



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Komuna Glogoc
Opština Glogovac
Municipal Assembly

RREGULLORE PËR BONUSET E ZONIMIT

Glogoc, 2023

Në bazë të nenit 58 pika (h), nenit 11, 12.2 pika (c), nenit 17 pika (b), nenit 40.2 pika (a) të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 16 të Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 39 të Udhëzimit Administrativ (MMPH) Nr.24/2015 mbi elementet dhe kërkesat themelore për hartimin, zbatimin dhe monitorimin e Hartës Zonale të Komunës, nenit 13 paragrafi 1.1 të Rregullores (MAPL) Nr.02/2021 për procedurën e hartimit dhe publikimin e akteve të komunës, Hartën Zonale të Komunës së Gllogocit të miratuar me vendimin e kuvendit të komunës 02-Nr.030/01-38626 datë 27.07.2022, nenin 72 paragrafi 1 pika (h) të Statutit të Komunës së Gllogocit, 01-Nr.110-6904 të datës 24.09.2008. Kryetari i Komunës i propozon Kuvendit të Komunës, të miratoj këtë:

RREGULLORE PËR BONUSSET E ZONIMIT

QËLLIMI

Neni 1

1. Me këtë rregullore përcaktohen bonuset e zonimit, janë stimuj që jepen nga komuna në këmbim të ofrimit të një përfitimi publik.

2. Kjo rregullore do të jetë në përputhje me qëllimet, objektivat, vizionin dhe strategjitë e Planit Zhvillimor Komunal dhe përdoren për të: rritur hapësirat e hapura ose sipërfaqet e gjelbra, ofruar përmirësim të trafikut dhe lëvizje të këmbësorëve, ruajtur sipërfaqet kulturore dhe historike, ruajtur tokën bujqësore, krijuar ndërtesa dhe hapësira publike dhe sociale prej të cilave përfiton komuniteti, përfshirë dhe përmirësuar vendbanimet joformale ose ofruar mundësi të tjera të dëshiruara nga komuna në përputhje me Planin Zhvillimor Komunal.

DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

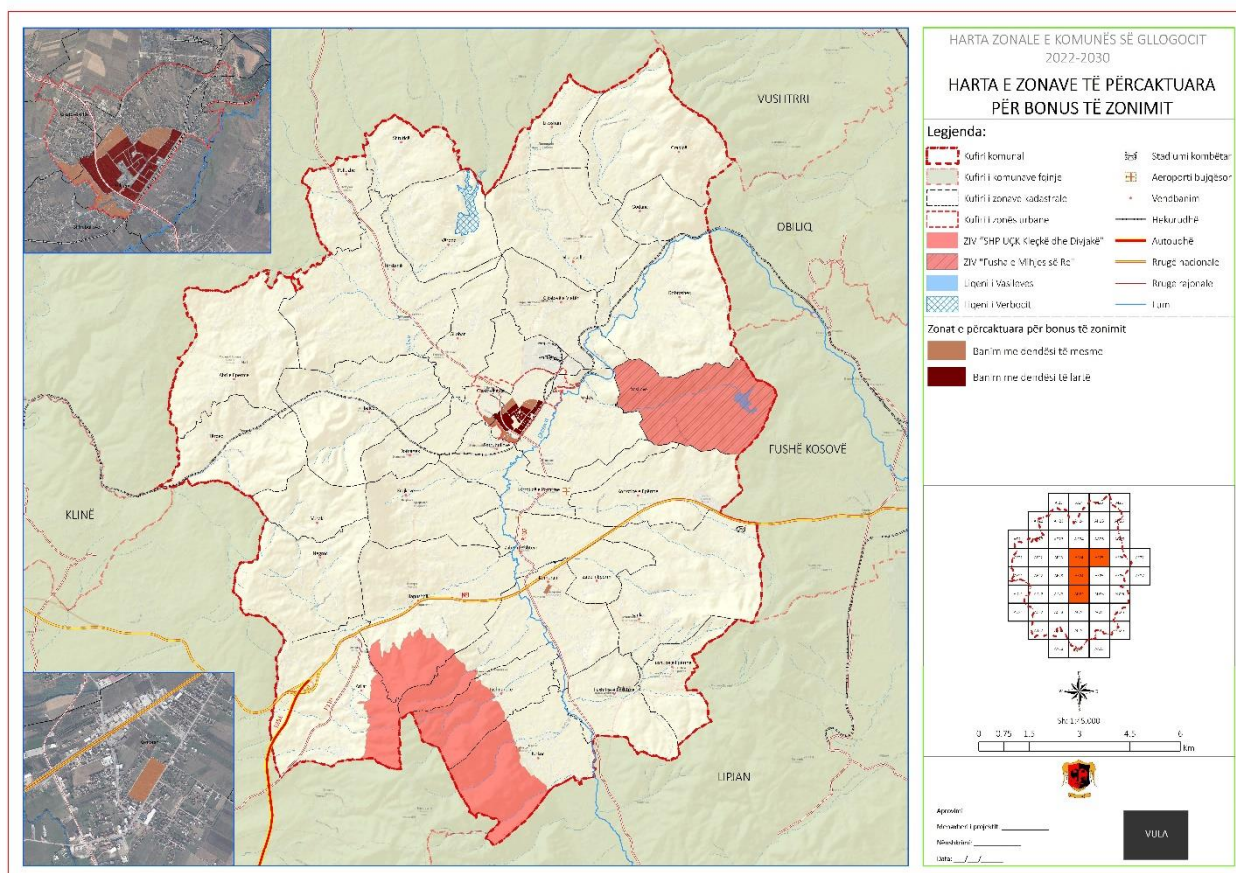
Neni 2

1. Kjo rregullore do të jetë në përputhje me qëllimet, objektivat, vizionin dhe strategjitë e Planit Zhvillimor Komunal dhe përdoren për të: rritur hapësirat e hapura ose sipërfaqet e gjelbra, ofruar përmirësim të trafikut dhe lëvizje të këmbësorëve, ruajtur sipërfaqet kulturore dhe historike, ruajtur tokën bujqësore, krijuar ndërtesa dhe hapësira publike dhe sociale prej të cilave përfiton komuniteti, përfshirë dhe përmirësuar vendbanimet joformale ose ofruar mundësi të tjera të dëshiruara nga komuna në përputhje me Planin Zhvillimor Komunal.

2. Në Hartën Zonale të Komunës, janë të përcaktuara zonat për bonuse të zonimit në pjesën tekstuale dhe hartografike, komuna për disa zona ka planifikuar bonuse të zonimit, të cilat janë trajtuar në mënyrë specifike në secilën zonë. Përcaktimet bëhen me dokument të planifikimit hapësinor, në këtë rast HZK, si më poshtë:

2.1 Banimi me Dendësi të Mesme (ZBM_U)

2.2 Banimi me Dendësi të Lartë (ZBL-U)



Harta 1; Harta e Zonave të përcaktuara për bonuse të zonimit sipas HZK 2022-2030.

Neni 3

Shprehjet e përdorura në këtë Rregullore kanë kuptimin, siç është përkufizuar në Ligjin Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, Udhëzimin Administrativ MMPH Nr.24/2015 mbi elementet dhe kërkesat themelore për hartimin, zbatimin dhe monitorimin e hartës zonale të komunës dhe Udhëzimin Administrativ MMPH Nr.08/2017 mbi normat teknike të planifikimit hapësinor dhe Hartën Zonale të Komunës.

NDARJA E BONUSEVE

Neni 4

1. Bonuset e zonimit duhet të jenë brenda normave teknike të planifikimit hapësinor dhe përfshijnë si më poshtë:

- 1.1 zvogëlim të kërkesave për tërheqje të vijave të ndërtimit;
- 1.2 zvogëlim apo lirim nga taksat për leje ose tarifatat për infrastrukturë;
- 1.3 zvogëlim të kushtit për sipërfaqen minimale të parcelës, gjerësi dhe thellësi;

1.4 rritje e përqindjes së sipërfaqes së shfrytëzueshmërisë së shputës në raport me parcelën kadastrale;

1.5 rritje të lartësisë dhe kateve maksimale të ndërtesës;

1.6 rritje të dendësisë; dhe

1.7 stimulim i propozuar nga zhvilluesi ose komuna për të integruar dhe përmirësuar vendbanimet joformale.

