



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E ZHVILLIMIT URBAN
AGJENCIA KOMBËTARE E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT

Nr. 469/01 Prot

Datë 19.04 2017

Lënda: Mbi kontrollin e përputhshmërisë së dokumenteve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë

Drejtuar: **Z. Dritan LELI**
Kryetar
Bashkia Vlorë

Bashkimi i Operatorëve ekonomik DEA studio shpk dhe Thymio Papayannis Associates (TPA) SA

Adresa: Bulevardi "Dëshmorët e Kombit", "Kullat Binjake", "Kulla 1", kati 3, Tiranë

Të nderuar Zotërinj,

Në vijim të shkresës Suaj me Nr. 2689 Prot., datë 04.04.2017, protokolluar pranë Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit me Nr. 469 Prot., datë 04.04.2017, me lëndë: "Dërgim informacioni", në lidhje me dorëzimin e dokumenteve të Fazës I dhe Fazës II të Draft PPV-së të Bashkisë Vlorë, për pajisjen me Aktin e Përputhshmërisë të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë dhe botimit të dokumenteve në Regjistër, më datë 23.03.2017, Ju bëjmë me dije si më poshtë vijon:

Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit ka kryer kontrollin e përputhshmërisë sipas legjislacionit në fuqi në fushën e planifikimit dhe atij sektorial.

Bashkëlidhur kësaj shkrese, lutemi gjeni vlerësimin dhe konkluzionet e nxjerra nga AKPT mbi Draft-PPV-në e Bashkisë Vlorë.

Lutemi, reflektimin sa më parë të komenteve të AKPT-së sipas materialit bashkëlidhur dhe ridërgimin e dokumentit të plotë të PPV-së, për t'u pajisur më pas nga AKPT me Aktin e Përputhshmërisë.

Sjellim në vëmendjen tuaj se, bazuar në Nenin 51, të VKM Nr. 671, datë 29.07.2015 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", dokumenti i plotë i PPV-së përmban:

- 1. Bazën e të dhënave të integruara të territorit në platformën GIS, sipas standardeve të regjistrit të integruar të territorit;**

2. Strategjinë territoriale, që përfshin:

- a) dokumentin e analizës metabolike të territorit;
- b) planin e veprimeve strategjike/prioritare, investimeve kapitale dhe projektet pilot të zhvillimit;
- c) Materiali hartografik;

3. Planin e zhvillimit të territorit, që përfshin:

- a) dokumentin e analizës së thelluar të territorit;
- b) propozimin me përcaktime territoriale në bazë të 5 sistemeve;
- c) Materiali hartografik;
- ç) relacionin e propozimeve;
- d) vlerësimin ekonomik dhe financiar për zbatimin e PPV-së;
- dh) planin e veprimeve, investimeve dhe projekteve për zbatimin e PPV-së;
- e) treguesit për monitorimin e zbatimit të PPV-së.

4. Rregulloren e zbatimit të PPV-së.

5. Studimin e vlerësimit të ndikimit nga zhvillimi dhe të ndikimit në mjedis.

Me respekt,

Adelina GRECA


DREJTORE E PËRGJITHSHME



Konceptoi, punoi: S. Meta

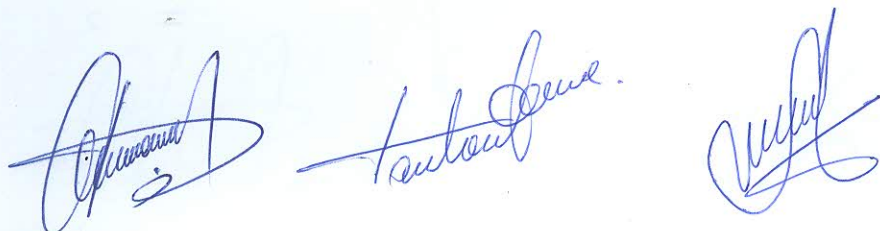
Datë 19.04.2017

Kopie Nr. 3

Komente mbi draft Planin e Përgjithshëm Vendor, Bashkia Vlorë.

