



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA DIMAL

DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT, INVESTIMEVE, KONTROLLIT TË PROJEKTEVE, E SHËRBIMEVE PUBLIKE,
STREHIMIT DHE TRANSPORTIT

NISMA

**PËR HARTIMIN E PDV PËR NJËSINË ME KOD ZE 3.2/1 SIPAS PPV
BASHKIA DIMAL**

**KRYETAR
JULIANA MEMAJ**

20/04 /2023

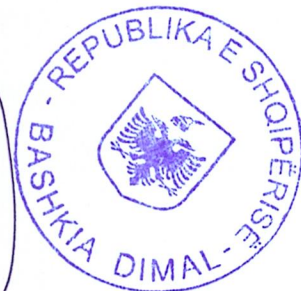


TABELA E PËRMBAJTJES

1. HYRJE
2. BAZA LIGJORE
3. QËLLIMI DHE NEVOJA PËR HARTIMIN E PDV
4. PARASHIKIMET E PPV PËR NJËSINË ZE 3.2/1
5. GJENDJA E PRONËSISË DHE INFORMALITETI
6. PLANI VEPRIMIT PËR HARTIMIN E PDV
7. BUXHETI PER HARTIMIN E PDV
8. GRUPI I PUNËS

1) HYRJE

Bashkia Dimal ndodhet në kufirin midis Shqipërisë Jugore dhe asaj Qëndrore, pjesë e Qarkut Berat. Ajo përbëhet nga katër (4) njësi Administrative, respektivisht: Njësia Ura Vajgurore, Njësia Poshnje, Njësia Kutalli dhe Njësia Cukalat.

Bashkia ka një sipërfaqe prej 156.8 km² dhe një popullsi prej 40.137 banorë sipas Regjistrit të Gjendjes Civile,

Karakteristikat gjeografike/territoriale

Bashkia e Dimalit bashkë me Bashkinë e Beratit, Kucovës, Skraparit dhe Policanit I takon administrativisht Qarkut të Beratit, një prej dymbëdhjetë Qarqeve në vend. Ky qark ndodhet në jug të venbdit dhe ka kryeqendër me të njëjtin emer.

Bashkia Dimal ndodhet në brigjet e lumit Osum dhe kufizohet në veri- perëndim me bashkinë Lushnjë, në veri-lindje me bashkinë Kuçovë, në jug-lindje me bashkinë Berat dhe në jug-perëndim me bashkinë e Roskovecit. Kryeqendra e bashkisë është qyteti i Urës Vajgurore Sipërfaqja e Bashkisë arrin 15.680 ha.

Kryeqendra e Bashkisë Dimal është qyteti I Urës Vajgurore, bazuar në reformën e fundit territorial, sipas Ligjit nr 115/2014 “Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë”.

Pozita gjeografike e Bashkisë është vendimtare. Gjendet në afërsi të bregut perënduar të vendit dhe është e lidhur me rrugë me qendrat e afërta urbane, si Fier dhe Lushnje. Ruga SH72 (rrjeti kombëtar rrugor primar) siguron lidhje me qytetin e Lushnjes dhe pqrmes SH4 lidhet me Durrësin, rruga SH73 ofron qasje në qendrat uirbane pranë si Roskoves dhe Fier.

Afërsia e bashkisë me bregdetin është avantazh, pasi ka qasje të shpejtë dhe të mirë në терминалет (portet e Vlorës dhe Durrësit, etj) dhe në përgjithësi në transportit detar dhe infrastrukturën e turizmit.

Kalimi I aksdeve rrugore kryesore SH72 dhe SH73 nga Bashkia e bën atë një nyje të transportit.

Rrugët kombëtare janë të lidhura me segmentë të tjerë të rrjetit rrugor komëtar dhe sigurojnë/kontribuojnë në lidhjen me qendrat e mëdha urbane, zonat e brendëshme të vendit dhe ato bregdetare. Vendndodhja gjeografike dhe pozita në rrjetin e transportit kombëtar e bëjnë Bashkinë “nyjen lidhëse” në mes të qyteteve të Beratit dhe Kucoves.

