



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA SHKODËR

Nr. 7029 Prot

Shkodër, më 21 .05 .2020

VENDIM

Nr. 114 , datë 21 .05 .2020

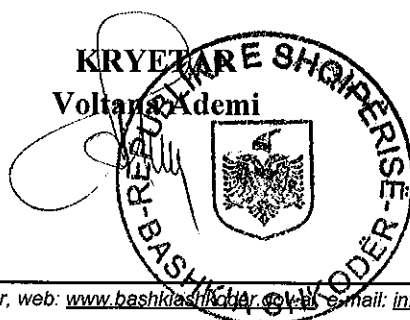
”PËR MARRJE TË NISMËS PËR HARTIMIN E PDV NË NJESINË SH056.UB SIPAS PPV”

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”, indryshuar, 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 SH056.UB:

VENDOSA:

1. Të marr **nismën** për hartimin, e **P.D.V.** për njesinë strukturore me Kod SH056.UB ndërmjet rrugës së: «Shirokës» dhë rrugës së «Ulqinit». Njësia, që do të studiohet, referuar përcaktimeve në pasaportat e dokumentit të Rregullores Vendore të Planifikimit, figuron me sipërfaqe 218130.07m².
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 mendjekëndë kontrollin e saj P.D.V. Drejtoriae Studimeve, Planifikimit dhe Koordinimit të Territorit.
5. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.



Relacion Shoqërues për Nismën për Hartimin e PDV për Njësinë Strukturore SH056.UB

Përmbajtja

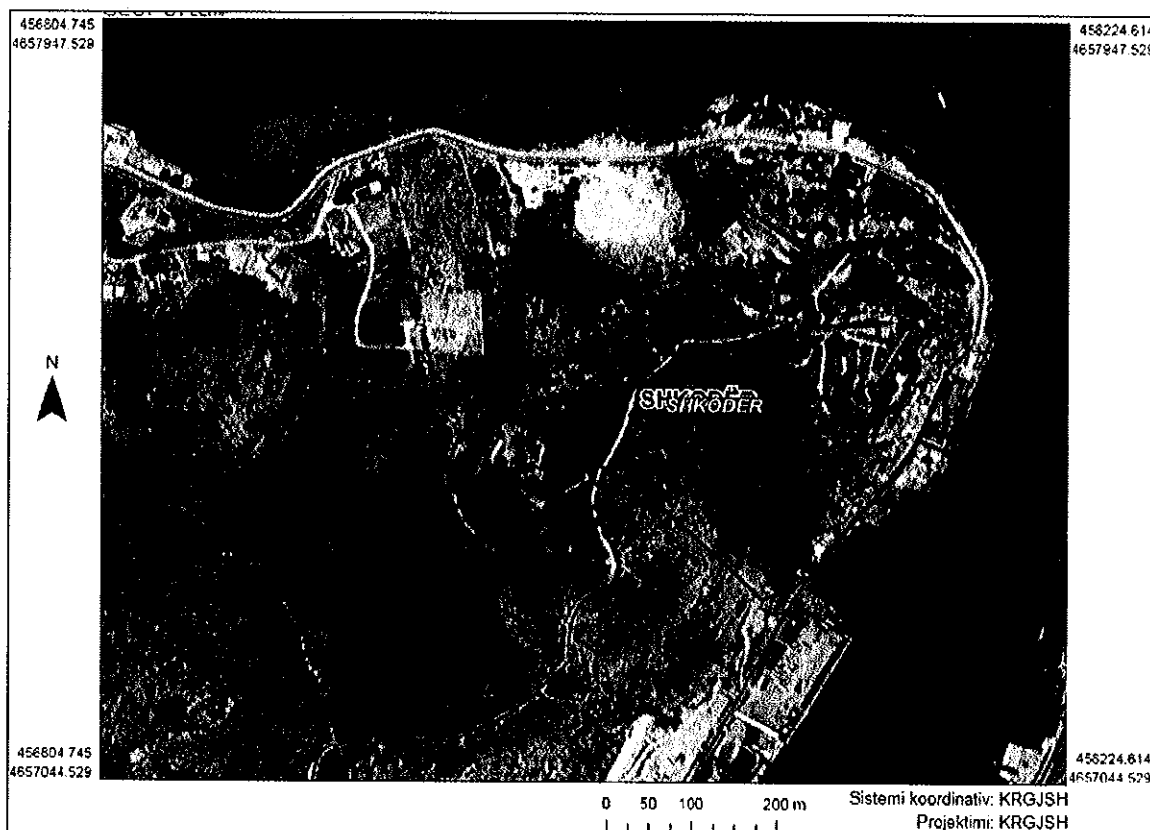
1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinëStrukturoreSH056.UB	3
2- Harta e njesise strukturore SH056.UB	4
3- Baza Ligjore për hartiminePDV	4-5-6
4- Harta e përdorimittëtokës	7
5- Pasaporta për parashikimet e PPV për njësinëstrukturore SH056.UB	8-9
6- Gjëndja e pronësisë dhe informalitetit.....	9
7- Plani i veprimeve për hartimin e PDV-së.....	9-10
Tabela 1- Parashikimet e PPV për njësinëStrukturore SH056.UB	9
Harta 1- NjësiaStrukturore SH056.UB	4