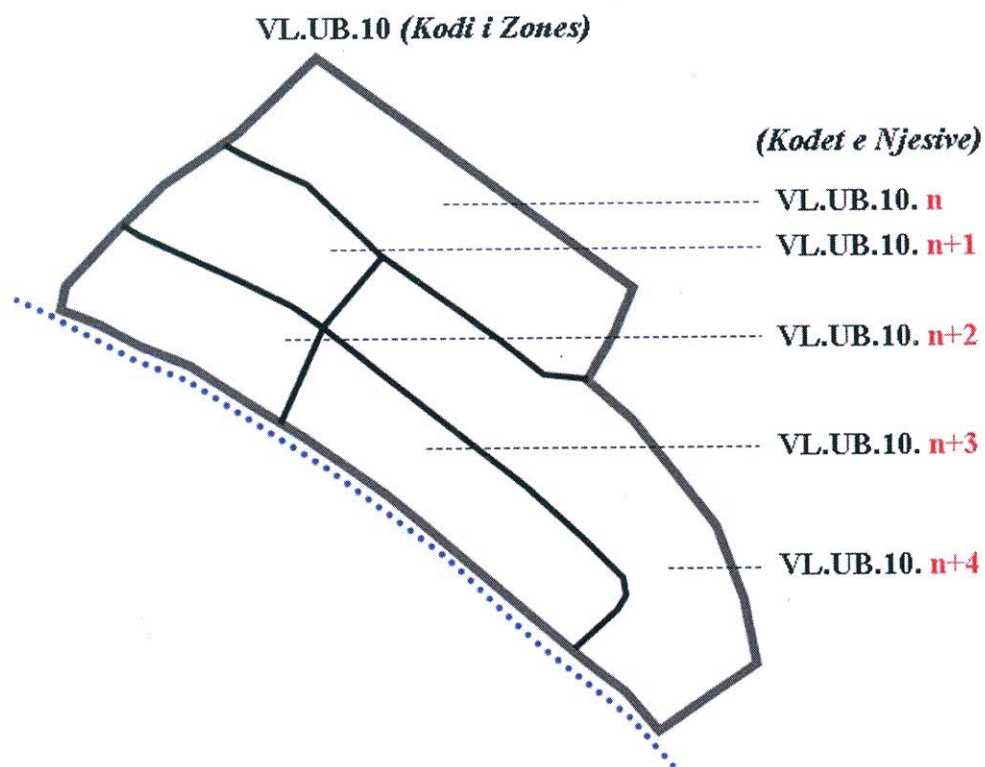
Përmbajtja:

1. Koded e njësive “Harta 18i - Harta e Njësive Strukturore”.
2. Propozime (*të reja*) brenda Vijës Blu.
3. Propozime (*për rigjenerim / dendësim*) brenda Vijës Blu.
4. Propozime brenda “Brezit Bregdetar” (*sipas PPK*).
5. Propozime (*të reja*) brenda Zonave të Mbrojtura.
6. Propozime të cilat nuk janë në përputhje me gjendjen ekzistuese.
7. Komente mbi Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor, Vlorë.
8. Databaza GIS.
9. Parime të Përgjithshme.



1. Kodet e njësive “Harta 18i - Harta e Njësive Strukturore”

- Kodet identifikues të njësive në të njëjtën zonë duhet të jenë sipas një rendi progresiv.
- Kodet identifikues të njësive duhet të jenë të lexueshëm.
- Për tregimin e tyre në hartën përkatëse sugjerohet të merret parasysh shembulli i mëposhtem.



