

The background of the entire page is filled with various architectural drawings, including floor plans, site plans, and circular diagrams, rendered in a light gray color. The main title is centered over these drawings.

SI TË HARTOSH & APLIKOSH PLAN TË DETAJUAR VENDOR (PDV - FAZA 1)

UDHËZUES PËR PROFESIONISTËT DHE QYTETARËT



BASHKIA
TIRANË

Udhëzuesi për profesionistët dhe qytetarët:

“Si të aplikosh për Plan të Detajuar Vendor, Faza 1”

AUTOR

Drejtoria e Përgjithshme e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit,
Bashkia Tiranë.

UDHËHEQËS TË PROCESIT:

Diçjon Baboçi, Drejtor i Përgjithshëm

Drejtoria e përgjithshme e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit

Eva Hoxha, Përgjegjës Sektori (deleguar)

Sektori i Mikroplanifikimit, Drejtoria e Planifikimit të Territorit

Devis Agaraj, Përgjegjës Sektori

Sektori i Makroplanifikimit, Drejtoria e Planifikimit të Territorit

DREJTUES I GRUPIT TË PUNËS:

Iva Tavanxhiu, Specialiste

Sektori i Makroplanifikimit

GRUPI I PUNËS:

Specialistë

Sektori i Makroplanifikimit & Sektori i Mikroplanifikimit:

Eljona Çelaj, Donald Mustafaraj, Anisa Stasa, Nada Ibrahim, Ermira Numani, Arlind Okaj, Ermal Grabova, Jyrgen Struga, Paulo Topuzi, Soviela Shehu, Edian Mece, Mikel Kodheli, Iva Tavanxhiu, Arber Habilaj, Iris Baboçi, Mirlinda Shqarri, Ferdinand Mino, Alket Hakiraj.

REALIZIMI GRAFIK:

Iva Tavanxhiu

Tiranë, 2018

SHËNIM I RËNDËSISHËM

Roli i këtij udhëzuesi është orientues për mënyrën e hartimit dhe aplikimit të PDV FAZA 1 dhe do të jetë vazhdimisht në proces përditësimi në varësi të ndryshimit të legjislacionit, rregulloreve në zbatim të ligjeve përkatëse në fuqi, urdhëresave të ndryshme apo koncepteve që kanë nevojë të spjegohen.

Sugjerimet e dhëna në këtë udhëzues nuk janë shteruese, pasi vetë rastet e çdo njësie strukturore janë nga më të ndryshmet dhe trajtimet e tyre nuk janë standarte.

Shembulli i sjellë në këtë udhëzues është një rast ilustrues, tek i cili mund të referoheni.

Referencat ligjore të cituara në këtë udhëzues i përkasin kohës së përgatitjes së tij, prandaj çdo përdorues i këtij udhëzuesi duhet të jetë i kujdesshëm t'i referohet bazës ligjore të përditësuar nga burimet zyrtare në momentin e përdorimit të tij.

TABELA E PËRMBAJTJES

- HYRJE

HAPI 01	- KONTROLLI I KUSHTEVE TË ZHVILLIMIT & PËRCAKTIMEVE PËR NJËSINË STRUKTUREORE REFERUAR PPV TIRANË	13
HAPI 02	- NISMA PËR HARTIMIN E PDV-së & PUBLIKIMI NË RKPT	17
HAPI 03	- PAJISJA ME STATUSIN JURIDIK TË PRONAVE PËR NJËSINË STRUKTUREORE & RILEVIMI TOPOGRAFIK	21
HAPI 04	- PËRGATITJA E DOKUMENTIT TË PDV-së	27
HAPI 05	- HEDHJA E INFORMACIONIT TË PDV-së NË PLATFORMËN GIS	57
HAPI 06	- SHQYRTIM I DOKUMENTIT TË PDV -së & MIRATIMI I PDV-së	61
HAPI 07	- SHQYRTIMI I APLIKIMIT TË PDV-së, & AFATET KOHORE	65
	- PERMBLEDHJA E PROCESIT TË APLIKIMIT PËR PDV	

➤ HYRJE

Udhëzuesi “*Si të aplikosh për Plan të Detajuar Vendor (PDV), Faza 1*” për profesionistët dhe qytetarët u përgatit nga Bashkia e Tiranës me mbështetje teknike të Drejtorisë së Përgjithshme të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit.

QËLLIMI I UDHËZUESIT

Udhëzuesi “*Si të aplikosh për Plan të Detajuar Vendor, Faza 1*” i vjen në ndihmë profesionistëve të fushës si planifikues urbanë, urbanistë, arkitektë dhe të interesuarve që aplikojnë për PDV Faza 1, duke i udhëzuar për bazën ligjore, dokumentacionin e nevojshëm për aplikimin për PDV, përmbajtjen e PDV, autoritetet të cilët kanë të drejta vendimarrje, afatet e kërkuara, etj.

MENYRA TË TJERA INFORMIMI PËRVEÇ KËTIJ UDHËZUESI

Për çdo pyetje apo informim mbi mënyrën e aplikimit për *Plan të Detajuar Vendor, Faza 1* mund të interesoheni pranë:

- Zyrave të Komunikimit me Qytetarët pranë Bashkisë së Tiranës
- Portalit zyrtar të Bashkisë së Tiranës:

www.tirana.al

➤ UDHËZUES TË TJERË APLIKIMI PER LEJE

Ky udhëzues është pjesë e një pakete informative për zbatimin e bazës tekniko - ligjore sipas kushteve të zhvillimit të përcaktuara në legjislacionin dhe rregulloret përkatëse në fuqi, së bashku me *Udhëzuesin “Si të aplikosh për Leje Zhvillimi*, *Udhëzuesin “Si të aplikosh për Leje Ndërtimi”* dhe *Udhëzuesin “Si të aplikosh për Deklaratë Paraprake për Kryerje Punimesh”*.



➤ AKRONIME

PPV	– Plan i Përgjithshëm Vendor
PDV	– Plan i Detajuar Vendor
RKPT	– Regjistri Kombëtar i Planifikimit të Territorit
DPPZHT	– Drejtoria e Përgjithshme e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit
DPT	– Drejtoria e Planifikimit të Territorit
ZVRPP	– Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
KT	– Këshill Teknik

➤ ÇFARË ËSHTË PLANI I DETAJUAR VENDOR?

“ *Plan i detajuar vendor (PDV) është dokumenti që detajon përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor në nivelin e një ose disa njësive strukturore dhe përcakton kushtet për zhvillimin e një zone përmes lejeve të ndërtimit.*

PDV-ja ka për qëllim, sipas rastit, të detajojë përcaktimet e PPV-së, për:

- a) zhvillimin dhe/ose rizhvillimin e një njësie*
 - b) rigjenerimin/ripërtëritjen urbane*
 - c) përdorimet e tokës dhe kushtet e zhvillimit*
 - ç) investimet publike në infrastrukturë apo shërbimet publike, që ndikojnë në ndryshimin ose rishpërndarjen e kushteve të zhvillimit*
 - d) programet e drejtimit të zhvillimit nëpërmjet instrumenteve. ”*
-

➤ NË ÇFARË RASTI APLIKOJMË PËR PDV?

- Në të gjitha rastet kur njësitë strukturore janë subjekt hartimi PDV, sipas përcaktimit të dokumentit të Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV-së).

➤ MËNYRA E APLIKIMIT

Aplikimi për leje PDV kryhet **VETËM** pranë Sportelit të Pritjes me Qytetarët pranë Bashkisë Tiranë.

◀ SHËNIM

Nëse rasti juaj nuk klasifikohet si aplikim për PDV, referojuni udhëzuesve të tjerë për aplikim për leje (faqe 7).

➤ AUTORITETI PËRGJEGJËS PËR HARTIMIN DHE MIRATIMIN E PDV-së

- **HARTIMI** i dokumentit të PDV-së kryhet nga :

- Me nismë publike

Drejtoria e Planifikimit të Territorit me sektoret përkatës kanë detyrë funksionale dhe aktivisht hulumtojnë, analizojnë dhe konceptojnë PDV bazuar në kërkesat dhe nevojat e qytetit.

- Me nismë private

- Në rast hartimi nga palët private, procesi mbikëqyret në çdo hap nga struktura përgjegjëse e planifikimit të territorit të autoritetit vendor.

- Kërkohet deklarata e dakordësisë së pronarëve që kanë në pronësi jo më pak se 51% të sipërfaqes së njësisë strukturore, subjekt PDV-je.

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.

- **MIRATIMI** i PDV-së bëhet nga kryetari i njësisë vendore.

01

**KONTROLI I KUSHTEVE TË ZHVILLIMIT
& PËRCAKTIMEVE PËR NJËSINË
STRUKTUREORE REFERUAR PPV TIRANË**



➤ PLANI I PËRGJITHSHËM VENDOR TR030

Plani i Përgjithshëm Vendor (PPV) është baza nga ku mund të nxjerrim informacionin e nevojshëm mbi rregullat e planifikimit dhe zhvillimit për njësinë strukturore (pjesë e të cilës është prona/ pronat të cilat zhvilluesi interesohet) para aplikimit për PDV.

! KUJDES

Përpara aplikimit për PDV, sigurohuni që:

1/ Zhvillimi që doni të ndërmerri ka të nevojshëm hartimin e PDV

(në të kundërt, mund të aplikoni direkt për leje zhvillimi)

2/ Treguesit e zhvillimit të përcaktuar nga PPV-ja për njësinë strukturore, lejojnë zhvillimin e pronës / pronave për të cilat ka interes dhe përbushin interesat e investitorit, zhvilluesit apo banorëve.

Informacioni mbi PPV TR030 mund të merret në 2 mënyra:

1/ Nëpërmjet aplikimit pranë Zyrave të Komunikimit me Qytetarët në Bashkinë e Tiranës për informacionin mbi kushtet e zhvillimit që përcakton PPV për njësinë strukturore.

2/ Leximi i dokumentacionit hartografik të PPV-së dhe rregullores përkatëse të publikuar në faqen zyrtare të Bashkisë së Tiranës.

www.tirana.al

--> Program i Transparencës --> Plani i Përgjithshëm Vendor

The screenshot displays the official website of the Tirana Municipality. At the top, there is a navigation bar with the following items: 'Tirana Info', 'Tirana Turizëm', 'Tirana Legjislacion', 'Tirana Shërbime', and 'Kryetari i Bashkisë'. A search bar with the text 'Kërko' and a magnifying glass icon is also present. Below the navigation bar, a red sidebar menu titled 'PROGRAMI TRANSPARENCËS' lists various services with right-pointing arrows: Auditimi, Kordinator për të Drejtën e Informimit, Legjislacioni, Konsultimi Publik, Rregullorja e Bashkisë së Tiranës, Rregjistri i Kërkesave, Plani Përgjithshëm Vendor, Plani i Detajuar Vendor, Kërkesa për Informacion, Formulari i Vetëdeklarimit, Organigrama, Struktura e Pagave, and Prokurime. The main content area shows the 'TR030 PLANI PËRGJITHSHËM VENDOR' page. It features a list of links for various documents, each with a 'Link Shkarkimi' button. The links include: 'Plani i Përgjithshëm Vendor - Final', 'Vendim nr.1 KKT dt 14.04.2017', 'Plani PPV Bashkia Tiranë', 'Rregullore e PPV Bashkia Tiranë', 'Pasaporta Rregullore e PPV Bashkia Tiranë pj.1', 'Pasaporta Rregullore e PPV Bashkia Tiranë pj.2', 'Strategjia Territoriale e PPV Bashkia Tiranë', 'Harta e 5 sistemeve territoriale', 'Harta e fazave të zbatimit të objektivave', 'Harta e njësive strukturore nivel bashkie', 'Harta e njësive strukturore nivel qyteti', 'Harta e përdorimit të tokës nivel bashkie', 'Harta e përdorimit të tokës nivel qyteti', 'Harta e rrjetit rrugor të propozuar', and 'Harta e vizionit dhe objektivave strategjike'. At the bottom of the page, there is a 'Shtojca' button and a 'SHPËRNDAJE KËTË LINK' button with social media icons for email, Facebook, and Twitter.

02 NISMA PËR HARTIMIN E PDV-së & PUBLIKIMI NË REGJISTRIN KOMBËTAR TË PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT (RKPT)



➤ NISMA PËR HARTIMIN E PDV-së

Hapi i parë për fillimin e hartimit të PDV-së, është Njoftimi për Nisjen e hartimit të PDV-së.

Drejtoria e Planifikimit të Territorit (DPT) harton dhe dorëzon materialin e Nismës në Drejtorinë e Përgjithshme të Komunikimit dhe Marrëdhënieve me Publikun për afishimin e tij në ambientet e bashkisë si dhe për botimin në **Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit (RKPT)**, portalin zyrtar për informimin e të gjithë palëve të interesuara.

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 PPV

◀ SHËNIM

Njoftimi mbi nisjen e hartimit të PDV-së hartohet dhe miratohet nga struktura përgjegjëse e DPT-së.

Njoftimi për nisjen e hartimit të PDV-së përmban:

1/1 Memo – **NJOFTIM MBI NISJEN E HARTIMIT TE PDV-së**, ku identifikohet kodi i njësisë, i përcaktuar nga PPV, shoqëruar me përcaktimet për zhvillimin e njësisë.

1/2 VENDIMIN E KRYETARIT

1/3 DEKLARATËN E DAKORTËSISË 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.**

! KUJDES

- Në rastin e hartimit të PDV-së me Nismë Private, aplikimi mund të kryhet pranë **Sportelit të Pritjes me Qytetarët pranë Bashkisë Tiranë.**

Për t'ju orientuar në lidhje me dokumentat e nevojshëm për hartimin e PDV-së, drejtojeni një arkitekti të licensuar / studio projektimi.