1- NEVOJA PËR HARTIMIN E PDV NË NJËSINË STRUKTUREORE SH056.UB

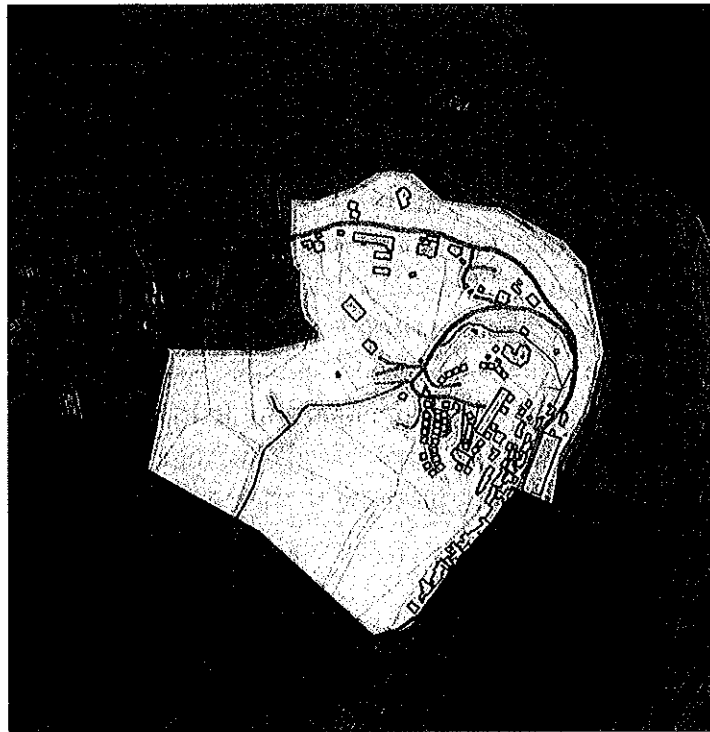
Bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të miratuar në KKT me vendim nr. 5 me datë 16/10/2017, Bashkia Shkodër do të marrë nismën për hartimin e disa Planeve të Detajuara Vendore, për të promovuar zhvillimin e njësive administrative, për të nxitur zhvillimin e zonave mikse si dhe për të përmirësuar situatën 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 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 SH056.UB për tu zhvilluar nëpërmjet hartimit të PDV-së. Kjo njësi për vetë pozicionin që ka në lidhje me qytetin është përfshirë në zonat afatshkurta të hartimit të PDV-vë (shih hartën e fazimit të zbatimit të PPV). Pozicionimi i kësaj njësie në liqenin e Shkodrës të shpallur dhe 'Rezervat Natyror i Menaxhuar', bën që kjo zonë të ketë një rëndësi dhe interes prioritar për zhvillim ekonomik të njësisë dhe 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 dhe në kërkesat e vazhdueshme të zhvilluesve privatë Kryetari i Bashkisë vendosi të shpallë nismën për hartimin e PDV-së së Njësisë SH056.UB me inisiativë publike.