Shembull për kodifikimin e njësive

2. Propozime (të reja) brenda Vijës Blu

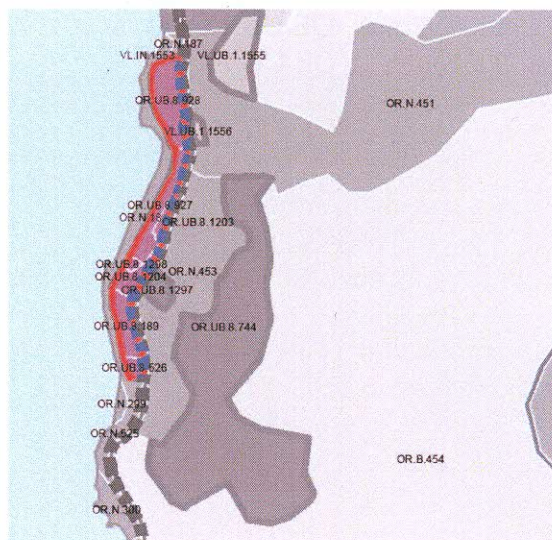
Për të gjitha propozimet e reja për zhvillim brenda “Vijës Blu” duhet të respektohen përcaktimet e Ligjit Nr. 111/2012 “Për Menaxhimin e Integruar të Burimeve Ujore”, neni 84 “Veprimtaritë në brigje”:

Në tokat, pronë private dhe shtetërore, përbri brigjeve të lumenjve, përrenjve, kanaleve, liqeneve, pellgjeve, rezervuarëve, lagunave bregdetare dhe deteve duhet, **detyrimisht, të lihet:**

- a) **një sipërfaqe toke e lirë për përdorim publik, me gjerësi nga 5 deri në 100 metra nga këto brigje, sipas përkufizimit të bërë në këtë ligj.** Gjerësia e saj mund të shtrihet më tej në afërsi të grykës së lumenjve, në rrethinat e ngushta të rezervuarëve ose kur kushtet topografike dhe hidrologjike të lumenjve, liqeneve ose rezervuarëve e bëjnë të nevojshme për sigurimin e njerëzve dhe të pasurisë. Veprimtaritë në këto zona përcaktohen me akte të Këshillit Kombëtar të Ujit.”

Njësi të propozuara për zhvillime të reja:

1. Zvërnec QE.UB.12.1220
2. Zvërnec QE.UB.12.847
3. Zvërnec QE.UB.12.1452
4. Nartë QE.UB.14.1310
5. Nartë QE.UB.14.1309
6. Rradhimë OR.UB.8.189
7. Rradhimë OR.UB.8.526
8. Rradhimë OR.UB.6.924
9. Orikum OR.UB.5.839
10. Shkalla VL.UB.1.1450



Shembull i njësisë të propozuara brenda vijës blu.

Përfundime: Referuar bazës ligjore të sipërcituar brenda Vijës Blu, nuk mund të propozohen zhvillime të reja. Sipas nënkategorive të përcaktuara në Rregulloren e PPV Vlorë, brenda Vijës Blu lejohen nënkategoritë N.7 – Tokë Natyrore dhe N.8 - Plazhe.

Shënim: Në këtë kontekst duhet të rishikohen edhe propozimet për zhvillime të reja në njësi të tjera, të cilat kanë të njëjtën problematikë por, nuk janë identifikuar më sipër.

[Handwritten signatures]

3. Propozime (për rigjenerim / dendësim) brenda Vijës Blu

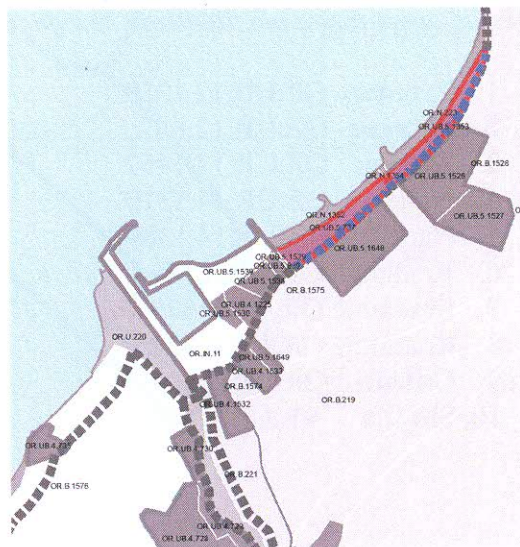
Për të gjitha propozimet për rigjenerim/dendësim brenda "Vijës Blu" duhet të respektohen përcaktimet e Ligjit Nr. 111/2012 "Për Menaxhimin e Integruar të Burimeve Ujore", neni 84 "Veprimtaritë në brigje":