03 PAJISJA ME STATUSIN JURIDIK TË PRONAVE PËR NJËSINË STRUKTUREORE & RILEVIMIT TOPOGRAFIK



3/1 STATUSI JURIDIK I PRONAVE TË NJËSISË STRUKTURORE SUBJEKT PDV-je NGA ZVRPP

Pas shprehjes të interesit pranë Zyrave të Pritjes me Qytetarët në Bashkinë e Tiranës për hartimin e PDV-së së njësisë strukturore, Bashkia Tiranë i kërkon ZVRPP informacionin mbi statusin juridik të pronave që përbëjnë njësinë.

Nëse informacioni i ardhur nga ZVRPP nuk është i plotë, atëherë Bashkia e Tiranës i ridërgon përsëri shkresë Hipotekës për informacionin e munguar.


BASHKIA TIRANË
DREJTORIA E PËRGJITHSHME E PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT

Nr. prot. _____ Tiranë, më _____ 2018

Drejtuar: *Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Tiranë*

Lënda: *Kërkesë për vënien në dispozicion të informacionit në lidhje me pronësinë mbi truallin*

Në zbatim të parashikimeve të legjislacionit në fuqi në fushën e planifikimit të territorit si dhe të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, bazuar në ligjin nr. 107/2014 "Për Planifikimin e Territorit" (i ndryshuar) dhe Nr. 671 date 29.07.2011 "Për miratimin e rregullores uniforme të instrumentave të planifikimit të territorit", (indryshuar), pjesë e dokumentacionit të çdo PDV-je është fragmenti i hartës së pronësisë të të gjithë teritorit për të cilin hartohet PDV-ja, bashkë me satusin juridik të pronave, të marra zyrtarisht nga Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Tiranë.

Për sa më sipër, ju lutemi të na vini në dispozicion hartën dhe statusin juridik për territorin e përcaktuar sipas hartës bashkëlidhur, kufizuar në jug nga rruga "Dervish Hima", në veri nga rruga "Asim Zeneli" dhe në lindje nga rruga "e Elbasanit", TR;R-12, TR; R -13, TR; S-12, TR; S-13; zk.8160 njësia strukturore TR/23 pjesët e konturuara.

Me respekt,

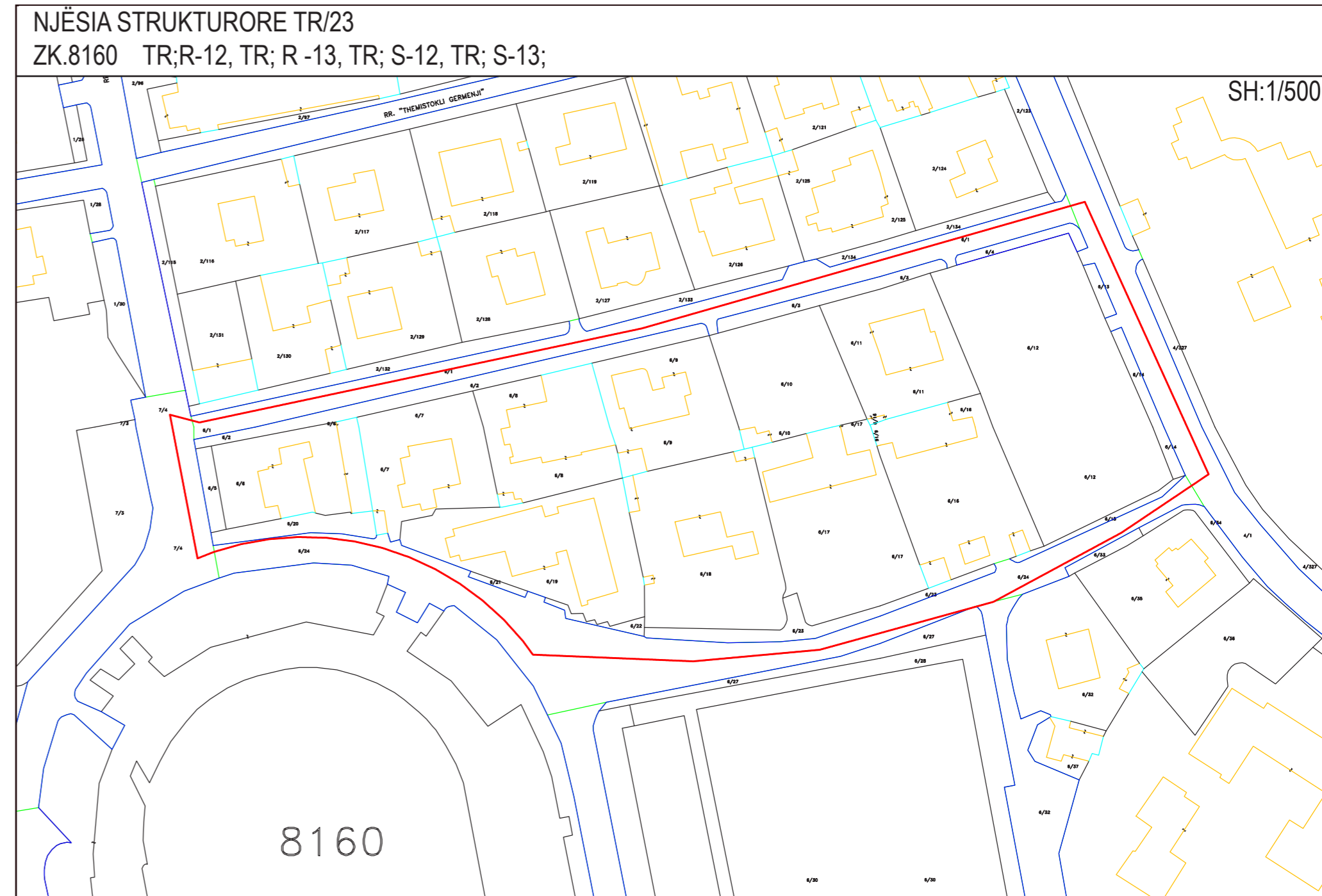
DREJTOR I PËRGJITHSHËM

Ditjon Baboçi

Konceptoi Specialist SM:
Konceptoi Specialist SM:
Pranoi Përgjegjës SM:

Adresa: Shëtitorea "Dëshmorët e Kombit", Tiranë, Shqipëri, tel.: +355 4 226629, fax: +355 4 228430, email@tirana.al

1



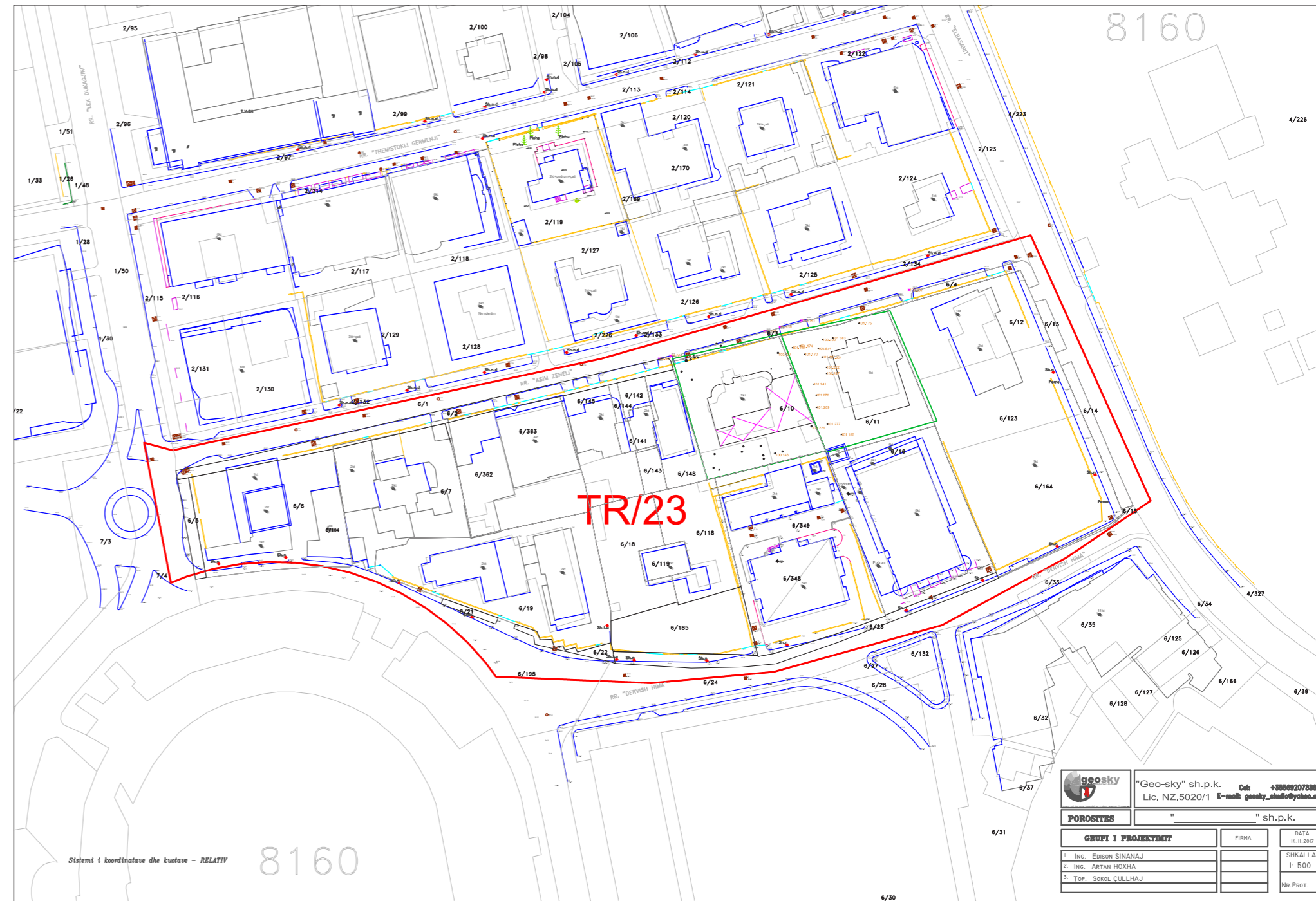
➤ 3/2 RILEVIMI TEKNIK I TOPOGRAFISË SË NJËSISË STRUKTURORE SUBJEKT PDV-je

Hartuesi i PDV-së duhet të kontraktojë një topograf të licensuar për të realizuar rilevimin e të gjithë njësisë strukturore subjekt PDV-je ku përfshihen të gjitha rrugët, parcelat dhe objektet përbërëse të kësaj njësie.

Pas realizimit të rilevimit topografik të njësisë strukturore subjekt PDV-je, hartuesi e dorëzon elektronikisht dhe të printuar me firmë dhe vulë nga topografi i licensuar që ka kryer rilevimin, pranë DPT-së, Bashkia Tiranë.

! KUJDES

Rilevimi topografik duhet të jetë i gjeoreferencuar dhe gjithë materiali hartografik të jetë i punuar mbi këtë rilevim.



04 PËRGATITJA E DOKUMENTIT TË PDV-së

ALBUMI, RELACIONI, RREGULLORJA



➤ DOKUMENTI I PDV - së

Dokumenti i PDV-së përmban planin e përcaktimeve territoriale, i shprehur relacion dhe harta shoqëruese për pikat e mëposhtme:

➤ **ALBUMIN** e njësisë strukturore subjekt PDV-je, i cili konsiston në materialin hartografik:

- **Hartat e analizës së gjendjes ekzistuese** për njësinë strukturore (U_01; U_02; U_03)
- **Hartat mbi propozimin e përcaktimeve territoriale** (U_04; U_05; U_06)

➤ **REGULLORJA E PDV-SË**

➤ **RELACIONI**

Shoqëruar me foto të gjendjes ekzistuese të njësisë strukturore subjekt PDV-je.

◀ SHËNIM

Formati i fletëve përbërëse të albumit të hartimit të PDV-së dhe relacioni do i përmbahet standardid të publikuar në faqen e Bashkisë Tiranë:

*www.tirana.al
-> Programi i Transparencës
-> Plani i Detajuar Vendor*

➤ 4/1 ALBUMI I PDV - së

Albumi i PDV-së përbëhet nga 6 fletë të cilat përmbajnë:

U_01 Gjendja ekzistuese

U_02 Gjendja ekzistuese e pronësisë mbi truallin & parcelat e zhvilluara dhe të mundshme për zhvillim

U_03 Përdorimi ekzistues i truallit dhe strukturave & plani i përdorimeve të propozuara të tokës dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor

U_04 Skema e rrjetit rrugor të propozuar

U_05 Skema e rrjeteve inxhinierike të propozuara

U_06 Zbardhja - Skema e propozuar e rrjetit rrugor dhe përdorimi i propozuar i tokës & mënyrat e ndërhyrjes në territor

◀ SHËNIM

Të gjitha hartat e analizës dhe propozimit të PDV-së duhet të Vendosen mbi relievin e azhurnuar topografik, shkalla 1:500 në 1:2,000, në përputhje me madhësinë e zonës.

U_1 GJËNDJA EKZISTUESE

Gjendja ekzistuese e njësisë strukture paraqitet në **HARTËN E GJENDJES EKZISTUESE** e cila përmban rievimin topografik të gjendjes ekzistuese, ku prezantohen:

- objektet e banimit
- institucionet me parcelat përkatëse
- objektet arsimore, shëndetësore, etj;
- objektet monument kulture
- rrjeti rrugor ekzistues
- hyrjet në ndërtesa
- akseset
- hapësirat publike dhe të hapura

me emërtimet dhe parcelat përkatëse brenda kufirit të njësisë strukture për të cilin hartohet PDV-ja.

