



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA ELBASAN

Nr. 330 prot.

VENDIM

Nr. 43 Date 17/01/2018

"Për marrje të nismës për hartimin e P.D.V. në njesinë me kod 1/53 sipas P.P.V."

Mbështetur në autoritetin e Kryetarit të Bashkisë Elbasan dhe në zbatim të ligjit nr. 139/2015 datë 17.12.2015 "Për vetqeverisjen vendore", në ligjin nr. 107/2014 datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin territorit", i ndryshuar me ligjin 73/2015 datë 09/07/2015, në VKM nr. 408 datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së Zhvillimit të Territorit", e ndryshuar, në VKM nr. 686 datë 22.11.2017 "Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", VKM nr. 1096 datë 28.12.2015 "Për miratimin e rregullave, kushteve, procedurave përdorimit dhe menaxhimit të hapsirës publike" dhe me PPV të miratuar me vendim të KKT nr.1 datë 29.12.2016, dhe interesit të Bashkisë Elbasan:

Për hartim e PDV-së me nismë publike sipas P.P.V. të Bashkisë Elbasan, në njesinë strukturore me kod 1/53:

VENDOSA:

- Të marr **nismën** për hartimin, e **P.D.V.** për njesinë strukturore me kod 1/53 e përfshirë ndërmjet rrugëve «Qemal Stafa»; «Thoma Kalefi»; «Sul Misiri»; «Fehmi Kotherrja» dhe sheshi i «Namazgjaze». Njësia, që do të studiohet, referuar përcaktimeve në pasaportat e dokumentit të Rregullores Vendore të Planifikimit, figuron me sipërfaqe 32.922,5 m², perimetër 922,5 m.
- Të urdhërojë Drejtorinë e Planifikimit të Territorit, për hartimin e **P.D.V.** për njesinë me kod 1/53, sipas parashikimeve të Relacionit Shoqërues të Nismës bashkangjitur këtij vendimi.
- Të urdhërojë Drejtorinë e Detyrave të Projektimit, Standartizimit dhe Azhurnimit të Tokave për hartimin e relievit topografik të zonës për njesinë me kod 1/53.
- Gjatë periudhës së hartimit të PDV, deri në miratimin e saj, ndërtime të reja nuk do të lejohen. Ngarkohet me hartimin, ndjekjen dhe kontrollin e kësaj P.D.V., Drejtoria e përgjithëshme e Shërbimeve Operacionale, Drejtoria e Planifikimit të Territorit të Bashkisë Elbasan.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI I BASHKISË

Qazim Sejdiu



Relacion Shoqërues për Nismën për Hartimin e PDV për Njësinë Strukturore 1/53

Përmbajtja

1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinë Strukturore 1/53	3
2- Harta e njësise strukturore 1/53 nga sistemi GIS.....	3
3- Baza Ligjore për hartimin e PDV	4-6
4- Harta e perdorimit te tokes	6
5- Parashikimet e PPV për njësinë strukturore 1/53.....	7
6- Plani i Veprimeve për Hartimin e PDV	9
7- Buxheti per për Hartimin e PDV	9
8 - Grupi i punes per hartimin e PDV	9

1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësine Strukturore 1/53

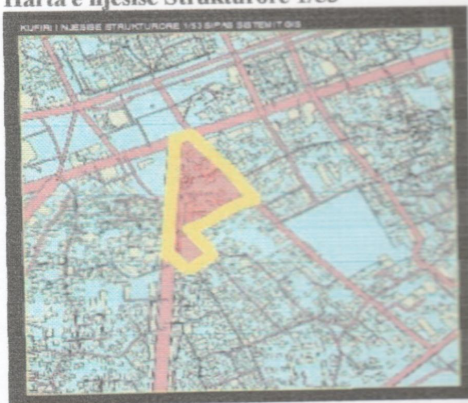
Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Elbasan ka përcaktuar njesine strukturore 1/53, e përfshirë ndërmjet rrugëve «Qemal Stafa»; «Thoma Kalefi»; «Sul Misiri»; «Fehmi Kotherrja» dhe sheshi i «Namazgjaze» për hartimin e PDV-se. Aktualisht, zona e propozuar është lagje autoktone e qytetit të Elbasanit, ku ndodhet dhe zona me emërtimin «Namazgja», kryesisht me ndertime private me 1 deri 3 kat. Në këtë zonë janë ndërtuar edhe godina rezidenciale deri në 15 kate sipas ish studimit pjesor të qendres së qytetit që ka qenë në fuqi. Rigjenerimi i saj dhe rivënia në funksion janë të rëndësishme për lëvizshmërinë e banorëve dhe përmirësimin e aksesit, sidomos në periudhën afatshkurtër. Pozicioni i saj strategjik, ndikon që kjo të jetë një njësi e rëndësishme, duke krijuar mundësinë e zhvillimit të saj me ndërtesa të larta rezidenciale, si dhe ristrukturimin dhe mundësinë e zhvillimit të atyre ekzistuese.

