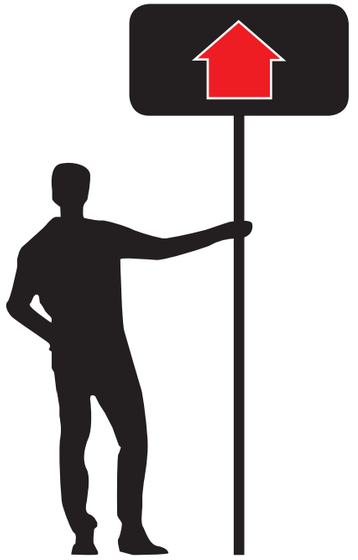
planifikimi dhe zhvillimi i territorit në SHQIPËRI





Udhëzues për qytetarët

planifikimi dhe zhvillimi i territorit në Shqipëri

Udhëzues për qytetarët

Nëse keni një parcelë, një sipërfaqe të konsiderueshme toke që doni ta zhvilloni, një banesë që doni ta përmirësoni, apo dëshironi të negocioni në një proces zhvillimi, atëherë këtu mund të merrni përgjigje për pyetjet tuaja!!!

Lutemi të lexoni këtë udhëzues para se ju të kryeni aplikimin për leje



Udhëzues për qyetetarët: Planifikimi dhe Zhvillimi i Territorit në Shqipëri
Autorë: Kreuza Leka, Rikard Luka, Rudina Toto, Aida Gjymishka, Dritan Shutina, Eriselda Çobo, Anisa Qorri, Rezarta Laçi, Fatlinda Murthi dhe Enerjeta Murataj

Të gjitha të drejtat i janë rezervuar:

Agjencisë Kombëtare për Planifikimin e Territorit (AKPT)
Adresa: Rr. Muhamet Gjollesha, Tiranë
www.akpt.gov.al

dhe

Co-PLAN Institutit për Zhvillimin e Habitatit
Adresa: Rruga Bylis 12, Kashar, Tiranë
www.co-plan.org

Redaktimi letrar: Naim Balla
Realizimi grafik: Eriselda Çobo dhe Stefano Romano
Shtypur nga: Pegi
Viti i botimit: 2012

Mbështetur dhe financuar nga: Banka Botërore dhe Programi MATRA për Shqiperinë
ISBN: 978-9928-124-43-2

AKPT NATIONAL TERRITORIAL PLANNING AGENCY

GPF GOVERNANCE PARTNERSHIP FACILITY

MATRA

Co-PLAN INSTITUTE FOR HABITAT DEVELOPMENT INSTITUTI PER ZHVILLIMIN E HABITATIT

tabela e përmbajtjes

Parathënie 7

Fjalorth i termave të përdorura 10

Planifikimi në nivel kombëtar 12

Planifikimi në nivel vendor 14

Plani i detajuatr vendor 19

Infrastrukturat dhe shërbimet publike 26

Shpronësimet për interes publik 29

Kontrolli i zhvillimit 33

Lejet për kryerjen e punimeve 37

Treguesit e lartësive dhe distancave minimale për vendosjen e strukturave 46

Ku mund të merrni më tepër informacion 50

parathënie

hyrje

Udhëzuesi për qytetarwt: Planifikimi dhe Zhvillimi i Territorit në Shqipëri, u përgatit nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit me mbështetjen teknike të Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit, dhe mbështetjen financiare të Bankës Botërore. Hartimi i këtij Udhëzuesi njeh vlerësimin për angazhimin dhe bashkëpunimin e rëndësishëm të të gjithë specialistëve të bashkive dhe komunave të Shqipërisë. Veçanërisht falënderohen Bashkitë dhe qytetarët e Shkodrës, Durrësit dhe Fierit. Autorët janë mirënjohës edhe ndaj kontributit përmbajtësor të programit MATRA për Shqipërinë, financuar nga qeveria holandeze.

qëllimi i udhëzuesit

Planifikimi i territorit është sot një nga çështjet më të rëndësishme, që ndikon në mënyrë të drejtpërdrejtë në jetën tonë të përditshme. Të gjithë do të kemi një jetë me cilësi më të mirë nëse planifikojmë siç duhet qytetet tona dhe projektojmë sipas parametrave të zhvillimit zonat e banimit, zonat industriale, vendosjen e parqeve, shkollave, rrjetin e infrastrukturave dhe shërbimeve etj.

