



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA/ REPUBLIC OF KOSOVO
KOMUNA E GJAKOVËS
OPŠTINA DJAKOVICA/MUNICIPALITY OF GJAKOVA



Republika e Kosovës - Republika Kosova - Republic of Kosovo
Komuna e Gjakovës - Opština Djakovica - Municipality of Gjakova

ARKIVA DALËSE
IZLAZNE ARHIVE
OUTPUT ARCHIVES

Nr. Invi/Br. Inv. 01-01/01-22625
Data/Datum/Date 05.05.2025

Gjakovë - Djakovica - Gjakova

RREGULLORE PËR BONUSET E ZONIMIT

Gjakovë 2025

Kuvendi i Komunës së Gjakovës në mbështetje të nenit 11 dhe nenit 12, paragrafi 2, pika c), të Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisje Lokale (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr. 28/2008, 04 Qershor 2008), nenit 16 të Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikim 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, në bazë të Hartës Zonale 2022-2030 të Komunës së Gjakovës, si dhe nenit 18. 2 shkronja (a) e Statutit të Komunës së Gjakovës në mbledhjen e mbajtur me 29.04.2025 pas diskutimit lidhur me pikën e 4 të rendit të ditës , Rishqyrtimi i rregullores për Bonuset e Zonimit e miratoi këtë:

RREGULLORE PËR BONUSËT E ZONIMIT

Neni 1 Qëllimi

1. Kjo rregullore ka për qëllim të përcaktoj kriteret dhe rregullat për bonuset e zonimit që janë stimuj që jepen nga komuna në këmbim të ofrimit të një përfitimi publik.
2. Rregullorja për bonuset e zonimit është në përputhje me qëllimet, objektivat, vizionin dhe strategjitë e Planit Zhvillimor Komunal dhe përdoret për të: rritur hapësirat e hapura ose sipërfaqet e gjelbërta, ofruar përmirësim të trafikut dhe lëvizje të këmbësorëve, ruajtur sipërfaqen 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 dhe Hartën Zonale Komunale.

Neni 2 Përkufizimet

Përkufizimet dhe shprehjet e përdorura në këtë Rregullore kanë kuptim të njëjtë me përkufizimet e përcaktuara në Ligjin Nr.04/L-174 për Planifikim Hapësinor, Udhëzimin Administrativ të MMPHI Nr. 24/2015 mbi elementet dhe kërkesat themelore për hartimin, zbatimin dhe monitorimin e Hartës Zonale Komunale, Udhëzimin Administrativ MMPHI Nr. 08/2017 mbi Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor si dhe Hartën Zonale Komunale 2024-2032 të Komunës së Gjakovës.

Neni 3 Bonuset e lejuara

1. Bonuset e Zonimit të lejuara duhet të jenë brenda Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor dhe akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, ato kanë përfshirje si më poshtë:
 - 1.1. Zvogëlim të kërkesave për tërheqje të vijës së ndërtimit;
 - 1.2. Zvogëlimi apo liri nga taksat për leje ose tarifa për infrastrukturë;
 - 1.3. Zvogëlimi i kushtit për sipërfaqe minimale të parcelës dhe atë të gjerësisë dhe thellësisë;

- 1.4. Kritja e përqindjes së sipërfaqes së shfrytëzueshmërisë së shputës në raport me parcelën kadastrale;
- 1.5. Kritje e lartësisë së kateve maksimale të ndërtesës;
- 1.6. Kritje të dendësisë;
- 1.7. Stimulim i propozuar nga zhvilluesi apo Komuna për të përmirësuar vendbanimet joformale.
2. Të gjitha bonuset e lejuara të lartë përmendura mund të shfrytëzohen deri në përmbushjen e interesit publik për një rast në veçanti.
3. Përfitimet e Komunitetit nga Kjo Rregullore dhe bonuset e përzgjedhura për aplikim i referohen :
 - 3.1. Përmbylljes së realizimit të zgjerimit të profileve të infrastrukturës rrugore të iniciuar me Plane – Dokumente paraprake (realizimi i trotuareve, shtigjeve të gjelbërta dhe për biçikletë, vend ndalesat e transportit publik dhe të ngjashme) të cilat janë të planifikuara me dokumente apo për të cilat është shpallur interesi publik bazuar në dokumentet hapësinore;
 - 3.2. Krijimin e hapësirave të gjelbërta dhe rekreative publike sipas dokumenteve të planifikimit dhe normave të planifikimit hapësinor, për përmbushjen e obligimeve normative për numër/ kokë të banorëve;
 - 3.3. Krijimin dhe plotësimin e standardeve për ndërtimin e Institucioneve publike (sociale arsimore, rekreative, ekonomike dhe të ngjashme);
 - 3.4. Krijimin dhe plotësimin e standardeve për ndërtimin e Infrastrukturës teknike publike (rrjeti i ujësjellësit, kanalizimit , energjisë së ngrohjes, energjisë elektrike dhe telekomunikimit) të cilat janë të planifikuara me dokumente apo për të cilat shpallet interesi publik bazuar në dokumentet hapësinore;

