



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA SHKODËR

Nr. 9266 Prot

Shkodër, më 02 . 07 .2020

VENDIM

Nr. 137 , datë 02 . 07 .2020

”PËR MARRJE TË NISMËS PËR HARTIMIN E PDV NË NJESINË VL012.UB SIPAS PPV”

Në mbështetje të neneve 8, pika 2, dhe 23, pika 14, të ligjit nr. 139/2015, datë 17.12.2015 “Për vetqeverisjen vendore”, neneve 5, pika 1.3, shkronja “b”, 13, 22, 33, të ligjit nr.107/2014 datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit ”, i ndryshuar, VKM nr. 686 datë 22.11.2017 “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, Planit të Pergjithshëm Vendore të Bashkisë Shkodër, miratuar me vendim të KKT Nr.5, datë 16.10.2017, si dhe në interesin publik të Bashkisë Shkodër:

Për hartim e PDV-së me nismë publike sipas P.P.V. të Bashkisë Shkodër, në njesinë strukturore me kod VL012.UB:

VENDOSA:

1. Të marr **nismën** për hartimin, e **P.D.V.** për njesinë strukturore me Kod VL012.UB ndërmjet rrugëve «Pashko Selita», «Zef Kotaj», «Dede Matusha», «Bregu i Detit». Njësia që do të studiohet, referuar përcaktimeve në pasaportat e dokumentit të Rregullores Vendore të Planifikimit, figuron me sipërfaqe 257265.44 m².
2. Të urdhërojë Drejtorinë e Studimeve, Planifikimit dhe Koordinimit të Territorit, për hartimin e Relacionit Shoqërues të Nismës së PDV.
3. Pezullimin e dhënies së lejeve të reja zhvillimore/ndërtimore gjatë periudhës së hartimit të PDV, deri në miratimin e saj, me perjashtim te: a. zhvillime për të cilat leja e ndërtimit është miratuar, përpara vendimit për pezullimin e zhvillimit; b. punimet e mirëmbajtjes; c. zhvillime publike, shtetërore me interes vendor ose kombëtar.
4. Ngarkohet me ndjekjen dhe kontrollin e kësaj P.D.V Drejtoria e Studimeve, Planifikimit dhe Koordinimit të Territorit.
5. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETAR

Voliana Ademi



Relacion Shoqërues për Nismën për Hartimin e PDV për Njësinë Strukturore VL012.UB

Përmbajtja

1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinë Strukturore VL012.UB	3
2- Harta e njësisë Strukturore VL012.UB.....	4
3- Baza Ligjore për hartimin e PDV	4-5
4- Harta e përdorimit të tokës	7
5- Parashikimet e PPV për njësinë strukturore VL012.UB	7-8
6- Gjëndja e Pronësisë dhe Informaliteti.....	9
7- Plani i Veprimeve për Hartimin e PDV	9-10
Tabela 1- Parashikimet e PPV për njësinë Strukturore VL012.UB.....	7
Tabela 2- Gjëndja e Pronësisë në Njësi	9
Harta 1- Njësia Strukturore VL012.UB	4

