



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA SHKODËR

Nr. 7060 Prot

Shkodër, më 21 . 05 .2020

VENDIM

Nr. 111 , datë 21 . 05 .2020

”PËR MARRJE TË NISMËS PËR HARTIMIN E PDV NË NJESINË VL007.N 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 Përgjithshëm 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 VL007.N:

VENDOSA:

1. Të marr **nismën** për hartimin, e **P.D.V.** për njesinë strukturore me Kod VL007.N ndërmjet rrugëve «Pashko Rroku» dhe «Shtëpia e Peshkatave». Njësia që do të studiohet, referuar përcaktimeve në pasaportat e dokumentit të Rregullores Vendore të Planifikimit, figuron me sipërfaqe 188781.97 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 përjashtim të: 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

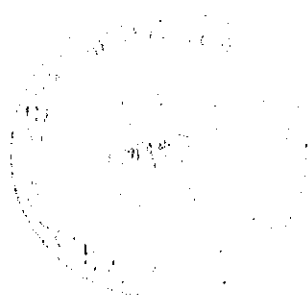
Voltana Ademi



Relacion Shoqërues për Nismën për Hartimin e PDV për Njësinë Strukturore VL007.N

Përmbajtja

1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinë Strukturore VL007.N.....	3
2- Harta e njësisë Strukturore VL007.N	4
3- Baza Ligjore për hartimin e PDV	4-5
4- Harta e përdorimit të tokës	7
5- Parashikimet e PPV për njësinë strukturore VL007.N.....	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 VL007.N	7
Tabela 2- Gjëndja e Pronësisë në Njësi	9
Harta 1- Njësia Strukturore VL007.N.....	4