Neni 4 **Përfitimet publike**

1. Bonuset e Zonimit të lejuara duhet të jenë në përputhje me qëllimet, objektivat, vizionin dhe strategjitë e Planit Zhvillimor Komunal dhe Hartën Zonale Komunale, dhe do të përdoren për të realizuar Përfitimet Publike (të mirat publike / mirëqenia e publikut të gjerë) si në vijim:
 - 1.1. Rritur hapësirat e hapura ose sipërfaqet e gjelbërta;
 - 1.2. Ofruar përmirësim të trafikut dhe lëvizje të këmbësorëve;
 - 1.3. Ruajtur sipërfaqen kulturore dhe historike;
 - 1.4. Ruajtur tokën bujqësore;
 - 1.5. Krijuar ndërtesa dhe hapësira publike dhe sociale prej të cilave përfiton komuniteti;
 - 1.6. Përfshirë dhe përmirësuar vendbanimet joformale ose
 - 1.7. Ofruar mundësi të tjera të dëshiruara nga komuna në përputhje me Planin Zhvillimor Komunal.
2. Komuna me qëllim të realizimeve të përfitimeve publike të përcaktuara me dokumente të planifikimit dhe dispozitat e kësaj rregullore, inicion procedurën e bonuseve të zonimit sipas detyrës zyrtare, duke i ofruar palës bonuset e lejuara.
3. Në rastet kur arrihet marrëveshja për shfrytëzimin e bonuseve sipas paragrafit 2 të këtij neni, vlefshmëria e marrëveshjes është deri në shfrytëzimin e bonuseve nga pala.

Neni 5

Aplikimi i bonuseve të zonimit

1. Në dokumentin e planifikimit hapësinor Hartën Zonale Komunale 2024-2032 të Komunës së Gjakovës si në pjesën tekstuale dhe grafike janë të përcaktuara zonat në të cilat mund të aplikohen bonuset e zonimit.
2. Bonuset e zonimit mund të aplikohen në të gjitha zonat ndërtimore të përcaktuara me dokumentin HZK dhe me këtë rregullore, si në vijim:
 - 3.5. Zonat e Banimit: ZB1, ZB2, ZB3, ZB4, ZB5, ZB6, ZB7, ZB8, ZB9, ZB10 dhe ZB11;
 - 3.6. Zonat e Shfrytëzimeve të përziera: ZSHP1, ZSHP2, ZSHP3, ZSHP4 dhe ZSHP5;
 - 3.7. Zonat Komercale: ZK1, ZK2, ZK3, ZK4 dhe ZK5
 - 3.8. Zonat Industriale: ZI1 dhe ZI2
 - 3.9. Zonat e Shërbimeve
3. Bonuset e Zonimit do të jepen duke respektuar kushtet zhvillimore dhe ndërtimore të përcaktuara me Hartën Zonale të Komunës së Gjakovës dhe Udhëzimin Administrativ MMPHI Nr. 08/2017 mbi Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor.
4. Përcaktimi i vlerës së bonuseve për zonat banimore dhe zonat e shfrytëzimit të përzier, do të bëhet nga Komuna në bazë të strukturave të ndërtimit. Bazuar në dokumentin e planifikimit hapësinor, Hartën Zonale Komunale 2024-2032, zonat janë të ndara në 5 struktura ndërtimore dhe aplikohen si:
 - 4.1. Sipërfaqe rurale me intensitet të lartë - ZB1 dhe ZB2 - sipërfaqja që i merret parcelës për interes publik, kompenzohet me vlerën maksimale ISN - 0.25, duke mos tejkaluar maksimumin e kateve për strukturë (3-4) por në varshmëri të rrespektimit të normave dhe distancave të lejueshme dhe të aplikuar në HZK sipas Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.08-2017 për Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor;
 - 4.2. Sipërfaqe Sub-Urbane - ZB3 dhe ZSHP1 - sipërfaqja që i merret parcelës për interes publik, kompenzohet me vlerën maksimale ISN - 2.0 duke mos tejkaluar maksimumin e kateve për strukturë (2-4) por në varshmëri të rrespektimit të normave dhe distancave të lejueshme dhe të aplikuar në HZK sipas Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.08-2017 për Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor;
 - 4.3. Sipërfaqe Urbane e Përgjithshme - ZB8, ZB10, ZSHP2 dhe ZSHP3 –sipërfaqja që i merret parcelës për interes publik, kompenzohet me vlerën maksimale ISN - 4.0 duke mos tejkaluar maksimumin e kateve për strukturë (3-7) por në varshmëri të rrespektimit të normave dhe distancave të lejueshme dhe të aplikuar në HZK sipas Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.08-2017 për Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor
 - 4.4. Sipërfaqe Urbane Qendrore - ZB4, ZB9 dhe ZSHP4 - sipërfaqja që i merret parcelës për interes publik, kompenzohet me vlerën maksimale ISN - 5.0, duke mos tejkaluar minimumin e kateve të aplikuar në strukturën e Sipërfaqeve Urbane Kryesore sipas HZK-së, por në varshmëri të rrespektimit të normave dhe