GJENDJA EKZISTUESE SH 1:1200



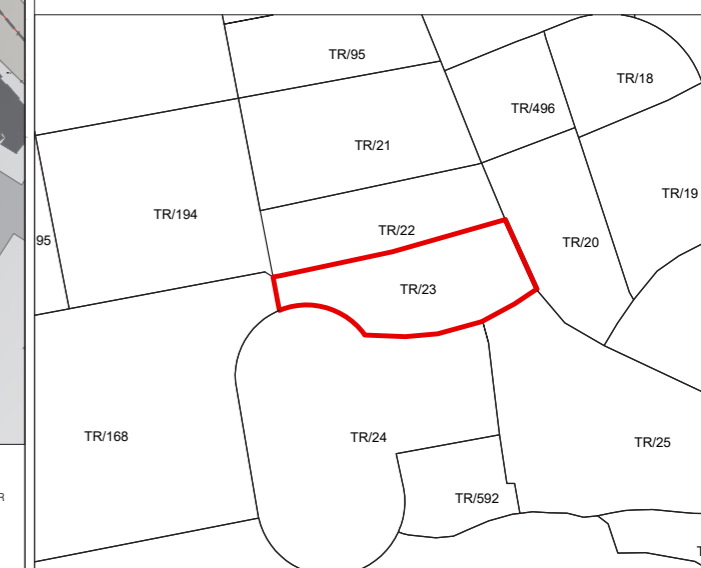
LEGJENDA	
	KUFIRI I NJESISE
	RRUGË EKZISTUESE
	OBJEKTE 1-3 KAT
	OBJEKTE MBI 4 KAT
	INSTITUCION ARSIMOR
	INSTITUCIONE
	SIPERFAQE INSTITUCIONALE
	TERRENE SPORTIVE
	SIPERFAQE E GJELBER
	HYRJE NË BANESA MULTIFAMILJARE
	AKSES NË PARKIM NËNTOKËSOR
	AKSES NË PARKIM TË JASHTËM
	FASADAT KALLKAN SIPAS LEJES SË NDËRTIMIT TË MIRATUAR
	PARKIM I JASHTËM
	PARKIM NËNTOKËSOR
	RRËTHIM
	HYRJE RRËTHIMI

BASHKIA TIRANË DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT	DREJTORI I PËRQUTËSHËM I PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	DREJTORI I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT	SEKTORI I MAKROPLANIFIKIMIT PERQUTËS /	SEKTORI I MIKROPLANIFIKIMIT PERQUTËS /	SEKTORI I PROJEKTIVËME PERQUTËS /	SEKTORI I QIS KADASTRËS PERQUTËS /	GRUPI I HARTUESVE TË PDV-98	PLANI I DETAJUAR VENDOR NJESIA STRUKTURE NR. TR-23 NDERMJET RRUGËVE "DERVISH HIMA", "ASIM ZENELI" DHE "RRUGË SË ELBASANIT"	EMËRTIMI I FLETËS GJËNDJA EKZISTUESE		Shkalla 1 : 1200 Data	U-01
--	--	---------------------------------------	---	---	--------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	--	---	--	--------------------------	------

POZICIONI NE LIDHJE ME QYTETIN SH 1:10 000



FRAGMENT NGA HARTA E NJESIVE STRUKTURE SH 1:5000



BASHKIA TIRANË DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT	DREJTORI I PËRQUTËSHËM I PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	DREJTORI I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT	SEKTORI I MAKROPLANIFIKIMIT PERQUTËS /	SEKTORI I MIKROPLANIFIKIMIT PERQUTËS /	SEKTORI I PROJEKTIVËME PERQUTËS /	SEKTORI I QIS KADASTRËS PERQUTËS /	GRUPI I HARTUESVE TË PDV-98	PLANI I DETAJUAR VENDOR NJESIA STRUKTURE NR. TR-23 NDERMJET RRUGËVE "DERVISH HIMA", "ASIM ZENELI" DHE "RRUGË SË ELBASANIT"	EMËRTIMI I FLETËS GJËNDJA EKZISTUESE		Shkalla 1 : 1200 Data	U-01
--	--	---------------------------------------	---	---	--------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	--	---	--	--------------------------	------

U_2/1 GJENDJA EKZISTUESE E PRONËSISË MBI TRUALLIN

Pas përfundimit të informacionit nga ZVRPP, hartuesi i PDV-së, reflekton informacionin e statusit juridik të pronave mbi pronësinë në **“HARTËN GJENDJES EKZISTUESE TË PRONËSISË MBI TRUALLIN”**, duke evidentuar grafikisht pronat sipas përkatësisë pronësore me legjendë të qartë sipas shembullit në fletën pasardhëse.

- Parcela pronë shtetërore
- Parcela pronë private
- Parcela pa informacion
- Pronar i pavërtetuar
- Apo çdo përkatësi tjetër prone (sipas rastit)

U_2/2 PARCELA TË ZHVILLUARA DHE TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM

Pas reflektimit të pronësisë mbi truallin dhe statusit juridik të pronave, së bashku me analizën e gjendjes ekzistuese, në **HARTEN E “PARCELAVE TË ZHVILLUARA DHE TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM”** identifikohen strukturat dhe parcelat në funksion të tyre të zhvilluara dhe ato të mundshme për zhvillim.

! KUJDES

Kjo fletë e albumit punohet vetëm mbi bazën e materialit hartografik të statusit juridik të pronësive të marrë nga ZVRPP-ja.

PLANI I DETAJUAR VENDOR I NJESISË STRUKTURORE TR/23



LEGJENDA

- KUFIRI I NJESISË
- NDERTESA EKZISTUESE
- RRUGË EKZISTUESE
- AKSI I RRUGES
- PRONËSI PRIVATE
- PRONËSI SHTETËRORE
- PRONËSI PA INFORMACION

LEGJENDA

- KUFIRI I NJESISË
- NDERTESA EKZISTUESE
- RRUGË EKZISTUESE
- AKSI I RRUGES
- ZONA TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM
- ZONA TË ZHVILLUARA

BASHKIA TIRANË DREKTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT	DREJTORI I PËRGJITHSHËM I PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	DREJTORI I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT	SEKTORI I MAKROPLANIFIKIMIT	PERQJESUES /	GRUPI I HARTUESVE TË PDV-96	PLANI I DETAJUAR VENDOR NË NJESIA STRUKTURORE NR. TR-23 NË DËRVAJËT RRUGËSIVE "D'ERVISHI HIMAT", "ASIM ZENELI" DHE "RRUGËS SE ELBASANIT"	EMËRTIMI I FLETES	Shkalla 1 : 1000 Data	U-02
	SEKTORI I MIKROPLANIFIKIMIT	PERQJESUES /	SEKTORI I PROJEKTIMEVE	PERQJESUES /	SEKTORI I GIS KADASTRES	PERQJESUES /	GJENDJA E PRONËSISË MBI TRUALLIN PARCELAT E ZHVILLUARA DHE TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM		

➤ SI PËRCAKTOHEN PARCELAT E ZHVILLUARA DHE TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM (U_2/2)?

Klasifikimi i parcelave të zhvilluara dhe të mundshme për zhvillim, kryhet në bazë të gjykimit rast pas rasti të ndërtesave dhe parcelave në funksion të tyre duke iu referuar treguesve të zhvillimit për njësinë strukturore subjekt PDV-je, të përcaktuara nga pasaporta përkatëse, e duke marrë si përcaktues:

- **numrin e kateve të propozuara**

Gjithashtu në gjykim mund të ndihmojë edhe:

- **intensiteti në nivel parcele**

- **gjendja e strukturave ekzistuese**

➤ PARCELA TË ZHVILLUARA

Parcela të zhvilluara konsiderohen ato parcela, strukturat e të cilave klasifikohen si **situatë e formuar**.

Strukturat të cilat do të konsiderohen si situatë e formuar, do jenë ato struktura të cilat i përkasin një hierarkie më të ulët se ajo e lartësisë të parashikuar nga PPV-ja, sipas përcaktimeve të pikës 5 të Nenit 54 të Rregullores Vendore:

Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:

a/ Zhvillim i strukturave të ulta (deri në 3k)

b/ Zhvillim i strukturave të mesme (3 – 6 k)

c/ Zhvillim i strukturave të larta (mbi 6 k)

➤ PARCELA TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM

Parcela të mundshme për zhvillim janë ato parcela të cilat kanë mundësi zhvillimi referuar treguesve të zhvillimit përcaktuar nga PPV-ja, zakonisht parcela me objekte **deri në 3 kate**.

◀ SHËNIM

Në raste specifike mund të trajohen për rizhvillim edhe objekte të strukturave të mesme atëhere kur lartësia e parashikuar nga PPV-ja i përket një hierarkie më të lartë.

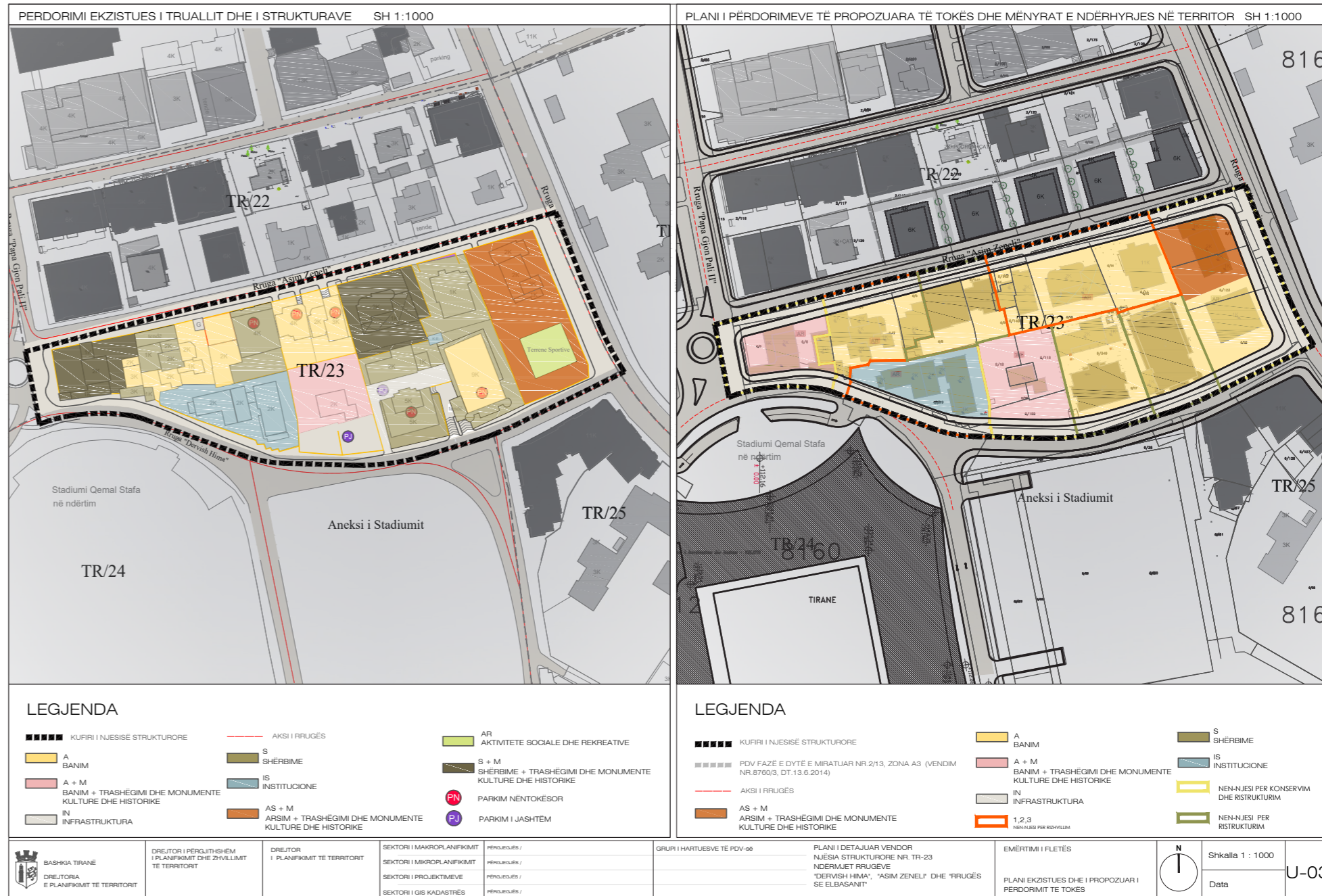
U_3/1 PËRDORIMI EKZISTUES I TRUALLIT DHE STRUKTURAVE

Në HARTËN E “PËRDORIMIT EKZISTUES TË TRUALLIT DHE STRUKTURAVE NË TË” do të reflektohet përdorimi i ekzistues i gjëndjes faktike të objekteve dhe pronave të përfuara nga analiza e gjëndjes ekzistuese të territorit.

U_3/2 PLANI I PËRDORIMEVE TË PROPOZUARA TË TOKËS DHE MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR

Në HARTËN E “PLANIT TË PËRDORIMEVE TË PROPOZUARA TË TOKËS” identifikohen parashikimet e PPV-së dhe reflektimet e saktësimeve të nevojshme nga analiza e territorit.

Në të dyja rastet, si në *Hartën e “Përdorimit ekzistues të truallit dhe strukturave në të”* dhe në *Hartën e “Planit të përdorimeve të propozuara të tokës”*, kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe te strukturave në të, shërbejnë si referencë në procesin e zonimit sipas përdorimit të tokës, të kryer nga autoriteti i planifikimit dhe përcaktimi i tyre bëhet në zbatim të dispozitave të Nenit 80 të VKM Nr.686, dt. 22.11.2017 “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”, duke iu referuar kategorive bazë apo me përdorim të përzier (mikse).



U_4 SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR

HARTA E "SKEMËS SË PROPOZUAR TË RRJETIT RRUGOR", paraqet vijat e ndërtimit, hapësirat e hapura/publike, sheshet, brezat e gjelbër përgjatë rrugëve dhe seksionet tërthore.