Harta 1- Njësia Strukturore 1/53



Kjo njësi është parashikuar në PPV që të zhvillohet nëpërmjet PDV, pra si rrjedhojë hartimi i PDV shihet si një hap fillestar për vijueshmërinë e projektit.

Harta e njësise Strukturore 1/53



2- Baza Ligjore për hartimin e PDV-se

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 rrizhvillimin e një zone;
 - b) rigjenerimin/ripërtëritjen e një zone kryesisht urbane;
 - c) ndërtimin e infrastrukturave publike.
- Planet e 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, pasi 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, shqyrtion 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 nëndarja 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 përftuar.

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.

- Deklaratën e dakordësisë së pronarëve që kanë në pronësi jo më pak se 51% të sipërfaqes së njësishë, në rastin e hartimit të PDV-së me nismë private, në përputhje me pikën 5, të nenit 22 të ligjit.
- Sipas vlerësimit të autoritetit përgjegjës për planifikimin, mund të përmbajë edhe:
 - ✓ buxhetin për hartimin e PDV-së, kur është me nismë publike;
 - ✓ planin e veprimit për hartimin e PDV-së.
- 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 legjislacionin 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 përcaktimet territoriale;
 - ii) përcaktimin e nënnjësive brenda njësishë 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 në nenet 30-36 të ligjit, sipas rastit;
 - viii) planin për zbatimin e PDV-së – ndërtimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike, sipas parashikimeve të PPV-së.
 - b. Rregulloren e planit të detajuar, ku përfshihen:
 - i. përkufizimet e termave të përdorur;
 - ii. shpjegimi i kodeve të përdorura;
 - iii. rregullat, të dhënat dhe kushtet e zhvillimit për çdo nënnjësi, duke detajuar rregullat e paracaktuara për njësinë në PPV, sipas shtojcës II në fund të kësaj rregulloreje;
 - iv. rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave, sipas rastit;
 - v. rregulla për zbatimin e instrumenteve të drejtimit të zhvillimit sipas neneve 30-36 të ligjit, sipas rastit;
 - vi. kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
 - vii. rregullat për distancat, përcaktimi i vijës së kuqe dhe, sipas rastit, vijës blu;
 - viii) rregullat e mbrojtjes së mjedisit dhe peizazhit;

- viii. rregullat e ruajtjes së zonave, objekteve të trashëgimisë kulturore, sipas rastit.
 - ix. rregulla arkitektonike;
 - x. rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara.
- c. Informacionin gjeohapësinor të integruar në platformën GIS, në përputhje me standardin e Regjistrit Kombëtar të Planifikimit të Territorit.
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 deponuara.
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 përdorimit të tokës sipas PPV



3- Parashikimet e PPV për njësinë strukturore 1/53

Pasaporta nr.	154
Kodi	1/53
Emërtimi	PA
Supërfaqe (m ²)	32921.5
Perimetri (m)	922.5
Gjendja e	
Përdorimi (K.Bazë) elz.	A. Baza, 5. Shërbime, M. Tërheqimi dhe Monumente Kulture dhe Historike, IN. Infrastruktura
I (m ² /m ²)	0.46
KSHT (%) elz.	30%
KSHR (%) elz.	2%
KSHP (%) elz.	0%
Proje	
Kapaciteti mbajtës	1619
Nr. përdoruesve të shërbimit 1.5-10 m ² /përdorues	945 - 9490
Përdorimi (K.Bazë) prop.	01. Baza, 04. Shërbime, 10. Infrastruktura
% KAT1	30
% KAT2	35
% KAT3	15
Përdorime të tjera të lejuara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara
Përdorime të ndaluara	Industri dhe Ekonomik përveç magazinave me produkte jo ndotëse, Udhëkryq, Përdorime të veçanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, përveç atyre të kushtëzuara
Përdorime të kushtëzuara	Pikët e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 60m.
Tipologjia	VVK&Sh
Mënyrat e ndërhyrjes	21. Muv.3
Parcela minimale (m ²)	Sipas PDV
Distanca (m)	Sipas legjislacionit, plantat dhe kësaj rregullore
I max. (m ² /m ²) KAT1	4
I max. (m ² /m ²) KAT2	3
I max. (m ² /m ²) KAT3	PA
KSHT max. (%) KAT1	30.00%
KSHT max. (%) KAT2	45.00%
KSHT max. (%) KAT3	PA
KSHP min (%)	35.00%
KSHR min (%)	30.00%
Sip. Parkimi (m ²)	9115.2
Gjelbëria (2.5m ² /banor)	4041.0
Gjelbëria i përgjithshëm (9 m ² /banor)	14572.8
I shitesh me kushte (m ² /m ²)	3
Lartësia max. (m) (jo I me kushte)	40
Lartësia max. (kate) (jo I me kushte)	12
PDV	90
Sip. Min. për PDV (m ²)	34000
Plan rrugor para lejes	PA
Instrumente zhvillimi	PA
Kushte për infrastrukturën, shërbimet dhe të tjera	PA