Udhëzuesi i Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit ndihmon qytetarët shqiptarë, për të kuptuar ndryshimet që kanë ndodhur në legjislacionin e planifikimit të territorit dhe për ta zbatuar drejt atë. Ky dokument përbën një burim informacioni për këdo që interesohet për zhvillim në parcelën e tij, ose që kërkon ta mbrojë parcelën nga zhvillimi. Jep shpjegime për çdo grup interesi dhe ka informacione në një gjuhë të thjeshtë, joteknike. Ky Udhëzues është pjesë e një pakete informative për zbatimin e bazës ligjore mbi planifikimin e territorit, së bashku me Manualin Teknik, tek i cili gjenden shpjegimet teknike posaçërisht për ekspertët e fushës dhe zhvilluesit.

çfarë është ligji "Për Planifikimin e Territorit" dhe Rregulloret e Planikimit dhe të Zhvillimit të Territorit?

Pas viteve '90, ndryshimet politiko-ekonomiko-sociale në Shqipëri u pasqyruan edhe në zhvillimin e territorit në trajtën e urbanizimit të pakontrolluar, në zënien e hapësirave publike, në ndërtime shumëkatëshe me dendësi të lartë në qendrat e qyteteve dhe informale në periferi. Nga viti 1998 e deri në Shtator të vitit 2011, çdo ndërtim në territor është kryer bazuar në Ligjin nr. 8405, datë 17.09.1998, "Për urbanistikën" dhe në rregulloren përkatëse. Me kalimin e kohës, këto akte ligjore pavarësisht ndyshimeve të vazhdueshme, nuk mund t`i përgjigjeshin më realitetit. Si rezultat, pas një procesi diskutimesh dhe konsultimesh, në 23 Prill 2009 Parlamenti Shqiptar miratoi Ligjin nr. 10119 "Për Planifikimin e Territorit" . Në qershor-gusht 2011, Këshilli i Ministrave miratoi edhe Rregulloret Uniforme të Planifikimit dhe të Kontrollit të Zhvillimit, me qëllim zbatimin e ligjit. Ky Udhëzues do të bazohet në ligjin e planifikimit dhe rregulloret e tij.

si dhe pse përdoret ky udhëzues?

Ky Udhëzues është konceptuar sipas hierarkisë së formulimit të ligjit për planifikimin e territorit, duke u dhënë mundësinë qytetarëve të gjejnë përgjigjet e pyetjeve të tyre konkrete, kur ndërmarrin nismën për të ndërtuar. Për këtë qëllim, Udhëzuesi është ndërtuar në formën e pyetjeve-përgjigjeve.

Udhëzuesi u jep qytetarëve gjithashtu një informacion më të gjerë mbi sistemin e planifikimit në Shqipëri.

Gjithkujt që i bie në dorë ky Udhëzues, duhet të këtë parasysh se ky dokument nuk përbën një akt ligjor, dhe nuk është një vendim detyrues për bashkinë/komunën ku ju jetoni. Udhëzuesi ndihmon qytetarët në kuptimin e ligjit dhe rregulloreve të tij, si dhe të procedurave ligjore dhe detyrimet që lindin në zbatim të tyre. Kujdes, në çdo rast ju duhet të konsultoheni më ekspertët e Bashkisë/Komunës ku ju banoni.