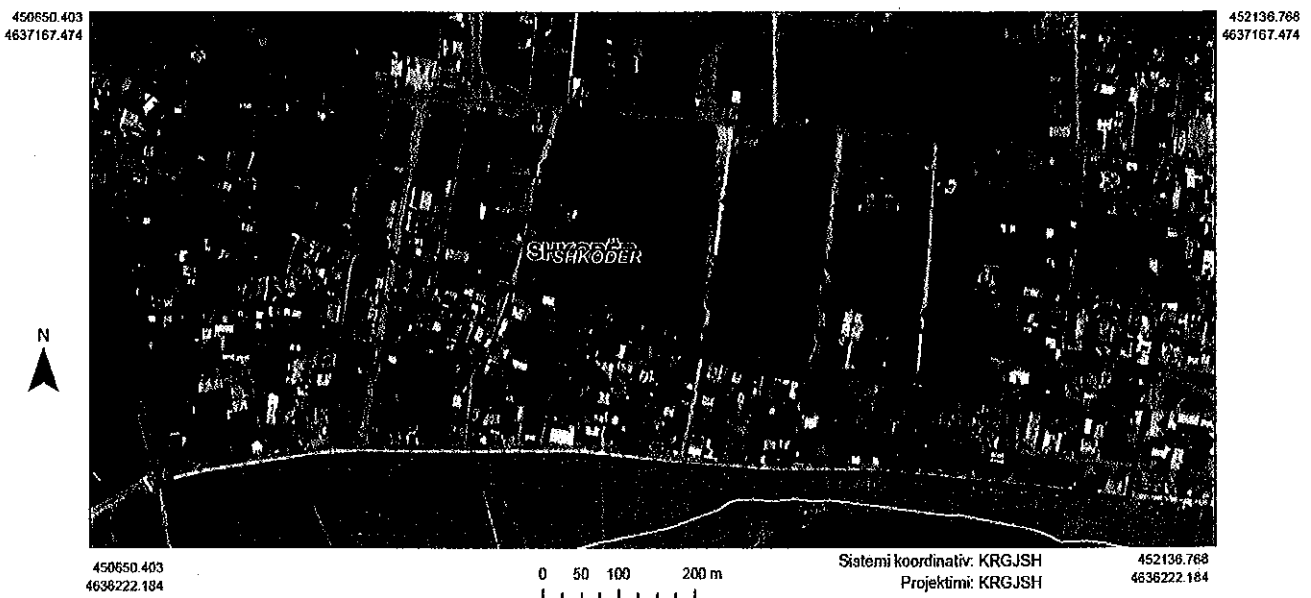
1- NEVOJA PËR HARTIMIN E PDV NË NJËSINË STRUKTUREORE VL012.UB

Bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të miratuar në KKT me vendim nr. 5 me datë 16/10/2017, Bashkia Shkodër do të marrë nismën për hartimin e disa Planeve të Detajuara Vendore, për të promovuar zhvillimin e njësive administrative, për të nxitur zhvillimin e zonave mikse si dhe për të përmirësuar situatën urbane të qytetit por dhe të disa fshatrave kryesorë e me popullsi më të lartë dhe do të shërbejnë si katalizatorë të zhvillimit të ardhshëm të territorit. Territore të tilla janë qendra vendbanimi dhe akse të rendësishme në territorin e Shkodrës si dhe janë të orientuara drejt ekonomisë dhe punësimit.

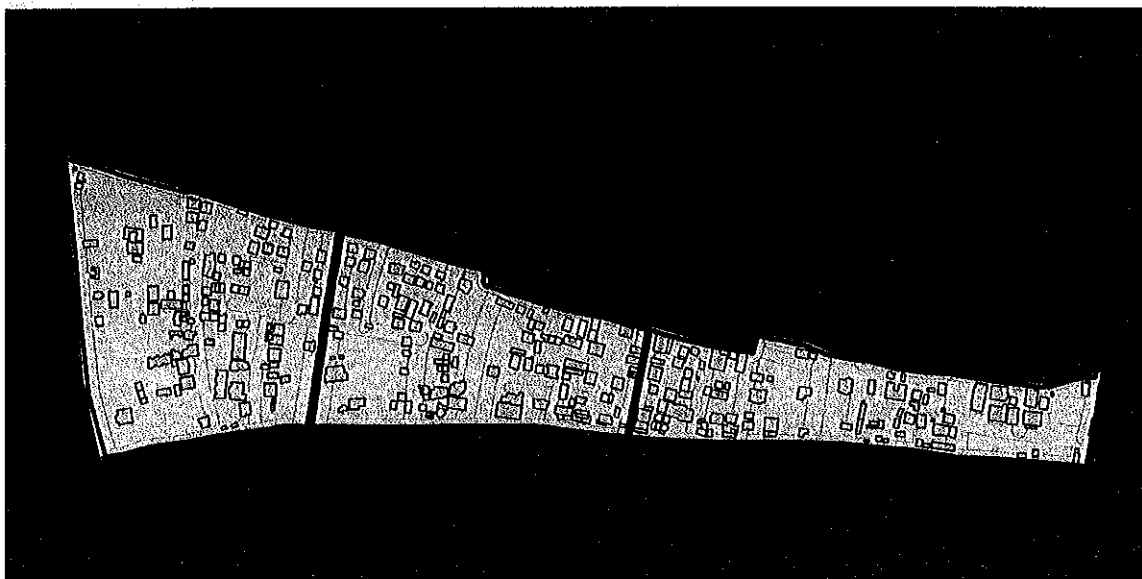
Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Shkodër ka përcaktuar njësinë strukturore VL012.UB për tu zhvilluar nëpërmjet hartimit të PDV për këtë njësi. Kjo njësi për vetë pozicionin që ka në lidhje me zhvillimin turistik është përfshirë në zonat afatshkurtër të hartimit të PDV-ve (shih Harten e Fazimit të Zbatimit të PPV).