4- Shumatorja e pronave te njesise strukture 1/53

Bazuar në të dhënat ZRPP rezulton se sipërfaqja e përgjithshme e njësive është 32.922,5 m². Në këtë njësi kemi të bëjmë kryesisht me prona private. Harta e mëposhtme jep një panoramë të përgjithshme të shumtores së situatës së pronësive:

2- Përmbledhje e shumtores se Pronësive njësia strukture 1/53



5- Plani i Veprimeve për Hartimin e PDV-se 1/53

PROGRAMI I PUNES PER HARTIMIN E PDV-se PER NJESINE 1/53

NR	ZERAT E PUNES	AFATI	NGARKOJET	MIRATIMI
1	Pergatitja e Nismes së Kryetarit të Bashkise	12/01/2018 - 14/01/2018	Ark. Raimond Hazballa	
2	Botimi ne R.I.T, e ne Fagen zyrtare te Bashkise dhe mjete tjera Informuese	16/01/2018 - 18/01/2018	Ing. Blerita Zhupa	
3	Hedhja e Rrethave Egzistuese ne zone	18/01/2018 - 23/01/2018	Ark. Madielo Gega	
4	Relievi Topografik i Njesise	25/01/2018 - 05/02/2018	Ing. Eduart Blloshmi + Ing. Maksim Gega + Ing. Fatjona Boja	
5	Studimi Urbanistik (PDV)	25/01/2018 - 25/03/2018	Urb. Gladiola Cala + Ark. Bora Stafa + Ing. Irma Gjoshi	
5.a	Dokumentacioni Hipoteke	19/01/2018 - 31/01/2018	Ing. Irma Gjoshi + Ark. Madielo Gega	
5.b	Rrejet e Reja Imbabecale	05/02/2018 - 15/02/2018	Ing. Irma Gjoshi + Ark. Madielo Gega	
5.c	Studimi i Fizibilitetit	05/03/2018 - 25/03/2018	Urb. Gladiola Cala + Ark. Bora Stafa + Ing. Irma Gjoshi + Ark. Madielo Gega + Ing. Blerita Zhupa	
5.d	Dejese publike dhe riparimi vetejave	08/03/2018 - 13/03/2018	Urb. Gladiola Cala + Ark. Bora Stafa + Ing. Irma Gjoshi + Ark. Madielo Gega + Ing. Blerita Zhupa	
6	Rregullore e rrethimit te PDV-se	15/03/2018 - 25/03/2018	Urb. Gladiola Cala + Ark. Bora Stafa + Ing. Irma Gjoshi	
7	Monitorimi dhe Kontrolli i PDV	Gjate gjithe perfundes	Ing. Etleva Kelmendi + Ark. Raimond Hazballa	
8	Transmetimi ne R.I.T. i Studimit te Perfunduar, ne Fagen zyrtare te Bashkise dhe mjete tjera Informuese	25/03/2018 - 28/03/2018	Ing. Blerita Zhupa	
9	Afati Ligjor per verifikimin nga publiku dhe Miratimi nga Kryetari i Bashkise	25/03/2018 - 30/03/2018	Kryetari i Bashkises E Busan (Afati perfundimtar)	30-Mar-2018
10	Hedhja ne GIS e PDV-se te perfunduar e miratuar	10/04/2018 - 30/05/2018	Urb. Gladiola Cala + Ark. Bora Stafa + Ing. Irma Gjoshi + Ing. Blerita Zhupa	

6- Buxheti për Hartimin e PDV-se 1/53

Hartimi i PDV do të kryhet me nismë publike dhe do të kryhet nga stafi i bashkisë, përkatësisht nga Drejtoria e Planifikimit të Territorit. Drejtoria e Projekteve dhe Drejtoria e Detyrave të Projektimit, Standartizimit dhe Azhomimit të Tokave.

7- Grupi punës për Hartimin e PDV-se 1/53

Grupi punës për hartimin e kësaj PDV-je do të përbëhet nga:

Urb. Gladiola Cala
Ark. Bora Stafa
Ing. Irma Gjoshi
Ark. Madielo Gega
Ing. Top. Eduart Blloshmi
Ing. Top. Maksim Gega
Ing. Top. Fatjona Boja
Jur. Silvi Harja

Kontrolli teknik nga Ark. Raimond Hazballa.

DREJTORI i D.P.T.

Ark. Raimond Hazballa

DREJTORE e D.P.S.H.O.

Ing. Etleva Kelmendi