



BASHKIA SARANDË

TERMAT E REFERENCËS SHËRBIM KONSULENCE

për hartimin e Planeve të Detajuara Vendore për njësitë strukturore:

Njësia Administrative Sarandë: SA.UB.8.310, SA.UB.3.351, SA.UB.5.278, SA.IN.138,

SA.UB.8.312;

Njësia Administrative Ksamil: KS.UB.4.356, KS.UB.5.405;

sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Sarandë

Miratoi

Kryetari

Znj. FLORJANA KOKA

PËRMBAJTJA

1.....	P	
 Përshkrimi i Objektit	2	
1.1. Qëllimi dhe nevoja për hartimin e Planeve të Detajuara Vendore	2	
.....		3
1.2. Plani i Përgjithshëm Vendor		
1.3. Përshkrimi i njësive strukturore të përfshira në PDV	6	
1.3.1. Plani i Detajuar Vendor për Qytetin e Sarandës – Njësia Administrative Sarandë	6	
1.3.2. Plani i Detajuar Vendor për Qytetin e Ksamilit – Njësia Administrative Ksamil	11	
2.....	O	
 Organizimi i Punës	14	
2.1.....		
Materialet e vëna në dispozicion nga Bashkia.....	14	
2.2.....		
Ndarja e punës në faza.....	14	
2.3.....		
Procesi i Konsultimit dhe Bashkërendimit	15	
2.4.....		
Grafiku i Punimeve për hartimin e PDV-së.....	15	
3.....	D	
 Dokumentat dhe dorëzimet e shërbimit të konsulencës.....	16	
4.....	P	
 Profilat e ekspertëve, kushtet dhe detyrimet	17	
5.....	P	
 Plani i Veprimit për hartimin e PDV-së	18	

1. PËRSHKRIMI I PROJEKTIT

1.1. Qëllimi dhe nevoja për hartimin e Planeve të Detajuara Vendore

Bashkia e Sarandës ka hartuar dhe miratuar Planin e Përgjithshëm Vendor, me vendim të KKT-së Nr.3 datë 16.10.2017.

Në zbatim të PPV-së për të promovuar zhvillimin e njësive administrative, për të nxitur zhvillimin e zonave mikse si dhe për të përmirësuar situatën urbane të qytetit por dhe të disa fshatrave kryesorë e me popullsi më të lartë, është vendosur për hartimin e disa Planeve të Detajuara Vendore që do t'i japin vlerë tjetër zonës, pronave dhe do të shërbejnë si katalizatorë të zhvillimit të ardhshëm të territorit. Territore të tilla janë qendra vendbanimi dhe akse të rëndësishme hyrëse në territorin e Sarandës si dhe janë të orientuara drejt ekonomisë dhe punësimit.

Subjekt i këtij shërbimi konsulence është formulimi i 7 PDV-ve, për disa njësi strukturore të PPV-së Sarandë, përkatësisht me kodet SA.UB.8.310, SA.UB.3.351, KS.UB.4.356, KS.UB.5.405, SA.UB.5.278, SA.IN.138, SA.UB.8.312.

Hartimi i Planeve të Detajuara Vendore duhet të bazohet në këto terma reference, në Ligjin për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit (LPZHT) dhe Rregulloren e Planifikimit, sikurse edhe në rregulloret e tjera në zbatim të LPZHT apo edhe legjislacionet sektoriale në fuqi.

Njësitë strukturore janë strukturuar në 2grupime PDV si më poshtë:

Grupimi PDV 1 – Njësia Administrative Sarandë, ku synohen investime në infrastrukturë dhe projekte për tu integruar në rrjetin Mesdhetar, reduktimin 100% të zhvillimeve informale, rivitalizimi dhe promovimi i lokaliteteve bregdetare si lokalitete me potencial turistik. Kjo do të realizohet me anë të konsolidimit, rihvillimit dhe dendësimit të njësive strukturore.

Njësitë strukturore sipas PPV-së janë: SA.UB.8.310; SA.UB.3.351; SA.UB.5.278; SA.IN.138; SA.UB.8.312.

Grupimi PDV 2 – Njësia Administrative Ksamil, ku synohet kryesisht dendësimi dhe urbanizimi në njësitë strukturore të mëposhtme me qëllim promovimin e potencialeve turistike të zonës.

Njësitë strukturore sipas PPV-së janë: KS.UB.4.356; KS.UB.5.405.

1.2. Plani i Përgjithshëm Vendor

Zona bregdetare Sarandë, e cila përbën pjesën më të madhe dhe më tërheqëse të Rivierës shqiptare, është një rast unik i njësisë territoriale me karakteristika të dallueshme, që aktualisht përballet me një dilemë të madhe në lidhje me zhvillimin e saj të ardhshëm. Pavarësisht se cilësia e rrugëve në vitet e fundit është përmirësuar ndjeshëm dhe shpejtësia mesatare e lëvizjes është rritur, koha e mbërritjes në qendrën administrative është relativisht e gjatë (rreth 4.5 orë nga Tirana) megjithëse distancat nuk janë të konsiderueshme. Pavarësisht distancave dhe rrugës pjesërisht në gjendje jo të mirë, dëmet urbanistike të Sarandës dhe Ksamilit janë të dukshme. Moshbatimi i deri në fund i planeve të mëparshme të zhvillimit bën që aktualisht të ketë një mungesë vizioni dhe rregullash konkrete për ndërtim dhe zhvillim të qëndrueshëm urban. Ndërkohë potenciali për zhvillimin e turizmit duket se ka kapacitete që mund të sjellin përmirësime rrënjësore të kapitalit vendas dhe të cilësisë së jetës së popullatës lokale.