PROCEDURA E APLIKIMIT DHE MARRËVESHJA

Neni 5

1. Aplikimi për bonuset e zonimit bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Urban dhe Mbrojtje të Mjedisit.

2. Dokumentet e nevojshme për aplikim janë:

- a. Formulari për bonuset e zonimit,
- b. Kopja e letërnjoftimit,
- c. Certifikata e pronësisë me kopje të planit (për bashkëpronarë, marrëveshja e tyre).
- d. Incizimi gjeodezik,
- e. Projekti ideor,
- f. Vlerësimi i ndikimit në mjedis,
- g. Vërtetimi nga tatimi në pronë,
- gj. Harta e pronave apo sipërfaqeve të propozuar për ndryshim plotësimin,
- h. Përshkrimi i gjendjes ekzistuese,
- i. Plani i lokacionit të propozuar për zhvillim me ndryshim plotësim,
- j. Përshkrimi i hollësishëm i propozuar për ndryshim plotësim si shfrytëzimi dhe kërkesat hapësinore dhe
- k. Arsyetimi me shkrim për ndryshim plotësimin e propozuara.

3. Shqyrtimi i kërkesave për bonuse të zonimit do të bëhet nga komisioni i veçantë i formuar nga Kryetari i Komunës, nga radhët e Drejtorive përkatëse të ndërlidhura në këtë proces.

4. Gjatë procesit të shqyrtimit të kërkesës, parimore në kuadër të bonuseve të zonimit do të jetë në përputhje me qëllimet, objektivat, vizionin dhe strategjitë e Planit Zhvillimor Komunal.

5. Ndarja e parcelës (sipërfaqja tokësore që ka interes komuna), për të zbatuar bonusin e zonimit, komuna dhe aplikuesi do të nënshkruajnë marrëveshje për zhvillim, me qëllim të përcaktimit të bonuseve të sakta ose stimulimeve të tjerë që pranon zhvilluesi dhe përfitimin e saktë publik të cilin zhvilluesi ofrojë në këmbim për këto bonuse ose stimulime, publikimin e të gjitha marrëveshjeve për zhvillim në faqen zyrtare elektronike të komunës dhe sipas kërkesave ligjore mjedisore përgatitet vlerësimi i ndikimit në mjedis për përmbajtjen e propozuar.

6. Gjatë procesit të shqyrtimit të lëndës, do të bëjë vlerësimin nëse infrastruktura publike ekzistuese që do të shërbejë për densitetin e shtuar mund të jetë e kënaqshme për zhvillimin shtesë.

7. Në fazën finale të shqyrtimit të kërkesës, aplikuesi duhet të sjell projektin kryesor të bonuseve të zonimit konform projektit ideor.

8. Në rast të konfliktit të interesit, anëtarët e komisionit duhet të paraqesin tërheqjen me shkrim për vlerësimin e lëndës së caktuar. Ata do të zëvendësohen nga anëtarë të tjerë për lëndën konkrete.

9. Autoriteti përgjegjës komunal për Planifikim dhe Menaxhim Hapësinor bën shqyrtimin dhe merr vendim me shkrim pas kërkesës me shkrim brenda 30 ditësh.

10. Bazuar në vlerësimin dhe rekomandimin e komisionit, vendimi për miratimin apo refuzimin e kërkesës nxirret nga Autoriteti përgjegjës komunal për Planifikim dhe Menaxhim Hapësinor.

