



REPUBLIKA E SHQIPĒRISË BASHKIA ELBASAN

VENDIM

Nr. 20 Date 10 / 01 / 2018

"Për marrje të nismës për hartimin e P.D.V. në njesinë me kod 1/143 sipas P.P.V."

Mbështetur në autoritetin e Kryetarit te 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 date 09/07/2015, në VKM nr. 408 date 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 date 28.12.2015 "Per miratimin e rregullave, kushteve, procedurave përdorimin dhe menaxhimin e hapsirës publike" dhe me PPV të miratuar me vendim te KKT nr.1 date 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 1/143:

VENDOSA:

- Të marr **nismën** për hartimin, e P.D.V. për njesinë strukturore me kod 1/143. Njësia, që do të studiohet, referuar përcaktimeve në pasaportat e dokumentit të Rregullores Vendore të Planifikimit, figuron me sipërfaqe 62.921,3 m², perimetër 1.458,2 ml.
- Të urdhërojë Drejtore të Planifikimit të Territorit, për hartimin e P.D.V. për njesinë me kod 1/143, sipas parashikimeve të Relacionit Shoqëruar të Nismës bashkangjitur këtij vendimi.
- Të urdhërojë Drejtore të Detyrave të Projektit, Standartizimit dhe Azhornimit të Tokave për hartimin e reliefit topografik të zonës për njesinë me kod 1/143.
- 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 përgjithshme e Shërbimeve Operacionale, Drejtoria e Planifikimit të Territorit të Bashkisë Elbasan.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI I BASHKISE

Qarion Sejdini



Relacion Shoqërues për Nismën për Hartimin e PDV për Njësinë Strukturore 1/143

Përbajtja

1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinë Strukturore 1/143	3
2- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinë Strukturore 1/143	3
3- Baza Ligjore për hartimin e PDV	3-6
4- Harta e perdonimit te tokes	6
5- Parashikimet e PPV për njësinë strukturore 1/143	7
6- Gjendja e Pronësisë dhe Informaliteti	9
7- Plani i Vepprimeve për Hartimin e PDV	9
8- Buxheti per për Hartimin e PDV	10
9 - Grupi i punes per hartimin e PDV.....	10
Tabela 1- Parashikimet e PPV për njësinë Strukturore 1/143	7
Tabela 2- Gjëndja e Pronësisë në Njësi.....	9
Harta 1- Njësia Strukturore 1/143.....	4

1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinë Strukturore 1/143

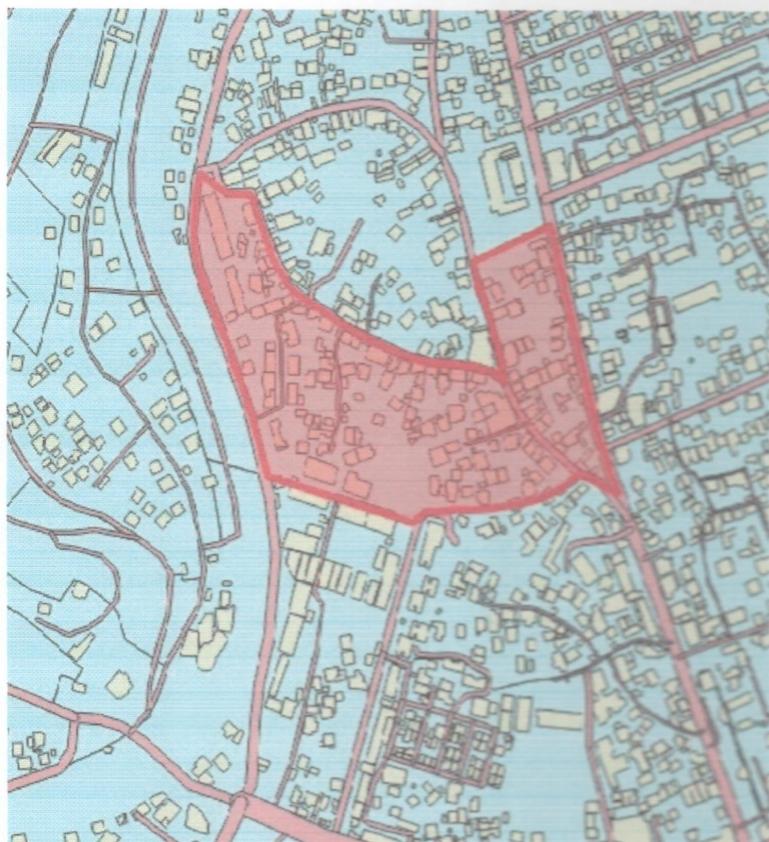
Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Elbasan ka përcaktuar njesine strukturore 1/143 per hartimin e PDV-se. Aktualisht, zona e propozuar eshte lagje autoktone e qytetit te Elbasanit, kryesisht me ndertime private me 1 deri 3 kat. Në këtë zone janë ndërtuar edhe godina rezidenciale deri në 9 kat. Rigjenerimi 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 (pranë qendrës së qytetit si dhe pranë Kalasë) ndikon që kjo të jetë një njesi 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 1/143



