



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA ELBASAN

Nr. 1968 Prot.

VENDIM

Nr. 166 Date 26.02/2018

"Për marrje të nismës për hartimin e P.D.V. në njesinë me kod 1/25 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 nr1096 datë 28.12.2015 "Për miratimin e rregullave, kushteve, procedurave përdorimit dhe menaxhimit të hapësirës 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 1/25. "Zona tek zyrat Aluiznit":

VENDOSA:

- Të marr **nismën** për hartimin, e **P.D.V.** për njesinë strukturore me kod 1/25, "**Zona tek zyrat Aluiznit**", që kufizohet nga bulevardi «Aqif Pasha»; rrugët «Kozma Naska»; «28 Nentori»; «Çauish Asllani» dhe rruga «Koço Brisku». Njësia, që do të studiohet, referuar përcaktimeve në pasaportat e dokumentit të Rregullores Vendore të Planifikimit, figuron me sipërfaqe 53.949,8,9 m², perimetër 923,5 ml.
- Të urdhërojë Drejtorinë e Planifikimit të Territorit për hartimin e **P.D.V.** për njesinë me kod 1/25 "**Zona tek zyrat Aluiznit**", sipas parashikimeve të Relacionit Shoqërues të Nismës bashkangjitur këtij njoftimi.
- Të urdhërojë Drejtorinë e Detyrave të Projektimit, Standartizimit dhe Azhronimit të Tokave për hartimin e relievit topografik të zonës për njesinë me kod 1/25 "**Zona tek zyrat Aluiznit**".
- Gjatë periudhës së hartimit të PDV, deri në miratimin e saj, ndërtimet të reja nuk do të lejohen. Ngarkohet me hartimin, ndjekjen dhe kontrollin e kësaj P.D.V., Drejtoria e përgjithshme e Shërbimeve Operacionale, Drejtoria e Planifikimit të Territorit të Bashkisë Elbasan.
Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARLI BASHKISË



Relacion Shoqërues për Nismën për Hartimin e PDV për Njësinë Strukturore 1/25

Përmbajtja

1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinë Strukturore 1/25	3
2- Baza Ligjore për hartimin e PDV	4-6
3- Parashikimet e PPV për njësinë strukturore 1/25	8
4- Gjendja e Pronësisë dhe Informaliteti	9
5- Plani i Veprimeve për Hartimin e PDV	11
6- Buxheti për Hartimin e PDV	11
7- Grupi i punës për hartimin e PDV	12

Harta 1- Njësia Strukturore 1/25 ortofoto	3
Harta 2- Harta e përdorimit të tokës njësia 1/25	7
Harta 3- Harta sipas sistemit GIS njësia 1/25	7
Harta 4- Shumatorja e pronësive njësia 1/25	9
Harta 5- Kadastra urbane njësia 1/25	10
Tabela 1- Parashikimet e PPV për njësinë Strukturore 1/25	8

1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinë Strukturore 1/25

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Elbasan ka përcaktuar zonën e njësisë strukturore 1/25 si zonë me intensitet të lartë ndërtimi. Kjo njësi ndodhet pranë qendrës së qytetit, dhe kufizohet nga nga bulevardi «Aqif Pasha»; rrugët «Kozma Naska»; «28 Nëntori»; «Çaush Asllani» dhe rruga «Koço Brisku». Kjo njësi strukturore karakterizohet nga banesa 5 kateshe të ndërtuara para vitit 1990, banesa të të ulta, një apo dy kat, dhe në qendër të zonës është ndërtuar një pallat me 12 kate. Në këtë zonë ndodhen gjithashtu edhe disa aktivitete zyrash si Aluizni etj. Nevoja për hartimin e kësaj PDV-je, si një ndër planet e detajuara vendore, vjen për shkak të organizimit më të mirë nga ana urbanistike e njësisë, pasi sic është sot ka një çorganizim të ndërtimeve duke mos plotësuar kështu shumë nga nevojat e banoreve. Gjithashtu, mënyra se si është e organizuar zona nuk ofron hapësira të mjaftueshme për gjelbërim, por për rekreacion, shfrytëzohet shumë mirë parku «Rinia» që është pranë me këtë njësi. Duke parë argumentimet e mësipërme, është mëse e domosdoshme hartimi i PDV-së në këtë zonë dhe për pasojë edhe të jetë një ndër Planet e Detajuara Vendore, të cilat do të hartohen me iniciative të vetë Kryetarit të Bashkisë. Në këtë zonë do të ndërhyhet me kujdes, për të krijuar ambjentin e nevojshëm për banim, thjeshtesitë e levizjeve dhe shërbimet e domosdoshme, si për lokale edhe për zyrat e nevojshme të aktiviteteve të tjera.

Harta 1- Njësia Strukturore 1/25 (Ortofoto 2015)



2- 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 rihzhvillimin 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, 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 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 miratimit të tokës si rezultat i planifikimit ose investimeve publike.
- Përfitimet e autoritetit të planifikimit nga të drejtat për zhvillim dhe vlera e miratimit të tokës përdoren për ndërtimin ose financimin e infrastrukturave publike, kryesisht në zonën ku janë përfutur.