2- HARTA E NJËSISË STRUKTURE SH056.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, 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 njëzone;
 - b) rigjenerimin/ripërtëritjen e një zone kryesisht urbane;
 - c) ndërtimin e infrastrukturave publike.
 - Planet e detajuara vendore kanë për objekt në ndarjen 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 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 vendimmarrjes së kryetarit të njësisëvendore.
- 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 përcaktimet territoriale;
 - ii) përcaktimin e nënjesive brenda njësisë në përputhje me nenin 78 të kësaj rregulloreje;
 - iii) përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nënjesi në nënkategori dhe funksione sipas kësaj rregulloreje;
 - iv) përcaktimet e infrastrukturave teknike, duke përfshirë ato të transportit, energjisë, telekomunikacionit dhe ujësjellës-kanalizimeve;

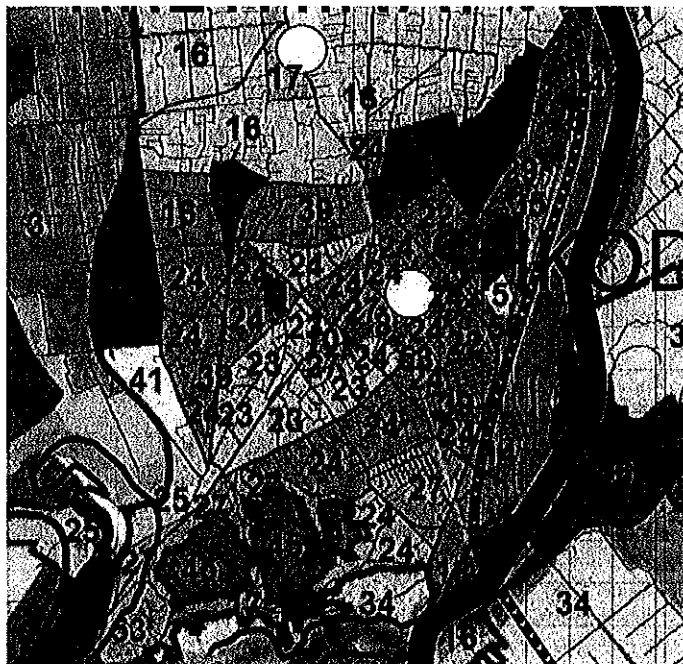
- v) përcaktimet e kushteve të zhvillimit për nënjesitë, sipas rastit dhe/ose për parcelat;
 - vi) përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura të trashëgimisë kulturore, bazuar në legjislacionin përkatës në fuqi, sipas rastit;
 - vii) programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit, 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 nënjesi, 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, vijësblu;
 - viii. rregullat e mbrojtjes së mjedisit dhe peizazhit;
 - ix. rregullat e ruajtjes së zonave, objekteve të trashëgimisë kulturore, sipas rastit.
 - x. rregulla arkitektonike;
 - xi. rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara.
- c. Informacionin gjeohapësinor të integruar në platformën GIS, në përputhje me standardin e Regjistrimit 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:

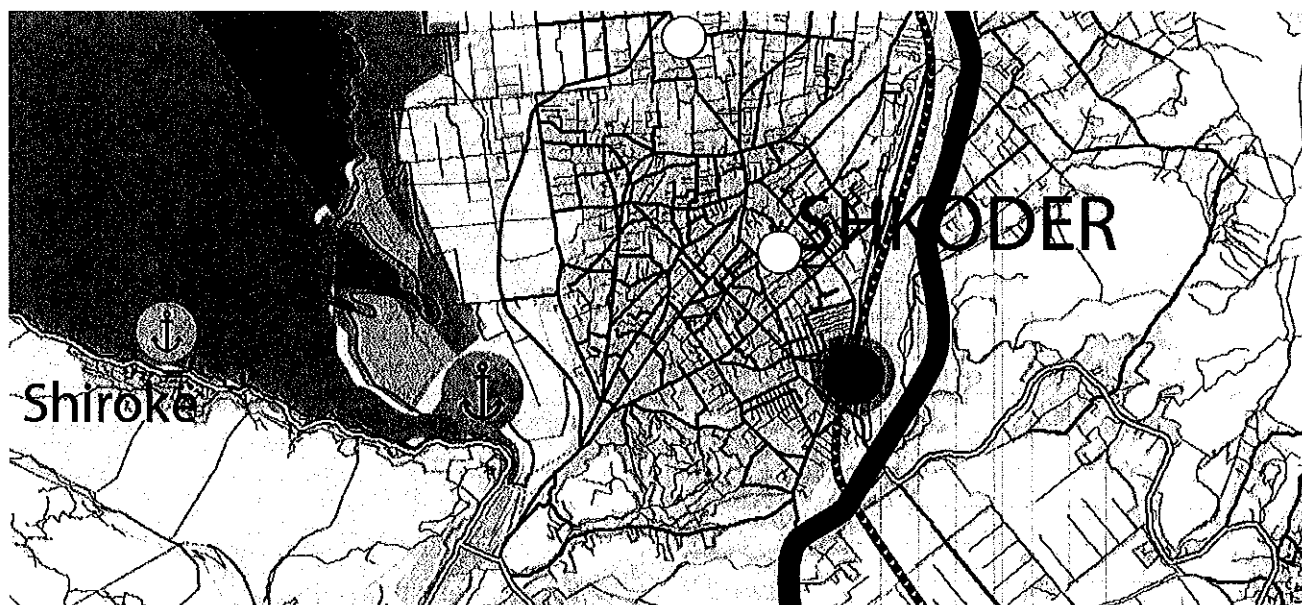
1. Procesi i miratimit të planit të detajuar vendor (PDV) bëhet në përputhje me përcaktimet e neneve 22 e 25 të ligjit.
2. Autoriteti përgjegjës për miratimin e PDV-së është Kryetari i Bashkisë, në përputhje me shkronjën “dh”, të pikës 1, të nenit 13 të ligjit.
3. Kryetari i Bashkisë merr vendimin për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

4 HARTA E PERDORIMIT TË TOKËS SIPAS PPV



Harta Përdorimi i propozuar i tokës sipas kategorive baze dominuese



Harta Sistemi i propozuar rrugor në qytet

5- PASAPORTA PËR NJËSINË STRUKTURORE SH056.UB SIPAS PPV.

Kodi i Njesisë Strukturore: SH056.UB

Sipërfaqja e përgjithshme: 218130.07 m²

Përshkrimi i Njesisë Strukturore

Njësi strukturore me karakter Urban(A) dhe natyror(N). Propozohet ruajtja e karakterit aktual dhe shtimi i hapsirave publike. Çdo ndërhyrje duhet të garantojë përmirësimin e hapësirave publike dhe cilësisë së mjedisit të ndërtuar. Investimet në ruajtjen dhe shtimin e mjedisit natyror me drure te tipologjise aktuale ne zone. Njesia lejon zhvillime me karakter urban kryesishte i destinuar per sherblime rekreative, tregtare dhe publike. Propozohet ruajtja strikte e hapsires publike dhe karakteristikave natyrore te zones.

Kjo njësi është subjekt i VKM-ve për "Shpalljen e zonës Shqiptare të Liqenit të Shkodrës "Rezervat Natyror i Menaxhuar"" dhe "Shpalljen e kompleksit ligatinor të Liqenit të Shkodrës e të zonës së Lumit Buna, Zonë Natyrore veçanërisht e mbrojtur dhe përfshirjen e tij në listën e ligatinave me rendësi ndërkombëtare, veçanërisht, si habitate të shpendëve ujorë", kështu që Plani i Menaxhimit të Zonës së mbrojtur i hartuar nga organet kompetente është i detyrueshëm për zbatim nga bashkia. Ndërhyrjet e lejuara ose të palejuara janë objekt i ndryshimit në rast të ndryshimeve të legjislaconit për mbrojtjen e mjedisit dhe ndryshimit të kategorisë dhe shkallës së mbrojtjes së zonës sipas akteve ligjore dhe planeve përkatëse të menaxhimit. Në rast dhe në momentin që zona shpallet Zonë e Rendësisë Kombëtare me vendim të KKT-së sipas legjislaconit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit atëherë njësitë përkatëse do t'i nënshtrohen një Plani të Detajuar të Zonës së Rendësisë Kombëtare.