Njësia administrative e Ksamilit është një zonë që nuk mendohet të ketë përparësi në zhvillimin bujqësor pasi pothuaj të gjithë drurët frutorë janë dëmtuar. Kështu, duke qenë se sektori i turizmit përbën një nga burimet kryesore të zhvillimit të zonës, banorët e vlerësojnë atë si të rëndësishëm ose shumë të rëndësishëm për sigurimin e të ardhurave familjare dhe për zhvillimin e gjithë zonës në përgjithësi. Sektorë të tjerë prioritar janë edhe peshkimi dhe frutikultura.

PPV-ja: bazuar në direktivat e Planit të Përgjithshëm Kombëtar si dhe ligjeve në fuqi parashikon mundësitë e zhvillimit bazuar në:

Përkthen vizionin dhe strategjitë në tiparet thelbësore të modelit hapësinor të zhvillimit, për një periudhë afatmesme zhvillimi, me një projeksion të pritshëm deri në vitin 2031;

Zbërthen dhe detajon më tej rekomandimet e planeve Kombëtare, rajonale etj;

Evidenton rishpërndarjen e sistemeve territoriale sipas rekomandimeve strategjike; etj.

Parashikon masat mbrojtëse dhe u jep përgjigje kufizimeve kryesore dhe problematikave të identifikuara gjatë analizës;

Përcakton zonat dhendërrhyrjet bazë përmirësimit mjedisit dhe peizazhit natyror dhe atij urban;

Përcakton vendndodhjen e rrjeteve kryesore dhe ambienteve të shërbimeve publike, sipër ato ekzistuese, ashtu edhe për ato në perspektivë zhvillimi;

Bazuar në strukturën e përgjithshme dhe prioritetet të zhvillimit të përcaktuara në “Propozimet Territoriale”, në zonimin e planit është bërë edhe kategorizimi i përgjithshëm i përdorimit të tokës dhe shpërndarja, si dhe parashikimet për dendësitë e pritshme të vendbanimeve në të gjithë territorin.

Sfidat kryesore mjedisore si dhe veprimet e nevojshme në bazë të VSM-së janë:

- Zhvillimi informal dhe moszbatimi i ligjit shoqëruar me problemet social-ekonomike kanë nevojë për formalizimin e sektorit të turizmit dhe gjetjen e mënyrave të financimit të infrastrukturës lokale dhe gjenerimin e aseteve si pjesë e procesit të zhvillimit të tokës, zhvillimi i infrastrukturës turistike me mjete publike dhe private.
- Aktivitetet ekonomike jo konkurruese globalisht me një cilësi të ulët dhe sezonale të produktit turistik kanë nevojë për zhvillimin e një modeli konkurrues e të qëndrueshëm të zhvillimit të turizmit, i cili do të nxisë sektorin e turizmit dhe të ekonomive lokale si dhe zgjerimin e gamës së shërbimeve të ofruara të lidhura me të.
- Ndërtimet në bregdet, në kodrat përreth qytetit me cilësi të dobët dhe trashëgimia kulturore e cila kërkon restaurim dhe një mbrojtje kanë nevojë për rritjen e cilësisë së projektimit duke mbështetur metodat ekologjike miqësore, reduktimin e konsumit të energjisë dhe në përdorimin e energjive të rinovueshme në zhvillimet e ndërtimeve të reja.
- Mungesat në infrastrukturë dhe në transportin publik kanë nevojë për përmirësimin e situatës së furnizimit me ujë, energji, kushtet e aksesueshmërisë, rrjetit të shërbimeve publike në mënyrë që të sigurohet qasje e barabartë për popullsinë lokale dhe për turistët.
- Degradimi i peisazhit ka nevojë për mbrojtjen dhe rritjen e formës cilësore urbane, strukturës së vendbanimeve/lagjeve, identitetit dhe lëvizshmërisë.
- Dëmtimi i pasurive natyrore ka nevojë për mbrojtjen dhe përmirësimin e zonave të biodiversitetit, mbrojtjen e hapësirave të gjelbërta, llojeve dhe habitateve.
- Keqmenaxhimi i mbetjeve dhe ekzistenca e vendepozitimeve të papërshtatshme të tyre ka nevojë për përmirësimin e menaxhimit të mbetjeve të ngurta (që përfshijnë ato familjare, industriale dhe mbetjet e rrezikshme), ruajtjen e pasurive natyrore nga keqmenaxhimi i mbetjeve në mënyrë të qëndrueshme dhe parandalimin e ndotjes.
- Ndotja nga zhurmat, shkaktuar kryesisht nga qarkullimi i automjeteve në rrugët kryesore të qytetit të Sarandës si dhe nga klubet e natës, kanë nevojë për kontrollin e nivelit të zhurmave ndaj së cilës popullsia dhe turistët është e ekspozuar.
- Përkeqësimi i cilësisë së ajrit, i cili është i lidhur kryesisht me sezonin e verës dhe me trafikun e rënduar si pasojë e shtimit të numrit të automjeteve që qarkullojnë në rrugët e qytetit, ka nevojë për promovimin e përdorimit të transportit publik, ecjen me këmbë dhe përdorimin e biçikletave. Kjo redukton konsumin e energjisë dhe nxit përdorimin e energjisë së rinovueshme.
- Mungesa e ndërgjegjësimit për mjedisin nga popullata, biznesi dhe vizitorët ka nevojë për veprime demonstruese dhe iniciativa të sektorit publik.

