gjelbërimin e zonës.
5	Lartësia maksimale e lejuar	2 kat + 1 atik ose nënçati e shfrytëzueshme në 75% të sipërfaqes së bazës / 11 metra
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit për ndërtimet e reja është 3 m nga trupi i rrugës. PDV-ja mund të caktojë dhe distanca më të mëdha. Hapësira midis vijës së rrugës dhe vijës së ndërtimit duhet të jetë me gjelbërim të lartë. Rrethimet e banesave individuale duhet të jenë brenda vijës së ndërtimit.
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 41 ZONAT A14– ZONA PËR DENSIFIKIM URBAN (Njësitë A14-01 deri A14-12)

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa kolektive dhe individuale
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Banesa me apartamente me oborr dhe veranda
3	Ndërrhyrja në zonë	Në zonën A14, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet vetëm për zhvillime me parametra të ulët dhe për aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e zonave të banimit. Krijimi i zonave të reja për banim me lartësi maksimale deri në 4 kate.
4	Qëllimi i ndërrhyrjes	Krijimi
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	90% banim 10% shërbime tregtare në funksion të zonave të banimit
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	80 b/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona duhet të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Parcela individuale nuk mund të jetë më e vogël se 1000 m ²
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Gjatësia e bllokut sipas rrugëve të planit. Objektet e veçanta nuk mund të jenë më të gjata se 50 metra
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të filloj zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.

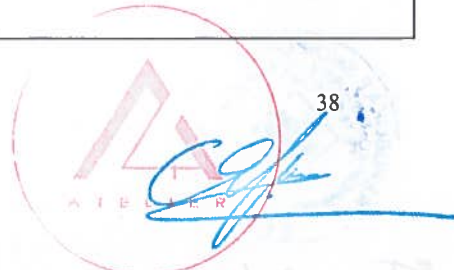


B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	2 e parcelës individuale
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	50% e parcelës
3	Koefiçienti minimal për rrugë	30% e njësisë
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	30% e njësisë
5	Lartësia maksimale e lejuar	4 kate+1 (atik ose papafingo)/ Lartësia në metra në varësi të funksioneve të objektit duke respektuar lartësitë minimale sipas legjislacionit në fuqi. Në këto zona lejohet papafingo / atiku deri në 50% të katit
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit për ndërtimet e reja është 6 m nga trupi i rrugës. Muret rrethuese me lartësi jo më të madhe se 1.8 m, ku deri në lartësinë 1 m mund të jenë masiv (jo transparent), janë 2 m nga vija e rrugës.
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28

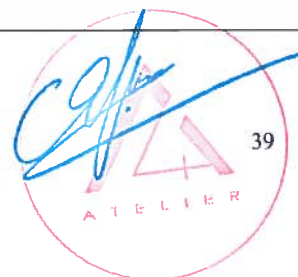


Neni 42 ZONAT A14– ZONA PËR DENSIFIKIM URBAN (Njësitë A14-13 deri A14-20)

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Hotele dhe banesa individuale: apartamente dhe vila
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Hotele, vila individuale ose në komplese, banesa kolektive me oborr dhe veranda Shërbime të lidhura me hotelerinë si pishina, spa, kalçeto, fusha shumëfunksionesh, etj. Këto struktura mund të jenë të hapura ose të mbyllura.
3	Ndërhyrja në zonë	Në zonën A14, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet vetëm për zhvillime me parametra të ulët dhe për aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e zonave të banimit. Krijimi i zonave të reja për banim me lartësi maksimale deri në 3+1 kate, (banesat kolektive) 2+1 kate vilat dhe hoteleri me maksimalisht 4+1 kate Në zonat A14 promovohet miksiteti i përdorimeve me hotele dhe banesa. Strukturat duhet të karakterizohen nga verandat dhe oborret me gjelbërim. Verandat mund të jenë të mbuluara në 50% të tyre me pergolata me gjelbërim kacavjerrës. Tendat dhe ngjyrat e objekteve duhet të jenë të unifikuara në të njëjtën gamë ngjyrash. Në zonë nuk lejohen rrethimet më të larta se 1.5 m. Rrethimet duhet të jenë më kangjella, gjelbërim, gardhe druri, etj., pra jo masive. Në këto zona 30% e territorit është e zënë me ndërtime: këto ndërtime duhet të rinovohen dhe përshtaten me arkitekturën e zonave të reja.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijimi
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	Mbi 30 % e territorit sot të lirë duhet të jetë hapësirë e gjelbër e organizuar në lulishte dhe parqe me sipërfaqe jo më të vogël se 5000 m ² Pjesa tjetër e territorit 70% duhet të zhvillohet me hoteleri dhe banim sipas ndarjeve të mëposhtme:



		<p>60% me funksione hoteliere</p> <p>20% me banim me vila</p> <p>20% me banesa kolektive</p> <p>Objektet ekzistuese mund të transformohen nga banesa në hotele, bujtina. Nuk lejohet transformimi nga hotel në banesë.</p>
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	50 b/ha
7	Kushte për PDV	<p>Në këto zona duhet të hartohet PDV</p> <p>PDV duhet të përcaktojë fazat e zhvillimit dhe të detajojë rregullat për arkitekturën e zonës, materialet dhe ngjyrat.</p> <p>Në PDV duhet të analizohen objektet ekzistuese dhe duhet të përcaktohet mënyra e ndërhyrjes për rinovimin dhe përshtatjen e tyre me arkitekturën e propozuar në zonë.</p> <p>PDV duhet të përcaktojë detyrimet për realizimin e hapësirave publike të propozuara në njësi, si dhe rregulla për realizimin e infrastrukturës së propozuar: Bulevardi i ri, shëfitorja buzë pishave, spostimi i kanaleve kulluese, etj.</p>
8	Madhësia e parcelës	Parcela individuale nuk mund të jetë më e vogël se 5000 m ²
9	Gjatësia e objektit/bllokut	<p>Gjatësia e bllokut sipas rrugëve të planit.</p> <p>Çdo 100 m ose çdo 1 ha zhvillim të ketë një sipërfaqe të gjelbër kompakte, jo më të vogël se 5000 m²</p> <p>Objektet e veçanta nuk mund të jenë më të gjata se 50 metra</p>
10	Aksesi në parcelë	<p>Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.</p> <p>Në zonë duhet të promovohet transporti alternativ ekologjik</p> <p>Në Zonë duhet të përcaktohen parkime si për përdoruesit e zonës, ashtu dhe për përdoruesit sezonal të plazheve</p>



11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	1 e parcelës
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	Për çdo lloj funksioni 30% e parcelës
3	Koeficienti minimal për rrugë	20% e njësisë
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	30% e territorit të lirë të njësisë Llogaritja e parametrave të zhvillimit nuk merr në konsideratë këtë sipërfaqe.
5	Lartësia maksimale e lejuar	Hotelet 4+1 kate Banesat kolektive 3+1 kate Vilat 2+1 kate (vilat e ndërtura në komplekse duhet të diversifikojnë tipologjinë e vilës në vila përdhese, 1+1 kate, 2 kat dhe 2+1 kate)
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit për ndërtimet e reja është 6 m nga trupi i rrugës. Rrethimet jo më të larta se 1.5 m duhet të jenë më kangjella, gjelbërim, gardhe druri, etj., pra jo masive dhe mund të jenë 2 m nga vija e rrugës.
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 43 ZONAT A21 - ZONA TË FORMUARA ME BANESA KOLEKTIVE

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa kolektive
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Banesa kolektive
3	Ndërhyrja në zonë	<p>Në zonën A21, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet për zhvillime me parametra të mesëm.</p> <p>Hapësirat e mbetura të lira dhe infrastruktura rugore janë të degraduara dhe nevojiten ndërhyrje rehabilituese.</p> <p>Në këto zona nuk janë të lejueshme ndërtimet e reja, por synohet lirimi dhe rikualifikimi i hapësirave publike.</p> <p>Për të arritur sistemimin e fasadave, rritjen e efikasitetit termik, krijimin e akseve tregtare në akset kryesore, lejohen rehabilitimet.</p> <p>Këto ndërhyrje duhet të mbështeten të plani i peizazhit të Bashkisë dhe të shoqërohen me analiza konstruktive të kapaciteteve mbajtëse të strukturave ekzistuese.</p> <p>Në rast prishje dhe rindërtimi volumi i ri duhet të respektojë parametrat ekzistues me një rritje deri në 20%.</p>
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Sistemim dhe Rigjenerim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	Sipas gjendjes ekzistuese, mundësi krijimi shërbimesh tregtare në akset kryesore, sipas hartës përkatëse.
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	Sipas gjendjes ekzistuese
7	Kushte për PDV	Në këto zona nuk është e nevojshme që të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Sipas gjendjes ekzistuese
9	Gjatësia e objektit/blokut	Sipas gjendjes ekzistuese



10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	20% më shumë sesa intensiteti ekzistues i parcelës
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	Sipas gjendjes ekzistuese
3	Koefiçienti minimal për rrugë	Sipas gjendjes ekzistuese
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	Sipas gjendjes ekzistuese
5	Lartësia maksimale e lejuar	5 kat (Sipas gjendjes ekzistuese +1 kat, por jo më shumë se 5 kat) Lartësia në metra në varësi të funksioneve të objektit duke respektuar lartësitë minimale sipas përdorimit të kateve përcaktuar në këtë rregullore dhe në legjislacionin në fuqi.
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 44 ZONAT A22– ZONA TË REJA ME BANESA KOLEKTIVE

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa Kolektive
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Banesa kolektive deri në 6 kate. Këto zona vuajnë mungesën e hapësirave publike dhe objektet janë të degraduara. Propozohen ndërtime të reja, duke u bazuar në tipologji banesash me oborre.
3	Ndërhyrja në zonë	Në zonën A22, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet vetëm për zhvillime me parametra të mesëm dhe për aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e zonave të banimit. Qëllimi është rikonceptimi i tyre si zona me banesa kolektive deri në një lartësi maksimale prej 6 katesh. Në këto zona janë të lejueshme ndërtimet e reja dhe rehabilitimet, ku përfshihen shtesat dhe zgjerimet në objektet ekzistuese.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijim dhe Rizhvillim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	80% banim 20% shërbime
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	200 b/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona duhet të hartohet PDV përpara dhënies së lejeve.
8	Madhësia e parcelës	Synimi është bashkimi i parcelave për të mundësuar zhvillime të unifikuara. Rregullat do të detajohen në PDV. Parcela individuale minimale nuk mund të jetë më pak se 2000 m ² .
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Gjatësia e bllokut është e kushtëzuar nga terreni, por në çdo rast duhet të krijohet mundësi lidhjeje çdo 100 m.

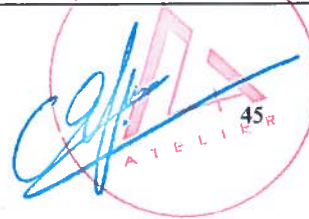


10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
B. Rregullat e volumit		
	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	2
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	50% e parcelës
3	Koeficienti minimal për rrugë	30% e parcelës
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	30% e parcelës
5	Lartësia maksimale e lejuar	6 kate / Lartësia në metra në varësi të funksioneve të objektit duke respektuar lartësitë minimale sipas përdorimit të kateve përcaktuar në këtë rregullore dhe në legjislacionin në fuqi.
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit përcaktohet në PDV.
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28

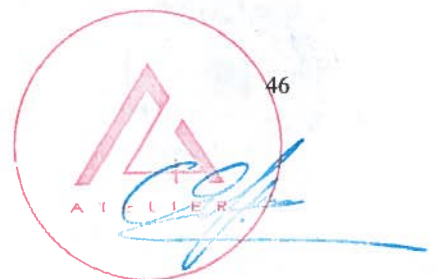


Neni 45 ZONAT A23– ZONA PËR RIZHVILLIM

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa Kolektive
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Banesa kolektive deri në 6 kate. Këto zona vuajnë mungesën e hapësirave publike dhe objektet janë të degraduara.
3	Ndërhyrja në zonë	Në zonën A23, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet vetëm për zhvillime me parametra të mesëm dhe për aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e zonave të banimit. Qëllimi është rikonceptimi i tyre si zona me banesa kolektive, deri në një lartësi maksimale prej 6 katesh. Në zonat kryesore është e rëndësishme sistemimi i fasadave, për të bërë të mundur fuqizimin e karakterit urban.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Rizhvillim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	80% banim 20% shërbime
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	200 b/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona nuk duhet të hartohet PDV përpara dhënies së lejeve.
8	Madhësia e parcelës	Parcela individuale shtrihet përgjatë rrugës me një gjatësi maksimale 80 m dhe thellësi sa thellësia e njësisë.
9	Gjatësia e objektit/blokut	Gjatësia e bllokut është e kushtëzuar nga terreni, por në çdo rast duhet të krijohet mundësi lidhjeje çdo 100 m.
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një ruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një



		servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
B. Rregullat e volumit		
	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	2
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	50% e parcelës
3	Koeficienti minimal për rrugë	30% e parcelës
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	30% e parcelës
5	Lartësia maksimale e lejuar	6 kate / Lartësia në metra në varësi të funksioneve të objektit duke respektuar lartësitë minimale sipas përdorimit të kateve përcaktuar në këtë rregullore dhe në legjislacionin në fuqi.
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit është 3 m nga vija e rrugës.
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



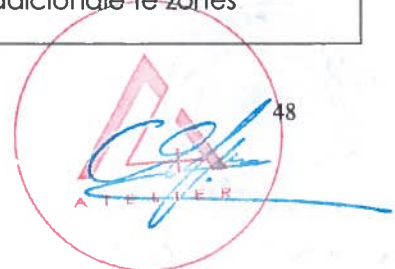
Neni 46 ZONAT A31 - ZONA TË FORMUARA

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim

1	Përdorimi i tokës	Banesa individuale të vendosura në fshatrat e bashkisë, janë formuar si zgjerim i tyre dhe janë të ndërtuara në toka bujqësore
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Vila dhe shtëpi 2-3 katëshe
3	Ndërhyrja në zonë	<p>Synohet një frenim i fenomenit të zënies së tokës bujqësore, si dhe një frenim i shtrirjes së zonave të banuara dhe në vendbanimet rurale. Zonat A31 janë dhe në fshatra ku synohet një pezullim i zhvillimit për të nxitur përqëndrimet në zonat rurale të konsideruara si qendërzime lokale.</p> <p>Në zonën A31, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet vetëm për zhvillime me parametra të ulët dhe për aktivitete të kombinuara në përputhje me rregullat e zonave të banimit.</p> <p>Në këto zona janë të lejueshme rehabilitimet dhe rikonstruksionet, pa ndryshuar parametrat dhe volumin e objektit.</p> <p>Në këto zona lejohen ndërtime të reja vetëm si banesa individuale me një sipërfaqe totale 250 m².</p>
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Sistemim
5	% e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	100% banim dhe aktivitete bujqësore
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	Sipas gjendjes ekzistuese
7	Kushte për PDV	PDV në këto zona nuk është e nevojshme
8	Madhësia e parcelës	Sipas gjendjes ekzistuese