distancave të lejueshme dhe të aplikuara në HZK sipas Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.08-2017 për Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor

4.5. Sipërfaqe Urbane Kryesore - ZB5, ZB6, ZB7, ZB11 dhe ZSHP5- sipërfaqja që i merret parcelës për interes publik kompenzohet me vlerën maksimale ISN - 7.0, duke mos tejkaluar maksimumin e kateve të aplikuara në Sipërfaqet Urbane Kryesore sipas HZK-së, por në varësi të respektimit të normave dhe distancave të lejueshme dhe të aplikuara në HZK sipas Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.08-2017 për Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor;

5. Përcaktimi i vlerës së bonuseve për zonat industriale, komerciale dhe të shërbimeve do të bëhet nga Komuna - (vlера e koeficientit bazë e përcaktuar me HZK për sipërfaqen që i merret parcelës për interes publik, i bashkangjitet sipërfaqës ndërtimore të parcelës për ndërtim).
6. Në rast të pamundësisë së përfitimit të bonuseve në shkëmbim të pronës për interes publik si rezultat i pamundësisë së plotësimit të kushteve të ndërtimit sipas HZK-ë, realizimi i interesit publik në tërësi i nënshtrohet procedurave tjera ligjore (shpronësimit);

Neni 6

Procedura e Aplikimit për Bonuseve të Zonimit

1. Aplikimi/kërkesa për Bonuset e Zonimit bëhet në Drejtorinë për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit në Komunën e Gjakovës. Aplikimi mund të bëhet i veçantë (individual për raste individuale) apo grupor për rastet e planifikimit me aplikim të bonuseve gjatë hartimit të Planeve Rregulluese të Hollësishme;
2. Kërkesa për bonuse të zonimit shqyrtohet nga Komisioni për shqyrtimin e kërkesave për bonuse të zonimit (Komisioni), i cili themelohet nga Kryetari i Komunës. Kërkesa për bonuse të zonimit i nënshtrohet procedurës së publikimit dhe informimit publik me dëgjim publik në procedurë të njëjtë të aplikimit të përjashtimeve.
3. Zyrtari përgjegjës pranë DUMM / Organi Kompetent Komunal i ngarkuar me lëndën, caktohet anëtar i komisionit për shqyrtimin e kërkesave sipas detyrës zyrtare. I njëjti trajton, përgatitë dhe përcjellë kërkesën me analizë për shqyrtim nga Komisioni. Analiza përmban dhe vlerësimin e ndikimit në infrastrukturë, vlerësimin e ndikimit në mjedis dhe vlerësimin e ndryshimit të propozuar me rastin e aplikimit të Bonusit/eve sipas kërkesës së aplikuesit.
4. Kërkesës për përfitim të bonusit-eve në këmbim të realizimit të interesit publik duhet t'i bashkëngjiten këto dokumentet për aplikim:
 - 4.1. Të dhënat personale (letërnjoftimi i pronarit apo bashkëpronarëve);
 - 4.2. Certifikata e pronësisë dhe kopja e planit (për bashkëpronarët dhe marrëveshja e tyre);
 - 4.3. Harta e pronave apo sipërfaqeve të propozuara për bonuset e zonimit;
 - 4.4. Përshkrimi i gjendjes ekzistuese;
 - 4.5. Plani i lokacionit të propozuar për zhvillim me ndryshim plotësim (për bonuset e zonimit).