Skema e propozuar e rrjetit rrugor ka për detyrë të saktësojë pozicionimin e gjurmëve të propozuara nga PPV, referuar nenit 63 të "Rregullores së Planit", nr.1, dt.14.04.17, duke respektuar situatën e formuar në territor dhe përcaktuar **VIJAT E NDËRTIMIT** në bazë të nenit 53 të Rregullores Vendore.

! KUJDES

Mbani parasysh brezat e rezervuar përgjatë trupit të rrugëve, hekurudhës dhe vijës blu duke iu referuar legjislacioneve përkatëse.

TRUP RRUGE - quhet karexhata si pjesë e rrugës e destinuar për lëvizjen e mjeteve së bashku me trotuarin si pjesë e rrugës jashtë karrexhatës e destinuar për lëvizjen e këmbësorëve.

BREZ I REZERVUAR: shirit toke, jashtë kufirit rrugor, në të cilën është e ndaluar për pronarin e tokës të kryejë ndërtime, rrethime, të mbjella, depozitime etj.

SHËNIM

Në rastet kur PDV-së i mbivendoset kufiri i hapësirës së gjelbër për realizimin e Pyllit Orbital të Tiranës, atëherë zhvillimet do të mbartin detyrimin e realizimit të gjelbërimit sipas kushteve të Rregullores "Rregullat dhe kushtet për realizimin e Pyllit Orbital të Tiranës."

Për shpjegimet e këtyre koncepteve, referohuni në legjislacionin e mëposhtëm:

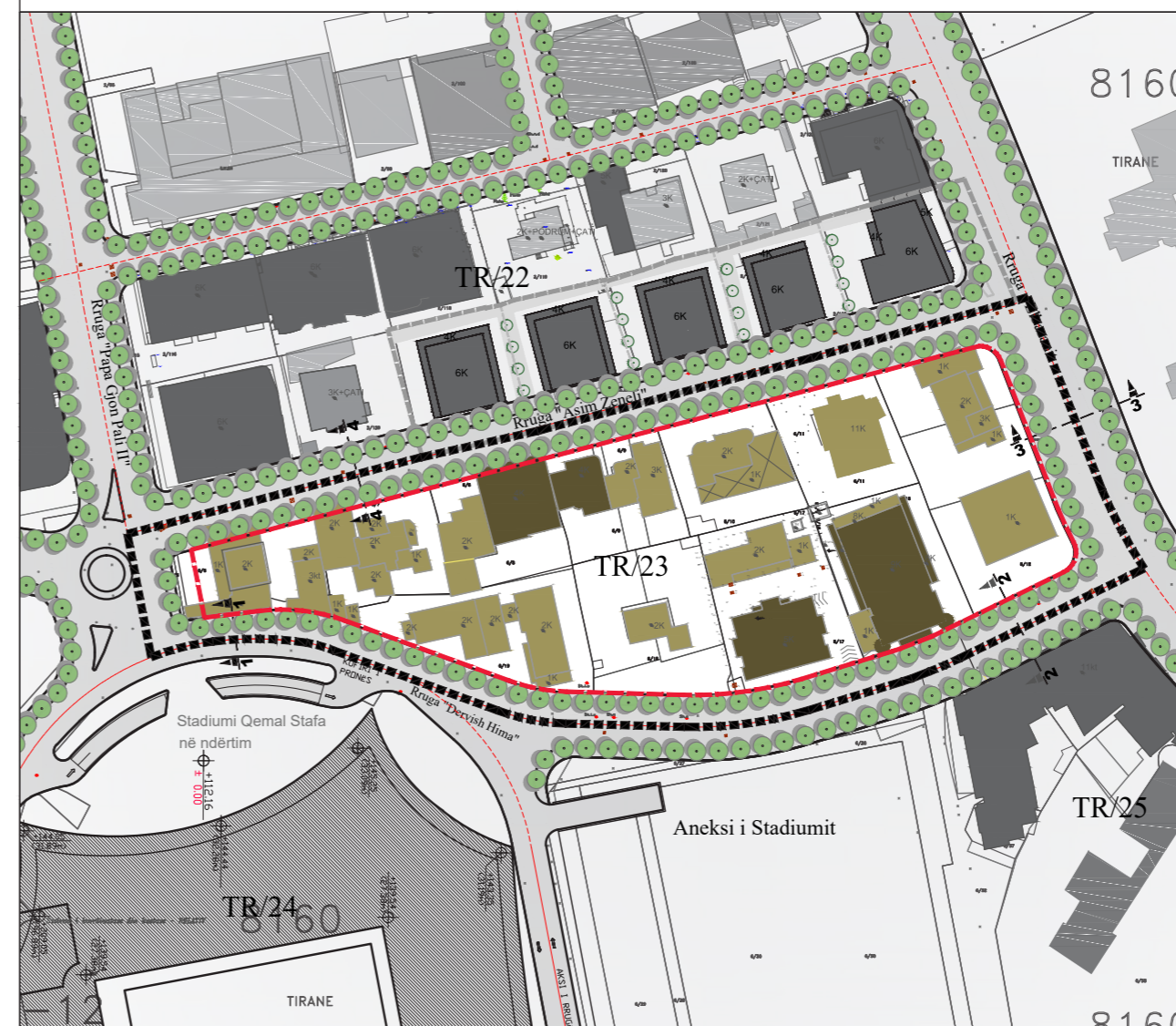
Ligji nr. 8378, dt. 22.7.1998, "Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë" (i ndryshuar)

Ligji nr. 142/2016 "Kodi hekurudhor i Republikës së Shqipërisë"

Ligji nr. 111/2012 "Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore"

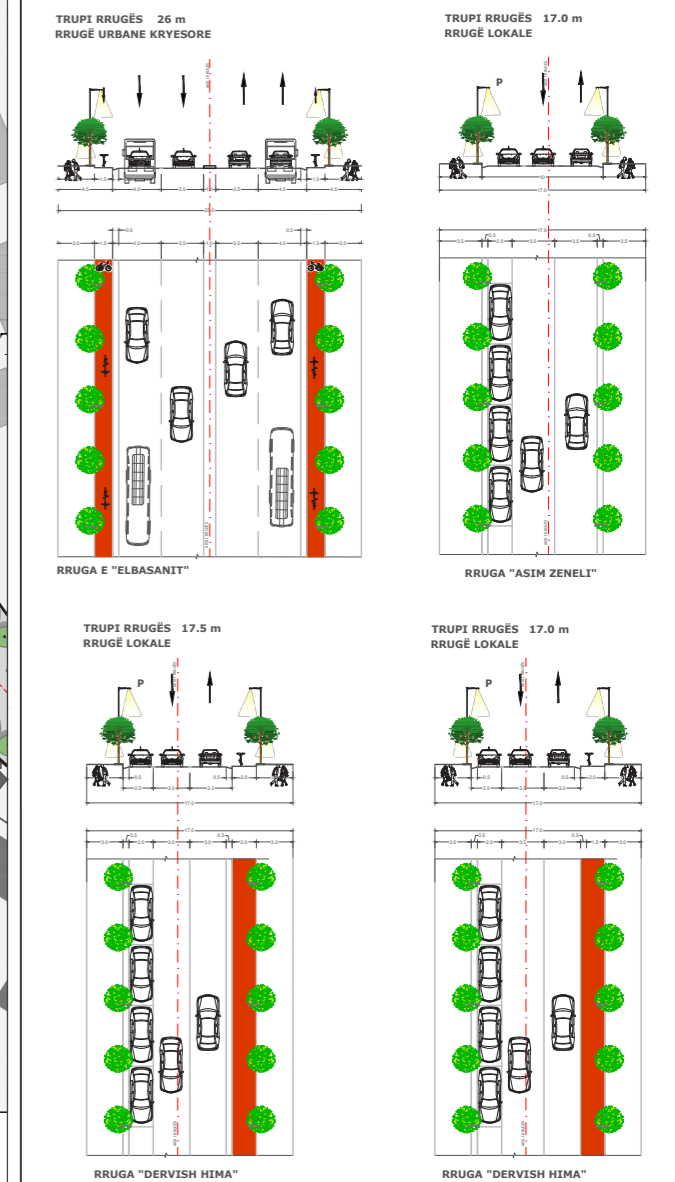
PLANI I DETAJUAR VENDOR I NJESISË STRUKTURE TR/23

SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR SH. 1 : 1200



LEGJENDA		OBJEKTE 1-3 KAT		OBJEKTE MBI 4 KAT	
—	KUFIRI I NJESISË STRUKTURE	■	OBJEKTE 1-3 KAT	■	OBJEKTE MBI 4 KAT
—	VIJA E NDËRTIMIT	■	OBJEKTE 1-3 KAT	■	OBJEKTE MBI 4 KAT
—	PDV FAZE E DYTË E MIRATUAR NR.2/13, ZONA A3 (VENDIM NR.8760/G, DT.13.6.2014)	■	OBJEKTE 1-3 KAT	■	OBJEKTE MBI 4 KAT
—	INFRASTRUKTURE	■	OBJEKTE 1-3 KAT	■	OBJEKTE MBI 4 KAT
—	AKSI I RRUGËS	■	OBJEKTE 1-3 KAT	■	OBJEKTE MBI 4 KAT

SEKSIONET TËRTHORE TË RRUGËVE



BASHKIA TIRANË DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT	DREJTORI I PËRGJITHSHËM I PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	DREJTORI I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT	SEKTORI I MAKROPLANIFIKIMIT PERREGJUES /	SEKTORI I MIKROPLANIFIKIMIT PERREGJUES /	SEKTORI I PROJEKTIVIMEVE PERREGJUES /	SEKTORI I QIS KADASTRES PERREGJUES /	GRUPI I HARTUESVE TE PDV-SË	PLANI I DETAJUAR VENDOR NJËSIA STRUKTURE NR. TR-23 NDËRRAMJET RRUGËVE "DERVISH HIMA", "ASIM ZENELI" DHE "RRUGËS SE ELBASANIT"	EMERTIM I FLETES SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR	Shkalla 1 : 1200 Data	U-05
--	---	---------------------------------------	---	---	--	---	-----------------------------	---	--	--------------------------	------

➤ SI PËRCAKTOHET VIJA E NDËRTIMIT?

VIJA E NDËRTIMIT / VIJA E KUQE - është kufiri maksimal i lejuar për vendosjen e një strukture në lidhje me trupin e rrugës ose kufirin e zonës zhvillimore apo njësisë që i referohet, referuar kushteve ligjore të përcaktuara në Kodin Rrugor apo vijave të ndërtimit ekzistuese të përcaktuara nga situata e formuar në terren apo analiza mbi terrenin nga studimi i rjetit rrugor apo planet e detajuara vendore.

- Vija e ndërtimit përcakton pozicionimin e faqes të një strukture në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese apo të propozuar.

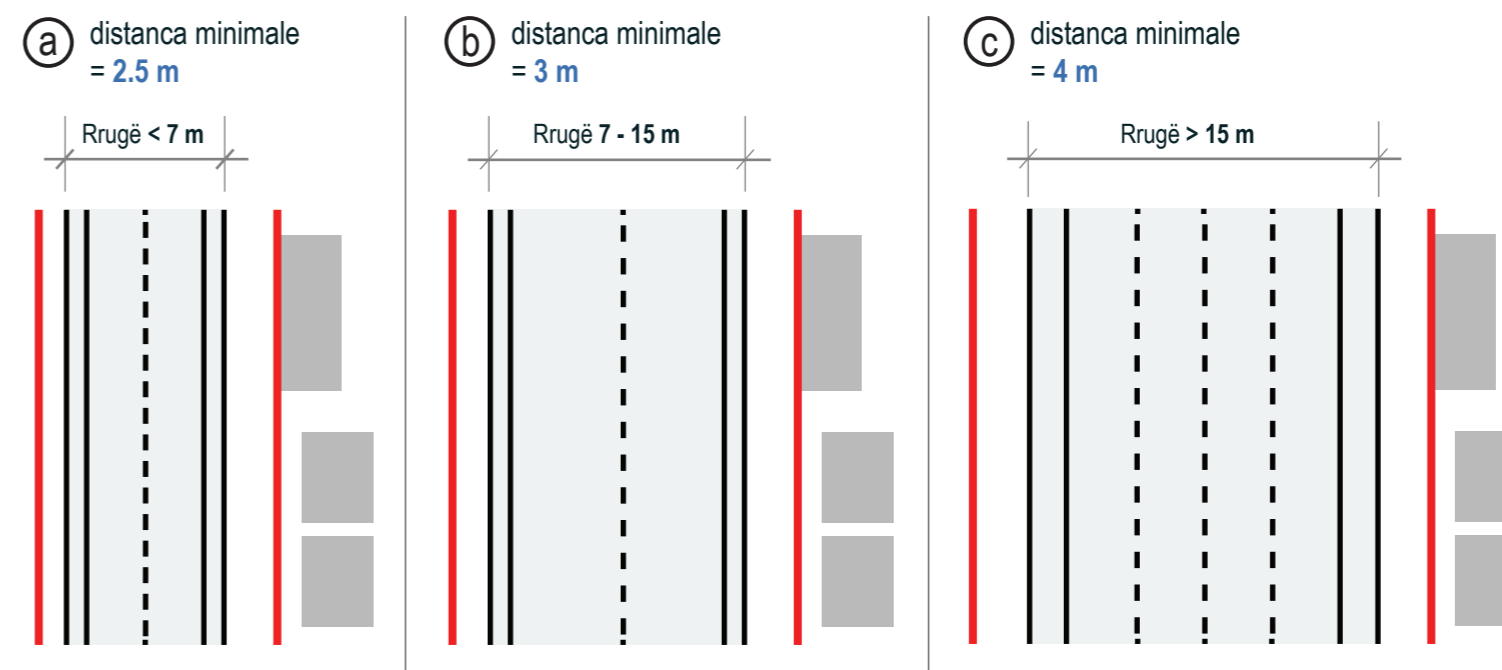
! KUJDES

- Në rastet kur planet e sistemimit dhe të vendosjes të katit përdhe parashikojnë nevojën e vendosjes së shkallëve dhe rampave për akses, nuk lejohet që pozicionimi i tyre të tejkalojë vijën e ndërtimit.