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

2- Harta e njësisë Strukturore 1/143



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 kryesish 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 detauar 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 tretë 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 janë 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 përfshuar.

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 vendimmarries së kryetarit të njësisë vendore.
- Njoftimi për nisjen e hartimit të PDV-së përban:
 - o Kodin e Njësisë, të paracaktuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor, shoqëruar me përcaktimet për zhvillimin e njësisë që rrjedhin nga ky plan.
 - o Deklaratën e dakordësisë së pronarëve që kanë në pronësi jo më pak se 51% të sipërfaqes së njësisë, në rastin e hartimit të PDV-së me nismë private, në përputhje me pikën 5, në nenit 22 të ligjit.
 - o Sipas vlerësimit të autoritetit përgjegjës për planifikimin, mund të përbajtë 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 btohet në regjistër dhe qëndron i disponueshëm për këshillim të paktën për 30 (tridhjetë) ditë përpura vendimmarries së kryetarit.

Ndërkohë bazuar në nenin 71, përbajtja 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 përban të paktën:

- a. planin e përcaktimeve territoriale, i shprehur në relacion dhe harta shiuëruuese në pikat e mëposhtme:
 - i) analizën që paraprin përcaktimet territoriale;
 - ii) përcaktimin e nën njësive brenda njësisë në përputhje me nenin 78 të kësaj rregulloreje;
 - iii) përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nën njësi në nën kategoritë 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 nën njësitë, sipas rastit dbe/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 dhënët dhe kushtet e zhvillimit për çdo nën njësi, 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 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, vijës blu;
 - viii. rregullat e mbrojtjes së mjedisit dhe peizazhit;
 - ix. rregulla arkitektonike;
 - x. rregulla përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuar.
- c. Informacionin gjeohapësinor të integruar në platformën GIS, në përputhje me standardin e Regjistrat 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 përfitimëve 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, përcaktion 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 PDVsë 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 (dysa e pesë) ditëve nga data e paraqitjes për shqyrtim të dokumentacionit të plotë përfundimtar.

pasi ka informuar palët e interesuara përmes RKPT-së, fases zyrtare të bashkisë si dhe një o më shumë mjeteve tradicionale të informimit dhe, në rast se kërcohët, kryen takime publike me ta.

4. Kryetari i bashkisë vendos miratimin e planit të detajuar vendor, bazuar në reportin 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 vërejjeve 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 perdonimit te tokes sipas PPV