9	Gjatësia e objektit/bllokut	Sipas gjendjes ekzistuese
10	Akresi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	20% më shumë se gjendja ekzistuese Për banesat individuale të reja 0.5 llogaritur në bazë parcele
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	20% më shumë se gjendja ekzistuese Për banesat individuale të reja 20%
3	Koefiçienti minimal për rrugë	Sipas gjendjes ekzistuese
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	Sipas gjendjes ekzistuese
5	Lartësia maksimale e lejuar	Objektet 1 kat mund të rrisin lartësinë e tyre deri në 2 kat duke ruajtur gjurmën ekzistuese Objektet 2 e më shumë kate - Sipas gjendjes ekzistuese. Banesat e reja maksimalisht 2 kat/7m Banesat duhet të kenë çati dhe elementë arkitektonikë tradicionalë që të integrohen në tipologjinë rurale tradicionale të zonës



6	Distanca e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distanca e ndërtesave nga trupi i rrugës	Sipas gjendjes ekzistuese
8	Distanca e ndërtesave nga kufiri i pronës	Sipas gjendjes ekzistuese
9	Numri i vendparkimeve	Sipas gjendjes ekzistuese
C. Rregulla të veçanta		
Qëllimi kryesor konsiston në përmirësimin e gjendjes ekzistuese duke sistemuar fasadën, duke realizuar mbylljen e fitilave dhe duke bërë të mundur rikualifikimin e hapësirave.		



Neni 47 ZONAT A32 - ZONA PËR PËRMIRËSIM DHE PLOTËSIM

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa individuale. Janë zona rurale, qendra fshatrash që kanë një histori në zhvillimin e tyre
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Vila dhe shtëpi 2-3 katëshe
3	Ndërhyrja në zonë	Në këto zona synohet një densifikim i qendrave të fshatrave, duke siguruar dhe hapësira për banesa të reja
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijimi, Rinovim, plotësim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	100% banim
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	20 b/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona nuk është e nevojshme që të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Jo më e madhe se 500 m ² për ndërtime të reja.
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Sipas gjendjes ekzistuese.
10	Akresi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave me rrjetat e infrastrukturës inxhinierike.

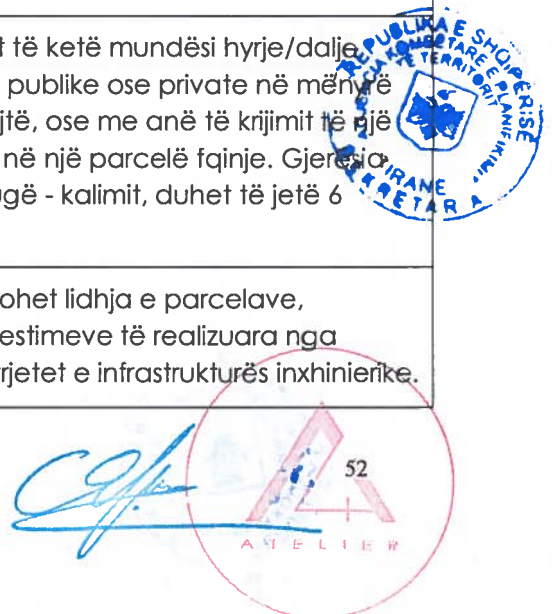


B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	0.5 e parcelës individuale
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	20%
3	Koeficienti minimal për rrugë	20%
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	20%
5	Lartësia maksimale e lejuar	2 kat/ 7 metra Ndërtimet ekzistuese mund të shtojnë 1 kat, por nuk mund të kalojnë lartësinë maksimale 2 kat/ 7 metra
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 48 ZONAT A33 - TURIZËM RURAL

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banesa individuale
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Rikonstrukcion i banesave aktuale duke ruajtur karakterin tradicional të ndërtimit.
3	Ndërhyrja në zonë	Në këto zona synohet të promovohen ferma bujqësore, agriturizëm dhe B&B, duke ruajtur strukturën ekzistuese të banesave në zonë. Në këtë mënyrë me anë të investimeve të Bashkisë arrihet përmirësimi i infrastrukturës, duke bërë të mundur ofrimin e një natyre piktoreske.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Rigjenerim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	50% banim 50% shërbime
6	Dendësia maksimale e banimit dhe përdorimit e shprehur në banorë për hektar	40 banorë/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona nuk është e nevojshme që të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Sipas gjendjes ekzistuese.
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Sipas gjendjes ekzistuese.
10	Akresi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave, nëpërmjet investimeve të realizuara nga bashkia, me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.



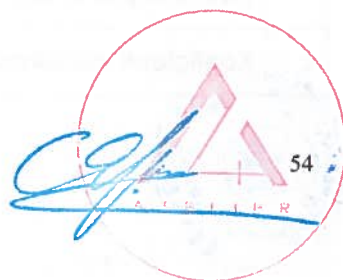
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	Sipas gjendjes ekzistuese.
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	Sipas gjendjes ekzistuese.
3	Koefiçienti minimal për rrugë	Sipas gjendjes ekzistuese.
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	Sipas gjendjes ekzistuese.
5	Lartësia maksimale e lejuar	Sipas gjendjes ekzistuese.
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Sipas gjendjes ekzistuese.
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Sipas gjendjes ekzistuese.
9	Numri i vendparkimeve	Sipas gjendjes ekzistuese.
10	Kushte të vecanta	<p>Bashkia mund të promovojë ato banesa të cilat synojnë të transformohen në Bujtina apo shërbime akomodimi, paraqesin planin e biznesit dhe janë aktivitete ekonomike të regjistruara, duke rritur parametrat: intensitet, koefiçent shfrytëzimi, por jo kate deri në 30% të gjendjes ekzistuese.</p> <p>Në zona lejohen të gjitha aktivitetet ndihmëse të strukturave të shërbimeve akomoduese dhe të bujtinave, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje.</p>



Neni 49

ZONAT A41- ZONA ME FUNKSIONE MIKSE URBANE

Struktura urbane e Bashkisë Rrogozhinë karakterizohet nga miksiteti i funksioneve. Pasuri kjo që synohet të promovohet dhe të shtrihet edhe në zona të tjera. Qëllimi është nxitja e zhvillimit privat të zonës, nëpërmjet ndërthurjes së interesave private me ndërhyrjet nga sektori publik. Procesi duhet të programohet në mënyrë të posaçme për secilin rast, duke marrë parasysh potencialet e disponueshme, prirjet e zhvillimit dhe interesat e sektorit privat. Ky përcaktim ka për qëllim, ndërtimin dhe shndërrimin e zonës për objekte me aktivitete të kombinuara banimi, ekonomike dhe publike, të cilat do përdoren në shkallë lokale dhe do të ndikojnë në krijimin e qendrave dytësore për bashkinë dhe rritjen e punësimit dhe në bregdet promovimin e turizmit cilësor.



Neni 50 Njësia A41-01 dhe A42-02

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banim dhe shërbim
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Ndërtesa shumëkatëshe të vazhduara
3	Ndërhyrja në zonë	Qëllimi kryesor është plotësimi i qendrës së zonës së Plazhit me funksione të ndryshme eduke plotësuar nevojat e zonës.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijimi
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	60% shërbim (tregtare dhe hotele) 40% banim
6	Dendësia maksimale e banimit dhe e përdorimit e shprehur në banorë për hektar	100 banorë/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona është e nevojshme që të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Bazuar në PDV
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Bazuar në PDV
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	2 në nivel njësie
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	40%

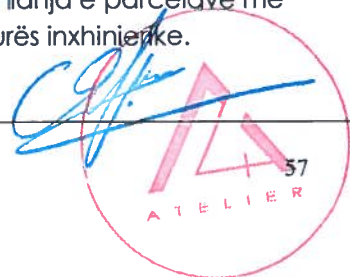


3	Koefiçienti minimal për rrugë	20%
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	30%
5	Lartësia maksimale e lejuar	5 kat (lartësia në metra bazohet në funksione)
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit të përcaktohet në PDV.
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Bazuar në PDV
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 51 NJËSITË A41-03, A41-04 dhe A41-05

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banim dhe shërbim
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Banesa shumëkatëshe të tipit kullë ose stekë
3	Ndërhyrja në zonë	Sistemimi i aksit kryesor, integrimi i shërbimeve ekzistuese me hapësira të gjelbra, duke marrë parasysh siluetën e aksit kryesor. Ndërhyrjet përfshijnë përmirësimin e fasadës urbane, shtimin e shërbimeve për rininë dhe rehabilitimin e hapësirave publike.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Rehabilitim dhe sistemim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	80% banim 20% shërbime
6	Dendësia maksimale e banimit dhe e përdorimit e shprehur në banorë për hektar	100 banorë/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona është e nevojshme që të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Bazuar në PDV
9	Gjatësia e objektit/blokut	Bazuar në PDV
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një ruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.



B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	2
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	50%
3	Koeficienti minimal për rrugë	25%
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	20% [duke përfshirë sheshe dhe lulishte]
5	Lartësia maksimale e lejuar	6 kat
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Të respektohet vija e rrugës së propozuar (Bulevardi i ri Gosë)
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Bazuar në PDV
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 52 NJËSIA A41-06

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Banim dhe shërbim
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Banesa shumëkatëshe të tipit kullë ose stekë
3	Ndërrhyrja në zonë	Transformimin e zonave industriale në zona polifunkionale duke përfshirë dhe pasurimin me funksione të reja
4	Qëllimi i ndërrhyrjes	Krijim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	40% hapësira publike Në hapësirën tjetër ndërtimi do të ketë 30% shërbime dhe 70% banim (20% banesa sociale +50% banesë tregu të lirë)
6	Dendësia maksimale e banimit dhe e përdorimit e shprehur në banorë për hektar	100 banorë/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona është e nevojshme që të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Bazuar në PDV
9	Gjatësia e objektit/blokut	Bazuar në PDV
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.

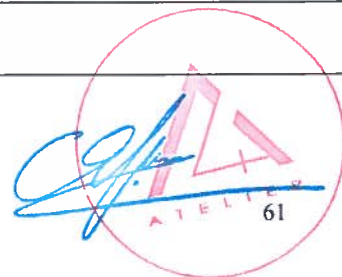


B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	1.5 dhe 0.5(intensitetet me kusht) Në këto llogaritje nuk konsiderohen rrugët dhe hapësirat publike Intensiteti me kusht jepet vetëm nëse sigurohen 20% banesa sociale në totalin e ndërtimit. Këto banesa do të kalojnë pronësi e bashkisë.
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	50%
3	Koefiçienti minimal për rrugë	25%
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	40% [20% duhet te jetë hapësirë kompakte]
5	Lartësia maksimale e lejuar	6 kat
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Referohu Nenit 25
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Bazuar në PDV
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 53 ZONAT A42- ZONA ME FUNKSIONE MIKSE RURALE

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Shërbim, Banim dhe Aktivitete Sociale
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Ndërtesa të ulëta të përshtatshme me karakterin e zonave rurale
3	Ndërhyrja në zonë	<p>Miksiteti i zonave urbane të Rogozhinës synohet të shtrihet dhe në zonat rurale, në plan janë evidentuar qendrat e lokaliteteve dhe në brendësi të tyre zonat me potencial densifikimi janë konsideruar zona mikse për të promovuar aktivitete të kombinuara banimi, ekonomike dhe publike të cilat do përdoren në shkallë lokale dhe do të fuqizojnë qendrat e fshatrave.</p> <p>Krijimi i qendrave të fshatrave, si dhe pasurim i fshatit me shërbime social kulturore me hapësira publike kënde lojrash, qendra komunitare.</p> <p>Këto zona i shërbejnë jo vetëm fshatit ku ndodhen, por dhe vendbanimeve më të vogla përreth.</p>
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Plotësim, Rehabilitim, Krijim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	20% shërbime komunitare 10% shërbime tregtare 70% banim
6	Dendësia maksimale e banimit dhe e përdorimit e shprehur në banorë për hektar	80 banorë/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona është e nevojshme që të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Bazuar në PDV



9	Gjatësia e objektit/bllokut	Bazuar në PDV
10	Akresi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike të cilat duhet të realizohen nga subjekte që do investojnë në zonë.
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	1 në nivel njësie
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	25% e parcelës individuale
3	Koeficienti minimal për rrugë	25%
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	30% [duke përfshirë ndërtimin e sheshit/ lulishteve/ kënde lojërash]
5	Lartësia maksimale e lejuar	2 kate + çati e shfrytëzueshme në 50% të sipërfaqes
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Bazuar në PDV
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Bazuar në PDV
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



KREU II

RREGULLAT E ZONAVE INDUSTRIALE DHE EKONOMIKE

Neni 54

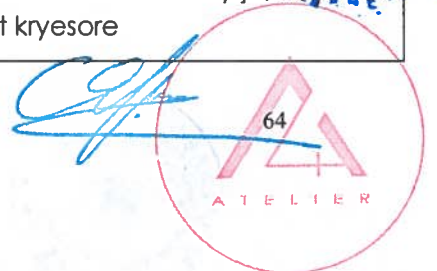
Kategoritë e zonave industriale dhe ekonomike

1. Bashkia Rogozhinë ka tradita jo vetëm në tregtinë, por dhe në industrinë e lehtë.
Diversifikimi i tregut dhe prania e nyjes hekurudhore krijon potencial në zhvillimin e Rogozhinës, si nyje e rëndësishme industriale prodhuese dhe magazinuese e lidhur me terminalin e ri, por dhe me prodhimtarinë bujqësore.
2. Zonat industriale të Rogozhinës nuk mund të ndodhen në brendësi të qytetit ndaj janë vendosur pranë akseve të rëndësishme infrastrukturore. Ish zonat industriale do të jenë subjekt ripërtëritje urbane.
3. Brezat mbrojtës dhe masat mbrojtëse mjedisore në varësi të aktivitetit do të jenë përgjegjësi e investitorit të zonës industriale dhe do të monitorohen nga autoriteti përgjegjës.