Në Udhëzues, vazhdimisht do të gjeni të përmendura edhe ligje të tjera të rëndësishme, si: Ligji për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, Ligji për Kontrollin dhe Disiplinimin e Punimeve

të Ndërtimit, Ligji për Organizimin dhe Funksionimin e Qeverisjes Vendore, Ligji për Sistemin e Taksave Vendore, Ligji për Inspektimin e Ndërtimit etj. Kjo tregon se ka shumë ligje që ne, si qytetarë, duhet të zbatojmë, dhe për zbatimin korrekt të tyre duhet të konsultohemi gjithmonë me punonjësit e Bashkisë/Komunës në të cilën jetojmë.

ku mund të marr informacion përveç këtij Udhëzuesi?

Për çdo çështje në lidhje me planifikimin dhe zhvillimin e territorit, për çdo ndërtim që doni të kryeni dhe për çdo ankesë në lidhje me veprimtarinë ndërtimore të fqinjëve apo në zonën tuaj, duhet të interesoheni ligjërisht pranë:

Autoriteteve të Planifikimit në bashkinë apo komunën ku ju jetoni.

Faqes zyrtare të internetit të Bashkisë apo Komunës suaj.

Faqes zyrtare të internetit të AKPT: *www.akpt.gov.al*

Zyrave të AKPT në Tiranë.

Ministrisë që mbulon shërbimin apo ndërtimin në fjalë.

fjalorth i termave të përdoruara

Në shpjegimin e koncepteve dhe proceseve në planifikim është e nevojshme dhe mjaft e rëndësishme të kuptohet terminologjia e përdorur. Qëllimi i këtij Fjalorthi është t`u japë përdoruesve këtë kuptim. Ky Fjalorth është një version i thjeshtuar dhe i interpretuar nga përkufizimet e ligjit të Planifikimit të Territorit. Pra, për çdo shpjegim tekniko-ligjor të termave, në çdo rast ju duhet t'i referoheni vetëm ligjit për Planifikimin e Territorit dhe rregulloreve përkatëse.

AKPT – Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit.

KKT – Këshilli Kombëtar i Territorit është autoriteti kombëtar i planifikimit i drejtuar nga Kryeministri i vendit, që merr vendime dhe miraton instrumentet e planifikimit në nivel kombëtar. Sipas rasteve që përcakton ligji, KKT miraton edhe instrumente planifikimi në nivel vendor.

Autoritetet e Planifikimit – janë organet e intitucioneve publike, që kanë përgjegjësi në planifikimin e territorit. Ju si qytetarë, do t`u drejtoheni gjithmonë Drejtorive/Zyrave të Planifikimit të Territorit në Bashkinë apo Komunën tuaj, e cila është autoriteti vendor i planifikimit. Këto drejtori hartojnë planet për zhvillimin e qytetit/fshatit tuaj dhe vlerësojnë çdo kërkesë tuajën për të ndërtuar.

Territor Kombëtar – I gjithë territori i Rebublikës së Shqipërisë.

Territor Vendor – I gjithë territori administrativ i Bashkisë/Komunës ku ju jetoni.

Njësia Vendore – janë bashkitë, komunat dhe qarqet.

Zhvillim – kryerja e çdo punimi në territor.

Kontroll Zhvillimi – është procesi i shqyrtimit që kryejnë autoritet e planifikimit për çdo kërkesë për kryerje punimesh.

Plani i Përgjithshëm Vendor – është dokumenti i hartuar nga autoritetet vendore, që përcakton zhvillimin e territorit nën juridiksionin e bashkisë/komunës për 10 vitet e ardhshme.

Instrument i Planifikimit – janë politikat, planet dhe rregulloret që zbatohen për zhvillimin e një territori.

Intensiteti i Ndërtimit – tregon se ç`sipërfaqe ndërtimi lejohet të ndërtohet brenda një parcele të caktuar, në përputhje me planin e miratuar nga bashkia/komuna;

Koefiçienti i Shfrytëzimit të Tokës – tregon % e sipërfaqes së parcelës suaj, të cilën keni të drejtë ta ndërtoni sipas planit të miratuar nga bashkia/komuna juaj.