- Në çdo rast, volumetria e strukturës duhet të jetë brënda kufijve të parcelës apo grup-parcelave të pronave të përfshira në zhvillim.

VIJË NDËRTIMI E FORMUAR - është vija që krijohet nga kufiri maksimal i vendodhjes të ndërtesave ekzistuese të larta në raport me trupin e rrugës, të cilat nuk mund të rihvillohen (nuk parashikohet ndryshimi i gjendjes ekzistuese të tyre) dhe për rrjedhojë krijojnë situatë të formuar në territor.

VIJË NDËRTIMI E RE - përcaktohet në bazë të distancës minimale të një ndërtimi nga trupi i rrugës, duke marrë në konsideratë nevojat e zgjerimit të infrastrukturave rrugore, në përpjesëtim me zhvillimet e reja:



◀ SHËNIM

Për zhvillime që mund të prekin rrugët e kategorisë "A", autostrada, të kategorisë "B", rrugë interurbane kryesore dhe të kategorisë "C", rrugë interurbane dytësore, zbatohen përcaktimet e rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë.

Për ndërtimet përgjatë hekurudhave zbatohen distancat sipas Kodit Hekurudhor. Shiko referencat ligjore në fund të udhëzuesit.

◀ SHËNIM

Gjërësia e rrugëve llogaritet me ose pa trotuare.

U_5 SKEMA E PROPOZUAR E RRJETEVE INXHINIERIKE

“HARTA E PROPOZUAR E RRJETEVE INXHINIERIKE” përmaban:

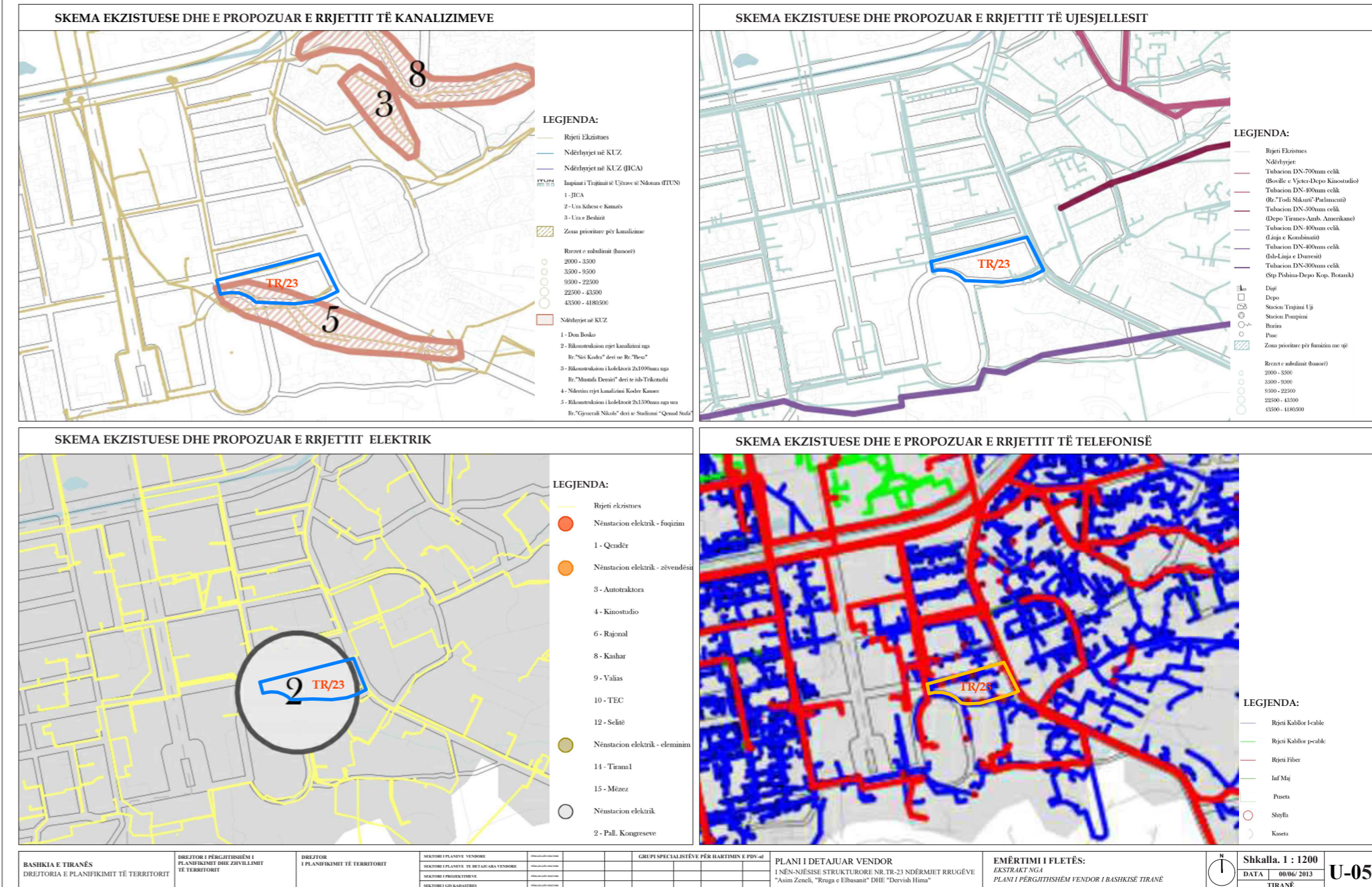
- Skemën e rrjetit të kanalizimeve
- Skemën e rrjetit të ujësjes
- Skemën e rrjetit elektrik
- Skemën e rrjetit të telefonisë

Skema e propozuar e rrjetit të infrastrukturës inxhinierike do të reflektojë propozimet e PPV-së si dhe do të shtojë përcaktimet teknike bazuar në analizën që do të rezultojë nga gjëndja ekzistuese në terren dhe ndryshimet e nevojshme në raport me demografinë e propozuar për njësinë strukturore.

SHËNIM

Profillet e propozuara të kanalizimeve të furnizimit me ujë duhet ti përgjigjet kapaciteteve të furnizimit për popullatën e projektuar për njësinë strukturore sipas përcaktimeve të PPV-së.

PLANI I DETAJUAR VENDOR I NJESISE STRUKTURORE TR/23



U_6 ZBARDHJA - SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR DHE PËRDORIMET E PROPOZUARA TË TOKËS & MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR

Formati i fletës së "Zbardhjes" / firmosjes së miratimit të PDV-së evidenton:

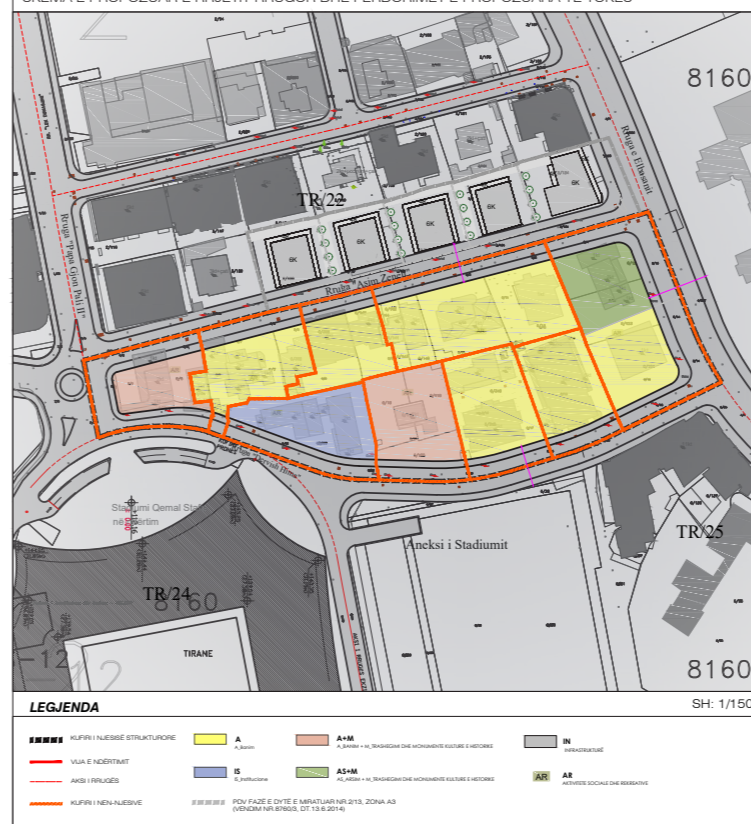
- Pozicionin në lidhje me qytetin
- Skema e propozuar e rrjetit rrugor dhe përdorimet e propozuara të tokës
- Seksionet terthore të rrugëve
- Mënyrat e ndërhyrjes në territor
- Përcaktimi i nën-njësive brenda njësive strukturore dhe kushtet e zhvillimit për secilën nën-njësi.
- Bilancin e territorit (tabelën e shpërndarjes së të drejtave të zhvillimit për çdo zonë zhvillimi)

SHËNIM

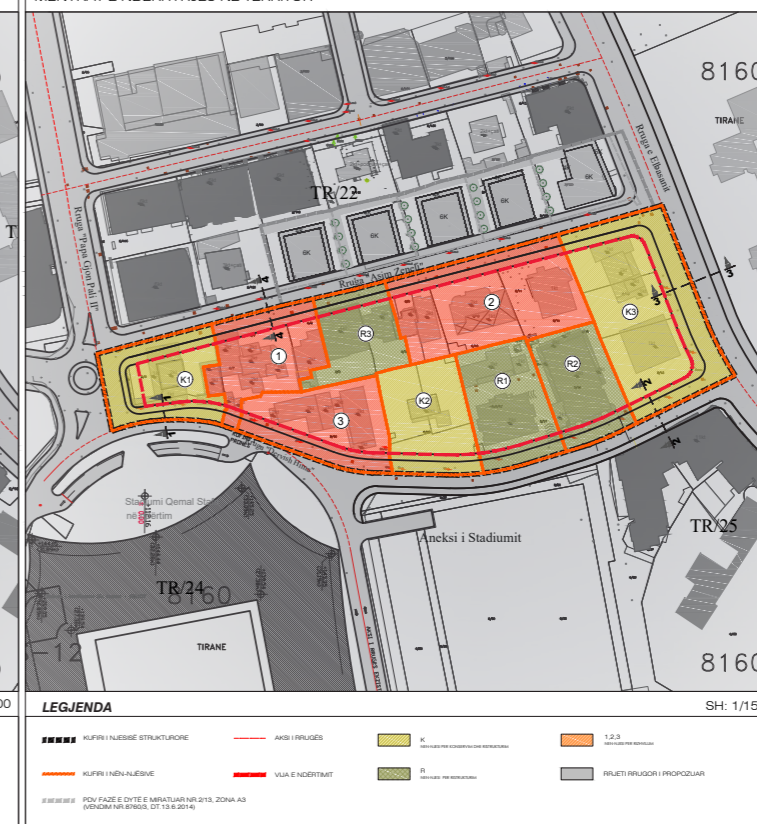
Bilanci i territorit është standardizuar sipas formatit të tabelës të paraqitur në seksionin e anekseve të Udhëzuesit "Si të aplikosh për PDV, Faza 1"

Shiko tabelën dhe shpjegimin e saj në faqen 52-53.

SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR DHE PËRDORIMET E PROPOZUARA TË TOKËS



MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR



SEKSIONET TËRTHORE TË RRUGËVE

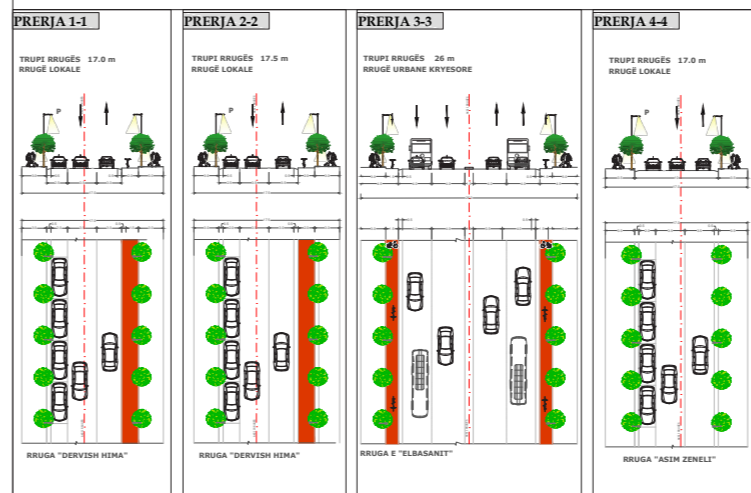


TABELA E TREGUESIVE PËR ZHVILLIM

TREKUESIT PËR ZHVILLIM TR/23	EKZISTUSE	Propozim PDV	DIFERENCA (shprehje gjendje ekzistuese)	Propozim PDV	DIFERENCA (shprehje gjendje ekzistuese)
SIPERFACIA E NËSISE (m ²)	18020	18020	0	18020	0
NDËRTIMET E NDËRTIMIT (m ²)	13220	13220	0	13220	0
SIP. NDËRTIMET REALITET (m ²)	3600	3600	0	3600	0
SIP. NDËRTIMET PËRBEJ (m ²)	9620	9620	0	9620	0
KOEFICIENTI I SHPËRNDARJES TË TERRETORE PËR BILANÇ (m ² nga %)	3000	3000	0	3000	0
KOEFICIENTI I SHPËRNDARJES TË TERRETORE PËR HAPËSIRË PUBLIKE (m ² nga %)	8000	8000	0	8000	0
Të drejtat për zhvillim sipas nën-njësive					
NËN-NJËSIA	SIPERFACIA BRUTO E NËSISE	SIPERFACIA NËRTIMIT EKZISTUSE	SIPERFACIA NËRTIMIT TËRTORE	KONTINGJENTI MAXIMALI PËR HAPËSIRË TË GJERA DHE KOMBINIMET	Koeficienti i shpërndarjes së tokës (Ks)
Nën-njësia për RESTRUKTURIM	K1 1813	2000	200	400	0.50
	K2 1360	7200	0	370	0.28
	K3 1367	2400	0	200	0.15
TOTALI	4540	12320	1300	1300	0.54
Nën-njësia për RINDOZIM	K1 1700	480	2.5	380	0.22
	K2 1310	700	2.5	200	0.15
	K3 1360	470	2.5	300	0.22
TOTALI	4370	1650	7.5	880	0.49
Nën-njësia për RESTRUKTURIM dhe KOMBINIM	K1 1770	640	2.5	270	0.15
	K2 1300	400	2.5	400	0.31
	K3 807	300	2.5	0	0.37
TOTALI	3877	1340	7.5	670	0.49
TOTALI	18020	4932	1570	3650	0.47