Në nivel rajonal Bashkia është shumë afër qendrës së qarkut , qytetit të Beratit dhe për këtë arsye ka qasje të mirë në shërbime të nivelit të lartë. Lidhja rrugore me qytetin e Beratit bëhet përmes segmentit SH72, ici vazhdon më në jug dhe ofron qasje në selitë e Bashkive Polican dhe Skrapar të të njëjtit qark. Në avantazhet e Bashkisë përfshihet afërsia e saj me zonën funksionale urbane Berat- Kucove. Si përfundim,. Bashkia gjendet e vendosur relativisht afër Tiranës dhe ka qasje të mirë në qendra urbane, në brendësi të vendit dhe zonat bregdetare.

Histrikisht Bashkia ka ruajtur lidhje të ngushta me qytetin industrial të Kucovës, një rajon tradicionalisht I begatë në industrinë e naftës.

Emri i zonës i referohet urave (Lumi Osum) që kanë qenë tradicionalisht pjesë e infrastrukturës për transportin e naftës nga Kucova për në portin e Vlorës. Selia e Bashkisë është një qytet modern i krijuar nga lëvizjet massive gjatë shekullit të kaluar.

Marrëdhëniet e ngushta me rajonin e Kucovës zhvillohen dhe në nivel ekonomik, pasi pjesë e madhe e aktivitetit ekonomik të Bashkisë ka lidhje me aktivitetin e pompimit të naftës, nxjerrjes së gurit etj. Specializimi industrial në Bashki shtrihet dhe në sektorë të tjerë të tilla si përpunimi i produkteve bujqësore, i cili mbështet prodhimin bujqësor vendas. Bashkia disponon toka të gjëra bujqësore me mundësi dhe kultivime intensive në sera, fakt që tregon gjerësinë e bazës ekonomike.

Njësitë Administrative Poshnje dhe Kutalli kanë një traditë të prodhimit të perimeve, që furnizojnë tregjet e brendshme dhe ato ndërkombëtare. Në njësinë administrative kodrinore Cukalat, tradita rurale kombinohet me aktivitetin blektoral dhe peisazhi i mahnitshëm natyror ofron mjaft për zhvillimin e turizmit alternative. Zona e njësisë administrative Ura Vajgurore është kryesisht urbane, ka një traditë industriale dhe grumbullon aktivitet tregëtarë dhe transporti. Qyteti më tej ofron shërbime administrative të përfitimit public (zyra komunale) dhe shërbime të tjera locale (banka, shërbime tregëtare, transport periferik dhe urban, qendra shëndetësore, stacione policore, zyra postare etj). Qyteti është qendra administrative dhe ekonomike Bashkisë.

Vendbanimet e tjera të njësisë administrative Ura Vajgurore dhe asaj Oposhje janë të shëhsta dhe kanë kryesisht një strukturë të dendur. Vendbanimet e njësisë administrative Kutalli dhe Cukalat janë gjysmëmalore dhe më të largëta nga rrugët kombëtare. Në përgjithësi, zhvillimi i vendbanimit është i parregulluar dhe i shpërndarë dhe vihet re mungesa e kufijve të qartë midis zonave urbane dhe rurale si dhe fenomene të Planifikimit urban problematike me infrastrukturë jo të plotë sociale.

Bashkia ka arritur të mbajë popullatën e saj krahasuar me shifrat në rënie të popullsisë të regjistruara në Bashkitë e tjera të vendit pas viteve '90. Sipas regjistrimit të fundit të (CENSUSI 2011) popullsia qëndron 27.295 banorë.