Ndërhyrja në nën-njësitë strukturore mund të kenë një ose më shumë nga qëllimet e mëposhtme:

Konsolidimi Urban: Korrespondon me kuptimin e zhvillimit kompakt urban. Nënkupton zhvillimin e zonave të urbanizuara me qëllim mbrojtjen e tokave bujqësore dhe shfrytëzimin eficient të infrastrukturave publike. Procesi kryesor është ai i realizimit të ndërtimeve të larta, pra me rritje të intensitetit si në nivel zone ashtu edhe në nivel parcele, dhe/ose i rritjes së lartësisë dhe/ose gjurmës së objekteve përmes shtesave, dhe ndërtimi i infrastrukturave të shërbimit.

- Konsolidim Urban vlen për pjesën më të madhe të zonave ekzistuese urbane të qyteteve shqiptare duke iu referuar kryesisht zhvillimit pas viteve 1990, nën-njësitë strukturore të Ksamilit në rastin tonë, përmes proceseve të ndërtimit informal apo të zhvillimit me densitet të ulët shpërndarës që të çon në përdorimin jo efikas të tokës.
- Një (përkufizim) kuptim i dytë i konsolidimit urban i referohet përqendrimit të aktiviteteve ekonomike në zona të specializuara për komunitet të caktuar nëpërmjet planit. Duke pasur parasysh se aktivitetet ekonomike kanë ndjekur si model një zgjerim zhvillimi të ngjashëm

dhe zhvillim spontan, ekziston nevoja për përqendrimin e tyre në mënyrë që mund të minimizohet ndikimi negativ për përdorime të tjera dhe për të rritur efektin e mundshëm pozitiv në klaster.

Rizhvillim: Është një veprim në procesin e planifikimit, në njësitë me dendësi të mesme deri të lartë banimi dhe përdorimi, i cili ka për qëllim të rivlerësojë treguesit e zhvillimit të njësisë. Kryhet në zona të pazhvilluara më parë, duke ndryshuar tërësisht strukturën e ndërtimeve ekzistuese, funksionet e tyre dhe/ose treguesit e zhvillimit (Intensitet, Ksht, Kshr, Kshp).

Dendësim: Kjo mënyrë ndërhyrjeje synon përdorimin sa më eficient të tokës truall si dhe rrjeteve të infrastrukturave publike. Vlen vetëm për zonat urbane ekzistuese dhe duke iu referuar zonave relativisht të vogla të tokës vakante në mes të territoreve të urbanizuara ose pjesërisht të urbanizuara.

Mbushja urbane nënkupton zhvillimin e parcelave bosh/të pandërtuara me ndërtime të reja, me tregues zhvillimi të ngjashëm me ato të gjithë zonës, që do të thotë se treguesit në nivel parcele ngelen të njëjtë me treguesit që mbizotërojnë në zonë, ndërsa treguesit në nivel njësie do të rriten si pasojë e dendësisë. Kjo lloj ndërhyrjeje nuk ndryshon në asnjë rast karakterin dhe tipologjinë e ndërtimit. Ndërhyrjet infrastrukturore janë përmirësuese, por jo thelbësore.

Urbanizim: Është procesi i ndryshimit të territorit nga përdorim rural në urban. Urbanizimi është i lidhur me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane dhe mënyrat në të cilat çdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi. Ky proces ka filluar në Shqipëri kryesisht në periudhën pas viteve 1990 deri në fillim të viteve 2000 dhe ka kryer një ndryshim të rëndësishëm të përdorimit të tokës nga bujqësore dhe natyrore në favor të sistemeve urbane. Në kontekstin e zhvillimit të qëndrueshëm demografik dhe mbrojtjen e tokës primare bujqësore dhe natyrore janë propozuar për urbanizim me qëllim zhvillimin e turizmit zona shumë të vogla përmes PPV.

Për secilën zonë të planit (grup njësisish strukturore) janë përcaktuar llojet e kushtet e zhvillimit, parametrat dhe kërkesat për secilën kategori dhe nën-kategori të përdorimit të tokës.

Janë përcaktuar zonat ku duhet të hartohet Plan i Detajuar Vendor (PDV) dhe përgjegjësitë për zhvillimin e zonave të caktuara të Bashkisë. Këto rregulla janë të paraqitura në Rregulloren Vendore, pjesë e dokumenteve të Planit të Përgjithshëm Vendor.

Zbatimi i planit lidhet ngushtë me rritjen e kapaciteteve të bashkisë, me financat e saj dhe me disponibilitetin e donacioneve dhe investimeve nga pushteti qendror.

Plani i veprimit parashtron fazat e zbatimit, kostot e përgjithshme, instrumentet monitorues etj.

Një pjesë e njësive strukturore të cilat janë zona të reja të pazhvilluara, zona me ndërhyrjesive krijimi ose rihvillimi, zona ku ndodh ndryshimi i përdorimit të tokës ekzistues dhe i strukturave në të, etj., i nënshtrohen një studimi për hartimin e Planit të Detajuar Vendor (PDV) i cili do përcaktojë zhvillimin e mëtejshëm të tyre. Detyrimi për hartimin e PDV-ve lidhet dhe me arritjen e disa synimeve të rëndësishme si: sigurimi i numrit të nevojshëm të banesave sociale, sigurimi i infrastrukturës inxhinierike dhe hapësirave për aktivitete sociale, kulturore, edukative dhe rekreative.