E drejta për të zhvilluar – është intensiteti i ndërtimit dhe lloji i funksionit që ju lejohet të ndërtoni në parcelën tuaj. Këtë të drejtë jua jep Bashkia/Komuna juaj përmes Planit që ajo miraton.

Strukturë – është çdo objekt i ndërtuar ose i instaluar në territor.

Punim – është çdo veprim, proces ndërtimi, gërmimi, prishjeje, zgjerimi, riparimi, rinovimi dhe prerje drurësh.

Zhvillues – është person fizik apo juridik që kryen aktivitete ndërtuese.

Leje – është akti i lejimit, miratimit që ju merrni pasi keni bërë një kërkesë për të kryer punime.

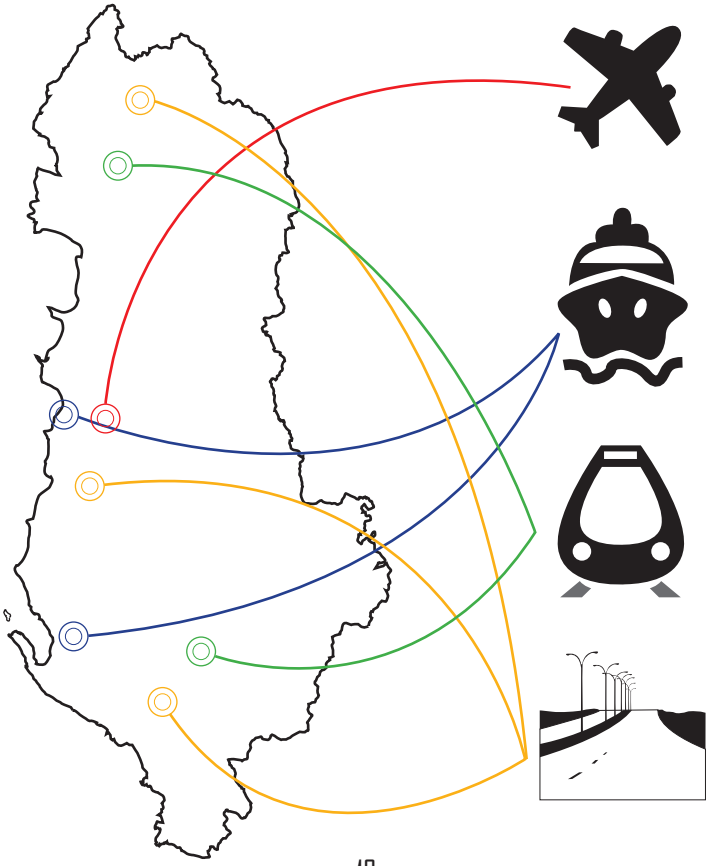
Regjistri i Territorit – është një inventar publik, në të cilin ju mund të gjeni informacione dhe materiale të nevojshme mbi çështje të planifikimit dhe mbi ndryshimet që ndodhin në territor. Publikimi në regjistër është i detyrueshëm, sipas përcaktimeve ligjore dhe kryhet nga autoriteti vendor i planifikimit.

Servitut Publik – është një barrë ose e drejtë, që i ngarkohet pronës suaj për dobi të interesit publik, por pa cenuar përdorimin që ju i bëni pronës.

1. Planifikimi në nivel kombëtar

çfarë do të thotë të planifikosh territorin në nivel kombëtar?