Topografia është e sheshtë dhe përfshin toka buke, me ndërhyrje intensive antropogjene dhe në një përqindje të vogël është kodrinore dhe gjysmë-malore. Elementët bazë ujorë janë lumi Seman dhe lumi Osum, të cilët janë dhe kufijtë gjeografikë natyrorë të Bashkisë në veri dhe verilindje.

Si përfundim Bashkia është një zonë fushore me traditë bujqësore dhe industriale, pjesë e trungut të brendshëm qendror të vendit.

I përket gjeografikisht pjesës së brendshme të menjëhershme të zonës bregdetare dhe në nivel rajonal fqinjësohet me rajonin më të gjerë urban të saj, Kucove-Berat. Pozicioni i Bashkisë në rrjetin kombëtar të transportit (SH72 Nyje dhe SH73 pranë proteve) dhe në rrjetin e energjisë (tubacionet TAP DHE IAP) është strategjike. Vendndodhja kryesore gjeografike e zonës (në afërsi të Tiranës, bregdetit dhe qyteteve) kombinuar dhe me funksionalitetin e integritet në rajon përbën një avantazh dhe krijojnë kushte për mbajtjen e popullsisë dhe zhvillimin.

Karakteristikat historike.

Shqipëria gjendet në gadishullin ballkanik, në pjesën perëndimorë të tij dhe kufizohet me shtete si Greqia, Maqedonia, Mali i Zi dhe Kosova, ndërsa në perëndim laget nga deti Adriatik dhe Jon. Malet mbulojnë rreth 75 % të territorit, i cili vlersohet si shumë i pasur me burime ujore mbitokësore e nentokësore, ndërsa pjesa perëndimore e vendit është kryesisht fushore. Vargmalet shqipëtare janë Alpet Veriore të Shqipërisë, vargu Lindor në zonën e Kukësit e deri në Liqenin e Ohrit, Vargu I maleve Qëndrore që nisin në Dukagjin e përfundojnë në Korce, Vargmalet detare që nisin në Lezhë e përfundojnë në Tiranë dhe Malet Jugore që nisin nga jugu i Korçës e deri në Gjirokastrë. Lumenjtë që rrjedhin në tokën shqipëtare janë Bistrica, Buna, Drini i Zi, Drini i Bardhë, Kiri, Shala, Fani, Ishmi Erzeni, Shkumbini, Semani, Devolli, Osumi, Vjosa, Shushica dhe Drino. Ndërsa në sipërfaqet liqenore përfshihet Liqeni i Shkodrës, Ohrit dhe Prespës.

Qyteti i Urës Vajgurore është ndërtuar nga zhvendosja e banorëve përreth për të punuar në gurore më shumë se 100 vjet më parë. Megjithatë janë gjetur gjurmë të vendbanimeve edhe më hershëm në këtë zonë sic është qyteti i Dimalit vetëm 18 km larg Urës Vajgurore. Qyteti i lashtë i Dimalit ka lulëzuar në kohën ilire dhe në një pjesë përbërëse të tij kishte kalanë e Krotinës. I ndërtuar në një kodër të lartë, siguronte fushë pamje të mirë si edhe mbrojtje natyrore nga gjeografia përreth (Mali Shpiragut, Përrejtë e Cukalatit, dhe Allambrezit). Fushat përreth kanë qenë gjithmonë shumë të favorshme për bujqësinë dhe blektorinë. Si pjesë përbërëse e Urës Vajgurore janë dhe vendbanime të tjera të lashta në formë qytezaash, të cilat kanë patur Kala si mbjeshova e Margëllici, por edhe fshatra si Cukalat, Donofrosë, Skrevan etj.