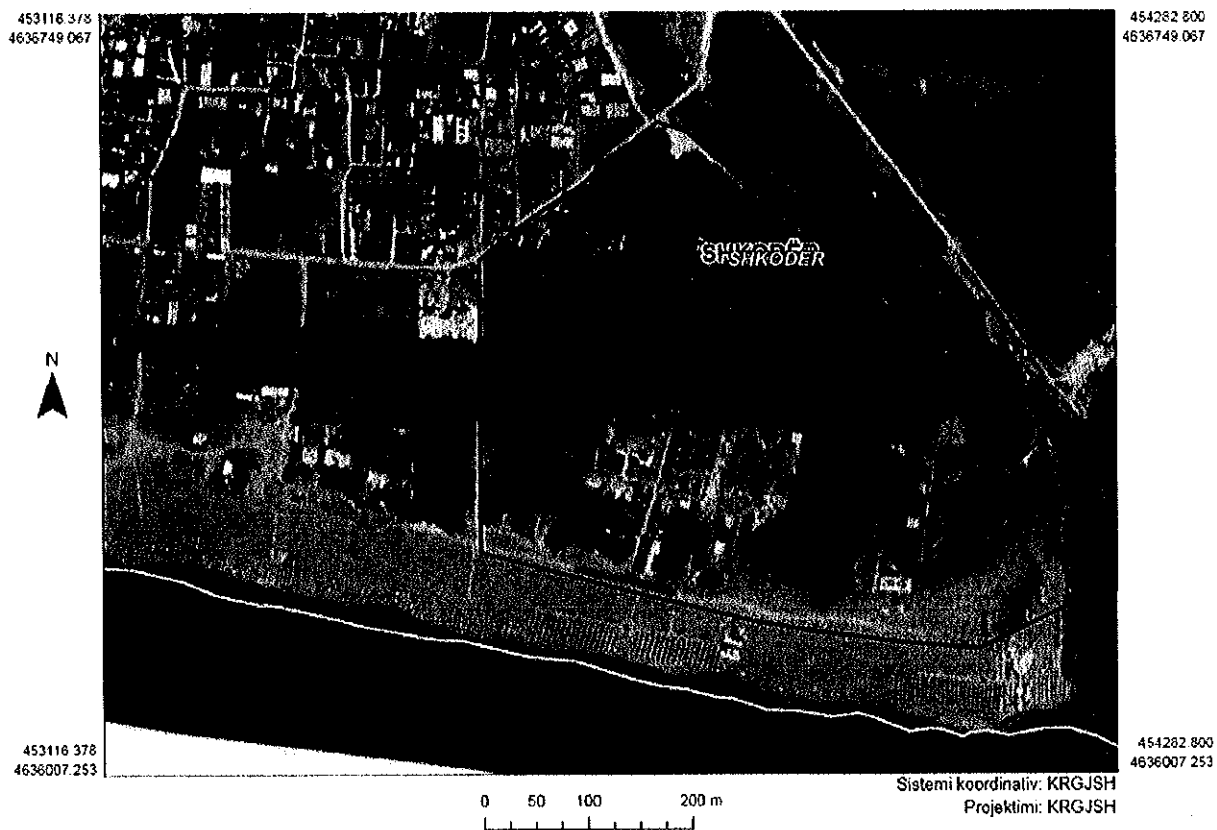
1- NEVOJA PËR HARTIMIN E PDV NË NJËSINË STRUKTUREORE VL007.N

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 Vendor, 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 rëndësishme në territorin e Shkodrës si dhe janë të orientuara drejt ekonomisë dhe punësimit.

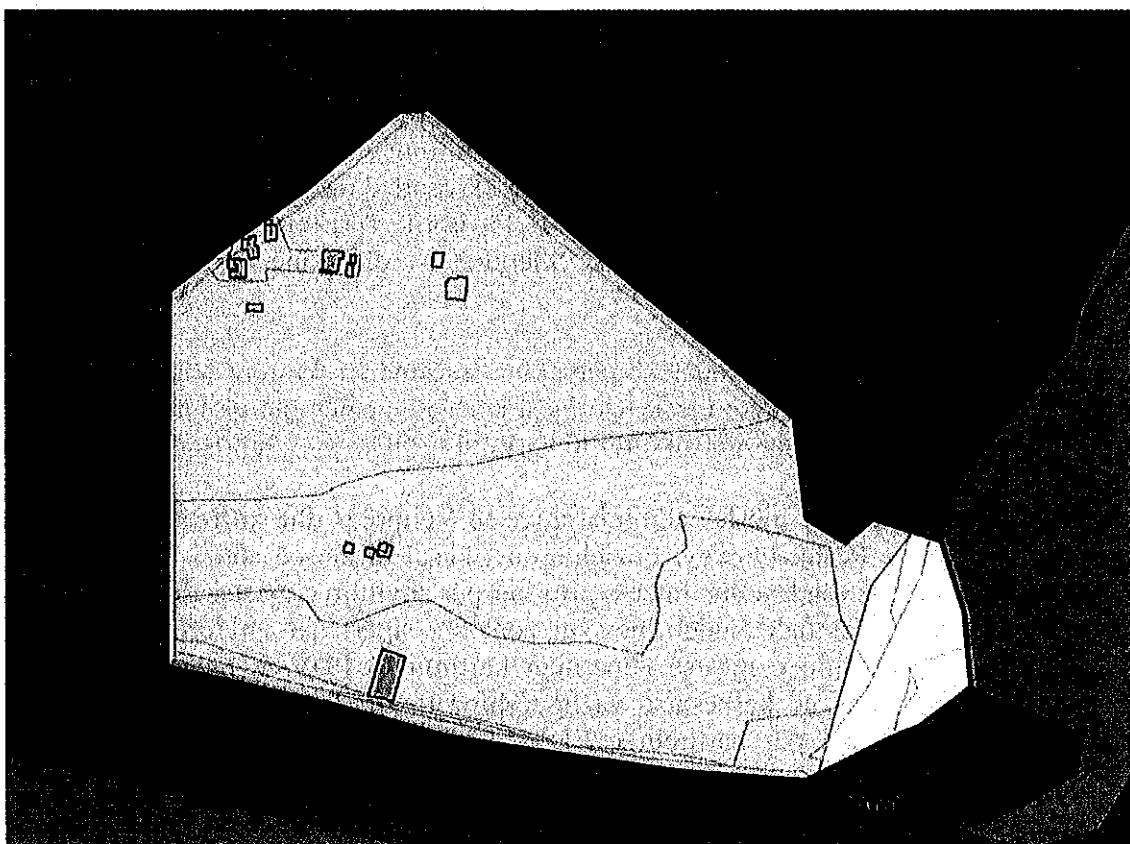
Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Shkodër ka përcaktuar njësinë strukturore VL007.N për tu zhvilluar nëpërmjet hartimit të PDV për këtë njësi. Kjo njësi për vetë pozicionin që ka në lidhje me zhvillimin turistik është përfshirë në zonat afatshkurtër të hartimit të PDV-ve (shih Harten e Fazimit të Zbatimit të PPV).