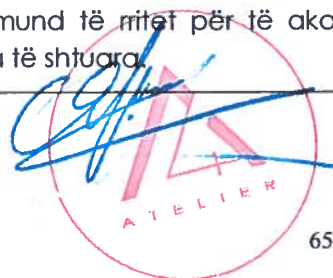


Neni 55 ZONAT IE - Zonë Industriale dhe Ekonomike

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Aktivitete industriale dhe ekonomike
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Industri ushqimore, konfeksionet, magazinim, etj.
3	Ndërrhyrja në zonë	Në zonat IE, përdorimi i zonës është i kufizuar tek aktivitetet ekonomike dhe industriale. Në këto zona lejohet transformimi dhe ndryshimi i llojit të aktivitetit nga ekzistues në një të ri (përsëri i klasifikuar si ekonomik). Në zonat IE lejohen ndërtimet e reja dhe rehabilitimet (shtesat dhe zgjerimet) e objekteve ekzistuese.
4	Qëllimi i ndërrhyrjes	Rinovimi, Rehabilitimi dhe Krijimi.
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	100% aktivitete ekonomike (prodhim dhe magazinim). Prioritet kanë aktivitetet prodhuese.
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	-
7	Kushte për PDV	Në këto zona duhet të hartohet PDV. Në procesin e hartimit të PDV-së është e rëndësishme krijimi i brezave mbrojtës dhe marrjes së masave për minimizimin e ndotjes së këtyre zonave. Rinovimet dhe rehabilitimet pa ndryshuar llojin e aktivitetit, mund të realizohen edhe pa nevojën e PDV. Nëse zhvillimi ndodh si një i vetëm në njësinë strukturore, mund të procedohet me leje pa PDV duke patur në konsideratë brezat mbrojtës dhe legjislacionin në fuqi për aktivitetin ekonomik. Leja do të përcaktojë parametrat e zhvillimit.
8	Madhësia e parcelës	Përcaktohet në PDV.
9	Gjatësia e objektit/bllokut	-
10	Aksesi	Zona duhet të ketë mundësi hyrje/dolje të ndryshme nga rrugët kryesore



11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	Përcaktohet në PDV, por jo më i madh se 2
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	Përcaktohet në PDV.
3	Koeficienti minimal për rrugë	Përcaktohet në PDV.
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	Përcaktohet në PDV. Brezat mbrojtës në varësi të aktivitetit ekonomik duhet të jenë të përfshira në zonë
5	Lartësia maksimale e lejuar	Përcaktohet në PDV. Por jo më shumë se 15 metra.
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Përcaktohet në PDV.
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Përcaktohet në PDV.
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Përcaktohet në PDV.
9	Numri i vendparkimeve	Përcaktohet në PDV.
10	Kushte të veçanta	<p>Zhvillimi i zonës industriale IE-4 pranë hekurudhës dhe by-pass-it duhet të funksionojë si një zonë e vetme nje logjistike, industriale dhe ekonomike. Pozicionimi i saj lidhet ngushtë me infrastrukturën rrugore dhe hekurudhore të Rogozhinës, si nje e rëndësishme e Korridorit VIII-të në rang lokal dhe ndërkombëtar.</p> <p>Hapësira e rezervuar për zonë logjistike është minimalja. Bazuar në politikën e implementimit të Korridorit VIII-të, fuqizimin hekurudhor dhe pozicionimin kombëtar të Rogozhinës si nje logjistike, zona mund të rritet për të akomoduar funksione të tjera të shtuara.</p>



KREU III

RREGULLAT E ZONAVE TË SHËRBIMEVE

Neni 56

Kategoritë e zonave të shërbimeve

1. Sektori i shërbimeve përbën një ndër sektorët ekonomikë që kanë njohur zhvillimin më të rëndësishëm të viteve të fundit. Për më tepër ky sektor përbën një nga potencialet kryesore territoriale të zhvillimit për Bashkinë Rrogozhinë. Në zonat e Shërbimeve janë këto tipologji njësisish: *Zonat S1- Zona Shërbimi, Zonat S2 –Aktivitete Ekonomike.*
2. Zonat S1 ofrojnë zona shërbimesh hotele, bare-restorante dhe synojnë pasurimin e zonave me aktivitete rekreative plotësuese të funksioneve bazë: aktivitete sportive dhe kulturore. Strukturat në këto zona duhet të rinovohen për të arritur standartet e hotelerisë ndërkombëtare. Zonat S1 shtrihen të ndërthurura dhe me zonat natyrore (N), në nivelin e lokaleve të vogla sipas specifikimeve të zonave natyrore.
3. Zonat S2 janë zona të cilat janë ekzistuese ose me potencial për t'u zhvilluar me funksione ekonomike dhe tregtare, gjenden në afërsi të zonave të banimit ndaj në këto zona lejohen aktivitete që nuk bien ndesh me funksionet e banimit.



Neni 57 ZONAT S1 – ZONË SHËRBIMI

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Shërbime (bare, restorante) Zonat e shërbimit S1 përfshijnë zona me shërbime- bare-restorante në funksion të turizmit
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Godinat ekzistuese dhe të propozuara bazuar në gjendjen ekzistuese
3	Ndërhyrja në zonë	Rivlerësimi i strukturave dhe funksioneve ekzistuese dhe krijimi i funksioneve të reja
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Rikualifikimi dhe Krijimi
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	100% shërbime tregtare dhe gastronomike. Ndërtimi në këto zona është me materiale miqësore me ambientin, dru dhe gur. Në zonat S1-06 duhet të konsiderohet mundësia e çmontimit të këtyre strukturave.
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	-
7	Kushte për PDV	Në këto zona nuk duhet të hartohet PDV
8	Madhësia e parcelës	Jo më pak se 600 m ²
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Gjatësia e bllokut është e kushtëzuar nga terreni, por në çdo rast duhet të krijohet mundësi lidhjeje çdo 100 m.
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rrugë publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	0.2
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	30%

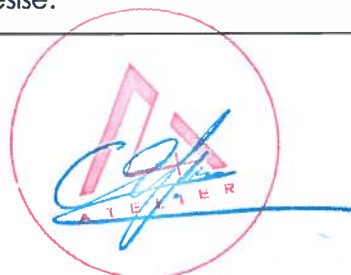


3	Koefiçienti minimal për rrugë	Sipas gjendjes ekzistuese
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	Sipas gjendjes ekzistuese
5	Lartësia maksimale e lejuar	1 kat /5 metra për ndërtimet e reja
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Objektet e reja duhet të respektojnë një tërheqje prej 3 m nga vija e rrugës
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 58 ZONAT S2 – ZONA EKONOMIKE DHE TREGTARE

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Aktivitete ekonomike dhe tregtare që nuk bien ndesh me përdorimin e zonave të banimit
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Magazina, pika shitjeje me shumicë dhe pakicë, ofiçina, mirëmbajtje dhe sistemim i aktiviteteve bujqësore, farmaci bujqësore, pika tregtimi hidrokarburesh, etj.
3	Ndërhyrja në zonë	<p>Në zonat S2, përdorimi i zonës është i kufizuar tek aktivitetet ekonomike.</p> <p>Në këto zona lejohet transformimi dhe ndryshimi i llojit të aktivitetit nga ekzistues në një të ri (përsëri i klasifikuar si ekonomik). Në zonat S2 lejohen ndërtimet e reja dhe rehabilitimet (shtesat dhe zgjerimet) e objekteve ekzistuese.</p> <p>Në këto zona nuk lejohet krijimi i zonave industriale/ prodhuese.</p> <p>Në këto zona nuk lejohen hotele apo struktura akomodimi.</p>
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Rigjenerim dhe Krijim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	100% aktivitete ekonomike
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	-
7	Kushte për PDV	Në këto zona duhet të hartohet PDV. Në procesin e hartimit të PDV-së është e rëndësishme krijimi i bordit të mirëmbajtjes së këtyre zonave me pjesëmarrjen e bizneseve të zonës dhe të përfaqësuesve të bashkisë.
8	Madhësia e parcelës	Madhësia minimale do të përcaktohet në PDV në varësi të shërbimit. Kjo sipërfaqe në çdo rast nuk mund të jetë më e vogël se 3000 m ² .
9	Gjatësia e objektit/blokut	Gjatësia e bllokut është e përcaktuar nga kufijtë e njësisë.



10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	0.5
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	40 % e parcelës individuale
3	Koeficienti minimal për rrugë	Përcaktohet në PDV.
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	Përcaktohet në PDV.
5	Lartësia maksimale e lejuar	2 kate, në çdo rast lartësia në metra nuk duhet të kalojë 9 m.
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Përcaktohet në PDV.
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Përcaktohet në PDV.
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Përcaktohet në PDV.
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 25



KREU IV

RREGULLAT E ZONAVE INSTITUCIONALE

Neni 59

Kategoritë e Zonave Institucionale

1. Institucionet publike në Bashkinë e Rrogozhinës gjenden kryesisht në qytetin e Rrogozhinës, por gjithashtu edhe në njësitë administrative.
2. Në bazë të karakteristikave zonat institucionale ndahen në: Zonat IS1 - *Institucione Publike* dhe Zonat IS2 – *Institucione Kulturi*
3. Në bazë të nevojave të ardhshme të bashkisë, institucione të reja mund të ndërtohen dhe në Zonat e Banimit ku i jepet përparësi vendosjes së institucioneve në Zonat me Funksione Mikse (A4).
4. Parametrat e zhvillimit të objekteve institucionale, jashtë zonave IS, duhet të jenë në përputhje me kriteret e zhvillimit të njësive përkatëse, por hartimi i PDV-së nuk është kusht.

Neni 60

IS1 – INSTITUCIONE PUBLIKE

1. Institucionet Publike Ekzistuese të shpërndara nëpër territorin e Bashkisë duhet të ruhen dhe të përdoren si gjeneratorë për aktivitete ekonomike në zonat përreth.
2. Në këtë kategori përfshihen institucionet publike si bashkia, zyrat e njësive administrative, posta, policia, zyrat e ndërmarrjeve të shërbimeve, zyrat dhe qendrat e mbrojtjes nga zjarri, etj.
3. Synohet të ruhen funksionet aktuale, Bashkia e Rrogozhinës dhe institucionet përkatëse mund të transformojnë funksionet po në funksione dhe shërbime publike.
4. Në këto zona lejohet rikualifikimi dhe ndërtimi i ri duke rritur dhe sipërfaqen e tyre në funksion të aktivitetit publik.
5. Parametrat e zhvillimit të zonave ekzistuese mund të rriten deri në masën 30 % të gjendjes ekzistuese. Në zhvillimet e reja bazë për parametrat janë kërkesat e institucionit në përputhje me legjislacionin në fuqi dhe me një lartësi jo më të madhe se 5 kate e intensitet jo më të lartë se 2. Zhvillimi në këto zona bëhet pa PDV.



6. Situata aktuale nuk nxjerr totalisht në pah karakterin institucional, ndaj ndërhyrja në territor parashikon:
 - a. Të vlerësojë godinat publike dhe hapësirat përreth tyre;
 - b. Lirojë zonën nga objektet të cilat nuk kanë vlera arkitektonike dhe janë pengesa në funksionimin e strukturave publike ose ulin vlerat e tyre arkitektonike.
 - c. Rishikimin e fasadave rinovimin e tyre dhe rikonceptimin në raste se gjykohej e nevojshme.
7. Projekti i rikualifikimit të zonave të institucioneve do të përfshijë dhe sheshet urbane, si dhe fasadat përgjatë tyre.
8. Në zonat e Istitucioneve Publike, bashkia dhe autoritetet përgjegjëse duhet të parashikojnë në zonat turistike dhe ngritjen e strukturave të mbrojtjes nga zjarri dhe emergjencat civile.

Neni 61

IS2 – INSTITUCIONE KULTI

1. Zona IS2 karakterizohet nga hapësira publike dhe nga objekte kulti ekzistuese.
2. Këto janë struktura të ndërtura rishtazi duke krijuar një pikë të re reference dhe takimi në zonat e urbanizuara. Këto zona mund të plotësohen me objekte ndihmëse në masën 30% të parametrave ekzistues.
3. Zhvillimi në këto zona duhet të jenë subjekt i një programi me pjesëmarrjen e komunitetit.
4. Objekte kulti nëse kërkohen nga banorët mund të ndërtohen edhe në zonat e banimit, sipas parametrave të njësisë përkatëse.



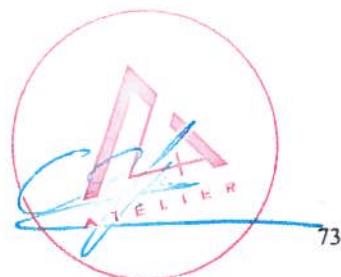
KREU V

RREGULLAT E ZONAVE ARSIMORE

Neni 62

AS - ZONA ARSIMORE

1. Zonat Arsimore janë ndarë në AS1 Zona Shkolle dhe në AS2 Zona Objektesh Parashkollore.
2. Synohet transformimi i këtyre zonave në qendra komunitare, me struktura sociale, kulturore dhe sportive që i shërbejnë nxënësve dhe banorëve.
3. Nga evidentimi i nevojave Bashkia Rrogozhinë i plotëson nevojat për objekte arsimore, përfshirë këtu dhe ritjen e propozuar të popullsisë. Në gjendjen aktuale numri i objekteve arsimore është më i lartë në raport me kërkesat e banorëve për arsimim.
4. Zhvillimi i zonave arsimore do të bazohet në legjislacionin sektorial në fuqi.
5. Në Zonat AS lejohen rehabilitimet, prishjet dhe ndërtimet e reja.
6. Zhvillimi në këto zona do të bëhet vetëm për funksione arsimore. Shërbimet tregtare janë të ndaluara në zonat AS2, ndërsa në zonat AS1 lejohen në masën e miratuar në normativën e Ministrisë së Arsimit.