Në tokat, pronë private dhe shtetërore, përbri brigjeve të lumenjve, përrenjve, kanaleve, liqeneve, pellgjeve, rezervuarëve, lagunave bregdetare dhe deteve duhet, **detyrimisht, të lihet:**

- a) **një sipërfaqe toke e lirë për përdorim publik, me gjerësi nga 5 deri në 100 metra nga këto brigje, sipas përkufizimit të bërë në këtë ligj. Gjerësia e saj mund të shtrihet më tej në afërsi të grykës së lumenjve, në rrethinat e ngushta të rezervuarëve ose kur kushtet topografike dhe hidrologjike të lumenjve, liqeneve ose rezervuarëve e bëjnë të nevojshme për sigurimin e njerëzve dhe të pasurisë. Veprimtaritë në këto zona përcaktohen me akte të Këshillit Kombëtar të Ujit."**

Njësi të propozuara për rigjenerim/dendësim:

1. Zvërnec QE.UB.12.840
2. Nartë QE.UB.14.891
3. Shkalla VL.UB.1.1102
4. Shkalla VL.UB.1.614
5. Shkalla VL.UB.1.1557
6. Rradhimë OR.UB.8.928
7. Rradhimë OR.UB.8.927
8. Rradhimë OR.UB.8.1203
9. Rradhimë OR.UB.8.1298
10. Rradhimë OR.UB.8.1204
11. Rradhimë OR.UB.8.1235
12. Rradhimë OR.UB.8.1506
13. Rradhimë OR.UB.8.1233
14. Rradhimë OR.UB.8.1234
15. Rradhimë OR.UB.8.926
16. Rradhimë OR.UB.8.1232
17. Rradhimë OR.UB.8.1229
18. Rradhimë OR.UB.6.923
19. Rradhimë OR.UB.6.848
20. Oriku OR.UB.6.1202
21. Oriku OR.UB.5.1353
22. Oriku OR.UB.5.737
23. Oriku OR.UB.4.1225
24. Oriku OR.UB.4.735
25. Oriku OR.UB.4.920



Shembull i njësisve të propozuara brenda vijës blu.

Përfundime: Në mbështetje të zhvillimeve me qëllim rigjenerimin/densifikimin e zonës brenda Vijës Blu, sugjerohet që PPV-ja e bashkisë Vlorë mund të propozojë shtesa deri në 20% të sipërfaqes ekzistuese të ndërtimit duke mos ndryshuar karakterin e zonës.

Shënim: Në këtë kontekst duhet të rishikohen edhe propozimet për zhvillime të reja në njësi të tjera, të cilat kanë të njëjtën problematikë por, nuk janë identifikuar më sipër.

4. Propozime (të reja) brenda “Brezit Bregdetar”, zonë e rëndësishme kombëtare shpallur me VKM nr. 88, datë 14.12.2016, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit”.

Referuar Ligjit nr. 107/2014, “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, I ndryshuar, neni 28, pika 1:

“KKT-ja është autoriteti përgjegjës për vendimmarrjen për leje zhvillimi dhe leje ndërtimi për llojet e zhvillimit komplekse, të përcaktuara në rregulloren e zhvillimit, dhe ato që lidhen me çështje, zona, objekte të rëndësishme kombëtare apo me investime strategjike për interesat e vendit

4.1. Njësitë e listuara më poshtë, janë propozuar për zhvillime të reja, të cilat nuk janë pjesë ose zgjerim i zonave urbane:

Njësi të propozuara për zhvillime të reja:

1. Nartë VL.UB.14.1523
2. Shkalla VL.UB.1.1412
3. Shkalla VL.UB.1.1555
4. Rradhimë OR.UB.8.1507
5. Rradhimë OR.UB.8.1230
6. Rradhimë OR.UB.6.1520
7. Rradhimë OR.UB.6.1518
8. Rradhimë OR.UB.6.1550
9. Rradhimë OR.UB.6.738
10. Orikum OR.UB.5.1112
11. Tragjas OR.UB.3.846



Përfundime: Në kushtet kur, këto njësi shtrihen brenda Brezit Bregdetar, duhet të trajtohen si subjekt hartimi i PDZRK. Për këto njësi duhet të përcaktohet vetëm Kategoria bazë e përdorimit të tokës, pa përcaktuar treguesit e zhvillimit.

4.2. Njësitë e listuar më poshtë janë propozuar për zhvillime të reja, të cilat janë pjesë ose zgjerim i zonave urbane ekzistuese:

1. Shkalla VL.UB.1.1556
2. Rradhimë OR.UB.6.1226
3. Orikum OR.UB.5.1527

Three handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.

Përfundime: Për njësitë të cilat shtrihen brenda Brezit Bregdetar, por propozohet zgjerim (rigjenerim/dendësim) i ndërtimeve ekzistuese, do të bëhet propozim në Këshillin Kombëtar të Territorit, që kompetenca e miratimit të lejeve të zhvillimit/ndërtimit për këto njësi t'i kalojë bashkisë. Këto njësi duhet të jenë subjekt hartimi të PDV.

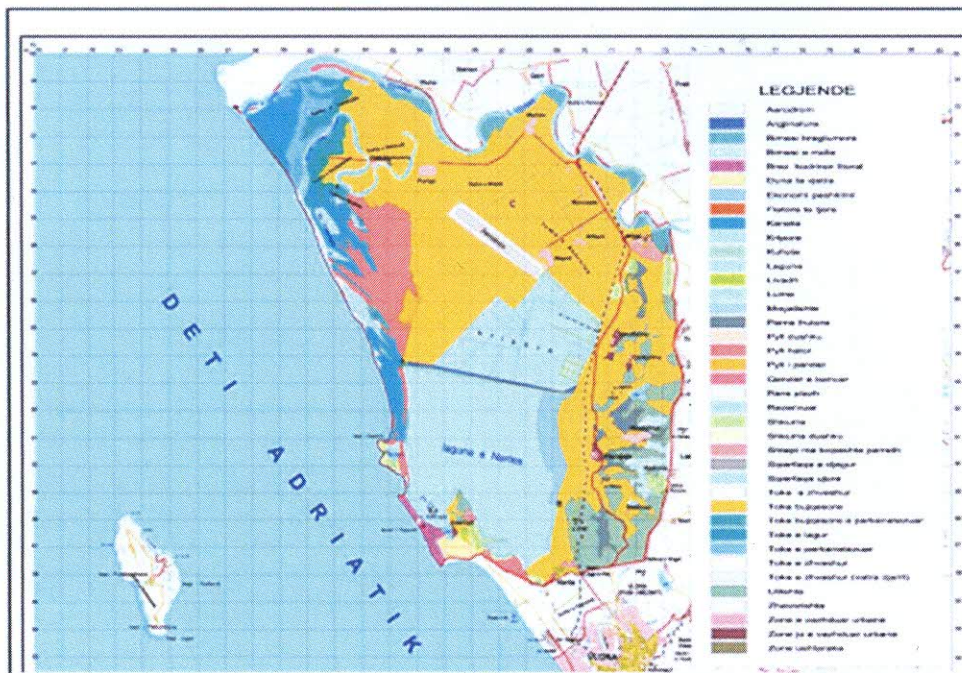
Shënim: Në këtë kontekst duhet të rishikohen edhe propozimet për zhvillime të reja në njësi të tjera, të cilat kanë të njëjtën problematikë por, nuk janë identifikuar më sipër.