I ndodhur midis dy anëve të Osumit, qyteti ka shfrytëzuar pozitën e favorshme gjeografike për të zhvilluar tregëtinë, bujqësinë dhe përpunimin e gurit. Në shek. XIX qyteti i Urës Vajgurore njihej me emrin “Qelbësirë” (për shkak të burimeve kuruese, por me erë të rëndë) e më pas “Ura e Hasan Beut” (për hir të Urës mbi Osum të ndërtuar nga Hasan Beu)

Pas vitit 1945 qyteti mori emrin që mban edhe sot për shkak të rreth 25 rezervuarëve që grumbullonin vajgurin që dilte nga përpunimi i naftës në Kucovë dhe minierës së gurit që kishte përthithur një pjesë të punëtorëve përreth. Gjatë periudhës së komunizmit në qytetin Ura Vajgurore funksionin gurrja SMT, Ndërrmarja e ndërtimit dhe e tullave, Parku i Transportit dhe i Karburantit dhe Ndërrmarja e Tregëtisë.

Folklori i zonës është shumë i pasur duke përmendur këngët dhe instrumentet muzikore shoqëruese. Mund të përmendim fshatrat Konizbaltë, Pashalli, Volopolë, skrevan, e bistrovicë ku ruhet akoma folklori myzeqar.

Përsa i përket arkitekturës së Urës Vajgurore deri në fillim të shek XX mbizotëronin banesat prej kashteje. Më pas filluan të ndërtoheshin shtëpi një ose dy kate me gurë të cilat mbuloheshin me tjegulla të prodhuara në mënyrë artizanale apo rrasa guri. Pas viteve 1950 banesat e ndërtuara kishin hapësira më të mëdha me dyer të drejtuara nga lindja, me dysheme e tavan të shtruar me dërrasa e më pas lyheshin me gëlqere. Pas viteve 90, si në të gjithë Shqipërinë u lejua lëvizja e lirë e popullsisë, u krijuan shumë vendbanime të reja e të shpërndara në të gjithë territorin, ndërsa në qytet pati shtime të ndërtimeve të larta apo disa informale. Në përgjithësi mbizotërojnë banesat 1-3 kate të ndërtuara sipas parcelave të pronësisë. Banesat shumë katëshe janë përqendruar në qendrën e qytetit të Urës Vajgurore dhe nuk paraqesin vecanti arkitekturore.

2) BAZA LIGJORE

Bashkia Dimal kërkon të bëjë një PDV për njësinë strukturore ZE 3.12/1 sipas VKM Nr 686 datë 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit” e ndryshuar, Seksioni “PLANI I DETAJUAR VENDOR”

a) Neni 22 e Ligjit Nr 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” i ndryshuar përcakton “

1. Autoriteti i planifikimit vendor përcakton në planin e përgjithshëm të territorit zonat, të cilat do t'i nënshtrohen hartimit të planeve të detajuara vendore, mbi bazën e kritereve të përcaktuara në rregulloren e planifikimit.

2. 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.

b) Neni 32 e Ligjit Nr 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” i ndryshuar përcakton:

Zhvillimi i detyrueshëm I tokës

1. Në rastet kur si rezultat i procesit të hartimit të planit të detajuar vendor një ose disa pronarë nuk bien dakord me përmbajtjen e tij, autoriteti vendor i planifikimit negocion me ta për arritjen e një marrëveshjeje.

2. Në rast se marrëveshja, sipas pikës 1 të këtij neni, nuk arrihet, atëherë autoriteti vendor i planifikimit vepron sipas rasteve të mëposhtme:

a. rishpërndan të drejtën e zhvillimit të përcaktuar nga plani i përgjithshëm vendor në parcelat e këtyre pronarëve te parcelat fqinje dhe/ose njësi strukturore të tjera;

b. nuk rishpërndan të drejtën e zhvillimit, por vendos një taksë të moszhvillimit, 22 e cila, zbatohet deri në momentin që këta pronarë hyjnë në një marrëveshje zhvillimi, sipas përcaktimeve të planit të përgjithshëm vendor;

c. Shpronëson këta pronarë, nëse plani I detajuar vendor është nismë publike dhe/ose refuzim I pronarëve për të arritur një marrëveshje cenon interesin publik.