Objektivat kryesorë të zhvillimit urban për zonat e banimit janë:

- Rehabilitimi i peisazhit urban dhe periurban,

- Zhvillimi i rrjetit për këmbësorët,
- Rikualifikimi i strukturave të braktisura për përdorime urbane,
- Zhvillimi i shëtitoreve për këmbësorët dhe rritja e aksesueshmërisë ndaj monumenteve të trashëgimisë kulturore dhe natyrore,
- Zhvillimi i amfiteatrit me qëllim shfrytëzimin e tij gjatë aktiviteteve kulturore,
- Pastrimi dhe pyllëzimi i zonës kodrinore të qytetit të Sarandës,
- Përmirësimi i shërbimeve ndaj qytetarëve,
- Integrimi dhe rregullimi i zonave informale,
- Përcaktimi i zonave të gjelbërta publike, hapësirave rekreative etj.

1.3. Përshkrimi i njësive strukturore të përfshira në PDV

Kapitujt në vijim japin një përmbledhje të njësive strukturore, kufijve të tyre dhe rekomandimet e PPV-së.

1.3.1. Plani i Detajuar Vendor për Qytetin e Sarandës – Njësia Administrative Sarandë





(Hartë e njësive strukturore Sarandë, pjesë e PDV)

Njësitë strukturore që do ti nënshtrohen procesit të hartimit të PDV-së në njësinë administrative Sarandë janë:

- 1) Zonat e banimit me shtëpi të dyta të përcaktuara në Planin e Përgjithshëm Vendor si Njësiti Strukturore **SA.UB.8.310** dhe **SA.UB.8.312**.
- 2) Zona e banimit me përdorim miks e përcaktuar në Planin e Përgjithshëm Vendor si Njësia Strukturore **SA.UB.3.351**.
- 3) Zona e banimit e përcaktuar në Planin e Përgjithshëm Vendor si Njësia Strukturore **SA.UB.5.278**.
- 4) Zona e infrastrukturës (terminali i autobusave) e përcaktuar në Planin e Përgjithshëm Vendor si Njësia Strukturore **SA.IN.138**.

Zonat e banimit me shtëpi të dyta (A.5) me kod **SA.UB.8.310** dhe **SA.UB.8.312** ndodhen në zonën poshtë kalasë së Lëkurësit nga ana e detit. Njësia strukturore **SA.UB.8.310** ka një sipërfaqe prej 7.71 ha dhe njësia strukturore **SA.UB.8.312** ka një sipërfaqe prej 13.63 ha. Tipologjia e përdorimit të tokës për të dy njësitë strukturore është klasifikuar si (PB6) që shpjegon kryesisht kemi shtëpi banimi me disa shërbime dhe biznese, shtëpitë janë të shkëputura me densitet të ulët të vendosur brenda zonës urbane të qytetit të Sarandës.

Përdorimi i lejuar për të dy zonat është (S.2) për zonë hotelesh dhe shërbime turistike. Përdorimi i ndaluar për të dy zonat është (IE) që zonat të mos përdoren për ekonomi dhe industri. Ndërhyrja që është vendosur sipas rregullores së PPV-së është **Konsolidim**, që nënkupton realizimin e ndërtimeve më të larta, rritjen e intensitetit si në nivel zone ashtu edhe në nivel parcele, nëpërmjet rritjes ose të lartësisë ose të gjurmës së objekteve përmes shtesave dhe ndërtimit të infrastrukturës së shërbimit.



(Hartë e njësive strukturore SA.UB.8.310 dhe SA.UB.8.312)

Zona e banimit me përdorim miks (A.3) me kod **SA.UB.3.351** ndodhet në zonën e banimit pranë Portit të Ri të Sarandës. Kjo njësi ka një sipërfaqe prej 4.12 ha. Tipologjia e përdorimit të tokës për këtë zonë është klasifikuar si (PB4A) që do të thotë se kemi përdorim miks të tokës kryesisht me funksione banimi dhe turizmi me dendësi të lartë, me përqindje të lartë të shtëpive të dyta dhe apartamenteve me qira.

Përdorimi i lejuar është (S.2) për zonë hotelesh dhe shërbime turistike, (S.1) dyqane, shërbime personale, qendra lokale multifunksionale, (A.5) dhe zona me shtëpi të dyta. Përdorimi i ndaluar është (IE) që zona të mos përdoret për ekonomi dhe industri. Ndërhyrja që është vendosur sipas rregullores së PPV-së është **Dendësim**, që synon përdorimin sa më eficient të tokës si truall si dhe

rrjeteve të infrastrukturave publike. Kjo do të arrihet përmes zhvillimit të parcelave bosh / të pandërtuara me ndërtime të reja, me tregues zhvillimi të ngjashëm me ato të gjithë zonës që do të thotë se treguesit në nivel parcele ngelen të njëjtë me treguesit që mbizotërojnë në zonë, ndërsa treguesit në nivel njësie do të rriten si pasojë e dendësisimit. Kjo lloj ndërhyrjeje nuk ndryshon në asnjë rast karakterin dhe tipologjinë e ndërtimit. Ndërhyrjet infrastrukturore janë përmirësuese, por jo thelbësore.