Kjo njësi ndodhet në pjesën perëndimore të njësisë administrative të Velipojës dhe kufizohet nga rruga «Pashko Selita», «Zef Kotaj», «Dede Matusha», «Bregu i Detit». Pozicionimi i kësaj njësie në afërsi të detit dhe qendrës, bën që kjo zonë të ketë një rëndësi dhe interes prioritar për zhvillim e njësisë dhe ashtu edhe të turizmit lokal. Gjithashtu situata aktuale e ndërtimeve në zonë dhe sipërfaqet natyrore të mbrojtura duhen parë me përparësi në trajtimin e njësisë nëpërmjet hartimit të PDV-së nga D.S.P.K –ja. Mbështetur në këtë arsyetim si dhe në kërkesat e vazhdueshme të zhvilluesve privatë Kryetari i Bashkisë vendosi të shpallë nismën për hartimin e PDV-së së Njësisë VL012.UB me inisiativë publike.

Harta 1- Njësia Strukturore VL012.UB.N ortofoto



2- HARTA E NJËSISË STRUKTUREORE VL012.UB



3- BAZA LIGJORE PËR HARTIMIN E PDV

Baza ligjore për hartimin e PDV është Ligji 107/2014, dt. 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar dhe VKM nr. 686, datë 22.11.2017 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit. Bazuar në pikat 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 14 dhe 15 të nenit 22 të ligjit të planifikimit dhe zhvillimit të territorit, PDV:

- Planet e detajuara vendore hartohen me nismë publike ose private në zona të cilat janë:
 - a. një njësi strukturore;
 - b. disa njësi strukturore bashkë;
 - c. çdo zonë me prioritet për zhvillim, e përcaktuar si e tillë në planin e përgjithshëm vendor të territorit.
- Planet e detajuara vendore kanë për qëllim:
 - a) zhvillimin dhe/ose rizhvillimin e një zone;
 - b) rigjenerimin/ripërtëritjen e një zone kryesisht urbane;
 - c) ndërtimin e infrastrukturave publike.
- Plane të detajuara vendore kanë për objekt nëndarjen dhe/ose bashkimin për qëllim zhvillimi.
- Kryetari i bashkisë merr vendimin mbi miratimin e planit të detajuar vendor brenda 45 ditëve nga data e paraqitjes për shqyrtim të dokumentacionit të plotë përfundimtar ka informuar palët e interesuara përmes një a më shumë mjeteve tradicionale të informimit dhe kryen takime publike me ta, në rast se kërkohet.

- Kryetari i bashkisë vendos miratimin e planit të detajuar vendor, bazuar në raportin teknik, të përgatitur nga strukturat përgjegjëse të planifikimit të autoritetit vendor, vetëm në rast se nuk shprehen kundër banorët që kanë në pronësi më shumë se një të tretën e sipërfaqes së zonës përkatëse të zhvillimit. - Në rast se ka kundërshtime si më sipër, kryetari i njësisë së qeverisjes vendore organizon takime publike me palët e interesuara, shqyrton vërejtjet ose propozimet përkatëse dhe vlerëson reflektimin e tyre në planin e detajuar vendor.
- Në përfundim të procesit, kryetari vendos në lidhje me miratimin e planit duke u shprehur edhe në lidhje me pranimin ose mospranimin e propozimeve dhe vërejtjeve të depozituara.
- Plani i detajuar vendor regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme si bazë për kryerjen e transaksioneve me pronën. Parcelat e reja që krijohen nga nënndarja dhe/ose bashkimi i parcelave ekzistuese janë objekt transaksioni vetëm pasi të jenë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, me kërkesë të zhvilluesit.
- Dokumenti i planit të detajuar vendor shoqërohet nga një dokument teknik i shpërndarjes së balancuar të të drejtave të zhvillimit, ku përcaktohen edhe raportet e përfitimeve nga zhvillimi, në mënyrë të drejtë dhe proporcionale me kontributin në zhvillim. Përfitimet, kontributi dhe kostot janë financiare ose të mira materiale që përfshijnë të drejtat për zhvillim dhe vlerën e rritur të tokës si rezultat i planifikimit ose investimeve publike.
- Përfitimet e autoritetit të planifikimit nga të drejtat për zhvillim dhe vlera e rritur e tokës përdoren për ndërtimin ose financimin e infrastrukturave publike, kryesisht në zonën ku janë përfuar..