KREU VI

RREGULLAT E ZONAVE SHËNDETËSORE

Neni 63

SH - ZONA SHËNDETËSORE

1. Zonat e shërbimeve shëndetësore shtrihen në të gjitha fshatrat kryesorë.
2. Rekomandohet hartimi i një studimi sektorial nga Bashkia Rrogozhinë dhe Ministria e Shëndetësisë, për të gjetur ekuilibrin midis shtrirjes së strukturave dhe mbulimit të shërbimit me staf mjekësor.
3. Plani rekomandon ruajtjen e zonave shëndetësore ekzistuese SH. Në këto zona rekomandohet ristrukturimi i objekteve ekzistuese.
4. Zhvillimi i zonave Shëndetësore do të bazohet në legjislacionin sektorial në fuqi.
5. Sipërfaqet e nevojshme dhe parametrat e zhvillimit të këtyre strukturave do të bazohen në legjislacionin sektorial në fuqi.
6. Bazuar në Planin Sektorial, Qendra të reja Shëndetësore mund të shtrihen dhe në Zonat e Banimi me prioritet Zonat me Funksione Mikse (A4).



KREU VII

RREGULLAT E ZONAVE TË VEÇANTA

Neni 64

Rregullat e Varrezave

1. Në Territorin e Bashkisë Rogozhinë varrezat gjenden të shpërndara pranë zonave të urbanizuara urbane dhe rurale.
2. Plani rekomandon "ngrirje" të varrezave pranë zonave të banimit dhe zgjerimin e atyre varrezave ku ka rritje të popullsisë dhe mundësi zgjerimi sipas standarteve ligjore.
3. Në varrezat e qytetit të Rogozhinës është rezervuar territor për zgjerimet e ardhshme, sikurse dhe në varrezat e Kryevidhit.
4. Për ndërtimet e reja të banimit duket të respektohet brezi i sigurië i varrezave, sipas legjislacionit në fuqi.



KREU VIII

RREGULLAT E ZONAVE PËR AKTIVITETE SOCIALE DHE REKREATIVE

Neni 65

Kategorië e zonave për aktivitete sociale dhe rekreative

1. Zonat rekreative duhet të plotësojnë nevojat për zona çlodhëse, zona pushimi dhe zona aktivitetesh në natyrë. Ato duhet të jenë në funksion të të gjithë grupmoshave dhe të aksesueshme edhe nga personat me aftësi të kufizuara. Bashkia Rrogozhinë karakterizohet nga një nivel i lartë i gjelbërimit, i cili është i përqendruar në zonat natyrore dhe në oborret e banesave individuale. Për rrjedhojë, bashkia vuan jo aq mungesën e gjelbërimit sesa sipërfaqeve për aktivitete: kënde lojrash për fëmijë dhe të rinj, hapësira për moshën e tretë, hapësira sportive, etj. Në zonat e gjelbra përfshihen dhe brezat mbrojtës të rrugëve, fabrikave, etj. Në këto zona do të krijohet gjelbërim i lartë për të ulur impaktin e ndotjes.
2. Në zonat për aktivitete sociale përfshihen si zonat me karakter social: teatër, kinema, bibliotekë, qendër rinore, etj.; ashtu dhe hapësira të gjelbra çlodhëse dhe rekreative sikurse dhe zonat sportive.
3. Kjo kategori është ndarë në 4 nënkategori sipas përcaktimeve të mësipërme: AR1- Aktivitete sociale dhe kulturore, AR2-Gjelbërim i atrecuar, AR3-Zona Sportive dhe AR4-Zona rekreative.

Neni 66

AR1 - Aktivitete sociale dhe kulturore

1. AR1- Aktivitete sociale dhe kulturore: Këto zona mbulojnë nevojat për aktivitete sociale për banorët vendas dhe turistët.
2. Këto zona shtrihen në territore me funksione publike, territore shkollore etj që kanë mundësi që të transformohen në funksione sociale dhe kulturore.
3. Bashkia Rrogozhinë duhet të krijojë një program të detajuar për shtrirjen e këtyre zonave me aktivitete Sociale. Objektet social-kulturore të bashkisë mund të vendosen dhe në zonat mikse A4 dhe në zonat AR4.
4. Në Zonat AR1 duhet të hartohen PDV vetëm nëse zhvillimi nuk ndodh në gjithë njësinë. E drejta e hartimi të PDV-së i përket bashkisë.



Neni 67

AR2 - Gjelbërim i atrecuar

1. Brenda zonave të urbanizuara janë përcaktur këto territore ku krahas gjelbërimit propozohet të vendosen dhe kënde lojrash. Për nga sipërfaqja këto territore shërbejnë në nivel lagjeje apo fshati. Krahas tyre, lulishte, kënde lojrash e kopshte janë të detyrueshme të krijohen në zonat e banimit.
2. Në njësitë e banimit me sipërfaqe më të madhe se 1 ha ky gjelbërim urban duhet të jetë kompakt dhe me sipërfaqe jo më të vogël se 20% e njësisë. Këto zona shtrihen në brendësi të zonave të banimit dhe synojnë që të plotësojnë nevojat e zonave urbane ekzistuese me hapësira çlodhëse, etj.
3. Në këto territore bashkia duhet të ndërhyjë me shpronësime, kompensime dhe/ose donacione në mënyrë që këto territore të kenë pronësi publike. Ky zhvillim do të orientohet nga PDV-ja ose nga projektet e rikualifikimit urban në zonat ku PDV nuk është e detyrueshme.
4. Zonat e brezave mbrojtës përfshijnë gjelbërimin e diktuar nga legjislacioni në fuqi për distancat e sigurisë në infrastrukturë. Në segmentet ku këto breza përfshihen në zonat e urbanizuara, trajtimi i tyre do të shërbejë dhe si gjelbërim në funksion të komuniteteve.

Neni 68

AR3- Zona Sportive

1. Bashkia Rogozhinë krahas nevojave të qytetarëve të saj, si qendër administrative duhet të krijojë hapësira për facilitete sportive. Zona sportive ekzistuese dhe në perspektivë është rezervuar bazuar në këtë fakt. Zhvillimi i zonës sportive duhet të bëhet në bashkëpunim të ngushtë me federatat dhe me ministrinë e linjës, si për të menaxhuar zhvillimin, por dhe për të ndarë kostot.
2. Krahas zonës sportive në qytet janë përcaktuar zona dhe fusha sportive dhe në qendrat e njësisve administrative.

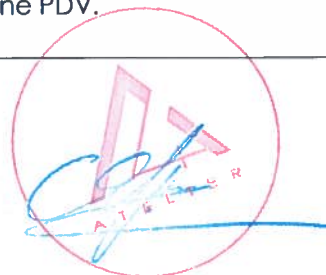


Neni 69 AR4- ZONA REKREATIVE

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Gjelbërim i ulët dhe i lartë, aktivitete sociale dhe sportive
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Shërbime komplementare të zonave bregdetare, turistike dhe urbane: qendra sportive me fusha të hapura dhe të mbyllura, kinema, teatër, park urban, etj. Në zonën AR4-05 lejohen dhe shërbimet e akomodimit në masën 10% të totalit të ndërtimit. Strukturat akomoduese duhet të jenë me materiale të lehta druri, në përputhje me karakterin natyror të zonës.
3	Ndërhyrja në zonë	Në zonat AR4, zënia dhe përdorimi i territorit janë të kufizuara vetëm në shërbime me karakter rekreativ dhe sportiv, në funksion të komunitetit. Synimi, në zonën AR4, është që të sigurojë hapësirën e nevojshme që të plotësojë nevojat për struktura sportive dhe rekreative. Ndërtimet ekzistuese në zonë mund të ruajnë parametrat ekzistues dhe në varësi të programit të zonës (PDV) mund të zhvendosen. Zhvillimi i zonave mund të realizohet, si nga bashkia, ashtu dhe nga Investitorë privatë. Ndalohej kategorikisht prerja e pemëve, sipas gjendjes ekzistuese të fotos ajrore 2016.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijimi
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	100% aktivitete sociale, sportive dhe rekreative nga të cilat vetëm 30% mund të jenë në ambiente të mbyllura Në zonën AR4-05 10% strukturat akomoduese dhe 90% aktivitete sociale, sportive, rekreative dhe shërbime tregtare
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	-



7	Kushte për PDV	Në zonat AR04 duhet të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	-
9	Gjatësia e objektit/bllokut	-
10	Aksesi në parcelë për strukturat sportive dhe të shërbimit	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 4 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
Rregullat e volumit llogaritur në 30% të njësisë		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	1 Në njësinë AR4-05 nga intensiteti i lejuar vetëm 0.1 është për struktura akomoduese, pjesa tjetër është për aktivitete sociale, sportive, rekreative dhe shërbime tregtare
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	Përcaktohet në PDV, sipas llojit të strukturës, por jo më shumë se 50%
3	Koefiçienti minimal për rrugë	Përcaktohet në PDV
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	-
5	Lartësia maksimale e lejuar	Përcaktohet në PDV, sipas llojit të strukturës Në zonën AR4-05 lartësia jo më shumë se 1kat me papafingo për ndërtimet akomoduese dhe sipas funksionit për objektet e tjera
6	Distanca e ndërtesave nga njëra-tjetra	Përcaktohet në PDV, sipas llojit të strukturës.
7	Distanca e ndërtesave nga trupi i rrugës	Përcaktohet në PDV.



8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Përcaktohet në PDV.
9	Numri i vendparkimeve	Përcaktohet në PDV
C. Rregulla të veçanta		
Zhvillimi i zonës duhet të marrë në konsideratë udhëzimet e planeve kombëtare për hapësirën deri 200 m nga deti.		



KREU IX

RREGULLAT E ZONAVE ME TRASHËGIMI DHE MONUMENTE KULTURE DHE HISTORIKE

Neni 70

Kategoritë e zonave trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike

1. Në kategorinë e zonave monument përfshihen: M – Zona me trashëgimi dhe monumente kulture dhe historike. Këto zona janë subjekt i ligjit i ligjit Nr.9048, datë 7.4.2003 "PËR TRASHËGIMINË KULTURORE". Në Bashkinë Rrogozhinë gjenden monumente kulture dhe historik,e si dhe vendndodhje arkeologjike.
2. Këto territore janë të pa promovuara dhe thuajse të braktisura. Plani parashikon që zona M-1 (Kalaja Bashtovës) të kthehet në element të rëndësishëm turistik.
3. Zonat e vendndodhjeve arkeologjike (M-2 dhe M-3) duhet të jenë subjekt kërkimi shkencor. Deri në hulumtimin e tyre në këto njësi çdo ndërhyrje është e ndaluar.
4. PPV në zbatim të VKM 671, neni 96, ka vendosur zonën mbrojtëse (kufizimin), rreth objekteve dhe zonave të trashëgimisë kulturore, me gjerësi 200m të vazhduar. Detajimi dhe saktësimi i kufirit të zonës mbrojtëse do të bëhet me PDV. Përveç rregullave të forta për konservimin dhe mbrojtjen e këtyre territoreve që derivojnë nga legjislacioni në fuqi, në territoret në afërsi të këtyre zonave rekomandohen:
 - Aktivitetet e argëtimit dhe aktivitet turistike.
 - Ndërtimi i ambienteve për ekspozim të materialeve arkeologjike, etnografike, ikonografike etj..
 - Ndërtimi i ambienteve për shitje suveniresh, etj.,
 - Ndërtimi i parkimeve për automjete private dhe autobuzë turistikë.
 - Ndërtimi i impianteve të ndriçimit dhe infrastrukturës në përgjithësi.
5. Zhvillimi në këto njësi dhe në njësitë kufitare nuk mund të ndodhë para hartimit të PDV-së. Hartimi i PDV-së i përket Bashkisë Rrogozhinë dhe institucioneve shtetërore përkatëse.



KREU X

RREGULLAT E ZONAVE TË INFRASTRUKTURËS

Neni 71

Kategoritë dhe rregullat e zonave të infrastrukturës

1. Në këto zona janë përfshirë ato terriore që mbajnë facilitete në funksion të rrjeteve të infrastrukturës rrugore, KUZ, KUB, Furnizimit me ujë, furnizim me energji elektrike, si dhe mbrojtjes nga përmbytjet.
2. Në këtë zonë përfshihen këto njësi (brenda territorit të bashkisë):

RRUGË	IN1
HEKURUDHË	IN2
TERMINAL	IN3
PARKIME	IN4
SHESHE/ SHËTITORE	IN5
KANALET E KULLIMIT DHE VADITJES	IN6
REZERVUARE	IN7
HIDROVOR	IN8
IMPIANTET E UJËRAVE TË ZEZA	IN9
ENERGJI ELEKTRIKE	IN10
DEPO UJI/ FURNIZIM ME UJË	IN11
PUS GAZI	IN12
ARGJINATURA	IN13
SKELA DHE LIMANE	IN14
LANDFILL	IN15

3. Plani rezervon hapësirat e nevojshme për këto struktura dhe jep rekomandime për hartimin e planeve sektoriale.
4. Krahas zonave të përcaktuara në plan, bashkia ka të drejtë gjatë hartimit të planeve sektoriale të vendosë zona të infrastrukturës në çdo kategori tjetër të përdorimit. Zona e re e infrastrukturës publike do të ketë prioritet mbi zonimin e planit, gjithmonë duke marrë në konsideratë elementët e mbrojtjes mjedisore.
5. Në këto zona ndalohet kategorikisht ndërtimi përveç funksionit kryesor.
6. Në të ardhmen mbetjet do të dërgohen në Landfill-in e propozuar në territorin e Bashkisë Rrogzhinë.



7. Në zonat e infrastrukturës aplikohet Rezervimi/Ngrirja e zhvillimit deri në realizimin e objektit publik të parashikuar dhe sipas rastit në përputhje me Planin e Transportit dhe Mobilitetit që do të hartohet nga ana e bashkisë.