ç) për planet e detajuara vendore me nismë private, përcaktimet sipas shkronjave “a” dhe “b”, të kësaj pike, zbatohen nëse pronarët që nuk bien dakord me planin kanë në pronësi deri në 1/3 e sipërfaqes së zonës që është objekt i planit të detajuar vendor.

3. Metodologjia e përcaktimit të vlerës së taksës së moszhvillimit dhe e rishpërndarjes së të drejtave të zhvillimit rregullohet në rregulloren e zhvillimit.

- c) Neni 68, VKM Nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit" e ndryshuar përcakton:
1. Njësitë, për të cilat hartohen plane të detajuara vendore, përcaktohen në dokumentin e Planit të Përgjithshëm Vendor, në bazë të përcaktimeve të kësaj rregulloreje
 2. 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
 - D) investimet publike në infrastrukturë apo shërbimet publike, që ndikojnë në ndryshimin ose rishpërndarjen e kushteve të zhvillimit
 - E) programet e drejtimit të zhvillimit nëpërmjet instrumenteve, në përputhje me nenet 30 dhe 31 të ligjit
 3. Plani i detajuar vendor, gjatë fazave të hartimit dhe zbatimit, duhet të ndjekë parimet e planifikimit si një proces pune në vazhdimësi
- d) Neni 69, VKM Nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit" e ndryshuar përcakton Autoriteti përgjegjës për PDV
1. Fillimi i procesit të punës për hartimin e PDV-së bëhet nga njësi vendore, me iniciativë të vetën nisur nga interesi publik për pajisje me infrastrukturë dhe shërbime apo me kërkesë të çdo pale të interesuar për zhvillim
 2. Hartimi i dokumentit të PDV-së kryhet nga vetë autoriteti vendor për planifikimin dhe/ose nga pala e interesuar
 - A) Në rast hartimi nga palët e interesuara, procesi mbikëqyret në çdo hap nga struktura përgjegjëse e planifikimit të territorit të autoritetit vendor.
 3. Miratimi i PDV-së bëhet nga kryetari i njësisë vendore
- e) Neni 70, VKM Nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit" e ndryshuar përcakton "Hartimi dhe këshillimi i PDV-së"
1. 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
 2. Njoftimi për nisjen e hartimit të PDV-së përmban
 - A) Kodin e Njësisë, të paracaktuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor, shoqëruar me përcaktimet për zhvillimin e njësisë që rrjedhin nga ky plan
 - B) Deklaratën e dakordësisë 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, në përputhje me pikën 5, të nenit 22 të ligjit.

- C) Sipas vlerësimit të autoritetit përgjegjës për planifikimin, mund të përmbajë edhe:
i. buxhetin për hartimin e PDV-së, kur është me nismë publike
- Sipas vlerësimit të autoritetit përgjegjës për planifikimin, mund të përmbajë edhe: i. buxhetin për hartimin e PDV-së, kur është me nismë publike me ta.
 - planin e veprimit për hartimin e PDV-së.
3. 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.
4. 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.
- f) Neni 71, VKM Nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit" e ndryshuar përcakton "Përmbajtja e dokumentit të PDV-së"
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
 - analizën që paraprin përcaktimet territoriale; Përcaktimin e nënnjësive brenda njësisë në përputhje me nenin 78 të kësaj rregullore
 - përcaktimin e nënnjësive brenda njësisë në përputhje me nenin 78 të kësaj rregulloreje
 - përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nënnjësi në nënkategori dhe funksione sipas kësaj rregulloreje
 - përcaktimet e infrastrukturave teknike, duke përfshirë ato të transportit, energjisë, telekomunikacionit dhe ujësjellës-kanalizimeve
 - përcaktimet e kushteve të zhvillimit për nënnjësitë, sipas rastit dhe/ose për parcelat
 - përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura të trashëgimisë kulturore, bazuar në legjislacionin përkatës në fuqi, sipas rastit
 - programet e përdorimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit, bazuar në nenet 30- 36 të ligjit, sipas rastit;