Bazuar në nenin 70, të VKM “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”:

- Procesi i hartimit PDV-së nis me botimin e njoftimit të bashkisë në Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit të vendimmarrjes së kryetarit të njësisë vendore.
- Njoftimi për nisjen e hartimit të PDV-së përmban:
 - o Kodin e Njësisë, të paracaktuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor, shoqëruar me përcaktimet për zhvillimin e njësisë që rrjedhin nga ky plan.
- Këshillimi i PDV-së, në rastet sipas përcaktimeve të pikës 6, të nenit 22 të ligjit, kryhet përmes botimit të dokumentit në regjistër, informimit të palëve të interesuara dhe publikut nëpërmjet një a më shumë mjeteve tradicionale të informimit dhe, në rast se kërkohet, përmes organizimit të takimeve publike me ta.
- Në çdo rast, dokumentacioni i plotë përfundimtar i PDV-së botohet në regjistër dhe qëndron i disponueshëm për këshillim të paktën për 30 (tridhjetë) ditë përpara vendimmarrjes së kryetarit.

Ndërkohë bazuar në nenin 71, përmbajtja e dokumentit të PDV-së është:

1. Dokumenti i planit të detajuar vendor (PDV) hartohet në përputhje me dokumentet e Planit të Përgjithshëm Vendor, dokumentet e planifikimit vendor sektorial dhe legjisllacionin në fuqi.
2. Plani i detajuar vendor përmban të paktën:
 - a. planin e përcaktimeve territoriale, i shprehur në relacion dhe harta shoqëruese për pikat e mëposhtme:
 - i) analizën që paraprin përcaktime territoriale;
 - ii) përcaktimin e nënnjësisve brenda njësisë në përputhje me nenin 78 të kësaj rregulloreje;
 - iii) përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nënnjësi në nënkategori dhe funksione sipas kësaj rregulloreje;
 - iv) përcaktimet e infrastrukturave teknike, duke përfshirë ato të transportit, energjisë, telekomunikacionit dhe ujësjellës-kanalizimeve;