Neni 72

Zonat IN1 -Rregullat dhe kategoritë e rrugëve

1. Baza ligjore në të cilën mbështetet përcaktimi dhe kategorizimi i rjetit rrugor është ligji Nr. 8378, date 22.7.1998 Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë (me ndryshimet), vendimi nr.153, datë 7.4.2000 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", (me ndryshimet), si dhe të gjitha aktet e tjera të dala në zbatim të tyre.
2. Sipas karakteristikave të tyre konstruktive, teknike dhe funksionale rrugët klasifikohen si vijon:
 - A. Autostradë
 - B. Rrugë interurbane kryesore
 - C. Rrugë interurbane dytësore
 - D. Rrugë urbane kryesore
 - E. Rrugë urbane dytësore
 - F. Rrugë lokale
3. Klasifikimi i rrugëve interurbane në Bashkinë Rrogozhinë:

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 veçanta të fillimit dhe mbarimit, e rezervuar për qarkullimin e disa kategorive mjeteve me motor. Për të tjera kategori të mundshme mjeteve 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.

4. Klasifikimi i rrugëve urbane në Bashkinë Rrogozhinë:

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 përqëndruara.

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) Rrugë Lokale: Rrugë urbane ose interurbane, e sistemuar në mënyrë të përshtatshme , por që nuk bën pjesë në rugët e mësipërme.

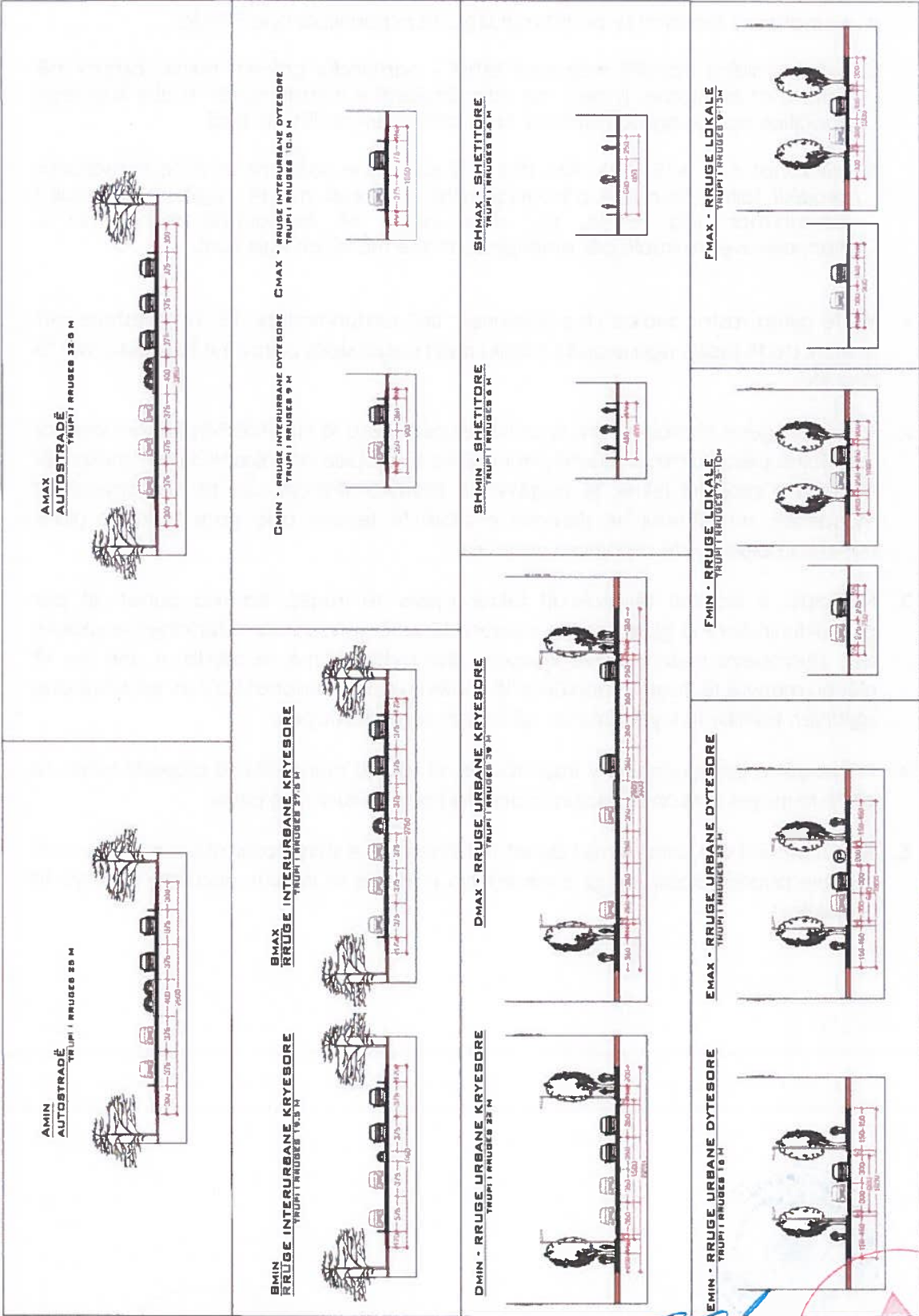
Rrugica: Rrugë që nuk bëjnë pjesë në klasifikimin e Kodit Rrugor, të cilat nuk plotësojnë parametrat konstruktivë , teknikë, funksionale të qarkullimit, duke i shërbyer vetëm banorëve.



Klasifikimi dhe seksionet tip

KARAKTERISTIKAT GJEOMETRIKE TË SEKSIONEVE TËRTHORE SIPAS TIPIIT TË RRUGËVE

Tipi i rrugës	Lloji	Kategoria e rrugës	Numri i korsive për sens	Shpejtësia intervali km/ora	Fluksi 1 korsit në orë	Largësia e korsisë	Largësia min.bank majtas	Largësia min.bank djathtas	Largësia minimale kors.emergji	Korsi e dedikuar		Parkim
										Bus	Biçikleta	
A	interurbane	rrugë kryesore	2 e më tepër	90 - 140	1100	3,75	0,70	0	3,00			
	interurbane	rrugë shërbimi	1 e më tepër	40 - 100	650/1350	3,50	0,50	1,75	0			
	urban	rrugë kryesore	2 e më tepër	80 - 140	1550	3,75	0,70	0	3,00			
	urban	rrugë shërbimi	1 e më tepër	40 - 60	1150/1650	3,50	0,50	1,75	0			
B	interurbane	rrugë kryesore	2 e më tepër	70 - 120	1000	3,75	0,50	1,75	0	jo	jo	jo
	interurbane	rrugë shërbimi	1 e më tepër	40 - 100	650/1200	3,50	0,50	1,50	0			
C	interurbane	rrugë kryesore	2 e më tepër	60 - 100	950	3,75	0	1,50	0	jo	jo	jo
	interurbane	rrugë shërbimi	2 e më tepër	50 - 80	950	3,50	0,50	1,00	0	po	po	jo
D	Urbane	rrugë kryesore	1 e më tepër	40 - 60	800	3,25	0,50	0,50	0	po	po	po
	Urbane	rrugë kryesore	1 e më tepër	40 - 60	800	3,50	0,50	0,50	0	po	po	po
	Urbane	rrugë kryesore	1 e më tepër	40 - 60	800	3,50	0,50	0,50	0	po	po	po
	Urbane	rrugë kryesore	1 e më tepër	40 - 60	750	3,25	0,50	0,50	0	po	po	po
	Urbane	rrugë kryesore	1 e më tepër	40 - 60	700	3,25	0,50	0,50	0	po	po	po
	Urbane	rrugë dytësore	1 e më tepër	40 - 60	800	3,00	0	0,50	0	po	po	po
E	Urbane	rrugë dytësore	1 e më tepër	40 - 60	600	3,00	0	0,50	0	jo	jo	po
	interurbane	rrugë kryesore	1	40 - 100	450	3,00	0	1,00	0			
F	Lokale	rrugë lokale	1 e më tepër	25 - 60	500	2,75	0	0,50	0	po	po	po



[Handwritten signature]



Gjatë projektit teknik të rrjetit rrugor duhet patur në konsideratë:

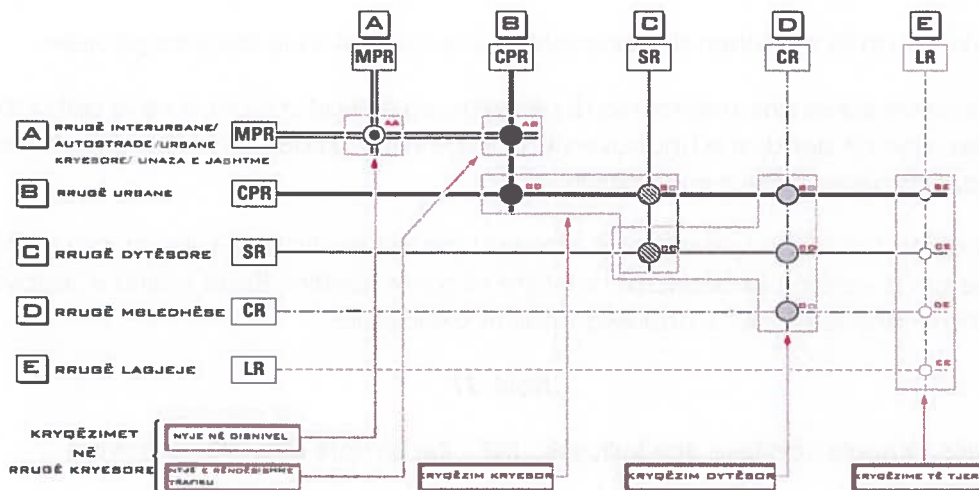
- a. Mundësia e realizimit të profilit maksimal të parashikuar nga PPV-ja;
 - b. Nëse realizimi i profilit maksimal është i pamundur projekti teknik, bazuar në ndërtesat ekzistuese, lidhjen me vazhdimësinë e infrastrukturës, si dhe kushteve specifike nga pengesa natyrore, orientohet drejt profilit minimal.
 - c. Në zonat A11, A12, A21, A31 dhe A32 kur vija e ndërtimit është e konsoliduar projekti teknik mund të përcaktojë dhe një profil më të vogël se minimali i parashikuar nga PPV-ja, por duke patur në konsideratë respektimin e normativave minimale për emergjencat dhe mbrojtjen nga zjarri.
1. Në të gjitha rastet analiza dhe seksionet "tip" përfundimtare, të detyrueshme për zbatim, do të jepen nga projekti teknik i rrjetit rrugor sipas aprovimit të strukturave të bashkisë.
 2. Akset e rrugëve të propozuara sipas hartës përkatëse të Planit të Përgjithshëm Vendor orientojnë përcaktimin e gjurmës të rrugëve të propozuara. Bashkia merr masa për hartimin e projektit teknik të rrugëve në mënyrë tërësore ose të pjesshme sipas mundësisë, mbështetur në rilevimin e plotë të terrenit apo sipas kërkesës gjatë hartimit të planeve të detajuara vendore.
 3. Në rastin e hartimit të projektit teknik pjesor të rrugës, Bashkia duhet që për përcaktimin final të gjurmës dhe seksionit të ketë konsideruar ndërlidhjen e akseve dhe seksioneve midis rrugëve kryesore dhe dytësore më të afërta, si dhe me të njëjtën mënyrë të rrugëve qarkuese të zonës ku do të hartohet PDV-ja, përfshirë dhe zgjidhjen teknike të kryqëzimeve që kërkon secili aks ruge.
 4. Për rrugët e kategorizuara si interurbane në rast të mungesës së projektit teknik të plotë të rrugës aplikohet seksioni maksimal i parashikuar nga plani.
 5. Akset, profilet ose riprofilizimet duhet të bëhen duke shfrytëzuar akset e profileve të rrugëve publike ekzistuese dhe rakordimin e linjave të trafikut, sipas standarteve të projektimit.



Neni 74

Kryqëzimet

Tipologjia e kryqëzimeve (ndërprerjeve) ka si qëllim vetëm përcaktimin e hapësirave për t'u rezervuar, pra nuk përbën propozim për mënyrën e operimit të trafikut, gjë që duhet të përcaktohet në bazë të një studimi për manaxhimin e trafikut dhe mikrosimulimeve përkatëse për çdo nyje.



Neni 75

IN2 - Hekurudha

6. Plani parashikon rezervimin e hapësirës për dyfishimin e linjave hekurudhore në gjithë gjatësinë e saj.
7. Plani parashikon breza mbrojtës mbi gjerësinë e propozuar të hekurudhës.
8. Plani propozon një spostim të stacioni hekurudhor dhe të traseve të hekurudhës në nyjen e Rogozhinës.
9. Plani rezervon si hapësirë dhe linjën aktuale dhe ato të propozuara, deri në përcaktimin final nga autoriteti përgjegjës për hekurudhat.
10. Propozimi i planit për devijimin e aksit hekurudhor është parakusht për zhvillimin e të gjithë zonës si nyje e rëndësishme infrastrukturore, si i tillë duhet të përfshihet në strategjitë e Hekurudhës Shqiptare.



Neni 76

IN3-Terminali, IN4-Parkime dhe IN5-Sheshe dhe Shetitore

1. Terminali përfshin hapësirën e nevojshme për ngritjen e terminalit të ri multimodal: hekurudhë transport ndërqytetas dhe transport urban.
2. Ky Terminal duhet të merret në konsideratë nga strategjitë dhe politikat e Hekurudhës Shqiptare.
3. Parkimet do të zhvillohen sipas parashikimeve të nenit 28 të kësaj rregulloreje.
4. Krahas shesheve dhe shetitoreve të përcaktuara në hartat e planit në të gjitha zonat mikse dhe në qendrat e fshatrave studimi i detajuar ka detyrimin të krijojë sheshe të reja, si hapësira publike komunitare.
5. Në zonën turistike të Spillesë synohet krijimi i zonave me trafik të kufizuar, pra shetitore dhe akses vetëm për strukturat hoteliere të zonës. Qëllimi është ruajtja e zonave të pishave dhe të plazhit, si hapësira totalisht këmbësore.