- 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

- përkufizimet e termave të përdorur
- shpjegimi i kodeve të përdorura
- rregullat, të dhënat dhe kushtet e zhvillimit për çdo nënnyjë, duke detajuar rregullat e paracaktuara për njësinë në PPV, sipas shtojcës II në fund të kësaj rregulloreje; Rregulla për ndarjen dhe bashkimin e parcelave, sipas rastit
- rregulla për zbatimin e instrumenteve për drejtimin e zhvillimit sipas neneve 30–36 të ligjit, sipas rastit;
- kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
- rregullat për distancat, përcaktimi i vijës së kuqe dhe, sipas rastit, vijës blu
- rregullat e mbrojtjes së mjedisit dhe peizazhit
- rregullat e ruajtjes së zonave, objekteve të trashëgimisë kulturore, sipas rastit
- rregulla arkitektonike
- rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara

C)) Informacionin gjeohapësinor të integruar në platformën GIS, në përputhje me standardin e Regjistrit 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

Procesi i hartimit të PDV-së do të bazohet në Ligjin Nr107/2017 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, VKM Nr.686, datë 22.11.2017 “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit Të Territorit” e ndryshuar, si dhe legjisllacionit sektorial në fuqi.

3) QËLLIMI DHE NEVOJA PËR HARTIMIN E PDV

Qëllimi kryesor I hartimit të kësaj PDV është

1. nevoja për zhvillimin e njësisë në fjalë,
2. rigjenerimin urban të zonës
3. rishikimet e kushteve për përdorimin e tokës
4. Për zhvillimin e investimeve publike në infrastrukturë apo shërbime publike që ndikojnë në ndyshimin apo shpërndarjen e kushteve të zhvillimit.

4) PARASHIKIMET E PPV

Me Vendimin Nr.3, datë 08.02.2017 Këshilli Kombëtar I Territorit ka miratuar Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Dimal (asokohe Bashkia ura Vajguore).

Referuar PPV janë përcaktuar njësitë strukturore që kanë parashikuar hartimin e PDV, ndër to dhe njësia ZU 3.2/1

Parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vjetor për njësinë në fjalë janë si më poshtë:

NJËSITË ZU.3, ZU.5 Ura Vajguore	
Zona: Zonë e zhvillimit urban (ZU)	
Sistemi territorial: Sistemi Urban (UB)	
Zonimi i përdorimit miks të tokës: Banimi 1 (RE.1)	
Përdorimi mbizotërues: Banimi (A)	
Përdorimet e tjera të lejuara: Institucione (IS), Aktivitete sociale dhe rekreative (AR), Arsim (AS), Shëndetësi (SH), Infrastruktura teknike (IN)	
PARAMETRAT E PËRGJITHSHME (të njësisë)	
Nënkategoritë/ aktivitetet/ funksioni i lejuar i tokës	Objekte të kujdesit dhe mbrojtjes sociale (IS.1), Hotele deri në 20 shtretër, ndërtesa shfaqjesh deri në 300 m ² , ndërtesa dhe ambiente sportive, hapësira të gjelbërta (AR.2), Shkolla, çerdhe, kopshte (AS.1), Farmaci, klinika, ambulanca (SH.1), Rezervuarë të furnizimit me ujë, stacione pompimi të kanalizimeve (IN.3)
Kategoria dhe/ose nënkategoria e përdorimit të tokës	Ndalohen të gjithë përdorimet që nuk janë në përputhje me ato më sipër
Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit)	ZU.3, ZU.5: konsolidim
Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm	70% tokë private - 30% përdorim publik
Gjelbërimi/banorë	ZU.3, ZU.5: 2.5 m ² / banor
Parkimi/banorë	ZU.3, ZU.5: 6 m ² / banor
Nr. Banorësh	ZU.3: 160, ZU.5: 100
Nr. përdoruesish	20 përdorues/ditë secila
Shërbimet	rekreative, hotele me kufizime

