



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TROPOJE

Nr. 408/17 Prot

Bajram Curri, më 08.06.2020

VENDIM

Nr. 38, datë 08.06.2020

"PËR MARRJE TË NISMËS PËR HARTIMIN E PDV NË NJESINË A2.3-4, 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 Vendor të Bashkisë Tropojë, miratuar me vendim të KKT Nr.2, datë 09.12.2017, si dhe në interesin e pronarëve të pasurive të përfshira në këtë njësi strukturore:

Për hartim e PDV-së me nismë private sipas P.P.V. të Bashkisë Tropojë, në njesinë strukturore me kod A2.3-4, UB:

VENDOSA:

1. Të marr **nismën** për hartimin, e **P.D.V.** për njesinë strukturore me Kod A2.3-4, UB, me vendndodhje në anën jugore të rrugës "Bylbyl Breçani" dhe në perendim të Pallatit të Kulturës "Dardania", Bajram Curri. Njësia, që do të studiohet, referuar përcaktimeve në pasaportat e dokumentit të Rregullores Vendore të Planifikimit, figuron me sipërfaqe 0.2191 Ha.
2. Të urdhërojë Drejtorinë e Planifikimit dhe Zhvillimit 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. Për ndjekjen dhe kontrollin e kësaj P.D.V ngarkohet Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit.
5. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETAR
Rexhë BYBERI



Relacion Shoqërues për Nismën për Hartimin e PDV për Njësinë Strukturore A2.3-4.UB

Përmbajtja

1- Nevoja për Hartimin e PDV në njësinëStrukturore A2.3-4.UB	2
2- Harta e njesise strukturore A2.3-4.UB	3
3- Baza Ligjore për hartimine PDV	3-4-5-6
4- Harta e përdorimit të tokës	7
5- Pasaporta për parashikimet e PPV për njësinë strukturore A2.3-4.UB	8
6- Gjëndja e pronësisë dhe informalitetit.....	9
7- Plani i veprimeve për hartimin e PDV-së.....	9-10
Tabela 1- Parashikimet e PPV për njësinë Strukturore A2.3-4.UB	8
Harta 1- Njësia Strukturore A2.3-4.UB	3

1- NEVOJA PËR HARTIMIN E PDV NË NJËSINË STRUKTUREORE A2.3-4.UB

Bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të miratuar në KKT me vendim nr. 2 me datë 09.12.2017, Bashkia Tropojë 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 dhe të disa fshatrave kryesore 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 Tropojë si dhe janë të orientuara drejt strehimit ekonomisë dhe punësimit.

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tropojë ka përcaktuar njësinë strukturore A2.3-4.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 është në pjesën perendimore të qytetit, zonë pak e zhvilluar, por që kohët e fundit ka patur një përmirësim të infrastrukturës rrugore, të rrjetit të furnizimit me ujë të pijshëm, KUZ, KUB, ndriçimit rrugor, rrjetit kabllor të internetit.

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 Njësies A2.3-4.UB me inisiativë private.



2- HARTA E NJËSISË STRUKTURE A2.3-4.UB



3- BAZA LIGJORE PËR HARTIMIN EPDV

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 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 45ditëve 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 vendo smiratimin 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 palë të 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, kupërcaktohen 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.
- 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:
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, 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 legjislativ në fuqi.
2. Plani i detajuar vendor përmban të paktën:
 - a. Planin e përcaktimeve territoriale, i shprehur në relacion dhe harta shoqëruese për përkrahje të mëposhtme:
 - i) analizën që paraprin përcaktimet territoriale;
 - ii) përcaktimin e nën-njësisë brenda njësisë;
 - iii) përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nën-njësi në nënkategori dhe funksione;
 - 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 nënenet 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, kupërfshihen:
- 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 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. 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 Regjistrat 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 investimevepublike.

Miratimi i PDV-së do të kryhet si më poshtë vijon:

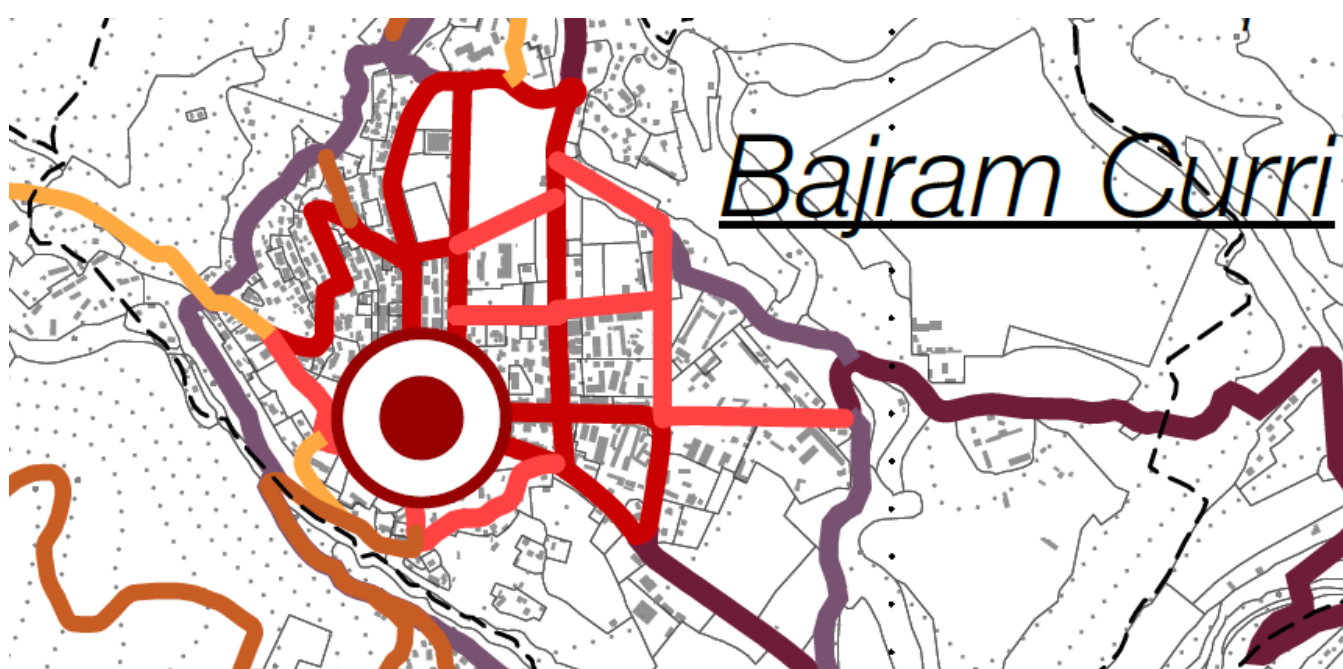
1. Procesi i miratimit të planit të detajuar vendor (PDV) bëhet në përputhje me përcaktimet e neneve 22 e 25 të ligjit.
2. Autoriteti përgjegjës për miratimin e PDV-së është Kryetari i Bashkisë, në përputhje me shkronjën “dh”, të pikës 1, të nenit 13 të ligjit.
3. Kryetari i Bashkisë merr vendimin për miratimin e planit të detajuar vendor, brenda45 (dyzet epesë) 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, kryent akime 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 njëtëtretën 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 tëPDV-së.

4 HARTA E PERDORIMIT TË TOKËS SIPAS PPV



Përdorimi i propozuar i tokës sipas kategorive baze dominuese



Harta e sistemit të propozuar rrugor në qytet

5- PASAPORTA PËR NJËSINË STRUKTURE A2.3-4.UB SIPAS PPV.

Pashaporta nr: 6
Kodi: A2.3
Emërtimi: Zona urbane banimi për zgjerim

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë) A
Përdorimi në % A:100
Kshr (%) Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kshp (%) Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Përdorimi i lejuar: Banim dhe struktura ndihmëse përkatëse; Tregti në shkallë të vogël; Shërbime (publike dhe private) në shkallë të vogël dhe mesatare.
Përdorime të ndaluara: Të gjitha llojet e aktiviteteve industriale.
Përdorime të kushtëzuara: Hapësirat bosh (75% e gjithë zonës) do të jenë publike Katet përdhe të ndërtesave do të përdoren për shërbime (publike dhe private)

Rregullat për çdo njësi

Mënyrat e ndërhyrjes: Zhvillim/Rizhvillim
Kushte të tjera: N/A

Rregullore planifikimi të parcelës

Madhësia e parcelës min. (m²) N/A
I max. (m²/m²): 1
Ksht maksimal i lejuar (%) 25
Lartësia max. lejuar (kate): 4.5
Lartësia e propozuar (m): 16
Tipologjia hapësinore: Siç përcaktohet në listën e njësjve
Tipologjia e ndërtesës: Ndërtesë me apartamente
Treguesit e distancave: Sipas nenit 39 të rregullores
Vija e kuqe e ndërtimit: Sipas hartës

Kodi i njësisë	Zona e mbrojtur	Instrumentet për drejtimin e zhvillimit	PDV	Shërbime	Kushte për infrastrukturën	Sipërfaqja e njësisë (Ha)	Nr. banorësh	Nr. përdoruesish	Sipërfaqe parkim	Sipërfaqe e gjelbër
A2.3-4		N/A	Po	N/A	N/A	0.8195	205	N/A	1229	512

6- GJËNDJA E PRONËSISË DHE INFORMALITETIT

Duhet të saktësohet gjendja aktuale e pronësisë në zyrat e ASHK-Së për të gjithë objektet në njësinë strukturore A2.3-4.UB nëpërmjet pajisjes ma hartën kadastrale të azhornuar për gjendjen juridike të pronave. Nga shqyrtimi i situatës aktuale vihet re se në këtë njësi strukturore pronësia është private.

7- PLANI I VEPRIMEVE PËR HARTIMIN E PDV-së A2.3-4.UB

Nr.	Etapat e Hartimit	Përgjegjësi	Muaji 1				Muaji 2				Muaji 3						
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
1	HARTIMI I NISMES PER NJESINE SH026.UB	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 Infrastruktues	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 hapsinore 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																	