Neni 77

IN6 - Kanale vaditëse dhe kulluese, IN7 - Rezervuare dhe IN8- Hidrovore

1. IN7 Rezervuarët - përfshijnë rezervuarët e hapur në funksion të bujqësisë pjesë e skemave ujitëse, në këto rezervuarë duhet të merren masa rehabilituese. Deri në rehabilitimin e tyre nuk lejohen ndërtime të strukturave të agriturizmit apo kampingje, ndonëse plani i ka parashikuar.
2. Në zonën IN8 Hidrovor dhe në të gjithë kanalet kulluese e vaditëse (pavarësisht nëse janë të përfshirë në kategoritë IN6) aplikohen brezat mbrojtës, sipas legjislacionit në fuqi, edhe nëse nuk janë të parashikuar në hartat e planit.
3. Kanalet kulluese dhe vaditëse (IN6) brenda zonave urbane duhet të mbyllen (kanalizohen) për të evituar probleme të sigurisë dhe higjienës.

Neni 78

IN9-Impianti i Trajtimit të Ujërave të Zeza

1. Plani ka rezervuar në Rogozhinë 3 hapësira për të ngritur impiante të trajtimit të ujërave të zeza. Hapësira në Rreth-Greth është fikse, ndërsa 2 hapësira të tjera janë variante që do të përcaktohen nga plani sektorial për të mbuluar pjesën lindore dhe qytetin e Rogozhinës.



Neni 79

Energjia

1. Rogozhina ka nënstacione elektrike (IN10) që duke rritur kapacitet e tyre plotësojnë nevojat e popullësisë aktuale dhe të pritshme.
2. Në territor ka aplikime për ndërtimin e strukturave të parqeve eolike, që bien ndesh me vlerat peizazhistike dhe turistike të zonës. Rekomandimi është që këto struktura të rishqyrtohen.
3. Gazsjellësi IAP kalon në territorin e Rogozhinës, plani sektorial do të parashikojë dhe lidhje të mundshme për të furnizuar zonat urbane të bashkisë. Këto pika lidhje mund të mbivendosen me kategori të tjera të përdorimit, duke respektuar normativat e sigurisë dhe mbrojtjes.

Neni 80

IN12-Skela dhe Limane

1. Në zonat e reja dhe ekzistuese të plazheve parashikohen ndërtimi i skelave dhe i limaneve, si një alternativë e hapësirave publike këmbësore dhe si pikënisje e varkave turistike.
2. Skelat duhet të jenë mbi kolona për të lejuar lëvizjen natyrale të detit.
3. Në skela e limane nuk lejohet ngritja e strukturave të mbyllura.

Neni 81

Rezervimi

1. Në hapësirat e rezervuara për infrastrukturë, nuk lejohet asnjë lloj ndërtimi i ri apo rehabilitimi. Objektet ekzistuese në hapësirën e rezervuar për infrastrukturë rrugore do të prishen.
2. Në të dyja kahet e akseve kryesore të transportit (kategoria B dhe C) pezullohet zhvillimi urban në një zonë me gjerësi 50-100 m, deri në hartimin e e Planit Sektorial të Transportit dhe Mobilitetit, si dhe projektit teknik të infrastrukturës rrugore (piketimin e akseve, etj.) ose deri në 18 muaj (një vit e gjysëm) nga hyrja në fuqi e PPV-së. Zonat ku aplikohet "ngrirja" e zhvillimit, si dhe gjerësi më të mëdha të tyre, përcaktohen dhe detajohen me vendim të veçantë të Bashkisë Rogozhinë.
3. Rrugët lokale janë pasqyruar me profilin minimal (5 metra me bankinë), këto rrugë duhet të trajtohen dhe detajohen duke rritur profilin e tyre, sipas nevojave, nga Plani Sektorial i Transportit dhe Mobilitetit. Deri në hartimin e këtij plani, bashkia mund të japë leje ndërtimi, rikonstuksioni apo shtesa sipas kriterëve të zonave duke respektuar një vijë ndërtimi prej 10 m, në mënyrë që plani i Transportit të ketë mundësi të rrisë kategoritë nga lokale në urbane dytësore apo kryesore sipas nevojës, vendndodhjes, mjeteve/orë etj.



Neni 82

Planet Sektoriale të Infrastrukturave

1. Bashkia Rrogozhinë duhet të hartojë, në zbatim të Planit të Përgjithshëm Vendor, dhe të programeve përkatëse për zbatimin e funksioneve të veta, të përbashkëta e të deleguara, në përputhje me ligjin për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore, Planet Sektoriale Vendore të Infrastrukturave:

- a. Plani i Transportit, mobilitetit dhe parkimit;
- b. Plani i furnizimit me ujë dhe largimit të ujërave të ndotura;
- c. Plani i menaxhimit të mbetjeve etj.;
- d. Plani sektorial për pastrimin e kanaleve kulluese, rikonstruksionin e hidrovorëve dhe plani i mirëmbajtjes së këtyre strukturave;
- e. Plani i mbrojtjes nga erozioni detar.



KREU XI

RREGULLAT E ZONAVE BUJQËSORE

Neni 83

Kategoritë e zonave bujqësore

1. Në zonat bujqësore përfshihen: B1 – Aktivitete ekonomike bujqësore, B2 – Toka arë, B3 – Toka Bujqësore me bimësi të lartë dhe B4-Zona për agroturizëm
2. B1 – Aktivitetet ekonomike bujqësore. Këto zona përfshijnë ambiente të përpunimit të produkteve bujqësore e blegtorale, magazina bujqësore, stalla dhe funksione të ngjashme. Ato shtrihen veçanërisht afër fshatrave ekzistues, zona të ngjashme kanë qenë të ndërtuara që para viteve '90, por ka dhe zhvillime të reja e rinovime të aktiviteteve ekonomike bujqësore.
3. B2 – Toka arë. Këto zona përfshijnë mbjelljen dhe kultivimin e bimëve të arave, në këtë kategori përfshihen dhe parcelat e serrave.
4. B3 – Toka Bujqësore me bimësi të lartë. Këto zona përfshijnë pemëtore, ullishte dhe vreshta, etj.
5. Zonat B4 janë zona me potencial zhvillimi për agroturizëm. Këto zona vendosen vetëm në ferma me një traditë disa vjeçare në fushën e bujqësisë dhe blegtorisë ose në territore që mbartin vlera peizazhistike. Strukturat e agroturizmit janë aktivitete plotësuese të aktiviteteve bujqësore.
6. Plani i Përgjithshëm Vendor synon Mbrojtjen e Zonave Bujqësore, këto zona janë subjekt i studimeve dhe hartimit të planeve dhe programeve sektoriale lokale dhe rajonale për bujqësinë e zonës.
7. Funkcionimi i zonave bujqësore është i lidhur me rehabilitimin e veprave inxhinierike hidrike të ujitjes dhe kullimit (Zonat IN6, IN7, IN8) dhe mobilimin e tokës.
8. Godinat ekzistuese të banimit që gjenden në zonat Bujqësore B2 dhe B3, janë subjekt i ngrirjes të zhvillimit dhe i programeve graduale të zhvendosjes. Për këto godina, bashkia nuk ka detyrim për sigurimin e infrastrukturës dhe shërbimeve.
9. Zhvillimi i objekteve në funksion të bujqësisë, duhet të fokusohet në zonat B1 dhe B4, duke ruajtur të lira nga ndërtimet zonat B2 dhe B3. Për objektet që gjenden në zonat B2 dhe B3, do të konsiderohet ngrirja e zhvillimit të tyre në mënyrë që të rikthehen tokat bujqësore.
10. Në çdo rast, në zonat bujqësore B2 dhe B3 janë të lejuara funksionet bujqësore dhe shërbimet të cilat plotësojnë këtë funksion. Aty janë të pranueshme ato kategori ndërtimi të cilat janë në shërbim të funksionit parësor të përcaktuar si për shembull:
 - Magazina për ushqim për kafshët, depot të prodhimeve bujqësore, etj. deri në 500 m²;
 - Baxho për bulmet (maksimalisht 500 m²);



- Stacione për mirëmbajtjen, riparimin dhe dhënien me qera të mjeteve e pajisjeve bujqësore (maksimalisht 500 m²);
- Ndërtesa për shitjen e prodhimeve bujqësore (maksimalisht 100 m²);
- Etj.

11. Në territoret bujqësore pranë akseve të rëndësishme rrugore, në shpatet e pjerrëta etj., duhet të promovohet dhe të fillojnë proceset e mbjelljes së pemëve që në fazën e parë të zbatimit të planit. Mbjellja e pemëve frutore e pyjore përveç minimizimit të erozionit synon dhe minimizimin e impaktit të erës në zonat e urbanizuara.



Neni 84 Zonat B1 Aktivitete ekonomike bujqësore

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Aktivitete ekonomike në funksion të sektorit primar të ekonomisë (bujqësi, blegtori, peshkim).
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Godina magazinimi, frigoriferë, pika përpunimi agrobujqësore, tregtimi, baxho, ofiçina mirëmbajtje dhe tregtimi pajisjesh bujqësore, etj., ferma mbarështimi të blegtorisë, etj.
3	Ndërhyrja në zonë	Zonat B1 synojnë një pasurim dhe diversifikim të sektorit primar, duke nxitur rritjen e prodhimit dhe shtimin e aktiviteteve fitimprurëse për fermerët. Qëllimi është promovimi i zhvillimeve me komunitete fermerësh që kryejnë dhe menaxhimin e zonës. Synohet rritja e sipërfaqes së fermës private nëpërmjet konsolidimit dhe kryerjes së transaksioneve të tokës.
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijimi
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	100% aktivitete ekonomike të lidhura me sektorin primar
6	Dendësia maksimale e banimit e shprehur në banorë për hektar	-
7	Kushte për PDV	Në zonat B1 do të hartohet PDV. Zonat që zhvillohen si unitare (me një grupim investitorësh / fermerësh) do të mund të trajtohen direkt me leje ndërtimi dhe në mungesë të PDV-së.
8	Madhësia e parcelës	Në zonë synohen zhvillime me sipërfaqe, jo më të vogla se 1 ha.
9	Gjatësia e objektit/bllokut	-
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje.



		Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.
Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	Sipas llojit të strukturës
2	Koefiçienti maksimal i shfrytëzimit	Sipas llojit të strukturës, por jo më shumë se 60% e parcelës. Zonat mbrojtëse mjedisore sipas llojit të aktivitetit duhet të jenë pjesë e parcelës që zhvillohet.
3	Koefiçienti minimal për rrugë	Sipas gjëndjes faktike
4	Koefiçienti minimal për hapësira publike të hapura	-
5	Lartësia maksimale e lejuar	Sipas llojit të strukturës, por jo më shumë se 3 kat/15 m. Përfshirë bëjnë silot e grurit, kullat e ujit dhe strukturat të tjera të ngjashme shërbyese.
6	Distancat e ndërtesave nga njëra-tjetra	Sipas llojit të strukturës.
7	Distancat e ndërtesave nga trupi i rrugës	Nuk aplikohet
8	Distancat e ndërtesave nga kufiri i pronës	Nuk aplikohet
9	Numri i vendparkimeve	Sipas llojit të strukturës.



Neni 85 ZONAT B41 – Zona për struktura agroturistike

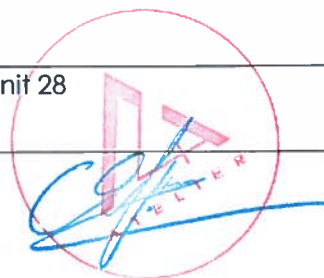
Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	<p>Struktura turistike bujqësore me maksimumi 20 shtretër, Bujtina me maksimumi 10 shtretër. Shërbime (bare, restorante) Zonat B41 përfshijnë zona me aktivitete bujqësore dhe banim e shërbime në funksion të qëllimit kryesor - bujqësisë dhe turizmit. Në zonë lejohen pishina, SPA, qendra estetike, palestra, etj., si plotësim të funksionit parësor të turizmit.</p> <p>Me zona për agroturizëm nënkuptohen të gjitha zonat të evidentuara, që plotësojnë këto kushte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ka aktivitet bujqësor dhe blegtoral të dëshmuar disa vjeçar; ▪ Ku aktiviteti bujqësor ndërthuret me peizazh rural dhe natyror; ▪ Ku pasqyrohet tradita dhe kultura e krahinës; ▪ Në cilat është e mundur zhvillimi i infrastrukturave turistike të cilat ruajnë dhe promovojnë karakterin rural të zonës, ndërmjet akomodimit, aktiviteteve rekreative dhe edukuese; ▪ Që gëzojnë një ndërlidhje me infrastrukturën por nuk përjashton mundësi të tjera agroturizmi në zonë.
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	Ferma dhe shtëpi 1-2 katëshe, mundësi sheshesh për kamping me tenda
3	Ndërhyrja në zonë	<p>Në zonën B41, përdorimi dhe zënia e territorit, lejohet vetëm për zhvillime me parametra të ulët të destinuara për ofrimin e shërbimeve familiare të hotelerisë dhe tregtinë e prodhimeve bujqësore, "Kilometri Zero"</p> <p>Këto zona synojnë të japin një alternativë ekonomike sistemit prodhues bujqësor dhe blegtoral, në mbështetje të promovimit të jetës rurale, promovimit të produkteve të zonës dhe përafrimit të jetës urbane me atë rurale.</p> <p>Në këto zona promovohen ndërtimet ekologjike ku përdoren materiale të lehta ose materiale lokale.</p>



4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijimi
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	50% banim dhe hoteleri 50% shërbime
6	Dendësia maksimale e banimit dhe përdorimit e shprehur në banorë për hektar	20 banorë/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona duhet të hartohet PDV
8	Madhësia e parcelës	Jo më pak se 5000 m ² , përveç rasteve kur kufiri i njësisë është më i vogël.
9	Gjatësia e objektit/bllokut	-
10	Akresi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rrugë publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 4 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Përpara se të fillojë zhvillimi i parcelave duhet të sigurohet lidhja e tyre me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike.