RREGULLORE PLANIFIKIMIT (të parcelës)	
Madhësia e parcelës	min S=500 m ²
[i]	1,60
Ksht	60%
Numri i kateve	4 kate + çati, lejohet nënçati deri në 50% së katit të nënposhtem
Lartësia e strukturave	14.50m me çati
Kufiri i rrugës (Dr)	-
Kufiri i parcelës (Dp)	ngjitur me rrugën ose d=hmaks /2
Distanca nga ndërtesa të tjera	d=hmaks
Tipologjia e ndërtimit	Komplekse ndërtimore; Banesa individuale
Vija e kuqe/ndërtimit	-
Fasada e parcelës	10,00 m.
Kshp	15%
Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit	1 vend parkimi çdo shtëpi ose 1 vend parkimi çdo 100 m ² për çdo përdorim tjetër
Kshr	25%
Kushte për infrastrukturën	Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore (sipas nenit 45, LIGJ Nr. 107/2014).
Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.	Në rastin kur parcela nuk ka dalje në rrugë lihet vend kalim publik të paktën 4m. i gjerë, i cili rregullohet me anë të servitutit publik. Hartimi i PDV-së mund të vazhdojë vetëm pas përfundimit të procesit të legalizimit nga ALUIZNI.

Pas rishikimit të Planit të Pergjithshëm Vendor.

5. Në "Tabelën e Treguesve të Zhvillimit" në njësinë strukturore ZE.3.2:

- a) Shtohet kutiza "Sipërfaqe (ha): 6.86ha";
- b) Intensitet, nga "0.6" ndryshon në "1.8";
- c) Kshr, nga "20%" ndryshon në "10%";
- d) Kshp, nga "10%" ndryshon në "20%";
- e) Numri i kateve, nga "2kate+çati (opsionale)" ndryshon në "3K";
- f) Lartësia e strukturave, nga "8.20m me çati (opsionale)" ndryshon në "sipas funksionit";
- g) Kushtet të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial, fraza "Hartimi i PDV-së mund të vazhdojë vetëm pas përfundimit të procesit të legalizimit nga ALUIZNI." ndryshon në "Zhvillimi do të kryhet pas hartimit të PDV";
- h) Madhësia e parcelës, nga "2.000m²" ndryshon në "1.000m²";
- i) Koordinatat e njësisë jepen në Shtojcën II

6. Në "Tabelën e Treguesve të Zhvillimit" shtohet njësia strukturore ZE.3.2/1:

- a) Treguesit janë të njëjtë me njësinë strukturore ZE.3.2 me përjashtim të:
 - i. Sipërfaqe (ha), 5.36ha.

5) GJENDJA E PRONËSISË DHE INFORMALITETI

Pas komunikimeve me Agjencinë Shtetërore Të Kadastrës Berat, kemi marrë informacion mbi pasuritë që përfshin kjo njësi strukturore.

Nga informacioni rezulton se kemi të bejmë një sipërfaqe 5.36 ha dhe nje përzierje të pasurive me pronësi shtet dhe privat.



6) PLANI I VEPRIMIT TË PDV

7) BUXHETI PËR HARTIMIN E PDV

Hartimi i PDV është nismë publike e cila do të kryhet me prokurim dhe do të financohen nga buxheti i Bashkisë Dimal.

8) GRUPI I PUNËS

Gerakld Bolani - Drejtor i Zyrës së Planifikimit Të Territorit

Marie Bizdani - Drejtor I Drejtorise se Finances

Igrid Shkempi - Sp/Topograf

Redina Malasi - Sp/Gjeoinformarike

Adela Allajbe - Sp/Mjedisi

Gerala Hoxha - Sp/Jurist