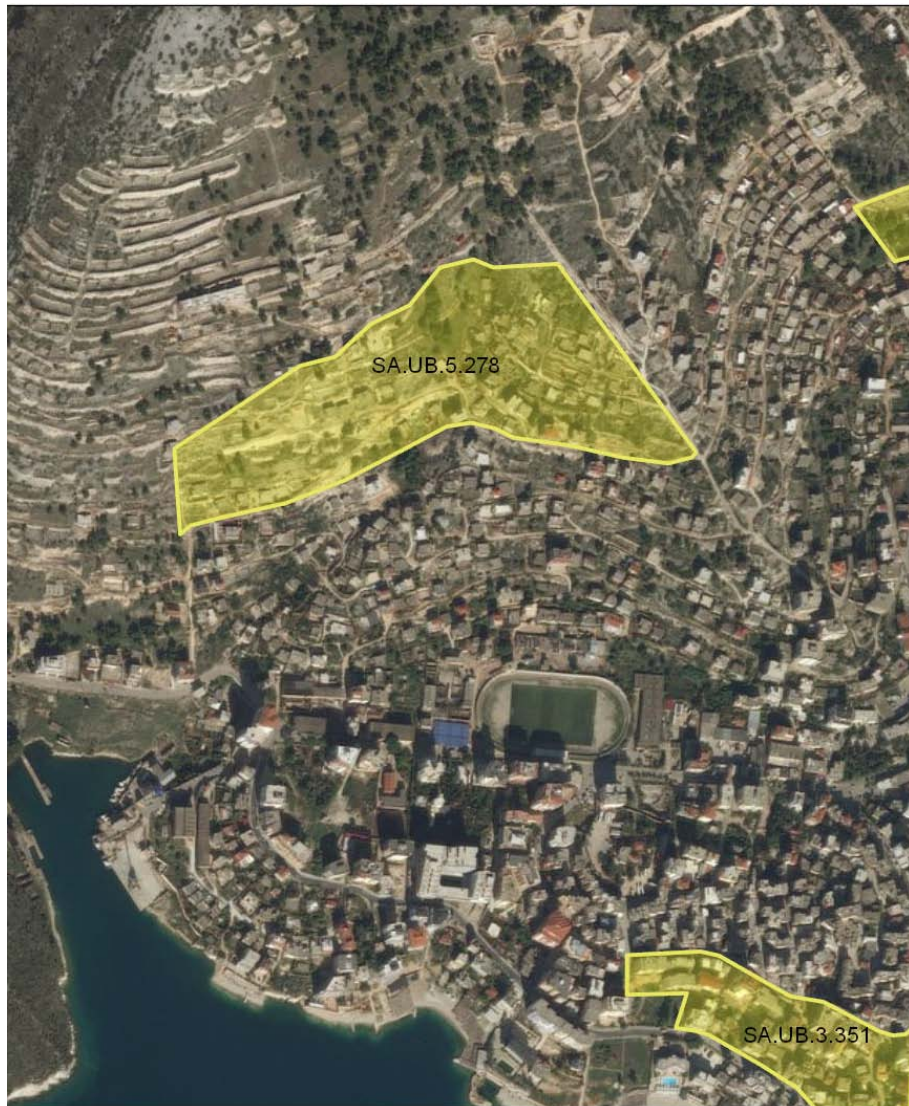
(Hartë e njësisë strukturore SA.UB.3.351)

Albania

Zona e banimit (A.4) me kod **SA.UB.5.278** ndodhet në zonën e banimit të zhvilluar në kodrën e Sarandës në anën veriore të qytetit. Kjo njësi ka një sipërfaqe prej 10.15 ha. Tipologjia e përdorimit të tokës për këtë zonë është klasifikuar si (PB3C) që do të thotë se kemi zonë banimi me densitet të mesëm deri të lartë kryesisht me ndërtime të reja në tokë me pjerrësi të lartë rreth qendrës së qytetit të Sarandës.

Përdorimi i lejuar është (A.5) për zonë me shtëpi të dyta. Përdorimi i ndaluar është (IE) që zona të mos përdoret për ekonomi dhe industri. Ndërhyrja që është vendosur sipas rregullores së PPV-së është **Konsolidim**, që nënkupton realizimin e ndërtimeve më të larta, rritjen e intensitetit si në nivel zone ashtu edhe në nivel parcele, nëpërmjet rritjes ose të lartësisë ose të gjurmës së