K. Sh. R.		K. Sh. P.		K. Sh. T.		Intensiteti	
Ekzistues	18.33%	Ekzistues	37.88%	Ekzistues	3.12%	Ekzistues	0.04

K. Sh. R. e propozuar	20%	Lartësi maksimale në kate	2 + nënçati
K. Sh. P. e propozuar	40%	Lartësi maksimale në metra	8
Përdorime të lejuara	Përqindjet e propozuara sipas përdorimit	K. Sh. T. Sipas përdorimit	Intensitet sipas përdorimit
Banim(A)	30%	40%	0.5
Natyrore(N)	10%	0%	0

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. Funksionet e lejuara në kuadër të shërbimeve janë ato funksione të cilat plotësojnë nevojat e përditshme të banorëve: Këto shërbime mund të përfshijnë, por nuk kufizohen në : njësi të vogla tregëtare (ushqimore/ veshmbathje/ librari, etj), kafene/ restorante të vogla. Përgjatë Aksit Shkodër Shirokë, mund të zhvillohen aktiviteteve sociale dhe rekreative si restorante, bare, dhe shërbime për qëllime plazhi.

Këto shërbime nuk përfshijnë aktivitete të cilat nuk i shërbejnë nevojave të përditshme të banorëve në këto njësi banimi ose të cilat krijojnë vështirësi bashkëjetese me funksionin e banimit, si: aktivitete që krijojnë ndotje akustike si: restorante dasmash apo ambiente argëtimi me muzikë të lajmeve, marangoz, lavazh, thertore, etj.

Përdorime të kushtëzuar: Sipas rregulloreve dhe dispozitave ligjore në fuqi.



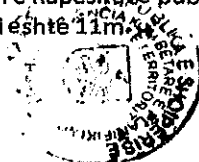
Përdorime të ndaluara: Nuk lejohen ndërtime të përhershme nën aksin rrugor dhe respektohen dispozitat ligjore në fuqi.

Llojet e ndërhyrjeve: Konsolidim

Tipologjitë e propozuara: Tipologji vila luksoze breg-liqenore me densitet të ulët

- Shtëpi Monofamiljare
- Shërblime

Kushte të tjera: PDV. Çdo ndërhyrje duhet të garantojë përmirësimin e hapësirave publike dhe cilësisë së mjedisit të ndërtuar. Lartësia maksimale për katet në njësi është 11m.



6- GJËNDJA E PRONËSISË DHE INFORMALITETIT

Duhet të saktësohet gjëndja aktuale e pronësisë në zyrat e ZVRPP për të gjithë objektet në njësinë strukturore SH056.UB nëpërmjet pajisjes me hartën kadastrale të azhurnuar për gjendjen juridike të pronave. Nga shqyrtimi i situatës aktuale vihet re se mbizotëron kryesisht pronësia private por ka dhe sipërfaqe të konsiderueshme në pronësi 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.

7- PLANI I VEPRIMEVE PËR HARTIMIN E PDV-së SH056.UB

Nr.	Etapat e Hartimit	Përgjegjësi	Muaji 1				Muaji 2				Muaji 3				Muaji 4			
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	HARTIMI I NISMES PËR NJESINË SH026.UB	Grupi i punes	█															
1.2	Botimi i Vendimit	Spektori IT		█														
2	KRIJIMI I DATABASES																	
2.1	Rilevimi Topografik	Kontraktuesi			█	█	█											
2.2	Pronesia në Zone	ZRPP			█	█												
2.3	Rrjetat e Infrastruktues	Ndërmarrja Ujësjellës Kanalizime			█	█												
2.4	Ndërtimet në zone	Kontraktuesi			█	█												
3	ANALIZA PËR PDV	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																
3.1	Sjellja dhe Analizimi i treguesve të zhillimit nga PDV	Kontraktuesi dhe Grupi i punes																