5. Propozime (të reja) brenda Zonave të Mbrojtura

5.1. Zona e Mbrojtur “Vjosë – Nartë”

Njësitë e listuara më poshtë janë propozuar për zhvillime brenda zonës së mbrojtur “Vjosë-Nartë”, shpallur me VKM Nr.680, datë 22.10.2004 “Për shpalljen e sistemit ligatinor Vjosë-Nartë peisazh ujor/tokësor i mbrojtur”, kategoria V,



Përfundime: PPV-ja duhet të respektojë përcaktimet sipas zonimit në Planin e Menaxhimit të kësaj zone.

Zonat e mbrojtura janë Zona të Rendësisë Kombëtare.

Shënim: Nënzonat për të cilat Plani Menaxhimit parashikon lejimin e zhvillimeve, duhet të jenë subjekt hartimi të PDZRK. Për këto nënzona duhet të përcaktohet vetëm Kategoria bazë e përdorimit të tokës, pa përcaktuar treguesit e zhvillimit.

5.2. Zona e Mbrojtur “Park Kombëtar Karaburun-Sazan” dhe “Parku Kombëtar i Llogarasë”

Njësitë e listuara më poshtë janë propozuar për zhvillime brenda zonës së mbrojtur Karaburun – Sazan, të shpallur me VKM Nr.289, datë 28.04.2010 “Për shpalljen “Park Kombëtar” të ekosistemit natyror detar pranë gadishullit të Karaburunit dhe ishullit të

Sazanit.”, Kategoria II, zonës së mbrojtur të Parkut Kombëtar të Llogarasë, Kategoria II, të shpallur me VKM nr. 96, datë 21.11.1966



Përfundime: PPV-ja duhet të respektojë përcaktimet sipas zonimit në Planin e Menaxhimit për Parkun Kombëtar Karaburun-Llogara dhe Kompleksit Llogora - Rreza e Kanalit - Dukat - Oriku - Tragjas - Radhimë - Karaburun.

Shënim: Nënzonat për të cilat Plani Menaxhimit parashikon lejimin e zhvillimeve, duhet të jenë subjekt hartimi të PDZRK. Për këto nënzona duhet të përcaktohet vetëm Kategoria bazë e përdorimit të tokës, pa përcaktuar treguesit e zhvillimit.

5.3. Zona Ushtarake – Ishull Sazan

Në njësinë QE.N.70 - Ishulli i Sazanit, PPV-ja duhet të respektojë karakterin e zonës, e cila është Zonë Ushtarake dhe Zonë e Rendësisë Kombëtare. Në këto kushte duhet kjo njësi duhet të jetë subjekt i hartimit të PDZRK-së ku duhet të përcaktohet vetëm Kategoria bazë e përdorimit të tokës (ZU - Zonë Ushtarake).

[Three handwritten signatures in blue ink]

6. Propozime të cilat nuk janë në përputhje me gjendjen ekzistuese.

6.1.

Vendbanim	Kodi i Njesisë	K. Bazë	Nën. K	P. Lejuar	Int.	Kate	PDV/PDZRK	Ndërhyrja
Qendër	VL.IN.359	IN	IN.1	-	-	-	-	-
Qendër	VL.N.1565	IN	IN.1	-	-	-	-	-



Përfundime: Propozimet në njësitë e mësipërme duhet të rishikohet pasi është propozuar IN.1 (Parkim Publik) ndërkohë që brenda territorit ka ndërtesa ekzistuese.

6.2.

Vendbanim	Kodi i Njesisë	K. Bazë	Nën. K	P. Lejuar	Int.	Kate	PDV/PDZRK	Ndërhyrja
Vlorë	VL.UB.5.843	A	A.3	S	6	15	Jo	Dendesim

Përfundime: Propozimi në njësinë e mësipërme duhet të rishikohet pasi është propozuar Banim - A.3 (Kate 15, Int. 6) midis portit ekzistues dhe atij të propozuar. Duke qenë se kjo zonë i përket kategorisë IN. Propozimi për banim është në kundërshtim me karakterin e zonës.