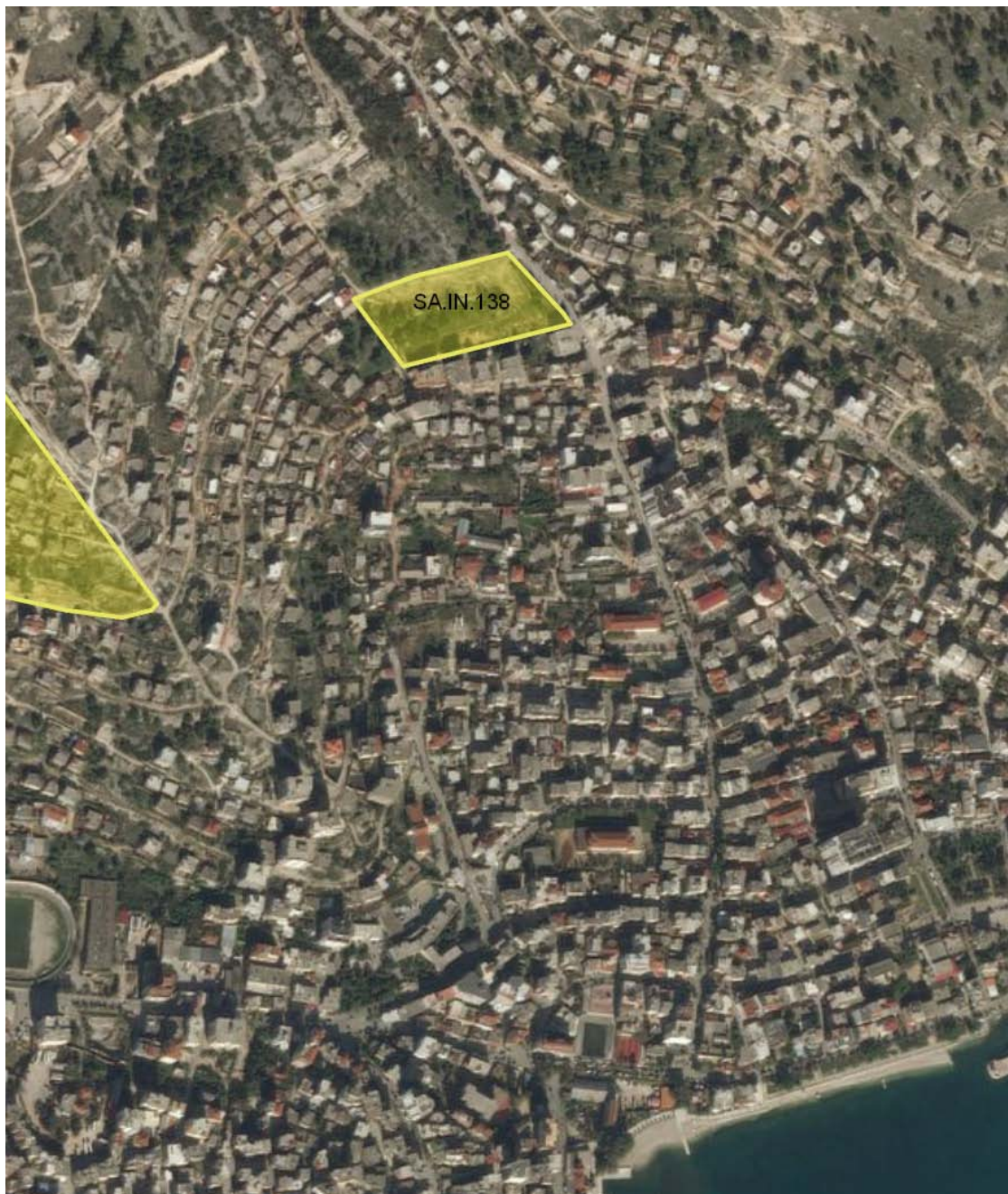
objekteve përmes shtesave dhe ndërtimit të infrastrukturës së shërbimit.



(Hartë e njësisë strukturore SA.UB.5.278)

Zona e infrastrukturës e terminalit të autobusave (IN.2) me kod **SA.IN.138** ndodhet në pjesën veriore të qendrës së qytetit të Sarandës. Kjo njësi ka një sipërfaqe prej 1.4 ha. Tipologjia e përdorimit të tokës për këtë zonë është klasifikuar si (IN) që do të thotë se kemi zonë me objekte të përdorimit infrastrukturor, që dominojnë në gjurmën e njësisë strukturore.

Përdorimi i lejuar është (S) për zonë shërbimesh, (IN.1) rrjet rrugor kryesor, parkim publik, (IN.9) dhe si pikë karburanti. Përdorimi i ndaluar është (A) që zona të mos përdoret për banim. Ndërhyrja që është vendosur sipas rregullores së PPV-së është **Rizhvillim**, që ka për qëllim të rivlerësojë treguesit e zhvillimit të njësisë, duke ndryshuar tërësisht strukturën e ndërtimeve ekzistuese, funksionet e tyre dhe/ose treguesit e zhvillimit (Intensitet, Ksht, Kshr, Kshp).



(Hartë e njësisë strukturore SA.IN.138)

1.3.2. Plani i Detajuar Vendor për Qytetin e Ksamilit – Njësia Administrative Ksamil



(Hartë e nën-njësive strukturore Ksamil, pjesë e PDV)

Njësitë strukturore që do të nënshtrohen procesit të hartimit të PDV-së në njësinë administrative Ksamil janë:

- 1) Zona e shërbimeve turistike/hotele e përcaktuar në Planin e Përgjithshëm Vendor si Njësia Strukturore **KS.UB.4.356**.
- 2) Zona e shërbimeve turistike/hotele e përcaktuar në Planin e Përgjithshëm Vendor si Njësia Strukturore **KS.UB.5.405**

Zona e shërbimeve turistike/hotele (S.2) me kod **KS.UB.4.356** ndodhet në pjesën veriore të qendrës së qytetit të Ksamil, më saktë në zonën bregdetare ku fillon hyrja për në qytetin e Ksamilit. Kjo njësi ka një sipërfaqe prej 12.17 ha. Tipologjia e përdorimit të tokës për këtë zonë është klasifikuar si (ST1) që do të thotë se kemi zonë me tipologji ndërtesash shërbimi, ku më

tepër se 70% e Ksht është e përdorimit shërbim dhe ndërtesat janë të tipologjisë specifike për këto përdorime, që nga objektet tregtare, hoteleri, bujtina, infrastruktura turistike, kamping, restorante, bare, shërbime plazhi, hotele.

Përdorimi i lejuar është (A) për zonë banimi, (S.3) për zonë turizmi të integruar (resorte/vila), (S.4) dhe për shërbime plazhi (bar, kafe restorant). Përdorimi i ndaluar është (IE) që zona të mos përdoret për ekonomi dhe industri. Ndërhyrja që është vendosur sipas rregullores së PPVsë është **Dendësim**, që synon përdorimin sa më eficient të tokës si truall si dhe rrjeteve të infrastrukturave publike. Kjo do të arrihet përmes zhvillimit të parcelave bosh / të pandërtuara me ndërtime të reja, me tregues zhvillimi të ngjashëm me ato të gjithë zonës që do të thotë se treguesit në nivel parcele ngelen të njëjtë me treguesit që mbizotërojnë në zonë, ndërsa treguesit në nivel njësie do të rriten si pasojë e dendësimit. Kjo lloj ndërhyrjeje nuk ndryshon në asnjë rast karakterin dhe tipologjinë e ndërtimit. Ndërhyrjet infrastrukturore janë përmirësuese, por jo thelbësore.