POZICIONI NË LIDHJE ME QYTETIN



BASHKIA TIRANË

MIRATOHET

KRYETARI I BASHKISË
z. Erion VELIAJ

OBJEKTI: PLANI I DETAJUAR VENDOR I NJËSISE STRUKTURE TR/23

MIRATUAR ME VENDIM TË KRYETARIT TË BASHKISË TIRANË Nr. _____ Datë _____

DREJTORIA E PËRGJITHSHME / DPPPZHT	DREJTOR	DITON SHANOQ
SEKTORI I MAKROPLANIFIKIMIT	PËRGJ.SEKTORI	DEVIS AGARAJ
SEKTORI I MIKROPLANIFIKIMIT	PËRGJ.SEKTORI	EVA HOHA
SEKTORI I PROJEKTIMEVE	PËRGJ.SEKTORI	MUHAMMET KULLAJ
SEKTORI GIS/ KADASTËR	PËRGJ.SEKTORI	MERTA QIRIUKU
SEKTORI I MAKROPLANIFIKIMIT	PLANIFIKUESI URBAN	IVA TAVANDEU
SEKTORI I MIKROPLANIFIKIMIT	ARHITEKTI	ELIONA DELAJ

> U_6/1 SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR DHE PËRDORIMET E PROPOZUARA TË TOKËS

Hartës së “Skemës së propozuar të rrjetit rrugor” (U_4), i mbivendoset Harta e “Planit të përdorimeve të propozuara të tokës” (U_3/2).

Gjithashtu, në rast se sipas parashikimeve të PPV-së përcaktohen ndërtim i **INFRASTRUKTURAVE TË SHËRBIMEVE NË FUNKSION TË BANIMIT** si *shkolla, kopshte, çerdhe dhe qendra shëndetsore*, në zbatim të standardeve të planifikimit, do të përcaktohen në PDV duke priorizuar vendosjen e tyre në parcelat shtetërore.

! KUJDES

Nëse parcelat shtetërore (për shkak të formës apo sipërfaqes) nuk janë të përshtatshme për të strehuar këto shërbime, atëherë projektuesi do të shikojë pozicionimin e shërbimeve të parashikuara në ato zona zhvillimi të cilat mundësojnë realizimin e këtyre shërbimeve nëpërmjet projektimit urban dhe partneritetit publik – privat. Në të tilla raste, pozicionimi i shërbimeve do të bëhet gjatë fazës së dytë të PDV-së duke saktësuar pozicionin e tyre sipas projektimit urban që justifikon një zgjidhje të njëtrajtshme për të gjitha palët.

> U_6/2 MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR

Mënyra e ndërhyrjes (zhvillimit ose kufizimit të zhvillimit) në njësitë strukturore, evidentojnë objektivat e ndërhyrjes në strukturën urbane ekzistuese që duhet të arrihen për njësitë përkatëse. Këto mënyra përfshijnë:

- a/ Rizhvillim
- b/ Konsolidim urban
- c/ Konservim
- d/ Ristrukturim/rigjenerim

> PARIMET BAZË për përcaktimin e mënyrave të ndërhyrjeve në territor:

1/ Hartimi i PDV-së do të sigurojë **shpërndarjen e barabartë proporcionalisht të treguesve të zhvillimit** për secilën zonë zhvillimi.

2/ Përcaktimi i zonave të zhvillimit dhe riskstrukturimit do të bëhet **bazuar në rrjetin rrugor ekzistues dhe të propozuar**, apo sipas rastit në akset e pronave publike, kur këto të fundit përkufizojnë apo ndihmojnë në nënndarjen zonale për qëllime zhvillimi.

Rrjeti rrugor i propozuar nga ky plan apo nga projektuesi gjatë procesit të hartimit të planit të detajuar vendor, do të shërbejë kryesisht për nënndarjen e zonave të zhvillimit, përjashtuar zonat e ristrukturimit të cilat sipas rastit mund të ndahen nga zonat e zhvillimit edhe sipas përkufizimit të parcelave të menaxhuara apo përfshira në zhvillimin e situatës të formuar.

3/ Në rast se brënda territorit të njësisë strukturore, përfshihen edhe **struktura të pallateve të ndërtuara përpara viteve '90**, PDV nuk do të përfshijë në studim për zhvillim apo rizhvillim, këto struktura dhe hapësirat e hapura në funksion të tyre tyre, me përjashtim të rasteve kur për arsye të qëndrueshmërisë konstruktive të këtyre strukturave, parashikohet prishje e tyre. Këto struktura dhe hapësirat e hapura rreth tyre, mund ti nënshtrohen ristrukturimit apo rizhvillimit sipas përcaktimeve të Rregullores Vendore. Në çdo rast, këtyre hapësirave **i rezervohet intensitetit proporcional në nivel zone**, në mënyrë që në perspektivë të mundësohet procedura e transferimit të të drejtës për zhvillim sipas kuadrit ligjor në fuqi dhe rekomandimeve të këtij plani të përgjithshëm vendor.

4/ Zonat e transferimit – konsiderohen ato parcela të cilat e kanë të pamundur procesin e rizhvillimit si pasojë e situatës urbane të formuar në territor, shoqëruar me kushtet e zhvillimit si distancat nga objektet ekzistuese etj,. Këtyre parcelave do t'u rezervohet e drejta e zhvillimit duke i identifikuar si zona transferimi për të mundësuar zhvillimin e tyre në zona të tjera zhvillimi.

5/ Pronat me përdorim publik (*institucione shtetërore si: arsimore, shëndetësore, monumente kulture, etj.*) dhe *rrugë apo trotuare* të cilat nuk janë përfshirë në zonat e ristrukturimit, do të përfshihen në zonimin për zhvillim dhe do të konsiderohen me të drejta të barabarta zhvillimi si të gjitha pronat e tjera private. Në këto raste mbi pronat me përdorim publik do të delegohen të drejta zhvillimi proporcionalisht të barabarta me të gjitha pronat private, pjesë të zonave të zhvillimit.



SHPJEGIMI I MËNYRAVE TË NDËRHJRJES NË TERRITOR:

a/ "RIZHVILLIM" - një veprim në procesin e planifikimit, në njësi strukturore me dendësi të ulët deri të lartë banimi dhe përdorimi, i cili ka për qëllim të rivlerësojë treguesit e zhvillimit të njësisë strukturore dhe/ose të transformojë strukturën ekzistuese urbane.

► **SHËNIM:** Gjatë përkufizimit të zonave për zhvillim, projektuesi të ketë në konsideratë nevojat për plotësimin e njësisë me infrastrukturën e shërbimeve e cila kërkon sipërfaqe kompakte për realizimin e implementimit të tyre. Në të tilla raste, zonat e rizhvillimit duhet të jenë të mëdha në mënyrë që të realizojnë gjenerimin e sipërfaqeve publike kompakte në shërbim të realizimit të infrastrukturës të shërbimeve të nevojshme në zonë.

b/ "KONSOLIDIM URBAN" - procesi i densifikimit dhe mbushjes urbane të një njësie strukturore apo të një pjese të saj, pjesërisht të zhvilluar dhe kryesisht homogjene për nga kategoria e përdorimit të tokës, me struktura të të njëjtit karakter, funksion, përdorim, tregues të planifikimit, zhvillimit dhe ndërtimit me ato të pronave/strukturave me të cilat kufizohet.

Në këto raste në respektim të kushteve të kësaj pike, lejohen zhvillime pa plan të detajuar vendor edhe përtej parashikimeve të kësaj rregullore për njësinë përkatëse, me kushtin që treguesit e zhvillimit për parcelën apo grup-parcelat për zhvillim nëpërmjet procesit të konsolidimit, të jenë të barabarta me vlerën mesatare që do të rezultojë nga raporti mes treguesve të zhvillimit maksimal të objekteve kufitare, dhe të respektojnë kuadrin ligjor në fuqi si dhe përcaktimet e këtij plani dhe kësaj rregullore zhvillimi, përveç rasteve kur zhvillimi bëhet pjesë e instrumentit të intensitetit të ndërtimit me kushte.

SHËNIM

Mënyrat e ndërhyrjeve në territor sugjerohet të shënohen me simbolin e mëposhtëm:

Nën-njësi për rizhvillim - shenohen me numër rendor në varësi të nën-njësive të përcaktuara për rizhvillim.



Nën-njësi për konsolidim - shenohen me shkronjën KU dhe numër rendor në varësi të nën-njësive të përcaktuara për konsolidim urban.



c/ **“KONSERVIMI”** - përfshin tërësinë e veprimeve të ndërmarra nga plani të cilat synojnë ruajtjen e pasurisë urbane, ekonomike dhe sociale si edhe të vlerave historike, kulturore dhe mjedisore në kohë, sipas përcaktimeve të këtij Plani të Përgjithshëm Vendor dhe të legjislacionit të posaçëm në fuqi.

d/ **“RISTRUKTURIMI / RIGJENERIMI”** - përfshin veprimet në procesin e planifikimit, të cilat kanë për qëllim të rivlerësojnë dhe ripërtërijnë strukturën ekzistuese urbane dhe të hapësirave publike, të cilat nuk ndryshojnë kategorinë e përdorimit të tokës/strukturës, karakterin, funksionin si dhe treguesit e planifikimit. Proçesi i rigjenerimit synon rigjallërimin e tipologjive ekzistuese hapësinore, të përdorimeve bujqësore, natyrore, etj, duke ruajtur karakterin ekzistues dhe stimuluar zhvillimin ekonomik në territor.

Zonat e ristrukturimit do të përcaktohen nga analiza e territorit subjekt hartimi i PDV-së, duke përkufizuar strukturat të cilat do të konsiderohen situatë e formuar dhe parcelat e manaxhuara apo hapësirat e hapura në funksion të tyre.

Strukturat të cilat do të konsiderohen si situatë e formuar, do jenë ato struktura të cilat i përkasin një hierarkie më të ulët se ajo e lartësisë të parashikuar nga PPV, sipas përcaktimeve të pikës 5 të Nenit 54 të Rregullores Vendore.

Në rastet kur një strukturë ekzistuese më e lartë kërkon të drejta rihvillimi, atëherë struktura dhe parcela në funksion të saj do futet për rihvillim sipas përcaktimeve të këtij plani dhe kësaj rregullore zhvillimi, edhe në rastet kur PDV është miratuar.

Përfshirja e strukturave të reja për qëllime rihvillimi, do të reflektohet në rishpërndarjen e treguesve të zhvillimit sipas përcaktimeve të kësaj rregullore dhe kushteve ligjore për rishikimin dhe miratimin e PDV-së.

Nën-njësi për konservim - shenohen me shkronjën K dhe numër rendor në varësi të nën-njësisive të përcaktuara për konservim.

K1 K2 K3

Nën-njësi për ristrukturim - shenohen me shkronjën R dhe numër rendor në varësi të nën-njësisive të përcaktuara për ristrukturim.

R1 R2 R3

Në zbatim të kushteve të kësaj pike, për përcaktimin e zonës për ristrukturim, merren në konsideratë gjithashtu:

1/ Strukturat ekzistuese të ndërtuara me leje ndërtimi (apo në process ndërtimi)

Pasi merren lejet e dhëna të ndërtimit nga *Arkiva e Lejeve të Ndërtimit të Bashkisë Tiranë* apo *institucionit përkatës*, identifikohet konturi i kufirit të menaxhimit të parcelave të përfshira (tërësisht apo pjesërisht) në ndërtim sipas lejes së dhënë.

2/ Fazat e dyta të miratuara

Në zbatim të nenit 79/10 të Rregullores Vendore në zbatim të PPV, fazat e dyta të miratuara edhe përpara hyrjes në fuqi të PPV të Bashkisë Tiranë miratuar më 2017 do të konsiderohen si zona të formuara dhe do të reflektohen nga hartuesi i PDV-se si zona dhe struktura për ristrukturim, përse kohë nuk janë subjekt ndryshimi sa i përket rrjetit rrugor kryesor të propozuara nga ky plan, të cilat ruajnë të drejtën e nënshtrimit të PDV-së për rishikim.

e/ NDËRHYRJE TË KOMBINUARA

Në mënyrë që të theksohet dinamika urbane do të përcaktohen sipas rasteve edhe ndërhyrje të kombinuara për njësi strukturore me karakteristika të veçanta zhvillimi ekzistues, si p.sh. “Ristrukturim dhe Mbushje Urbane” apo “Konservim dhe Ristrukturim”.