6.3.

Vendbanim	Kodi i Njësisë	K. Bazë	Nën. K	P. Lejuar	Int.	Kate	PDV/ PDZRK	Ndërhyrja
Shkalle	VL.UB.1449	S	S.2	S.3	3.8	8	Jo	Urbanizim

Përfundime: Propozimi në njësinë e mësipërme duhet të rishikohet pasi është propozuar S.2 – Shërbim (Kate 8, Int.3.8) në territorin i cili ndodhet në afërsi të territorit të Vilës Qeveritare dhe brenda Zonës së Rendësisë Kombëtare.

7. Komente mbi Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor, Vlorë - Nënkatëgoritë.

- Në Rregullore duhet të shpjegohen në mënyrë më të qartë nënkategoritë e propozuara.

Psh: S.5 – Format Turizmi të Veçantë.

S.6 – Infrastrukturë Speciale për Turizëm.

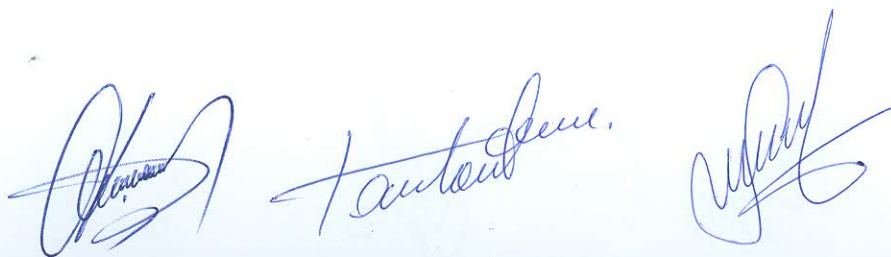
- Të shtohet nënkategoria S.8 – Karavane.

8. Databaza GIS

Bazuar në VKM nr.671, dt.29.07.2015, “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”, neni 51 “Përmbajtja e dokumentit të PPV-së”, përcakton se:

Dokumenti i PPV-së, në varësi të territorit për të cilin hartohet, kuadrit kohor dhe nismës për hartimin e planit, bazohet në këtë përmbajtje: 1. Bazën e të dhënave të integruara të territorit në platformën GIS, sipas standardeve të regjistrit të integruar të territorit;

Gjithashtu në nenin 59 “Miratimi i PPV-së”, pika 8, përcaktohet se:



Shqyrtimi i dokumentit të planit ose pjesëve përbërëse të tij realizohet sipas këtyre përcaktimeve: a) AKPT-ja kryen shqyrtimin e përputhshmërisë së dokumentacionit brenda 15 ditëve nga data e botimit dhe e paraqitjes për shqyrtim të dokumentacionit të plotë.

Në materialin e bôtuar në RIT më datë 23.03.2017 si dhe në plotësimin e bërë më datë 04.04.2017 nuk është dorëzuar materiali GIS për Fazën I dhe III. Është e nevojshme që të bëhet dorëzimi i këtij materiali i cili duhet të jetë i konvertuar sipas datamodelit të AKPT-së.

9. Parime të Përgjithshme

Për njësitë (propozimet e reja) të cilat ndodhen brenda Brezitet Bregdetar duhet të merren në konsideratë parimet e mëposhtme:

- a. Zhvillimet përgjatë bregdetit duhet të jenë 1-3 Kate duke respektuar pejsazhin, pjerrësinë e terrenit dhe duke ruajtur bimësinë natyrale.*
- b. Ndërtimet 4-6 Kate duhet të përqendrohen vetëm në qytetin e Vlorës dhe qendrën e njësisë administrative të Orikutit.*
- c. Ndërtimet 7-9 Kate duhet të përqendrohen vetëm në qendrën e qytetit të Vlorës, në ato zona ku zhvillimet aktuale janë të kësaj natyre dhe të trajtuara me "Faqe Kallkan".*