(Hartë e njësisë strukturore KS.UB.4.356)

Zona e shërbimeve turistike/hotele (S.2) me kod **KS.UB.5.405** ndodhet në pjesën jug-perëndimore të qendrës së qytetit të Ksamit. Kjo njësi ka një sipërfaqe prej 8.5 ha. Tipologjia e përdorimit të tokës për këtë zonë është klasifikuar si (ST1) që do të thotë se kemi zonë me tipologji ndërtesash shërbimi, ku më tepër se 70% e Ksht është e përdorimit shërbim dhe

ndërtesat janë të tipologjisë specifike për këto përdorime, që nga objektet tregtare, hoteleri, bujtina, infrastruktura turistike, kamping, restorante, bare, shërbime plazhi, hotele.

Përdorimi i lejuar është (A) për zonë banimi, (S.1) për dyqane, shërbime personale, qendra lokale multifunksionale, (S.4) dhe për shërbime plazhi (bar, kafe restorant). Përdorimi i ndaluar është (IE) që zona të mos përdoret për ekonomi dhe industri. Ndërhyrja që është vendosur sipas rregullores së PPV-së është **Urbanizim**, që synon ndryshimin e territorit nga përdorim rural në urban. Është i lidhur me rritjen graduale të përqindjes së popullsisë që jeton në zonat urbane dhe mënyrat në të cilat çdo shoqëri i përshtatet këtij ndryshimi.



(Hartë e njësisë strukturore KS.UB.5.405)

2. ORGANIZIMI I PUNËS

2.1. Materialet e vëna në dispozicion nga bashkia

Në mënyrë që puna për hartimin e PDV-ve, të ketë një bazë sa më të saktë, Bashkia e Sarandës në momentin e lidhjes së kontratës do të verë në funksion të konsulentit:

- Të dhënat mbi gjendjen e infrastrukturave në zonë, marrë nga entet dhe autoritetet përkatëse
- Të dhëna mbi pronësitë dhe statusin ligjor të parcelave të përfshirabrendakufijvetë PVD-ve.
- Studime dhe projekte të hartuara apo në proces në njësitë strukturore dhe në afërsi të tyre për të krijuar një vazhdimësi në projektme dhe në investime në territorin e Bashkisë Sarandë.
- Si dhe çdo informacion tjetër të konsideruar të nevojshëm për hartimin e PDV-ve.

Struktura përgjegjëse për shqyrtimin e PDV-ve, gjatë procesit dhe përpara miratimit nga Kryetari i Bashkisë, do të jetë Drejtoria e Planifikimit Kontrollit dhe Zhvillimit të Territorit në Bashkinë e Sarandës.

2.2. Afatet e punës dhe ndarja në faza

Kohëzgjatja e kësaj detyre do të jetë 60 ditë. Afati i punës prej 60 ditësh nuk përfshin periudhat e diskutimeve teknike me Bashkinë dhe periudhën e miratimit të PDV-ve.

Dorëzimi dhe organizimi i punës do të bëhet si vijon:

Konsulenti pas një periudhe 30 ditore nga lidhja e kontratës do të dorëzojë:

Analizën e zonës, Strategjinë e Zhvillimit bazuar në PDV dhe Planin Paraprak të PDV-së (përcaktimet territoriale dhe orientimet e infrastrukturës)

Pas dorëzimit të planit paraprak, Drejtoria e Planifikimit Kontrollit dhe Zhvillimit të Territorit, do të shqyrtojë dokumentacionin dhe përputhshmërinë e tij, duke shprehur komentet përkatëse në një periudhë 10 ditore që nuk do përfshihet në afatin total të punës.

Komentet dhe sugjerimet e kësaj faze do të përfshihen në Planin Përfundimtar.

Rreth 20 ditë pas marrjes së komenteve nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit, konsulenti do të dorëzojë paketën e plotë të PDV-ve që do të botohet në regjistër për të filluar procesin e miratimit dhe konsultimit sipas legjislacionit në fuqi.

Konsulenti do të ketë në dispozicion 10 ditë, të nevojshme për procese bashkërendimi, konsultimi dhe miratimi të PDV-ve.

Faza	Produkti	Afati
I	ANALIZA E ZONES STRATEGJIA E ZHVILLIMIT PLANI PARAPRAK (Relacion, Harta dhe	30 ditë nga data e lidhjes së kontratës

	Percaktimet Kryesore teInfrastrukturës)	
II	KOMENTE, SUGJERIME NGA BASHKIA SARANDË (Komentet apo sygjerimet e dhëna nga Bashkia Sarandë do të reflektohen nga Konsulenti në Dokumentacionin final te PDV-ve)	10 ditë (kjo periudhe nuk llogaritet në afatin total të shërbimit të Konsulentit)
III	DOKUMENTACIONI I PLOTË PËR SECILËN PDV (sipas përcaktimit në legjislacioninpërkatës)	20 ditë nga përfundimi i fazës II
IV	BOTIMI NË REGJISTËR DHE MIRATIMI	Sipas legjislacionit në fuqi (kjo periudhë nuk llogaritet në afatin total të shërbimit të Konsulentit)
V	PLANI FINAL PËR SECILËN PDV (përmbajtja e Planit Final te PDV-ve do të jetë sipas përcaktimit në legjislacionin përkatës. Dorëzimi do të bëhet në format elektronik dhe i printuar)	10 ditë nga përfundimi i fazës III

2.3. Procesi i konsultimit dhe bashkërendimit

DrejtoriaePlanifikimitKontrollit dheZhvillimitëTerritoritnëBashkinëeSarandës dotëkryejëprocesine bashkërendimit dhe këshillimit me publikun sipas dispozitave të legjislacionit në fuqi. (neni 22 pika 6 e ligjit Nr.107 datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, indryshuar)

“Kryetari i Bashkisë merr vendimin mbi miratimin e planit të detajuar vendor brenda 45 ditëve nga data e paraqitjes për shqyrtim të dokumentacionit të plotë përfundimtar, pasi ka informuar palët e interesuara përmes një a më shumë mjeteve tradicionale të informimit dhe kryen takime publike me ta, në rast se kërkohet.”