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 vendimarrjes 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 510L 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:

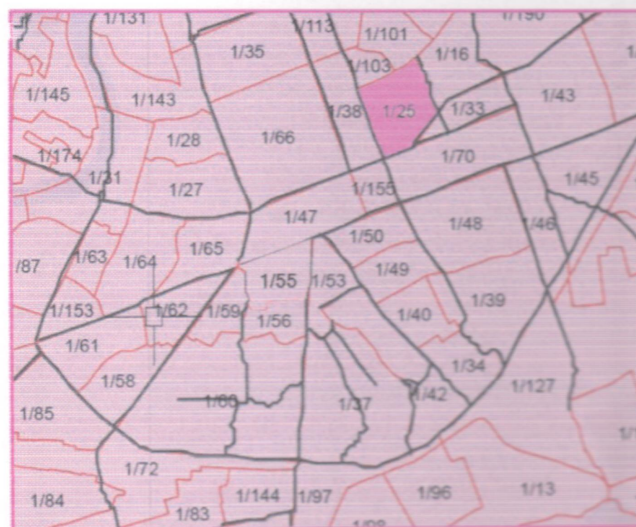
1. Dokumenti i planit të detajuar vendor (PDV) hartohet në përputhje me dokumentet e Planit të Përgjithshëm Vendor, dokumentet e planifikimit vendor sektorial dhe legjislacionin në fuqi.
2. Plani i detajuar vendor përmban të paktën:
 - a. planin e përcaktimeve territoriale, i shprehur në relacion dhe harta shoqëruese për pikat e mëposhtme:
 - i) analizën që paraprin përcaktimet territoriale;
 - ii) përcaktimin e nënjësive brenda njësishë në përputhje me nenin 78 të kësaj rregulloreje;
 - iii) përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nënjësi 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 nënjësitë, 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 nënjësi, 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 nenëve 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 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 2- Harta e perdorimit te tokes per njësine Strukturore 1/25 sipas PPV



Harta 3 – Harta e Njësise Strukturore 1/25, sipas sistemit GIS



Adresa: Bashkia Elbasan, Rr. " Qemal Stafa ", Tel: +355 54 400152, E-mail: bashkia@elbasan.gov.al web: www.elbasan.gov.al

3-Parashikimet e PPV për njësinë strukturore 1/25

Projekti nr.	123
Kodi	1.25
Zemërimi	PA
Supërfaqe (m ²)	55449.8
Perimetri (m)	923.7
Përdorimi (K.Bash) e.kz.	A. Bashim, A5. Arsim, D0. Infrastrukturë
I (m ² /m ²)	1.25
KSHI (%) e.kz.	45%
KSHR (%) e.kz.	14%
KSHD (%) e.kz.	1%
Kapaciteti mbajtës	2546
Nr. përdoruesve të shërbimit 1.5-10 m ² /përdorues	0 - 0
Përdorimi (K.Bash) prop.	01. Bashim, 12. Arsim
% KAT1	75
% KAT2	25
% KAT3	0
Përdorime të tjera të lejuara	infrastruktura, arsim, rekreacion, shërbime, dhe të gjitha kategoritë e tjera në funksion të kategorisë baze
Përdorime të ndalueshme	Të gjitha ato që nuk janë të ndalueshme
Përdorime të kufizueshme	Pikët e kufizimit janë përdorimi i kushtesave të lejuara ndërtimi i tyre në një distancë më të vogël se 50m
Tipologjia	QV Bashim
Mbështetja e ndërtimit	25. Më 1
Parcela minimale (m ²)	Sipas PCU
Distanca (m)	Sipas legjislacionit, plani dhe kushtet rregulluese
I max. (m ² /m ²) KAT1	2.5
I max. (m ² /m ²) KAT2	Sipas legjislacionit, plani dhe kushtet rregulluese
I max. (m ² /m ²) KAT3	0
KSHI max. (%) KAT1	40.00%
KSHI max. (%) KAT2	Sipas legjislacionit, plani dhe kushtet rregulluese
KSHI max. (%) KAT3	0.00%
KSHR min (%)	15.00%
KSHR min (%)	20.00%
Sip. Përdorimi (m ²)	17064.4
Gjendësi (2.5m ² banor)	7119.3
Gjendësi i përgjithshëm (9 m ² banor)	25429.6
I shërbimeve (m ² /m ²)	1
Lartësia max. (m) (në I me kusht)	40
Lartësia max. (kate) (në I me kusht)	12
PDV	PD
Sip. Min. për PDV (m ²)	37000
Plan rregullor para lart.	PA
Instrumente shërbimi	PA
Kushte për infrastrukturën, shërbimet dhe të tjera	TCZH (nënkod) DNE Përdorimi në këto qasje është i ndaluar (banim, shërbime, rekreacion, infrastrukturë, kulturore)

3- Gjendja e Pronësisë dhe Informaliteti

Bazuar në të dhënat e PPV rezulton se sipërfaqja e përgjithshme e njësive është 53.945.8 m². Në këtë njësi kemi të bëjmë me një përzierje midis pronave publike dhe private. Tabela e mëposhtme jep shumatoren e përgjithshme të situatës së pronësisë që përfshihen në këtë PDV:

Harta 4 - Përmbledhje e Pronësisë





6- Grupi punës për Hartimin e PDV-se 1/25

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

Ark. Klajd Haxhihyseni,
Ark. Madielo Gega.
Ing. Gjeodet. Redi Curri
Ing. Gjeodet. Lesjan Dosti
Ing. Mjedisi
Ekonomist kostoist
Jur. Silvi Harja
Specialist Redi Curri

Monitorim i procesit të hartimit dhe miratimit të PDV-se, Ark. Raimond Hazballa.

DREJTORI I DREJTORISE SE PLANIFIKIMIT TERRITORIT

Ark. Raimond Hazballa

DREJTORE DREJTORISE SE PERGJITHESHME E SHERBIMEVE OPERACIONALE

Ing. Etleva Kenuti