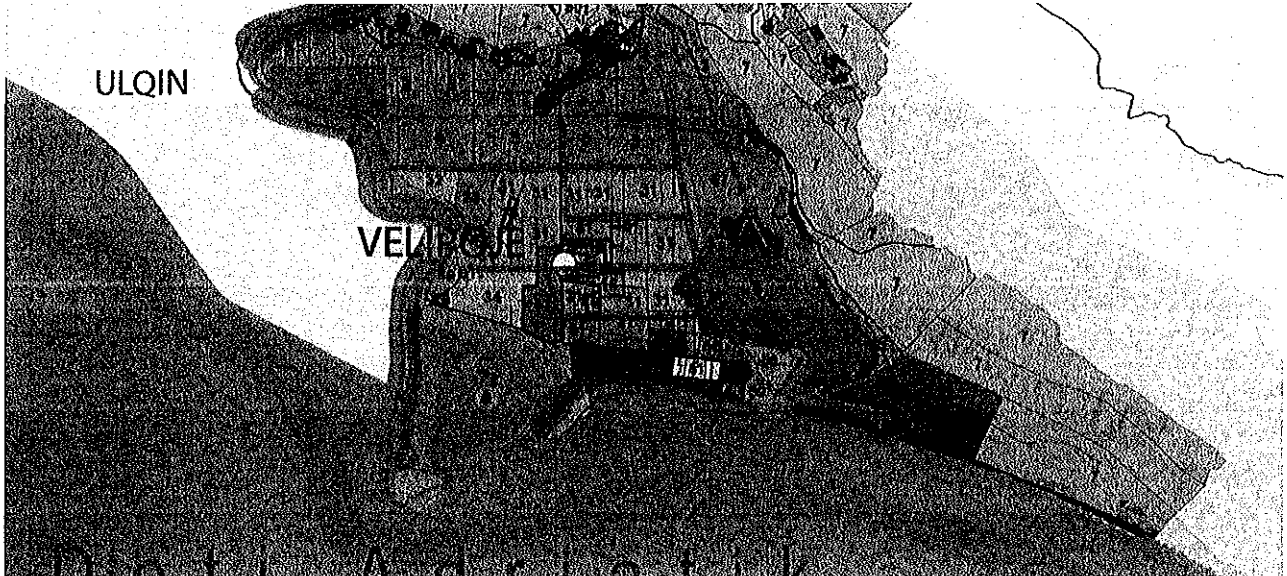
- v) përcaktimet e kushteve të zhvillimit për nënnjësitë, sipas rastit dhe/ose për parcelat;
 - vi) përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura të trashëgimisë kulturore, bazuar në legjislacionin përkatës në fuqi, sipas rastit;
 - vii) programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit, bazuar nënënet 30-36 të ligjit, sipasrastit;
 - viii) planin për zbatimin e PDV-së – ndërtimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike, sipas parashikimeve të PPV-së.
- b. Rregulloren e planit të detajuar, kupërfshihen:
- i. përkufizimet e termave tëpërdorur;
 - ii. shpjegimi i kodeve tëpërdorura;
 - iii. rregullat, të dhënat dhe kushtet e zhvillimit për çdo nënnjësi, duke detajuar rregullat e paracaktuara për njësinë në PPV, sipas shtojcës II në fund të kësaj rregulloreje;
 - iv. rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave, sipasrastit;
 - v. rregulla për zbatimin e instrumenteve për drejtimin e zhvillimit sipas neneve 30–36 të ligjit, sipas rastit;
 - vi. kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
 - vii. rregullat për distancat, përcaktimi i vijës së kuqe dhe, sipas rastit, vijësblu;
 - viii. rregullat e mbrojtjes së mjedisit dhepeizazhit;
 - ix. rregullat e ruajtjes së zonave, objekteve të trashëgimisë kulturore, sipasrastit.
 - x. rregulla arkitektonike;
 - xi. rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi tëkufizuara.
- c. Informacionin gjeohapësinor të integruar në platformën GIS, në përputhje me standardin e Regjistrit Kombëtar të Planifikimit tëTerritorit.
3. Dokumenti i planit të detajuar vendor shoqërohet nga një dokument teknik i shpërndarjes së balancuar të të drejtave të zhvillimit, ku përcaktohen edhe raportet e përfitimeve nga zhvillimi, në mënyrë të drejtë dhe proporcionale me kontributin në zhvillim. Përfitimet, kontributi dhe kostot janë financiare ose të mira materiale që përfshijnë të drejtat për zhvillim dhe vlerën e rritur të tokës si rezultat i planifikimit ose investimeve publike.

Neni 72, përcakton përsa i përket miratimit të PDV si më poshtë vijon:

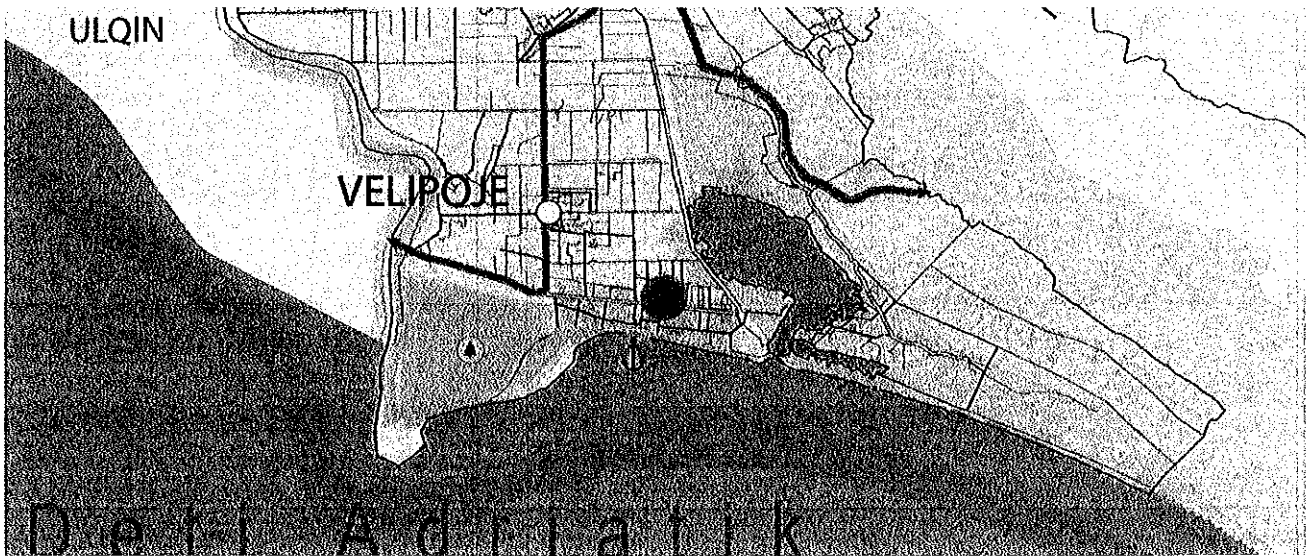
1. Procesi i miratimit të planit të detajuar vendor (PDV) bëhet në përputhje me përcaktimet e neneve 22 e 25 të ligjit.
2. Autoriteti përgjegjës për miratimin e PDV-së është Kryetari i Bashkisë, në përputhje me shkronjën “dh”, të pikës 1, të nenit 13 të ligjit.
3. Kryetari i Bashkisë merr vendimin për miratimin e planit të detajuar vendor, brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga data e paraqitjes për shqyrtim të dokumentacionit të plotë përfundimtar, pasi ka informuar palët e interesuara përmes RKPT-së, faqes zyrtare të bashkisë, si dhe një a më shumë mjeteve tradicionale të informimit dhe ,në rast se kërkohet, kryen takime publike me ta.
4. Kryetari i bashkisë vendos miratimin e planit të detajuar vendor, bazuar në raportin teknik, të përgatitur nga strukturat përgjegjëse të planifikimit të autoritetit vendor, vetëm në rast se nuk shprehen kundër banorët që kanë në pronësi më shumë se një të tretën e sipërfaqes së zonës përkatëse të zhvillimit.
5. Në rast se ka kundërshtime si më sipër, kryetari i njësisë së qeverisjes vendore organizon takime publike me palët e interesuara, shqyrton vërejtjet ose propozimet përkatëse dhe vlerëson reflektimin e tyre në planin e detajuar vendor.
6. Në përfundim të procesit, kryetari vendos në lidhje me miratimin e planit, duke u shprehur edhe në lidhje me pranimin ose mospranimin e propozimeve dhe vërejtjeve të depozituara.

7. Dokumenti i planit të detajuar vendor hyn në fuqi me botimin e plotë në Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit të vendimit të miratimit nga Kryetari i Bashkisë dhe dokumenteve përbërëse të PDV-së.

Harta e perdorimit të tokës sipas PPV



Harta; Perdorimi i propozuar i tokës sipas 14 kategorive baze dhe kombinimit të tyre në nivel Bashkie



Harta : Sistemi i propozuar rrugor

4 PASAPORTA PËR NJËSINË STRUKTURERE VL012.UB SIPAS PPV.

Kodi i Njesisë Strukturore: VL012.UB

Sipërfaqja e përgjithshme: 257265.44 m²

Përshkrimi i Njesisë Strukturore:

Njësi strukturore me karakter urban(A) dhe shërbime publike, rekreative dhe tregtare. Propozohet rritja e shërbimeve me karakter publik, rekreative dhe tregtare. Nderhyrjet duhet të ruajne hapsiren publike dhe cilësi aktuale të mjedisit . Çdo ndërhyrje duhet të garantojë përmirësimin e hapësirave publike dhe cilësisë së mjedisit të ndërtuar duke u bere subjekt i intensitetit me kushte, i cili mund të perfillohet vetem pasi është miratuar në keshillin bashkiak. Njesia lejon zhvillime me karakter urban kryesisht shërbime tregtare, rekreative dhe publike. Propozohet ruajtja strikte e hapsires publike dhe karakteristikave natyrore te zones. Intensiteti i propozuar i shërben konsolidimit të zonës për qëllime turistike në përputhje me Planin e Integruar Sektorial të Bregdetit.

K. Sh. R.		K. Sh. P.		K. Sh. T.		Intensiteti	
Ekzistues	10.01%	Ekzistues	3.55%	Ekzistues	20.79%	Ekzistues	0.62

K. Sh. R. e propozuar	15%	Lartësi maksimale në kate	5
K. Sh. P. e propozuar	5%	Lartësi maksimale në metra	20
Përdorime të lejuara	Përqindjet e propozuara sipas përdorimit	K. Sh. T. Sipas përdorimit	Intensitet sipas përdorimit
Shërbime(S)	55%	50%	0.75
Banim	20%	50%	0.75
Natyre(N)	5%	0%	0