Kjo njësi ndodhet në pjesën lindore të njësisë administrative të Velipojes dhe kufizohet nga rruga «Pashko Rroku» dhe «Shtëpia e Peshkatareve». Pozicionimi i kësaj njësie në afërsi të lagunës së Vilunit, 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 VL007.N me inisiativë publike.

Harta 1- Njësia Strukturore VL007.N ortofoto



2- HARTA E NJËSISË STRUKTURE RORE VL007.N



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 përfshirë.

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 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 përcaktime territoriale;
 - ii) përcaktimin e nënnjësisë 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;

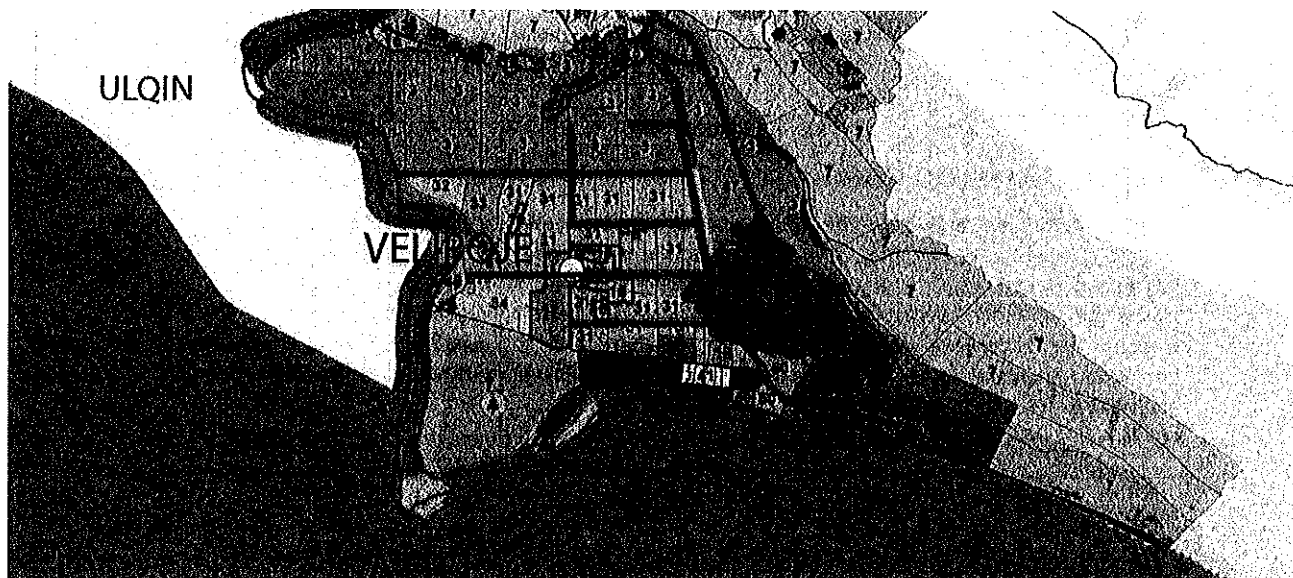
- v) përcaktimet e kushteve të zhvillimit për nënnyesitë, sipas rastit dhe/ose për parcelat;
 - vi) përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura të trashëgimisë kulturore, bazuar në legjislacionin përkatës në fuqi, sipas rastit;
 - vii) programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit, bazuar nënenet 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 nënnyesi, 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:

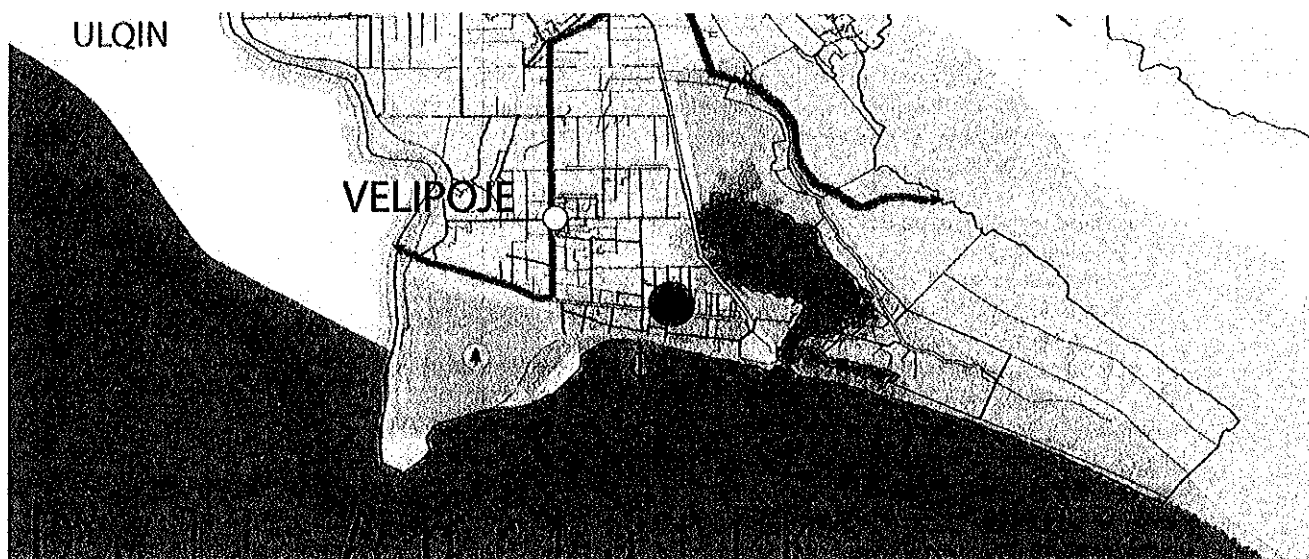
1. Procesi i miratimit të planit të detajuar vendor (PDV) bëhet në përputhje me përcaktimet e neneve 22 e 25 të ligjit.
2. Autoriteti përgjegjës për miratimin e PDV-së është Kryetari i Bashkisë, në përputhje me shkronjën “dh”, të pikës 1, të nenit 13 të ligjit.
3. Kryetari i Bashkisë merr vendimin për 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 përdorimit të tokës sipas PPV



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



Harta : Sistemi i propozuar rrugor

4 PASAPORTA PËR NJËSINË STRUKTUREORE VL007.N SIPAS PPV.

Kodi i Njesisë Strukturore:

VL007.

N Sjpërfaqja e përgjithshme:

188781.

97 m² Përshkrimi i Njesisë Strukturore

Njësi strukturore me karakter natyror(N). Propozohet ruajtja dhe mirembajtja e kushteve aktuale te mjedisit. Nderhyrjet duhet te ruajne kushtet aktuale te mjedisit dhe jane te lejuara vetem nese jane ne sherblim te ruajtjes dhe mirembajtjes se gjendjes aktuale, kjo ne perputhje me kushtet dhe dispozitat sipas legjislacionit sektoriale. Njesia lejon zhvillime me karakter kryesisht Infrastruktura ndihmese dhe sherbime rekreative. 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	1.33%	Ekzistues	4.96%	Ekzistues	0.89%	Ekzistues	0.02

K. Sh. R. e propozuar	5%	Lartësi maksimale në kate	2 + nënçati
K. Sh. P. e propozuar	10%	Lartësi maksimale në metra	9
Përdorime të lejuara	Përqindjet e propozuara sipas përdorimit	K. Sh. T. Sipas përdorimit	Intensitet sipas përdorimit
Natyre(N)	70%	0%	0
Sherbime(S)	15%	60%	0.75

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. Kategoria bazë N.Natyrore e përdorimit të tokës dhe të strukturave në të, përfshin zhvillime të lejuara të tilla si:

- Pyjet dhe burimet pyjore, ekonomia dhe infrastruktura pyjore, fidanishtet pyjore, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9385, datë 4.5.2005, "Për pyjet dhe shërbimin pyjor";
- Kullotat dhe livadhet, sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi;
- Zonat natyrore të mbrojtura dhe monumentet e natyrë sipas sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi;
- Tokat e pafrytshme sipas sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi

Përdorime të kushtëzuar: Banimi, Shërbime S, Aktivitete Sociale dhe Argëtim.