Neni 7

Zbatimi i bonuseve

1. Bonuset e zonimit duhet të jenë në përputhje me qëllimet, objektivat, vizionin dhe strategjitë e Planit Zhvillimor Komunal të shprehura në Hartën Zonale të Komunës.
2. Për zbatimin e Bonuseve të zonimit duhet bërë vlerësimi nëse infrastruktura publike ekzistuese që do të shërbej për densitetin e shtuar mund të jetë e kënaqshme dhe përballon zhvillimin shtesë.
3. Për zbatimin e Bonuseve të zonimit sipas kërkesave ligjore mjedisore, duhet të përgatitet vlerësimi i ndikimit në mjedis për përmbajtjen e propozuar.
4. Përshkrimi i hollësishëm i propozuar për ndryshim plotësim (për bonuset e zonimit) si shfrytëzim dhe kërkesat hapësinore.
5. Zbatimi i bonuseve aplikohet në të gjitha rastet me përjashtim tek rastet kur objektet janë të përfunduara dhe të pajisura me Certifikatë përdorimi dhe rastet kur realizimi i interesit publik pamundëson zhvillimin e parcelës kadastrale. Për rastet e pa mundësisë së realizimit të interesit publik përmes bonuseve, i njëjti realizohet përmes procedurës së shpronësimit të parcelës pjesërisht (për objektet me Certifikatë përdorimi) apo tërësisht (për parcelat ku pamundësohet zhvillimi – ndërtimi).

Neni 8

Marrëveshja për Bonuse të Zonimit

1. Marrëveshja për Bonuset lidhet në mes të Kryetarit të Komunës dhe aplikuesit/investitorit. Aplikuesi/investitori në marrëveshje.
2. Komisioni pas shqyrtimit të kërkesës të njëjtën e përcjellët në zyrën e Kryetarit me rekomandimet përkatëse për lidhjen e marrëveshjes.
3. Komisioni pas shqyrtimit të kërkesës mund të nxjerr vendim për refuzim të kërkesës, nëse nuk plotësohen kushtet sipas Hartës Zonale.
4. Kryetari i Komunës në bazë të rekomandimit të raportit përkatës, nënshkruan marrëveshjen me të cilën përcakton të drejtat dhe obligimet e palëve në marrëveshje, për shfrytëzimin e bonuseve të zonimit. Pas nënshkrimit të marrëveshjes Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit do të zbatoj marrëveshjen në kuadër të kushteve dhe Lejes Ndërtimore që do të lëshohet.

Neni 9

Zbatimi i Rregullores

1. Për zbatimin e kësaj rregulloreje kujdeset Kryetari i Komunës, Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit, si dhe Drejtoria për Gjeodezi Kadastër dhe Pronë.
2. Bartja e pronësisë sipas marrëveshjes duhet të bëhet menjëherë deri në periudhën e marrjes së lejes së ndërtimit.
3. Marrëveshja për Bonuset e Zonimit e lidhur në mes aplikuesit dhe Kryetarit të Komunës, duhet të publikohet në faqen zyrtare elektronike të Komunës.

Neni 10

Mos përmbushja e detyrimeve

1. Në rast të mos përmbushjes së marrëveshjes, Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit do të përgatis raport përfundimtar me të cilin do ti rekomandoj Kryetarit të Komunës shkëputjen e njëanshme të marrëveshjes.
2. Kryetari i Komunës pas shqyrtimit të raportit përfundimtar të përgatitur nga Drejtoria për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit, duke u bazuar në rekomandimin e dhënë do të shkëpus marrëveshjen në mënyrë të njëanshme duke e njoftuar shtatë (7) ditë më herët shkëputjen e marrëveshjes me palën, kur pala apo investitori nuk i ka përmbushur detyrimet që dalin nga Marrëveshja për Zbatimin e Bonuseve.
3. Në rast të shkëputjes së njëanshme apo të dyanshme të marrëveshjes, kompetente për zgjidhje të saj është Gjykata Kompetente në territorin e Republikës së Kosovës.

Neni 11

Procedura e Ankesave

1. Pala e pakënaqur ndaj procesit të vlerësimit, ka të drejtë ankese në afat prej 30 ditësh nga dita e pranimit të vendimit për vlerësim.
2. Kryetari i Komunës nxjerr vendim për formimin e komisionit për shqyrtimin e ankesave, në përbërje prej 3 anëtarësh.
3. Komisioni për ankesa është i obliguar që në afat prej 30 ditësh nga dita e pranimit të ankesës të bëjë shqyrtimin e ankesës.
4. Ndaj vendimit refuzues të komisionit të ankesave, pala mund të ndjek procedurën e metutjeshme në shkallën e dytë të ankesave në MMPHI.

Neni 12

Dispozitat Kalimtare dhe Përfundimtare

Për të gjitha çështjet të cilat nuk janë përfshirë në këtë rregullore vlejnë dispozitat e përcaktuara me Hartën Zonale Komunale 2024-2032 të Komunës së Gjakovës, si dhe dispozitat e legjislacionit në fuqi.

Neni 13

Hyrja në Fuqi

Kjo rregullore hyn në fuqi 15 ditë pas regjistrimit në zyrën e protokollit në Ministrinë e Administrimit të Pushtetit Lokal dhe shtatë (7) ditë pas publikimit në ueb faqen e Komunës së Gjakovës.

Arbëneshë Kuqi

Kryesuese e Kuvendit të Komunës së Gjakovës.