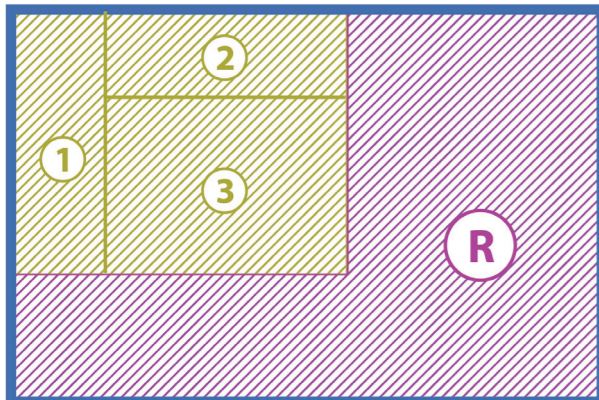
Në këto raste, strukturat e reja mund të ndërtohen vetëm pas hartimit të PDV-së e cila do të përcaktojë mënyrën dhe dimensionin e ndërhyrjes në territor, përmirësimin e infrastrukturave të shërbimeve për njësinë dhe kufirin e ruajtjes së territoreve me përdorim natyror.

◀ SHËNIM

Fazat e dyta të PDV të miratuara, merren në konsideratë vetëm të Bashkisë Tiranë, referuar kufirit territorial të bashkisë para miratimit të Reformës Territoriale dhe Administrative.

Ndërhyrje të kombinuara - shenohen me simbolin përkatës sipas kombinimeve të mundshme, referuar shpjegimeve të mësipërme.

R+K



1 2 3 KUPI I NJËSISË STRUKTURE
R NËN-NJËSI PËR RIZHVILLIM
R NËN-NJËSI PËR RISTRUKTURIM
 $S_{(Tot.Ndërtimi)} = S_{(KUPI NJ.STRUKTURE)} * INTENSITET_{(I PROPOZUAR)}$

SHËNIM

Të dhënat mbi njësinë strukturore dhe Intensitetin i referohen PPV Bashkia Tiranë. Shiko HAPIN 01.

SIP.TOT NDËRTIMI - (SIP.TOT RISTRUKTURIMI) = SIP.TOT DIFERENCË PËR NDËRTIM

SHËNIM

Për të gjitha qelizat e tabelës të cilat janë të nënvizuara, përdorni shpjegimet më poshtë. Për ato qeliza që nuk janë shpjeguar, janë me formulë dhe dalin automatikisht në momentin që plotësoni tabelën me të dhënat manualisht (shkarkojeni në materialet bashkëlidhur).

- 1 Sipas matjes së sipërfaqes së njësisë në m² nga PPV.
- 2 Reflektimi i sip. të dhënë nga PPV. Shiko HAPIN 01
- 3 Sipas matjes së konturit të njësisë strukturore nga propozimi i PDV-së.
- 4 Sip. e matura të rjetit rrugor dhe hapësirave publike ekzistuese brenda njësisë strukturore.
- 5 Sip. e matur e rjetit rrugor të propozuar.
- 6 Nën-njësitë do të plotësohen me emërtimet përkatëse në varësi të nën - ndarjeve të zonave të njësisë strukturore.
- 7 Sip.bruto të nën-njësisve do të plotësohen sipas matjeve nga propozimi për zonim i PDV-së.
- 8 Sip.ndërtimi ekzistuese do të rezultojë nga matja faktike e ndërtimeve për rristrukturim.
- 9 Sip.ndërtimi e shtuar në strukturat e ndërtuara para viteve '90, e gjykuar rast pas rasti në bazë të kushteve të ndërtesës.
- 10 KSHP ekzistuese do të rezultojë nga matja faktike e hapësirave të gjelbërta dhe rekreative të njësisë strukturore.
- 11 KSHR do të rezultojë nga matja e sipërfaqes së rjetit rrugor të propozuar.
- 12 Sip.bruto e nën-njësisve për rrizhvillim është rezultat i diferencës së sipërfaqes së njësisë strukturore me sip. të nën-njësisve për rristrukturim.
- 13 Sip. ndërtimit për të gjitha përdorimet, është rezultat i diferencës ndërmjet Sip. së ndërtimit të njësisë strukturore me Sip.totale të ndërtimit (sip.ndërtimi ekzistues + shtesat e katit) të nën-njësisve për rristrukturim.
- 14 Intensiteti i nën-njësisve për rrizhvillim, është raporti i sip. së ndërtimit për të gjitha përdorimit me sip.e këtyre nën-njësisve për rrizhvillim.
- 15 KSHP e propozuar është rezultat i shpërndarjes proporcionale të saj, nga diferenca e KSHP-së totale të njësisë strukturore me KSHP ekzistuese të nën-njësisve strukturore për rristrukturim.
- 16 KSHT dhe lartësia e kateve plotësohen nga treguesit e PPV. Shiko HAPIN 01.

TREGUESIT PER ZHVILLIM TR/23	EKZISTUESE		Propozimi PPV	DIFERENCA lidhur me gjendjen ekzistuese	Propozimi PDV		DIFERENCA lidhur me gjendjen ekzistuese
SIPERFAQJA E NJESISE (m ²)	18920	19495	575	18920	0		
INTENSITETI I NDËRTIMIT BRUTO	1.04	2.60	1.56	2.60	1.56		
SIP.NDERTIM RUAJTJE (m ²)	13984	19595	49192	29597	49192	29597	
SIP.NDERTIM PRISHJE (m ²)	5611						
KOEFICIENTET E SHFRYTEZIMIT TE TERRITORIT PER RRUGE (m ² ose %)	2937	15.5%	min 10%	Sipas nenit 49 te Rregullores Vendore	5431	28.7%	13%
KOEFICIENTET E SHFRYTEZIMIT TE TERRITORIT PER HAPESIRA PUBLIKE (m ² ose %)	3950	20.3%	min 30%	Sipas nenit 50 te Rregullores Vendore	4047	30.0%	10%

Treguesit për zhvillim sipas nën-njësisve	6	7	8	9	10	11			
	NEN-NJESIA	SIPERFAQE BRUTO	SIPERFAQE NDERTIMI EKZISTUESE	SIPERFAQE NDERTIMI E SHTUAR	SIPERFAQE NDERTIMI TOTAL	KONTRIBUTI MAKSIMAL PER HAPESIRA TE GJELBRA DHE REKREATIVE	KONTRIBUTI PER RRUGE	Koeficienti i shfrytëzimit të pronës	Lartësia e propozuar (Kate)
Nën-njësia për RISTRUKTURIM	R1	1813	2690	730	3420	450	320	ekzistuese	1 kat shtese
	R2	1560	8846	0	8846	377	284	ekzistuese	ekzistuese
	R3	1367	2448	620	3068	500	250	ekzistuese	1 kat shtese
	TOTALI	4740	13984	1350	15334	1327	854	ekzistuese	-
Nën-njësia per RIZHVILLIM	1	1750	4179	2.39	387	385	45%	6	
	2	3115	7438	2.39	706	623	45%	6	
	3	1888	4508	2.39	365	599	45%	6	
Nën-njësia për RISTRUKTURIM dhe KONSERVIM	K1	1776	4241	2.39	218	1006	45%	6	
	K2	1780	4250	2.39	407	343	45%	6	
	K3	3871	9243	2.39	637	1621	45%	6	
	TOTALI	14180	33858	2.39	2720	4577	45%	6	

TOTALI	SIPERFAQE E NJESISE	SIPERFAQE TOTALE NDERTIMI PER NJESINE STRUKTURE	SIPERFAQE NDERTIMI PER RISTRUKTURIM	SIPERFAQE NDERTIMI PER RIZHVILLIM	KONTRIBUTI MINIMAL PER HAPESIRA PUBLIKE, TE GJELBRA DHE REKREATIVE
	18920	49192	15334	33858	4047

➤ RELACIONI I PDV - së

Dokumenti i relacionit përmban material përshkrimor mbi gjendjen ekzistuese, të propozuar dhe përcaktimeve territoriale të njësisë strukturore subjekt PDV-je:

1/ POZICIONIMI I ZONËS SË STUDIAR NË RAPORT ME QYTETIN

2/ PËRSHKRIMI I ZONËS SË STUDIAR

3/ PËRDITËSIMI I TË DHËNAVE NË TERREN

4/ ANALIZA E THELLUAR E GJENDJES EKZISTUESE

4.1 Hapsirat publike dhe infrastruktura sociale ekzistuese

4.2 Përdorimet ekzistuese të tokës

4.3 Tipologjitë ekzistuese të ndërtimit

4.4. Rrjeti rrugor dhe sistemi i parkimeve

5/ PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR PËR NJËSINË SUBJEKT PDV-je

6/ PROPOZIMET E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR

6.1 Menaxhimi i tokës

6.1 Kriteret e përcaktimit të zonave të mundshme për zhvillim

6.2 Zonimi i propozuar i përdorimeve të tokës

6.3 Mënyrat e ndërhyrjes në nënjesinë strukturore

6.4 Tipologjitë e propozuara urbane

6.5 Hapsirat publike të propozuara

6.6 Rrjeti rrugor i propozuar

◀ SHËNIM

Struktura mbi përmbajtjen e relacionit është orientuese, duke pasur parasysh që është e modifikueshme në varësi të karakteristikave të zonës subjekt PDV-je.

➤ 4/3 RREGULLORJA E PDV - së

Rregullorja e PDV-së përmban:

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

iv) rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave, sipas rastit

v) rregulla për zbatimin e instrumenteve për drejtimin e zhvillimit

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, sipas rastit.

x) rregulla arkitektonike

xi) rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara

◀ SHËNIM

Rregullorja dhe relacioni i PDV-së do të plotësohen gjatë punës për hartimin e PDV-së nga projektuesi sipas formatit të standardizuar nga DPT.

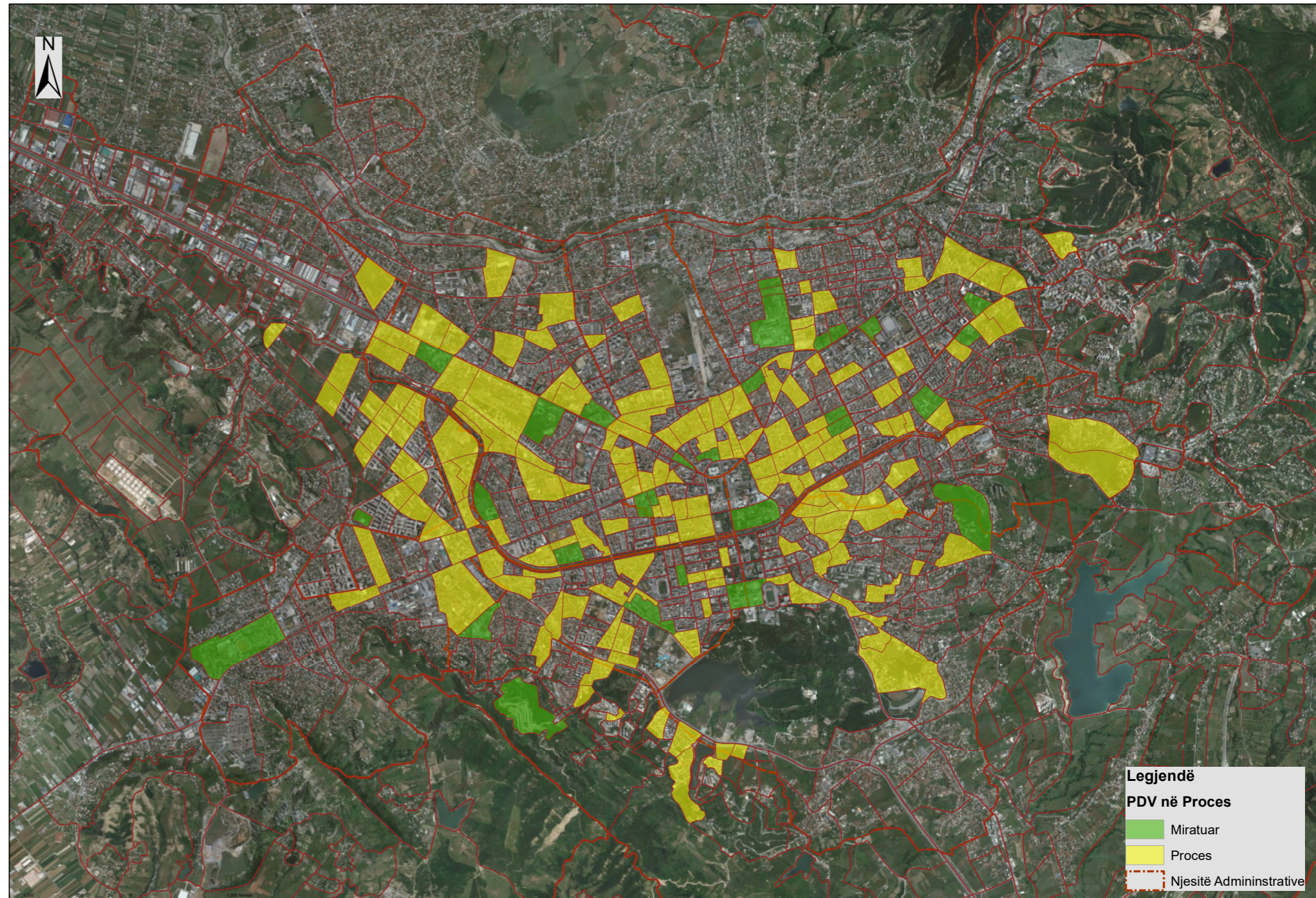
05 HEDHJA E INFORMACIONIT TË PDV-së NË PLATFORMËN GIS



➤ PLATFORMA GIS

Bashkia e Tiranës po ndërton një platformë në GIS e cila do të shërbejë për:

- Vizualizimin në kohë reale të PDV-ve të miratuara dhe atyre në proces referuar PPV-së TR030 në fuqi.
- Konvertimin nga AutoCAD në format GIS të materialit grafik dhe të dhënave të bilancit të territorit, sipas standardeve të përcaktuara nga Bashkia e Tiranës.