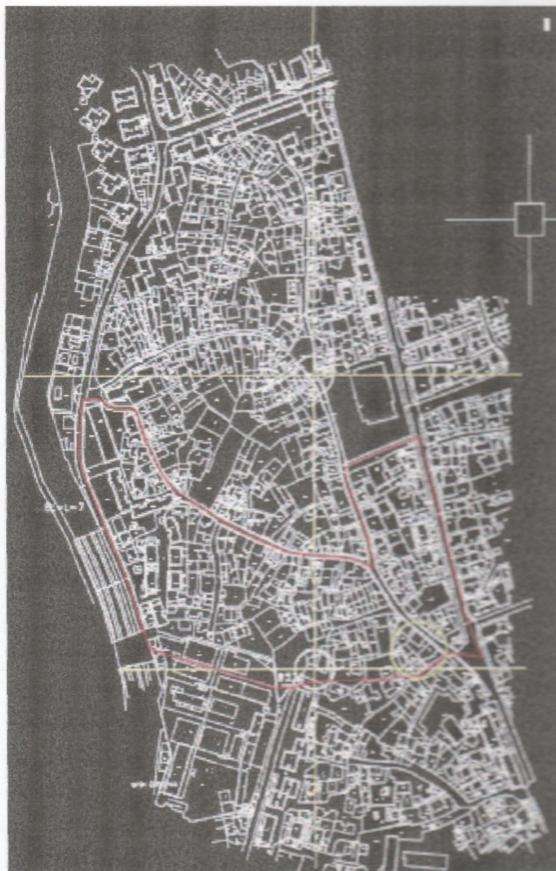
4- Parashikimet e PPV për njësinë strukturore 1/143

Pasaporta nr.	50
Kodi	I/143
Emërtimi	PA
Sipërfaqe (m ²)	62921.3
Perimetër (m)	1458.2
Përdorimi (K.Bazë) ekz.	A. Banim, IE. Industri dhe Ekonomi, IN. Infrastrukturë
I (m ² /m ²)	0.59
KSHT (%) ekz.	33%
KSHR (%) ekz.	8%
KSHP (%) ekz.	0%
Kapaciteti mbajtës	1948
Nr. përdoruesve të shërbimit 1.5-10 m ² /përdorus	155 - 1547
Përdorimi (K.Bazë) prop.	01. Banim, 04. Sherbime, 07. Natyrore
% KAT1	70
% KAT2	10
% KAT3	20
Përdorime të tjera të lejuara	Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara
Përdorime të ndaluara	Industri dhe Ekonomi përvet magazinave me produkte jo ndotëse, Ushtrake, Përdorime te veganta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përpunen me përdorimet e propozuara, përvet atyre të kushtëzuaratë gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përpunen me përdorimet e propozuara, përvet atyre të kushtëzuaratë
Përdorime të kushtëzuara	Pikat e karburantit janë përdorim i kushtëzuar nuk lejohet ndërmimi i tyre në një distancë më të vogël se 60m.
Tipologjia	ViKu&Sh
Mënyrat e ndëryrjes	20. Mix 2
Parcela minimale (m ²)	Sipas PDV
Distançat (m)	Sipas legjisacionit, planit dhe kësaj rregulloreje
I max. (m ² /m ²) KAT1	3
I max. (m ² /m ²) KAT2	1
I max. (m ² /m ²) KAT3	Sipas legjisacionit, planit dhe kësaj rregulloreje
KSHT max. (%) KAT1	50.00%
KSHT max. (%) KAT2	40.00%
KSHT max. (%) KAT3	Sipas legjisacionit, planit dhe kësaj rregulloreje
KSHP min (%)	12.00%
KSHR min (%)	20.00%
Sip. Parkimi (m ²)	11687.0
Gjelbërim (2.5m ² / banor)	4869.6
Gjelbërim i përgjithshëm (9 m ² / banor)	17530.5
I shtesë me kushte (m ² /m ²)	PA
Lartësi max. (m) (jo I me kusht)	30
Lartësia max. (kate) (jo I me kusht)	8
PDV	PO
Sip. Min. për PDV (m ²)	19000
Plan rrugor para lejes	PA
Instrumente zhvillimi	PA
Kushte për infrastrukturën, shërbimet dhe të tjera	PA

5- Gjendja e Pronësisë dhe Informaliteti

Bazuar në të dhënrat ZRPP rezulton se sipërfaqja e përgjithshme e njësisë është 62.921m². Në këtë njësi kemi të bëjmë kryesisht me prona private. Harta e mëposhtme jep një panorame të përgjithshme te shumatores së situatës së pronësisë:

2- Përbledhje e shumatores se Pronësisë njesia strukturore 1/143



Ndërkohë, përsa i përket çështjeve të informalitetit mund të thuhet së në njësi janë prezant si prona të cilat kanë kryer vetëm procesin e vetëdeklarimit, nga të cilat mund të thuhet se janë 18 aplikime të ndryshme, ashtu edhe prona të cilat janë më të avancuara në procesin e legalizimit. Në këtë rast, në zonën konkrete kemi të bëjmë 15 prona të cilat kanë marrë leje legalizimi dhe tashmë janë duke ndjekur procedurat e tjera për finalizimin e legalizimit. Pronat të cilat kanë marrë leje legalizimi janë kryesisht ndertesa 1-2 katëshe për qëllime banimi ose shërbimi.