2.4. Grafiku i punimeve për hartimin e PDV-së

Plani i veprimit për hartimin e PDV-ve do të bazohet në nenin 22 të ligjit Nr.107 datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar.

Plani i punës i paraqitur nga konsulenti do të marrë në konsideratë afatin e punës (60 ditë) si dhe periudhat e nevojshme për diskutime teknike dhe periudhën ligjore të miratimit e konsultimit.

3. DOKUMENTAT DHE DORËZIMET E SHËRBIMIT TË KONSULENCËS

Bazuar në legjislacionin në fuqi secila PDV duhet të përmbajë pa u kushtëzuar në dokumentet

e mëposhtme:

1. Plani i Përcaktimeve Territoriale
 - Analizën e territoreve subjekti i kësaj detyre
 - Ndarjen e njësisë në nënnyjësi (zonazhvillimi)
 - Përcaktimet për përdorimin e tokës për çdo nënnyjësi në nënkategori dhe funksione
 - Përcaktimet e infrastrukturave teknike: transport, energji, telekomunikacion, ujësjellës - kanalizimeve, etj.
 - Përcaktimet e kushteve të zhvillimit;
 - Përcaktimet për zonat/objektet e mbrojtura kulturore dhe natyrore.
 - Detajimin e instrumentave të drejtimit të zhvillimit sidetajim i ligj të planifikimit dhe PPV-së, nëse konsiderohet e nevojshme
 - Plani e veprimeve për realizimin e infrastrukturave dhe shërbimeve publike
2. Rregullorja e PDV-së
 - Përkufizimet dhe shpjegimet e termave dhe kodeve të përdorura
 - Rregullat për cdo zonë zhvillimi sipas përcaktimeve të njësisë strukturore në PPV.
 - Kushtet dhe rregullat për ndarjet dhe bashkimin e parcelave
 - Rregulla për zbatimin e instrumenteve për drejtimin e zhvillimit
 - Kushtet dhe rregullat teknike për zbatimin e infrastrukturave;
 - Rregullat për distancat, përcaktimi i vijës së kuqe dhe sipas rastit vijësblu;
 - 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.
3. Harta dhe Informacionin gjeohapësinor të integruar në platformën GIS (në përputhje me standardin e Regjistrit Kombëtar të Planifikimit të Territorit).
4. Dokumenti teknik i shpërndarjes së balancuar të të drejtave të zhvillimit.

Të gjitha dorëzimet do të kryhen në format e mëposhtme:

- Dorëzim në format elektronik pranë Drejtorisë së Planifikimit, Kontrollit dhe Zhvillimit të Territorit, e cila sipas fazës do të bëjë kontrollin dhe botimin në regjister të materialit;
- Dorëzim final në format elektronik dhe në hard-copy pranë bashkisë Sarandë.

Materialet finale do të dorëzohen nga konsulenti pas miratimit, në 3 kopje të printuara.

4. PROFILET E EKSPERTËVE, KUSHTET DHE DETYRAT

Për hartimin e këtyre PDV-ve nevojitet një Grup Punë i përbërë nga të paktën këto ekspertë:

- Arkitekt/ Planifikuesurban
- Inxhinier/ Ekspert transporti
- InxhinierNdërtimi
- InxhinierTopograf
- Ekspert Mjedisi (me liçencë mjedisi)
- Ekonomist (me eksperiencë në çështje të PlanifikimitUrban)

Konsulenti, duhet të sigurojë një grup kompakt, me eksperiencë të ngjashme, i aftë në realizimin eficient të qëllimit të punës të këtyre Termave të Referencës.

Konsulenti duhet të dëshmojë:

- aftësi në adresimin e çështjeve kryesore nga një këndvështrim multi-disiplinor;
- njohje të mirë të territorit, veçanërisht të zonave rurale dhe problematikave përkatëse eksperiencë të ngjashme në projekte të kësaj natyre.

Planet e Detajuara Vendore do të hartohen në bazë GIS, ndaj Konsulenti duhet të sigurojë dhe një njohje të mirë të programeve bazë dhe eksperiencë në punë të ngjashme.

Vetëm ekspertët kryesorë do të jenë subjekt i vlerësimit në garë.

Konsulenti, për një përshkrim më të mirë të qasjes ndaj kësaj detyre të shprehur në këto terma reference mund të paraqesë staf tjetër mbështetës gjatë fazës së Propozimit Teknik.

Përmbledhja e stafit duhet të japë të dhëna të detajuara në lidhje me numrin e personave që do të jenë të angazhuar për të hartuar çdo PDV dhe kohën që secili prej ekspertëve do të shpenzojë në këtë punë. Grafiku i punës duhet të lidhet dhe me stafin përgjegjës.

5. PLANI I VEPRIMIT PËR HARTIMIN E PDV-së

(Bashkëngjitur Termave të Referencës)