Strukturat në këto kategori bazë lejohen vetëm brenda parcelave tokë trual dhe nuk duhet të dëmtojnë në asnjë mënyrë zonën pyjore. Gjithashtu duhet të respektojnë fashat mbrojtëse të lagunës së Vllunit.

Përdorime të ndaluara: çdo lloj ndërtimi në parcela me kategori Natyrë.

Llojet e ndërhyrjeve: Konservim

Tipologjitë e propozuara: Respektimi i tipologjise ekzistuese dhe karakteristikave lokale. Ndërhyrjet kryhen në përputhje me legjislacionin sektorial për zonat e mbrojtura.

Kushte te tjera:PDV



924

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 VL007.N nëpërmjet pajisjes ma hartën kadastrale të azhornuar për gjendjen 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-se VL007.N

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 NISMES PER NJESINE VL007.N	Grupi i punes																
1.2	Botimi i Vendimit	Sektori IT																
2	KRIJIMI I DATABASES																	
2.1	Rilevimi Topografik	Kontraktuesi																
2.2	Pronesia ne Zone	ZRPP																
2.3	Rrjetat e Infrastruktures	Ndërmarrja Ujësjellës Kanalizime																
2.4	Ndertimet ne zone	Kontraktuesi																
3	ANALIZA PER PDV	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.1	Sjellja dhe Analizimi i treguesve te zhillimit nga PDV	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.2	Analiza e infrastruktures ekzistuese	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.3	Analiza e aksesit ,levizjes dhe transportit	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.4	Analiza e cilesise se strukturave dhe territorit	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.5	Analiza e sherbimeve publike	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.6	Kapaciteti mbajtes i zones	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.7	Analiza hapsnore e zones	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.8	Analizimi i aktoreve te perfshire	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.9	Analize social-ekonomike e zones	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.10	Analiza e pronesise	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																

3.11	Database GIS I gjendjes aktuale	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																			
4	PROPOZIMET E PDV																				
4.1	Koncept zhvillimi I zones	Kontraktuesi																			
4.2	Plani I detajuar I perdorimit te tokes	Kontraktuesi																			
4.3	Plani teknik I shtrirjes se infrastrukturave te reja	Kontraktuesi																			
4.4	Tipologjite dhe nderhyrjet e propozuara	Kontraktuesi																			
4.5	Vlersimi I ndikimit ne mjedis	Kontraktuesi																			
4.6	Programi I zbatimit	Kontraktuesi																			
4.7	Konsiderata te ndikimit soc-eko nga zhvillimi prop.	Kontraktuesi																			
4.8	Plani Ishperndarjes se treguesve te zhvillimit	Kontraktuesi																			
4.9	Pergatitja e hartave	Kontraktuesi																			
5	STUDIMI I FIZIBILITETIT	Kontraktuesi																			
5.1	Analiza financiare	Kontraktuesi																			
5.2	Plani teknik I ndarjes/bashkimit te parcelave	Kontraktuesi																			
5.3	Analiza kosto-perfitim per aktor te perfshire	Kontraktuesi																			
5.4	Instrumentet financiare per zhvillimin e tokes	Kontraktuesi																			
6	MIRATIMI	Bashkia																			
6.2	Analizim I komenteve dhe rekomandimeve	Bashkia																			
6.3	Miratimi final	Bashkia																			
6.4	Database GIS e PDV perfundimtare	Kontraktuesi dhe DPTP																			
6.5	Botimi ne regjister	DSPKI																			
7	ZBATIMI DHE MONITORIMI	DSPKI																			
7.1	Zbatimi dhe monitorimi	DSPKI																			

NGA MIRATIMI PERFUNDIMTAR E NE VAZHDIM