"Planifikimi i territorit në nivel kombëtar" do të thotë të përcaktosh zhvillimin e ardhshëm të gjithë territorit të Shqipërisë, ose të një pjese të tij. Infrastruktura publike kombëtare të tilla si, si p.sh., rruga Durrës – Morinë, ndërtimi i një aeroporti të ri, ndërtimi i një hidrocentrali të ri etj., janë vendime të planit kombëtar. Pjesë e planit kombëtar është edhe përcaktimi i zonave për zhvillimin e turizmit, qendrat historike dhe zonat natyrore që do të mbrohen me ligj, parqet e mëdha industriale, linjat hekurudhore, portet etj.



kush i harton dhe kush i miraton planet e zhvillimit të territorit në nivel kombëtar?

Planet kombëtare hartohen nga ministritë, grupet ndërministrore dhe organet të tjera publike qendrore të përcaktuara me ligj. Këto plane miratohen në çdo rast nga Këshilli Kombëtar i Territorit, të cilin e drejton Kryeministri i vendit.

a ka ndikim Plani Kombëtar në qytetin/fshatin ku unë jetoj? po në parcelën time?

Planet kombëtare nuk janë aq të detajuara sa të vendosin rregulla për parcelat e qytetarëve. Por, kujdes, planet kombëtare reflektojnë politikat e zhvillimit të territorit. Nëse një nga këto politika thotë se qendrat historike do të ruhen, dhe ju jetoni në një lagje me vlera historike, atëherë rekomandimet e planit kombëtar ju prekin edhe ju. P.sh., Plani Kombëtar i Territorit mund të krijojë politika të detyrueshme për lagjet historike të banimit në Gjirokastër dhe Berat.

Gjithashtu, nëse Plani Kombëtar propozon një rrugë të re kombëtare, ai nuk i tregon parcelat që preken, por vendos gjurmën me përafërsi. Bashkia/Komuna juaj, në bashkëpunim me Ministrinë përgjegjëse, do të hedhin gjurmën e saktë dhe do të caktojnë parcelat për shpronësim, në momentin që do të vendoset ndërtimi i rrugës.

Nëse Plani Kombëtar cakton zonën ku ju jetoni, si zonë turistike, atëherë ju do të zbatoni disa rregulla të reja për territorin. Mirëpo, këto rregulla i detajon një plan i mëvonshëm i Bashkisë/Komunës suaj.

Mos harroni se janë planet e Bashkisë/Komunës suaj ato që vendosin rregullat për parcelat tuaja. Plani i Bashkisë/Komunës respekton planet kombëtare.

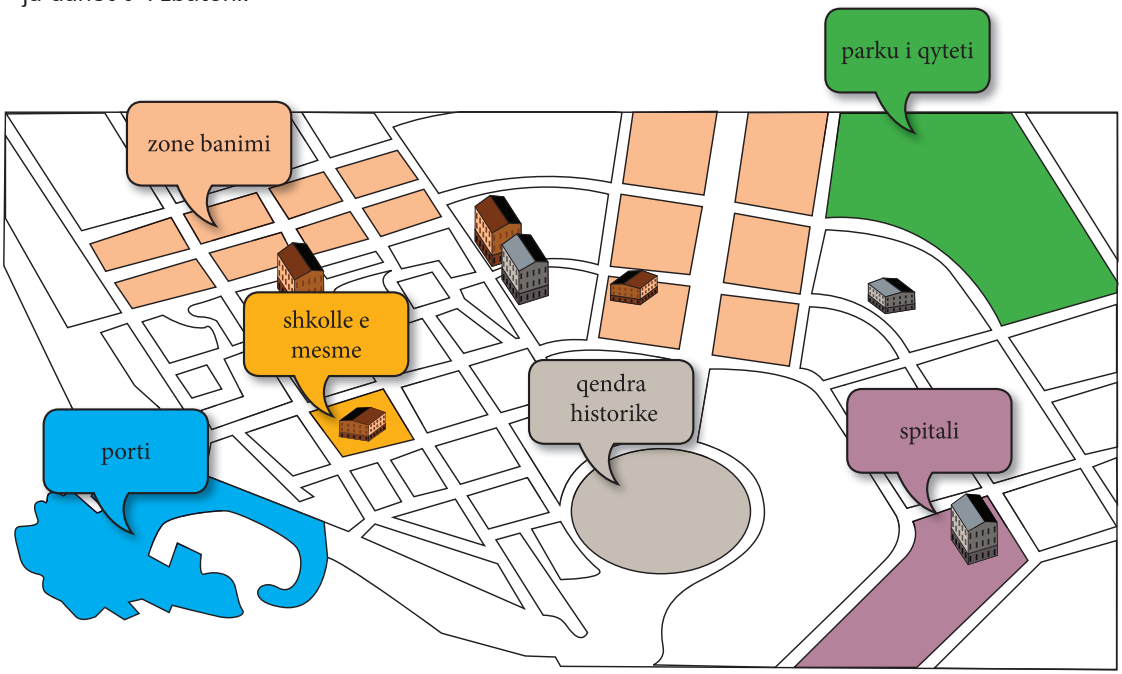
a mundem të marr pjesë gjatë hartimit të Planit Kombëtar?