06 SHQYRTIM I DOKUMENTIT TË PDV-së & MIRATIMI I PDV-së



➤ 6/1 SHQYRTIM I DOKUMENTIT TË PDV -së

Draft-projekt PDV së bashku me dokumentacionin e plotë tekniko-ligjor i dërgohet për shqyrtim Këshillit Teknik, pranë DPPZHT.

Në rast se Këshilli Teknik ka komente, duhen të reflektohen në dokumentacionin e hartimit të PDV-së dhe më pas i ridërgohet përsëri për shqyrtim.

➤ 6/2 PUBLIKIMI I DRAFT PDV-së NË RKPT

Dokumentacioni i plotë i draft PDV-së i përcillet DPT-së e cila e publikon në Rregjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit dhe portalin zyrtar të informimit të Bashkisë dhe qëndron i publikuar për të paktën 30 ditë.

➤ 6/3 VENDIMI I KRYETARIT

Pas 30 ditësh, DPT firmos draft PDV-në dhe ja përcjell sekretariatit teknik. Sekretariati teknik e përcjell draft PDV së bashku me opinionin teknik nga Këshilli Teknik dhe draft vendimin të Kryetari për miratim.

Kryetari vendos të kthejë për rishqyrtim ose miraton Planin e Detajuar Vendor.

➤ 6/4 MIRATIMI I PDV-së NGA KRYETARI

Në përfundim të procesit, kryetari vendos në lidhje me miratimin e PDV-së.

➤ 6/5 PUBLIKIMI NË RKPT

Dokumenti i PDV-së hyn në fuqi me botimin e plotë në Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit të:

- Vendimit të miratimit të Kryetarit të Bashkisë
- Dokumentet përbërëse të PDV-së

Dosja e plotë e dokumentacionit përfundimtar sëbashku me vendimin dorëzohet në arkivën e DPPZHT.

◀ SHËNIM

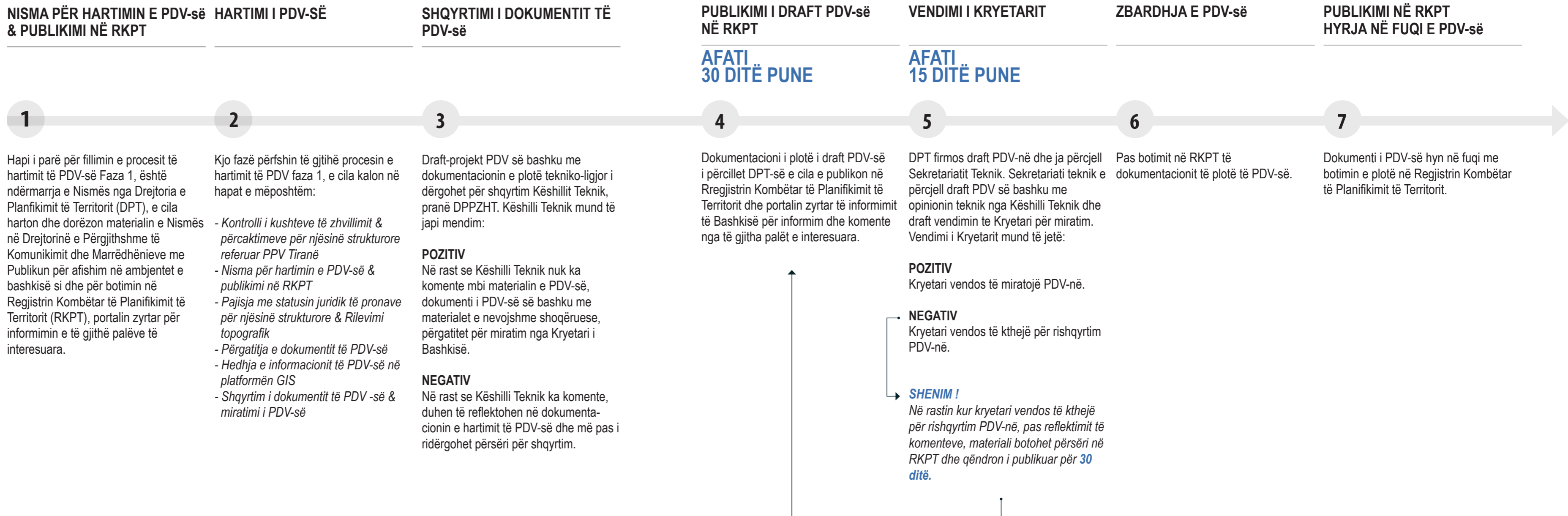
Nëse PDV-ja është ndërmarrë me nisëm private, ky material shoqërohet me informacionin mbi vërejtjet e banorëve vetëm nëse janë shprehur kundër ata që kanë në pronësi më shumë se 1/3 të zonës.

07 SHQYRTIMI I APLIKIMIT TË PDV-së & AFATET KOHORE



**KOHEZGJATJA
E PROCESIT:**

Procesi kalon në këto hapa:



PERMBLEDHJA E PROCESIT TË APLIKIMIT PËR PDV / FAZA 1





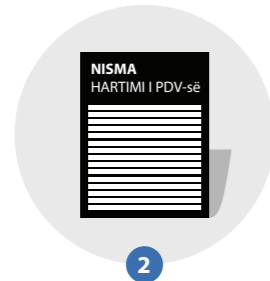
KONTROLI I KUSHTEVE TË ZHVILLIMIT PËR NJËSINË STRUKTURE, REFERUAR PPV TIRANË

Plani i Përgjithshëm Vendor (PPV) është baza nga ku mund të nxjerrim informacionin e nevojshëm mbi rregullat e planifikimit për njësinë strukturore e cila ndodhet prona ku keni interes të zhvilloni para aplikimit për PDV.

Informacioni mund të merret në 2 mënyra:

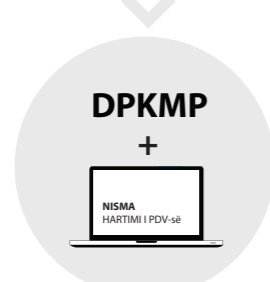
1/ Nëpërmjet aplikimit pranë zyrave të komunikimit me qytetarët për informacionin mbi kushtet e zhvillimit që përcakton PPV-ja për njësinë strukturore që jeni të interesuar.

2/ Leximi i PPV-së të publikuar në faqen zyrtare të bashkisë Tiranë (www.tirana.al)

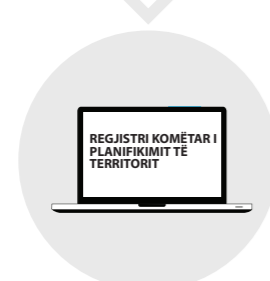


NISMA PËR HARTIMIN E PDV-së & PUBLIKIMI NË RKPT

Me fillimin e hartimit të PDV, hartohet Njoftimi për Nisjen e hartimit të PDV-së i cili i përcillet Kryetarit të Bashkisë për miratim, shoqëruar me pasaportën përkatëse të përcaktuar nga PPV.



Drejtorja e Planifikimit të Territorit dorëzon materialin e Nismës në Drejtorinë e Përgjithshme të Komunikimit dhe Marrëdhënieve me Publikun për afishimin e tij në ambientet e bashkisë si dhe në portalin zyrtar për informimin e të gjithë palëve të interesuara.

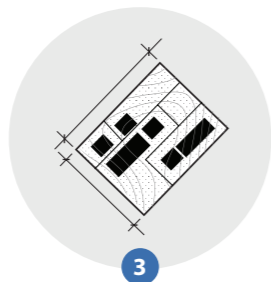


Pas publikimit të nismës në RKPT, nis shqyrtimi administrativ dhe hartimi i dokumentacionit tekniko-ligjor i projekt/PDV. Projekt-studimi/draft shoqërohet dhe nga raporti i vlerësimit teknik.



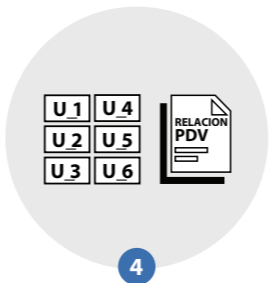
PAJISJA ME STATUSIN JURIDIK TË PRONAVE PËR NJËSINË STRUKTURE NGAZVRPP

Pas shprehjes të interesit pranë Zyrave të Pritjes me Qytetarët në Bashkinë e Tiranës, Bashkia Tiranë kërkon informacionin mbi statusin juridik të pronave nga ZVRPP.



PËRDITËSIMI NË TERREN I RILEVIMIT TOPOGRAFIK

Zhvilluesi i PDV-së kontraktton një topograf të licensuar për të rilevuar njësinë strukturore të cilës do i nënshtrohet hartimi i PDV-së.



PËRGATITJA E DOKUMENTIT TË PDV-së

Dokumenti i hartimit të PDV-së përbëhet nga 4/1 Albumi i PDV-së

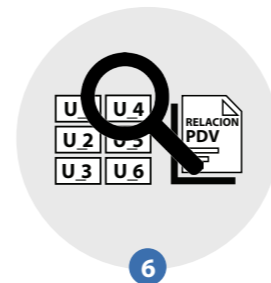
- U_1 Gjendja ekzistuese
- U_2 Gjendja ekzistuese e pronësive mbi truallin & Parcelave të zhvilluara dhe të mundshme për zhvillim
- U_3 Përdorimi ekzistues i truallit dhe strukturave & Plani i përdorimeve të propozuara të tokës dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor
- U_4 Skema e propozuar e rrjetit rrugor
- U_5 Skema e propozuar e rrjeteve inxhinierike
- U_6 Zbardhja - Skema e propozuar e rrjetit rrugor dhe përdorimet e propozuara të tokës & Mënyrat e ndërhyrjes në territor

4/2 Relacioni
4/3 Rregullorja



HEDHJA E INFORMACIONIT TË PDV-së NË PLATFORMËN GIS

Bashkia e Tiranës ka ndërtuar platformën në GIS për hedhjen e informacionit të gjeoreferuar të PDV-së.



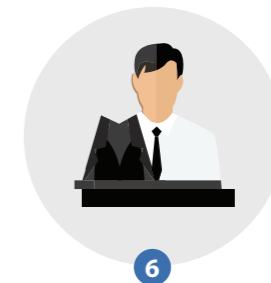
SHQYRTIM I DOKUMENTIT TË PDV -së NGA KËSHILLI TEKNIK

Draft-projekt PDV dhe Raporti i Teknik (memo), së bashku me dokumentacionin e plotë tekniko-ligjor i dërgohet për shqyrtim Këshillit Teknik, pranë DPPZHT.



PUBLIKIMI I DRAFT PDV-së NË RKPT

Dokumentacioni i plotë i draft PDV-së i përcillet DPT-së e cila e publikon në Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit dhe portalin zyrtar të informimit të Bashkisë dhe qëndron i publikuar për të paktën 30 ditë.



VENDIMI I KRYETARIT MBI DOKUMENTIN E PDV-së

DPT firmos draft PDV-në dhe ja përcjell Sekretariatit Teknik. Sekretariati teknik e përcjell draft PDV së bashku me opinionin teknik nga Këshilli Teknik dhe draft vendimin te Kryetari për miratim. Vendimi i Kryetarit mund të jetë:

POZITIV
Kryetari vendos të miratojë PDV-në.

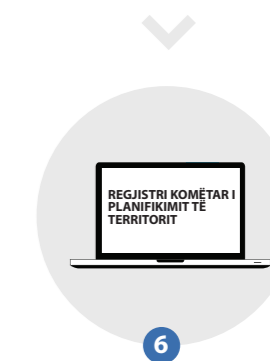
NEGATIV
Kryetari vendos të kthejë për rishqyrtim PDV-në.

SHËNIM !
Në rastin kur kryetari vendos të kthejë për rishqyrtim PDV-në, pas reflektimit të komenteve, materiali botohet përsëri në RKPT dhe qëndron i publikuar për 30 ditë.



ZBARDHJA E PDV-së

Pas botimit në RKPT të dokumentacionit të plotë të PDV-së.



PUBLIKIMI NË RKPT HYRJA NË FUQI E PDV-së

- Vendimi i Kryetarit të Bashkisë së bashku me dokumentet e PDV-së botohen në Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit nga DPT.
- PDV hyn në fuqi me botimin në RKPT.
- Dosja e plotë e dokumentacionit përfundimtar sëbashku me vendimin dorëzohet në arkivin e DPPZHT.

REFERENCA LIGJORE DHE ADMINISTRATIVE:

Ligji 107/2014 dt. 31/07/2014 (i ndryshuar) "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit"

VKM 686 dt.22/11/2017 "Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit"

VKM 408 dt. 13/05/2015 (i ndryshuar) "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit"

VKKT nr.1, dt.14.04.17 "Rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë"

Ligji nr. 8378, dt. 22.7.1998, "Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë" (i ndryshuar)

Ligji nr. 142/2016 "Kodi hekurudhor i Republikës së Shqipërisë"

Ligji nr. 111/2012 "Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore"

Udhëzuesi ***“Si të aplikosh për Plan të Detajuar Vendor, Faza 1”***,
është pjesë e një pakete informative për zbatimin e bazës tekniko - ligjore sipas kushteve të
zhvillimit të përcaktuara në legjislacionin dhe rregulloret përkatëse në fuqi, së bashku me:

Udhëzuesin “Si të aplikosh për Deklaratë Paraprake për Kryerje Punimesh”
Udhëzuesin “Si të aplikosh për Leje Zhvillimi”
Udhëzuesin “Si të aplikosh për Leje Ndërtimi”

Përgatitur nga Bashkia e Tiranës me mbështetje teknike të
Drejtorisë së Përgjithshme të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit.

Sheshi “Skënderbej”,
Nd. 2, Kodi postar 1001,
Tiranë, Shqipëri

www.tirana.al