11. Për të zbatuar bonusin e zonimit, komuna dhe aplikuesi do të nënshkruajnë marrëveshje për zhvillim, me qëllim të përcaktimit të bonuseve të sakta ose stimulimeve të tjerë që pranon zhvilluesi dhe përfitimin e saktë publik të cilin zhvilluesi ofrojë në këmbim për këto bonuse ose stimulime.
12. Marrëveshja për zhvillim do të mbikqyret nga Autoriteti përgjegjës komunal për planifikim dhe menaxhim hapësinor.
13. Fillimi i implementimit të marrëveshjes do të jetë një (1) vit nga dita e lëshimit të lejes ndërtimore por jo më shumë se dy (2) vite nga data e nënshkrimit të marrëveshjes për zhvillim.
14. Marrëveshjet për zhvillim do të publikohen në faqen zyrtare elektronike të komunës.

ZBATIMI I RREGULLORES

Neni 6

1. Zbatimin e Rregullores e bën Autoriteti përgjegjës komunal për Planifikim dhe Menaxhim Hapësinor.
2. Pas përcaktimit të marrëveshjes, Drejtoria e Planifikimit Urban dhe Mbrojtje të Mjedisit do të zbatoj atë me rastin e dhënies së kushteve të ndërtimit, lejes ndërtimore dhe certifikatës së përdorimit për aplikuesin.
3. Marrëveshja e këmbimit të një pjese të sipërfaqes së parcelës për ISN, ekzekutohet në Drejtorinë për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronë, duke u regjistruar si pronë e komunës.
4. Pas dhënies së certifikatës së përdorimit, dhe raportit të drejtorive përkatëse lidhur me zbatimin e marrëveshjes, pronësia sipas marrëveshjes, si dhe çështjet e tjera barten në regjistrin kadastral në Drejtorinë për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronë.
5. Në rast të mos përmbushjes së marrëveshjes, apo shmangies nga qëllimi për të cilin është bërë marrëveshja, drejtoria përkatëse do të përgatisë raport përfundimtar me të cilin do të rekomandojë Kryetarin e Komunës për shkëputje të njëanshme të marrëveshjes.

SHFRYTËZIMI I PRONAVE NGA BONUSET E ZONIMIT

Neni 7

1. Shfrytëzimi i pronave nga bonuset e zonimit do të jetë në përputhje me qëllimet, objektivat, vizionin dhe strategjitë e Planit Zhvillimor Komunal dhe përdoren për të: rritur hapësirat e hapura ose sipërfaqet e gjelbra, ofruar përmirësim të trafikut dhe lëvizje të këmbësorëve, ruajtur sipërfaqet kulturore dhe historike, ruajtur tokën bujqësore, krijuar ndërtesa dhe hapësira publike dhe sociale prej të cilave përfiton komuniteti, përfshirë dhe përmirësuar vendbanimet joformale ose ofruar mundësi të tjera të dëshiruara nga komuna në përputhje me Planin Zhvillimor Komunal.

PROCEDURA E ANKESAVE

Neni 8

1. Pala e pakënaqur kundër procesit të vlerësimit të kërkesës ka të drejtë ankese në afat prej tridhjetë (30) ditësh nga dita e marrjes së vendimit.
2. Kryetari i komunës nxjerr vendim për formimin e komisionit për shqyrtimin e ankesave.
3. Komisioni përbëhet prej tre (3) anëtarëve.

4. Komisioni për ankesa brenda afatit prej tridhjetë (30) ditësh nga dita e pranimin të ankesës bën shqyrtimin e ankesës.
5. Ndaj vendimit refuzues të komisionit të ankesave, pala mund të ndjek procedurën e mëtutjeshme në shkallën e dytë të ankesave në Ministrinë e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës.

DISPOZITAT KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE

Neni 9

1. Për të gjitha çështjet që nuk janë përfshirë në këtë Rregullore vlejné dispozitat e përcaktuar me Hartën Zonale të Komunës së Glllogocit.

Hyrja në fuqi

Neni 10

Kjo Rregullore hyn në fuqi 15 ditë pas regjistrimit në zyrën e protokollit të Ministrisë së Administrimit të Pushtetit Lokal, si dhe publikimit në gjuhën zyrtare në ueb faqen e Komunës.

Komuna e Glllogocit ____, ____, 2023.

Kryetari i Kuvendit Komunal

Milaim Hajdari