6- Plani i Veprimeve për Hartimin e PDV-se 1/143

PROGRAMI I PUNES PER HARTIMIN E PDV-se PER NUESINE 1/143				
NR	ZERATE PUNES	AFATI	NGARKOHET	MIRATIMI
1	Pergatitja e NAMES se Kryetarit te Bashkise	06/01/2018 - 11/01/2018	Ark. Raimond Hazballa	
2	Botimi ne R.I.T, e ne Faqen zyrtare te Bashkise dhe mjetet tjera informuese	14/01/2018 - 16/01/2018	Inzh. Blerita Zhupa	
3	Hedhja e Brijeteve Ekspozitive ne zone	16/01/2018 - 19/01/2018	Ark. Madielo Gega	
4	Relevi Topografik i Nadesse	19/01/2018 - 31/01/2018	Ing. Eduart Blloshmi + Inzh. Maksim Gega + Inzh. Fatjona Boja	
5	Studimi Urbanistik (PDV)	19/01/2018 - 16/02/2018	Ark. Dennis Djaloshi + Ark. Valbona Lufta	
5.a	Dokumentacion Hipoteke	19/02/2018-21/01/2018	Ark. Valbona Lufta + Ark. Madielo Gega	
5.b	Rjetet e Reja Inxhinierike	05/02/2018-15/02/2018	Ark. Dennis Djaloshi + Ark. Madielo Gega	
5.c	Studimi i Flizibilitetit	10/02/2018 - 16/02/2018	Ark. Dennis Djaloshi + Ark. Valbona Lufta	
6	Irrugullore e zbatimit te PDV-se	10/02/2018-16/02/2018	Ark. Dennis Djaloshi + Ark. Valbona Lufta	
7	Monitorimi dhe Kontrolli i PDV	Gjate gjithë periudhes	Ing. Ediela Kënciu + Ark. Raimond Hazballa	
8	Transmetimi ne R.I.T, i Studimit te Perfunduar, ne Faqen zyrtare te Bashkise dhe mjetet tjera informuese	19/02/2018 - 20/02/2018	Ing. Blerita Zhupa	
9	Afat i ligjor per veçancat nga publiku dhe Miratimi nga Kryetari i Bashkise	20/02/2018 - 05/04/2018	Kryetari i Bashkise i Blloshme (Afati perfunduar) + Ark. Dennis Djaloshi + Ark. Valbona Lufta + Ing. Blerita Zhupa	05-04-2018
10	Hedhja ne GIS e PDV-se te perfunduar e mirataar	05/04/2018-09/02/2018	Ark. Dennis Djaloshi + Ark. Valbona Lufta + Ing. Blerita Zhupa	

7- Buxheti për Hartimin e PDV-se 1/143

Hartimi i PDV do të kryhet me nismë publike dhe do të kryhet nga stafi i bashkisë, përkansësht nga Drejtoria e Planifikimit të Territorit. Drejtoria e Projekteve dhe Drejtoria e Detyrave të Projektit, Standartizimit dhe Azhornimit të Tokave.

8- Grupi punës për Hartimin e PDV-se 1/143

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

Ark. Denis Djaloshi
 Ark. Valbona Lufta
 Ark. Madielo Gega
 Ing. Top. Eduart Blloshmi
 Ing. Top. Maksim Gega
 Ing. Top. Fatjona Boja

Kontrolli teknik nga Ark. Raimond Hazballa.

DREJTORI I D.P.T.

Ark. Raimond Hazballa

DREJTORE D.P.SH.O.

Ing. Etleva Kenuti