Zënia e territorit: Zënia e territorit: Bazuar tek K.Sh.T. e propozuar, zënia e territorit ndodh sipas përdorimeve të lejuara dhe duhet të ruaj raportin ekzistues ndërmjet përdorimeve. Kategori bazë Shërbime dhe R. Argëtim dhe Rekreacion të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të, përfshijnë por nuk kufizohen vetëm në:

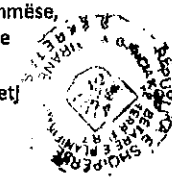
- Qendra kulturore, salla koncertesh, etj.
- Hapësira publike për argëtim si: kënde lojrash, lulishte, parqe urbane, etj.
- Hotele dhe zona pushimi: Bare, restorante, hotele, infrastruktura turistike, etj
- Zhvillime në funksion të aktiviteteve tregëtare, si: Bar, Bar + Restorant, ambiente ndihmëse, artikuj të përzier, dyqane, ushqimore, supermarket, hipermarkete, magazina tregëtare
- Ambiente për panairë, treg me pakicë/shumicë, qendër biznesi
- Shërbime institucionale si zyra informacioni, qendra shëndetësore, zyra institucionale etj

Përdorime të kushtëzuara: Banim

Përdorime të ndaluara:

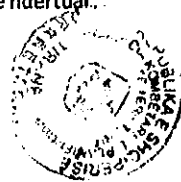
Llojet e ndërhyrjeve: Konsolidim. Ndërhyrjet kryhen në përputhje me legjislacionin sektorial për zonat e mbrojtura.

Tipologjitë e propozuara: Lartësia maksimale për zhvillimin e njesise nuk duhet të jete me shume se 20m me 1 kate shërbime argëtimi, tregtie dhe 5 kate shërbime hotelerie.



Kushte te tjera:PDV

Përdorime të tjera të lejuara në vartësi të nevojës mund të jetë edhe Banimi (A) në një përqindje jo më të madhe se 50% e sipërfaqes së përgjithshme të ndërtuar.



5- GJËNDJA E PRONËSISË DHE INFORMALITETIT

Duhet të saktësohet gjëndja aktuale e pronësisë në zyrat e ZVRPP për të gjithë pronat dhe objektet në njësinë strukturore VL012.UB nëpërmjet pajisjes ma hartën kadastrale të azhornuar për gjëndjen juridike të pronave. Nga shqyrtimi i situatës aktuale vihet re se ka pronësi private por ka dhe sipërfaqe të konsiderueshme në pronesi shtet.

Përsa i përket çështjeve të informalitetit duhet të verifikohen pranë zyrave të ALUIZNI-T, pronat të cilat kanë kryer procesin e vetëdeklarimit dhe ato që janë më të avancuara në procesin e legalizimit, që janë pajisur me leje legalizimi duke u pajisur dhe me hartën e objekteve informale.

6- PLANI I VEPRIMEVE PËR HARTIMIN E PDV-së VL012.UB

Nr.	Etapat e Hartimit	Përgjegjësi	Muaj 1				Muaj 2				Muaj 3				Muaj 4			
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	HARTIMI I NISMËS PËR NJESINË VL012.UB	Grupi i punës																
1.2	Botimi i Vendimit	Spektori IT																
2	KRIJIMI I DATABASES																	
2.1	Rilevimi Topografik	Kontraktuesi																
2.2	Pronesia ne Zone	ZRPP																
2.3	Rrjetat e Infrastruktues	Ndërmarrja Ujësjetës Kanalizime																
2.4	Ndertimet ne zone	Kontraktuesi																
3	ANALIZA PER PDV	Kontraktuesi dhe Grupi i punës																
3.1	Sjellja dhe Analizimi i treguesve te zhillimit nga PDV	Kontraktuesi dhe Grupi i punës																
3.2	Analiza e Infrastruktues ekzistuese	Kontraktuesi dhe Grupi i punës																
3.3	Analiza e aksesit ,levizjes dhe transportit	Kontraktuesi dhe Grupi i punës																
3.4	Analiza e cilesise se strukturave dhe territorit	Kontraktuesi dhe Grupi i punës																
3.5	Analiza e sherbimeve publike	Kontraktuesi dhe Grupi i punës																
3.6	Kapaciteti mbajtjes i zones	Kontraktuesi dhe Grupi i punës																
3.7	Analiza hapsinore e zones	Kontraktuesi dhe Grupi i punës																
3.8	Analizimi i aktoreve te perfshire	Kontraktuesi dhe Grupi i punës																