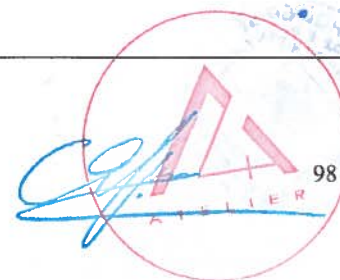
Regullat e volumit për parcela individuale

1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	0.4 e parcelës
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	10% e parcelës
3	Koeficienti minimal për rrugë	Sipas gjendjes ekzistuese
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	10% llogaritur në sipërfaqen neto të njësisë (territori i lirë në këto njësi duhet të përdoret për aktivitetet me bazë bujqësore)
5	Lartësia maksimale e lejuar	2 kat /8 metra.
6	Distanca e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distanca e ndërtesave nga trupi i rrugës	Vija e ndërtimit është 5 m nga trupi i rrugës
8	Distanca e ndërtesave nga kufiri i pronës	Referohu Nenit 25
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



Neni 86 NJËSIA B42-01, NJËSIA B42-02, NJËSIA B42-03, NJËSIA B42-04 Zona për ferma agroturistike

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Agroturizëm dhe struktura akomoduese
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	<p>Banesa rurale bazuar në arkitekturën tradicionale shqiptare e lokale, të integruara në formë fshatrash e bujtinash dhe pjesë integrale e funksionale, e pandashme e sistemit agroturistik të lidhura me punimin e tokës, kultivimin dhe vjeljen e ullirit, duke ofruar një skeme të re të ndërthurjes së prodhimit bujqësor me turizmin dhe jetën pranë natyrës.</p> <p>Përdorimi i materialeve dhe teknikave lokale si gurë, dru, etj.</p>
3	Ndërhyrja në zonë	<p>Në kodrat perëndimore të Kavajës dhe të Rogozhinës do të promovohen zona të reja për agroturizëm dhe struktura akomoduese, të cilat privilegjoohen nga pozicioni në mes të gjelbërimit.</p> <p>Zonat sot djerrë, toka pa frut, kthehen në plantacione ulliri të ndërthurura me akomodim.</p> <p>Në zhvillimin e njësisë nuk lejohen rrethimet dhe muraturat e larta. Shërbimet dhe hapësirat publike duhet të jenë të aksesueshme nga të gjithë.</p>
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	Bazuar në akomodimet e krijuara sipas rekomandimeve të PDV-së
6	Dendësia maksimale e banimit dhe e përdorimit e shprehur në banorë për hektar	50 banorë/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona është e nevojshme që të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Bazuar në PDV
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Bazuar në PDV



10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike, të cilat duhet të realizohen nga subjekte që do investojnë në zonë.
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	0.5
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	20%
3	Koeficienti minimal për rrugë	20%
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	Bazuar në PDV
5	Lartësia maksimale e lejuar	Lartësia maksimale 3 kat e alternuar me volume 2 kat.
6	Distanca e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distanca e ndërtesave nga trupi i rrugës	Bazuar në PDV
8	Distanca e ndërtesave nga kufiri i pronës	Bazuar në PDV
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28



KREU XII

RREGULLAT E SISTEMIT NATYROR

Neni 87

Kategoritë e zonave natyrore

1. Në zonat natyrore përfshihen: N1 – Pyjet, N2 – Kullotat, N3- Plazhe, N4 – Monumente të Natyrës, N5 – Toka Shkëmbore, N6-Toka me bimësi të rrallë, N7 – Turizëm Bregdetar dhe Natyror dhe N8-Kamping.
2. Në këto zona synohet Mbrojtja, kufizimi i zhvillimit, si dhe hartimi i një plani dhe programi për mbrojtjen dhe shfrytëzimin e pyjeve dhe të burimeve ujore. Trajtimi i territorit midis 2 derdhjeve të Shkumbinit, do të bëhet sipas Planit të Menaxhimit të Parkut Kombëtar Divjakë-Karavasta.
3. Pjesë e territorit të Rogozhinës është dhe Parku Kombëtar Divjakë –Karavasta, që është shpallur nga Këshilli i Ministrave të Shqipërisë me vendimin Nr. 687, Datë 19.10.2007, "Për shpalljen, me sipërfaqe të zgjeruar, të ekosistemit natyror Divjakë-Karavasta "Park Kombëtar". Sipërfaqja e PKDK-së është 22,230.24 ha, e ndarë në katër nënzona, si: nënzona qendrore; e përdorimit të qëndrueshëm; përdorimit tradicional; dhe nënzona e përdorimit rekreativ. Trajtimi i zonave të parkut do të bëhet sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 88

N1 – Pyjet

1. Në zonat e pyjeve (N1) do të promovohet mbjellja e pemëve, si dhe sistemimi e krijimi i shtigjeve këmbësore për shfrytëzimin e tyre si park natyror.
2. Në zonat e pyjeve, vetëm në territorin e përfshirë në zonën N1, do të promovohen:
 - Aktivitetet e argëtimit dhe aktivitet ekoturistike, ekskursione etj.
3. Hartimi i planit të peizazhit është e drejtë e Bashkisë Rogozhinë.
4. Plan i Peizazhit do të përcaktojë nënzonat ku lejohet shfrytëzimi i pyllit për lëndë drusore.



Neni 89

N2 – Kullotat

1. Janë territore rurale të Bashkisë Rogozhinë alternohen me pyje, pemëtore, etj.
2. Në zonat e Kullotave (N2) nuk lejohen ndërtime, përveç se strehave provizore për bagëtinë, stane, etj., bazuar në rekomandime nga institucionet përgjegjëse.

Neni 90

Zonat N3 – Plazhe

1. Plazhet shtrihen përgjatë gjithë bregdetit të Rogozhinës. Bregdeti i Rogozhinës karakterizohet nga plazhe të tipit "A", "B" dhe "C" sipas përkufizimit të VKM nr. 369 datë 18.05.2016.
2. Zonat e plazhit në afërsi më zonat e reja të turizmit natyror (N7) ose agroturizmit (B42) do të konsiderohen si plazhe të menaxhuara nga shërbimet e propozuara në këto zona të turizmit natyror (N7) ose agroturizmit (B42). Në afërsi të zonave N7 dhe B42 nuk lejohet ngritja e strukturave qoftë dhe të përkohshme, përveçse në funksion të zonës N7 dhe të lokalizuara në një strukturë të vetme.
3. Në plazhet me stacione parashikohet një përdorim me parametra turistike të ulët dhe të mesëm, ku përdorimi i plazhit është 10 m²/vizitor.
4. Plazhet e tjera do të konsiderohen plazhe natyrore, ku nuk do të lejohet krijimi i stacioneve të plazhit.
5. Plani parashikon vendndodhjen e skelave në afërsi të stacioneve të plazhit. Në plazhe lejohen pajisje për sporte ujore dhe aktivitete të tjera të ngjashme, të cilat duhet të lokalizohen në breg të detit në hapësira të mirëpërcaktuara.
6. Në këto zona janë të detyrueshme ndërtimet e strukturave të shërbimeve sanitare në funksion të publikut.
7. Strukturat e shërbimeve në zonat N3 duhet të jenë në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi, si dhe PINS Bregdetit. Strukturat duhet të jenë:
 - të çmontueshme (të jetë e mundshme që të zbërthehen dhe të mblidhen pa u dëmtuar);
 - të ndërtohen mbi platforma të ngritura;
 - nuk duhet të ndërtohen mbi themele betoni apo të ngjashme me to;
 - nuk duhet të kalojnë 1 (një) kat lartësi;
 - përdorimi kufizohet vetëm për qëllime argëtimi e shërbimi;



- nuk lejohet asnjë formë akomodimi turistik apo rezidencial;
- duhet të vendosen në një minimum prej 16 metrash larg nivelit më të lartë të zbatues;
- Minimumi i distancës horizontale midis strukturave të përkohshme është 80 m për kioska deri 25 m² dhe 150 m për tipe më të mëdha (maksimumi 200m²);
- Bare, restorante dhe aktivitete të tjera të cilat kërkojnë kuzhinë dhe instalime higjienike-sanitare lejohen vetëm kur jepen në funksion të strukturave si hotele dhe biznese të licensuara për turizëm, në zonat e përcaktuara nga PPV-ja.

8. Strukturat e përkohshme janë subjekt i një procesi të veçantë për leje, me afat të kufizuar kohor e cila duhet të rinovohet.

9. Menaxhimi i plazheve do të rregullohet me akte të veçanta të Bashkisë Rrogozhinë në varësi të tipologjisë së plazhit.

10. Plazhet janë elementi kryesor atraktiv për zonën dhe prandaj është shumë e rëndësishme që edhe pjesa panoramike të mbrohet.

Neni 91

N4 – Monumente të natyrës

1. Në Bashkinë Rrogozhinë gjenden këto Monumente Natyre: Fosil detar dhe Burim Mineral i kripur.
2. Mbrojtja, mirëmbajtja dhe sistemimi i tyre do të realizohet bazuar në legjislacionin në fuqi.

Neni 92

N5 - Zona shkëmbore

Pjesë e zonave kodrinore të Rrogozhinës dhe janë të rëndësishme për ekosistemin e zonës. Në afërsi të zonave N5 do të synohet mbjellja e pemëve për të minimizuar rrëshqitjet e tokës.

Neni 93

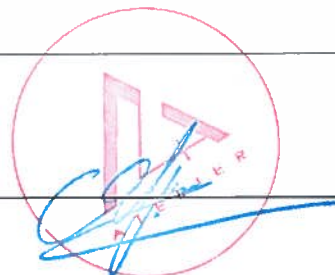
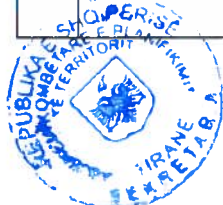
N6 - Bimësi e rrallë

3. Pjesë e territorit të Rrogozhinës përfshirë në zonën e mbrojtur Divjakë-Karavasta. Janë të rëndësishme për ekosistemin e zonës. Mbrojtja, mirëmbajtja dhe sistemimi i tyre do të realizohet bazuar në legjislacionin në fuqi.

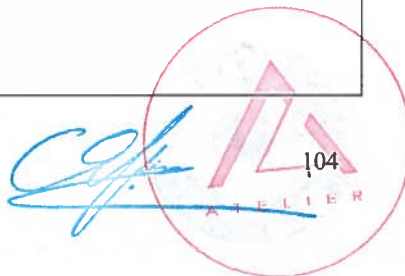
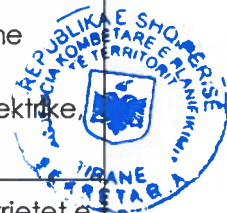


Neni 94 NJËSIA N7-1 dhe NJËSIA N7-2 dhe NJËSIA N7-3 TURIZËM BREGDETAR DHE NATYROR

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Kompleks hotelier
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	<p>Struktura lineare dhe struktura të vogla me materiale lokale dhe arkitekturë tradicionale, ndërthurur me teknika dhe elemente bashkëkohore.</p> <p>Shërbime të lidhura me hotelerinë si pishina, SPA, kalçeto, fusha shumëfunksioneshe, etj. Këto struktura mund të jenë të hapura ose të mbyllura.</p>
3	Ndërhyrja në zonë	<p>Tokat sot pa gjelbërim e të kripura synohen të transformohen në zona cilësore turistike të gjelbëruara.</p> <p>Ndërhyrja synohet me ndërtime pikësore të rrethuara nga gjelbërimi.</p> <p>Strukturat duhet kenë materiale lokale dhe ngjyrat e terrenit. Objektet duhet të bazohen në parimet ekologjike, duke synuar efikasitet të lartë energjitike.</p> <p>Pemët e veçanta të pranishme në zonë nuk duhet të priten, por duhet të integrohen në zhvillimet e reja.</p> <p>Synohet mbjellja e Pishave Mesdhetare. Hapësirat publike, tarracat dhe çatitë do të promovohen me gjelbërim: pemë, bimësi kacavjerrëse, tarraca të gjelbëruara, etj.</p> <p>Në zhvillimin e njësisë nuk lejohen rrethimet dhe muraturat e larta. Shërbimet dhe hapësirat publike duhet të jenë të aksesueshme nga të gjithë.</p> <p>Në njësi duhet të dominojë gjelbërimi dhe ndërtesat duhet të jenë të rrethuara nga bimësia e lartë.</p>
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijimi



5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	20% shërbime rekreative dhe tregtare 80% akomodim Përqindjet mund të sistemohen gjatë hartimit të PDV-së së zonës bazuar dhe në studimin e fizibilitetit.
6	Dendësia maksimale e banimit dhe e përdorimit e shprehur në banorë për hektar	50 banorë/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona është e nevojshme që të hartohet PDV. PDV duhet të trajtohet si një e vetme. Zona e Plazhit përpara njësive duhet të jetë në shërbim të funksioneve të njësisë N7-1, N7-2 dhe N7-3. Në afërsi të zonave N7 nuk lejohet ngritja e strukturave të shërbimeve qoftë dhe të përkohshme, përveçse në funksion të zonës N7.
8	Madhësia e parcelës	Bazuar në PDV
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Bazuar në PDV
10	Aksesi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra. Qarkullimi në zonë duhet të jetë miqësor me ambientin: duke kufizuar përdorimin e automjeteve ose duke preferuar mjetet elektrike, bicikletat etj
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike, të cilat duhet të realizohen nga subjekte që do investojnë në zonë.
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	1

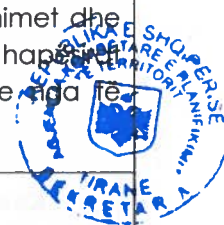


2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	40%
3	Koeficienti minimal për rrugë	20%
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	30% e njësisë Në zonë duhet të krijohet minimalisht një hapësirë kompakte e atrecuar për aktivitetet sportive dhe rekreative. Pemët e pranishme në zonë nuk duhet të priten, por duhet të integrohen në zhvillimet e reja
5	Lartësia maksimale e lejuar	Brezi 100-200m nga vija e bregdetit deri në 2 kate. Brezi mbi 200 m nga vija e bregdetit hotelet lejohen deri në 5 kate dhe banesat deri në 3 kate.
6	Distanca e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distanca e ndërtesave nga trupi i rrugës	Bazuar në PDV
8	Distanca e ndërtesave nga kufiri i pronës	Bazuar në PDV
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28
C. Rregulla të veçanta		
Zhvillimi i zonës duhet të marrë në konsideratë udhëzimet e planeve kombëtare për hapësirën deri 200 m nga deti.		

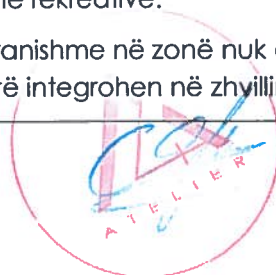


Neni 95 NJËSIA N7-4 dhe NJËSIA N7-5 TURIZËM BREGDETAR DHE NATYROR

A. Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim		
1	Përdorimi i tokës	Kompleks hotelier me struktura gjeomorfe që përshtaten me kuotat e terrenit.
2	Tipologjia e propozuar hapësinore	<p>Struktura lineare dhe të vogla individuale gjeomorfike me materiale lokale dhe arkitekturë tradicionale, ndërthurur me teknika dhe elemente bashkëkohore.</p> <p>Shërbime të lidhura me hotelerinë si pishina, SPA, kalçeto, fusha shumëfunksioneshe etj. Këto struktura mund të jenë të hapura ose të mbyllura.</p>
3	Ndërhyrja në zonë	<p>Tokat sot pa frut synohen të transformohen në zona cilësore turistike të gjelbëruara.</p> <p>Ndërhyrja synohet me ndërtime pikësore të rrethuara nga gjelbërimi.</p> <p>Strukturat duhet kenë materiale lokale dhe ngjyrat e terrenit.</p> <p>Objektet gjeomorfike duhet të marrin frymëzim nga natyra, të sigurojnë gërshetimin e natyrës me praninë e njeriut, të puqen me morfologjinë e terrenit dhe të krijojnë një entitet unik me peizazhin duke qenë dhe pjesësisht nën tokë.</p> <p>Objektet duhet të bazohen në parimet ekologjike, duke synuar efikasitet të lartë energjitike.</p> <p>Hapësirat publike, tarracat dhe çatitë do të promovohen me gjelbërim: pemë, bimësi kacavjerrëse, tarraca të gjelbëruara, etj.</p> <p>Në zhvillimin e njesisë nuk lejohen rrethimet dhe muraturat e larta. Shërbimet dhe hapësirat publike duhet të jenë të aksesueshme nga të gjithë.</p>
4	Qëllimi i ndërhyrjes	Krijim
5	Përqindja e sipërfaqes së ndërtimit sipas përdorimit	30% shërbime rekreative + tregtare



		70% akomodim Përqindjet mund të sistemohen gjatë hartimit të PDV-së së zonës, bazuar dhe në studimin e fizibilitetit.
6	Dendësia maksimale e banimit dhe e përdorimit e shprehur në banorë për hektar	30 banorë/ha
7	Kushte për PDV	Në këto zona është e nevojshme që të hartohet PDV.
8	Madhësia e parcelës	Bazuar në PDV
9	Gjatësia e objektit/bllokut	Bazuar në PDV
10	Akresi në parcelë	Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje nga një rrugë publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje. Gjerësia minimale e rrugë - kalimit, duhet të jetë 6 metra. Qarkullimi në zonë duhet të jetë miqësor me ambientin: duke kufizuar përdorimin e automjeteve ose duke preferuar mjetet elektrike, biçikletat, etj.
11	Lidhja me infrastrukturën	Duhet të sigurohet lidhja e parcelave me rrjetet e infrastrukturës inxhinierike, të cilat duhet të realizohen nga subjekte që do investojnë në zonë.
B. Rregullat e volumit		
1	Intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit për zonën	0.5
2	Koeficienti maksimal i shfrytëzimit	20%
3	Koeficienti minimal për rrugë	20%
4	Koeficienti minimal për hapësira publike të hapura	30% e njësisë Në zonë duhet të krijohet minimalisht një hapësirë kompakte e atrecuar, për aktivitetet sportive dhe rekreative. Pemët e pranishme në zonë nuk duhet të priten, por duhet të integrohen në zhvillimet e reja.



5	Lartësia maksimale e lejuar	Brezi 0-100 m nga vija e bregdetit deri në 1 kat (sipas rekomandimeve të PINS Bregdetit). Struktura me materiale të çmontueshme, miqësore me mjedisin. Brezi 100-200 m nga vija e bregdetit deri në 2 kate Brezi mbi 200 m nga vija e bregdetit, hotelet lejohen deri në 5 kate dhe banesat deri në 3 kate.
6	Distanca e ndërtesave nga njëra-tjetra	Referohu Nenit 24
7	Distanca e ndërtesave nga trupi i rrugës	Referohu Nenit 25
8	Distanca e ndërtesave nga kufiri i pronës	Bazuar në PDV
9	Numri i vendparkimeve	Referohu Nenit 28

C. Rregulla të veçanta

Zhvillimi i zonës duhet të marrë në konsideratë udhëzimet e planeve kombëtare për hapësirën deri 200 m nga deti.

Në zonë është kusht prioritar ruajtja dhe mirëmbajtja e bimësisë ekzistuese. Gjithashtu, është prioritar shtimi i gjelbërimit.

Materialet e përdorura në këtë zonë duhet të jenë në përputhje me kushtet që duhen plotësuar për të qenë pjesë e kategorisë së materialeve miqësore me ambientin, në mënyrë që impakti i tyre të jetë sa më i ulët në mjedis. Me rëndësi është të përmendet, përdorimi i këtyre materialeve detyrimisht në brezin 0-100 m nga vija e detit.

Arkitektura e zonës duhet të integrohet me natyrën duke përdorur ngjyrat e mjedisit dhe materialet natyrore.



Neni 96
ZONAT N8- ZONA KAMPING

1. Me zona kampingu nënkuptohen të gjitha hapësirat e lira të vëna në dispozicion për:
 - a. pushues me tenda
 - b. pushues me rulota
 - c. zona të pajisuara me struktura për piknik.
2. Këto hapësira mund të gjenden në mes të zonave natyrore, pranë bregdetit, pranë fermave, në zonën kodrinore ose në vende të përcaktuara nga bashkia.
3. Menaxhimi i këtyre hapësirave bëhet nga bashkia ose nga privatë të licencuar bazuar në marrëveshje me Bashkinë Rrogozhinë.
4. Sistemimi i këtyre sipërfaqeve, në respektim të karakteristikave të terrenit dhe të bimësisë, duhet të sigurojë drenazhimin dhe uljen e ndotjes me anë të përdorimit të materialeve kompatibël me mjedisin.
5. Duhet të sigurohet hijezimi, qoftë dhe i pjesshëm, i këtyre shesheve me anë të gjelbërimit dhe mbulesave me materiale natyrore si dru, kallamishte, kashtë, etj.
6. Zona e përcaktuar për kamping duhet të jetë e pajisur me ujë të pijshëm, shtylla për priza elektrike, në varësi të numrit të vendeve të kampingut.
7. Duhet të parashikohen shërbime higjienike, tualete, lavaman, dush, nga 1 për çdo 4 Tenda/rulot.
8. Zona e parashikuar për qëndrimin e karavanëve dhe autokaravanëve duhet të jetë e pajisur dhe me depozita septike.
9. Qëndrimi i tendave, rulotave duhet të jetë i përkohshëm dhe nuk duhet t'i kalojë 3 muaj në një hark kohor prej një viti.
10. Të gjitha këto struktura duhet të respektojnë normativat për mbrojtjen nga zjarri.
11. Plani ka përcaktuar dhe orientuar disa vendndodhje të mundshme për struktura kampingu, por planvendosja, detajimi i shesheve për kamping, pozicionimi i pikave të lidhjes me infrastrukturën do të detajohen më tej në planin e peizazhit ose në studime specifike të ndërmarra nga bashkia. Bashkia rezervon të drejtën e përcaktimit dhe të pikave të tjera bazuar në rregullat e mësipërme.



Neni 97

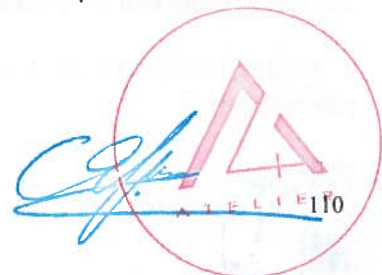
Parqet natyrore e bujqësore të Okshtunit dhe Bedenit

1. Parqet natyrore dhe bujqësore të Okshtunit dhe Bedenit synojnë të rrisin atraksionin e zonës kodrinore, duke i ofruar përdoruesve të rregullt të tyre aktivitete plotësuese dhe ambiente ftuese për vizitorët.
2. Parqet do të trajtohen me studim të posaçëm, duke marrë në konsideratë karakterin bujqësor dhe natyror të zonave.
3. Ndërhyrjet në zonë duhet të jenë minimaliste me arredim urban dhe arkitektonik në përputhje më karakterin rural të zonën përreth.
4. Lejohen ndërhyrje me struktura të vogla me lartësi maksimale 1 kat, duke minimizuar sipërfaqen e tokës së ndërtuar. Materialet e ndërtimit duhet të jenë lokale; gur dhe kryesisht dru.
5. Përqark liqenit të Okshtunit do krijohet një rrjet shtigjesh këmbësore dhe për biçikleta. Studimi duhet të sigurojë dhe hapësirat për parkimin e mjeteve të vizitorëve.

Neni 98

Peizazhi

1. Një element i rëndësishëm në zhvillimin perspektiv të Rrogozhinës është dhe peizazhi. Trajtimi i zonave të mbrojtura natyrore rregullohet nga Ligji Nr. 8906, date 6.6.2002 PËR ZONAT E MBROJTURA dhe aktet nënligjore të tij.
2. Plani i Peizazhit, bazuar në rekomandimet e PPV-së, hartat dhe kjo rregullore, do të përcaktojë dhe detajon më tej tipologjitë e gjelbërimit, mënyrën dhe fazat e mbjelljeve në zonat e reja dhe rritjen e gjelbërimit në ato ekzistuese.
3. Plani i peizazhit do të saktësojë dhe vendndodhjen e strukturave të kampingjeve bazuar në rregullat e përcaktuara në këtë rregullore.
4. Në këto territore çdo ndërhyrje duhet të respektojë karakteristikat e territorit dhe duhet të jetë në harmoni me to. Duhet të evitohen ndryshime të rëndësishme të morfologjisë së terrenit.
5. Në mënyrë që të vlerësohet peizazhi i zonës, bashkia në zbatim të planit duhet të hartojë planin e elementeve arkitektonikë të fasadave dhe planin e ndriçimit. Këto plane synojnë të përmirësojnë aspektin estetik të bashkisë duke e bërë më atraktive për turistët.



KREU XIII

RREGULLAT E SISTEMIT UJOR

Neni 99

Kategoritë e sistemi uJOR

1. Bashkia Rogozhinë dallohet për resurset e saj ujore, të cilat përfshihen në zonat e mbrojtura të saj. Sistemet ujore në bashki ndahen në U1 – Deti, U2 – Lumenj, U3 – Përrenj dhe U4 – Laguna.
2. Trajtimi i këtyre zonave rregullohet nga Ligji Nr. 111/2012 PËR MENAXHIMIN E INTEGRUAR TË BURIMEVE UJORE dhe aktet nënligjore të tij.

Neni 100

U1 – Deti

1. Vija ujore bregdetare do të jetë subjekt i një monitorimi të vazhdueshëm, sikurse dhe bazamenti uJOR për të mbikqyrur dhe parashikuar fenomenet e erozionit dhe akumulimit detar.
2. Ndërhryjet në vijën ujore do të përqëndrohen në zonat e plazheve të lejuara. Në plazhet natyrore nuk do të ketë asnjë ndërhyrje në vijën ujore.
3. Ndërtimi i skelave dhe limaneve, përcaktimi i pikave të nisjeve të varkave turistike, etj., do të bëhet në pikat e përcaktuara nga plani konform legjislacionit përkatës në fuqi.
4. Në ujërat kombëtare janë evidentuar zonat e kalimit të varkave turistike-lidhja e skelave me portin e Kalasë së Turrës dhe portin e Durrësit.
5. Në fashën 0-4 milje detare lejohet vetëm peshkimi tradicional me varka me fuqi të vogël. Në këtë fashë studim i plazheve dhe i detit do të përcaktojnë zonat e kufizuara të notimit, zhytjeve sportive, etj.
6. Fasha 4-12 milje detare përdoret për lundrim dhe peshkim me flota, sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 101

U2 – Lumenjtë

1. Lumi i Shkumbinit do të trajtohet sipas direktivave të planit kombëtar dhe PINS-Bregdetit duke e transformuar në park rajonal Natyror e Bujqësor.
2. Kujdes i veçantë do i kushtohet argjaturave (IN13) për të evituar dhe minimizuar përmbytjet.



Neni 102

U2 – Përrenjtë

1. Bashkia Rrogozhinë është e karakterizuar nga prania e përrenjve- disa dhe sezonalë, të cilët karakterizohen nga elemente të veçanta dhe ofrojnë mundësi të ndryshme për zonën.
2. Përrenjtë kryesorë do të trajtohen me brez të gjelbër dhe do të kthehen në parqe urbane AR2.
3. Pranë përrenjve do të stimulohet mbjellja e pemëve, si për të evituar përmbytjet, por dhe për të krijuar një siluetë të re peizazhstike.
4. Përrenjtë do të jenë pjesë e Planit të Peizazhit të Bashkisë të Rrogozhinës.
5. Në zonat përgjatë përrenjve parashikohet Ngrirja e Zhvillimit deri në krijimin e parqeve.



PJESA III

DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

Neni 103

Aplikimi i rregullores

Kjo rregullore dhe vetë Plani i Përgjithshëm Vendor i shtrijnë efektet e tyre në gjithë territorin administrativ të Bashkisë Rrogozhinë.

Neni 104

Ndryshimet e rregullores

Ndryshimet e kësaj Rregulloreje dhe të vetë Planit (hartave) bëhen nga organet kompetente, sipas procedurave të përcaktuara nga legjislacioni kombëtar dhe lokal në fuqi.

Neni 105

Hyrja në fuqi

Kjo rregullore dhe vetë Plani i Përgjithshëm Vendor hyn në fuqi pas miratimit nga KKT-ja dhe botimit në Regjistër.



Table with columns: SISTEMI, KATEGORIA, ZONA, NERISTE, KOEFICIENTI I SHIFRYTZESIMIT, KOEFICIENTI I RRUJEGJE, KOEFICIENTI I HAPËSIMAVE PUBLIKE, DOKUMENTA (h1), D_PERORUESHJES (h2), LARTESIA, PITEJMETETI, INTENSITETI ME RUSHT, NGJENERIJA, POV, POPULISA PRTISHME, SHERBIME, SIFERFACE. The table contains a large number of rows detailing various urban planning and infrastructure categories.