PO, por vetëm gjatë dëgjesave publike, të cilat informohen nga AKPT. Ju mund ta ndiqni procesin e Planit Kombëtar edhe në faqet elektronike të Regjistrit të Territorit, dhe po aty të depozitoni komentet dhe vërejtjet tuaja. Regjistri ndodhet në faqen zyrtare të AKPT-së: *www.akpt.gov.al*.

2. Planifikimi në nivel vendor

çfarë do të thotë për mua që Bashkia/Komuna ku jetoj ka një plan të përgjithshëm vendor të territorit?

Çdo Bashki/Komunë duhet të ketë një Plan të Përgjithshëm Vendor (PPV) për të zhvilluar territorin. Ky është detyrim ligjor. Në plan parashikohet çdo lloj infrastrukture dhe shërbimi publik, si: rrugët, rrjeti i ujësjellës-kanalizimeve, rrjeti elektrik, telefonia, hapësirat e gjelbra, shkollat, kopshtet, ambulancat etj. Por, në PPV caktohen edhe rregulla se si mund të zhvilloni parcelën tuaj. Pra, kur Bashkia/Komuna juaj ka një PPV, shërbimet publike përmirësohen, por edhe vendosen rregulla që ju duhet t`i zbatoni.



a e mbulon Plani i Përgjithshëm i Bashkisë/Komunës zonën në të cilën banoj unë?

PO, sepse plani mbulon gjithë territorin administrativ të bashkisë apo komunës dhe është i vlefshëm për 10 vitet e ardhshme. Ky plan shprehet për çdo zonë dhe përcakton mënyrën e përdorimit dhe llojin e zhvillimit të lejuar të çdo parcele. PPV shprehet dhe për tokat truall dhe për ato arë. PPV tregon nëse ju mund të ndërtoni apo jo në parcelën tuaj; nëse po, çfarë mund të ndërtoni; çfarë thonë ligjet e tjera për parcela të ngjashme si e juaja; çfarë përfitoni ju dhe çfarë detyrimesh keni ndaj Bashkisë/Komunës.

PPV tregon edhe se për cilën nga kategoritë do të lejohet të përdoret zona juaj: banim, industri, bujqësi, shërbime, përdorime të veçanta, natyrore, monumente natyrore dhe historike, ushtarake.

KUJDES, në çdo rast ju duhet të konsultoni PPV në Regjistrin e Territorit dhe të flisni me punonjësit në Bashki/Komunë, për të kuptuar se çfarë ndodh me zonën tuaj.

KUJDES, nuk ekziston më koncepti i "vijës së verdhë të ndërtimit" dhe PPV hartohet për të gjithë territorin administrativ bashkisë/komunës. PPV mbulon dhe zonat urbane dhe ato rurale, përfshirë natyrore dhe bujqësore. Ju nuk mund të ndërtoni në një zonë bujqësore apo natyrore nëse nuk është hartuar më parë një PPV dhe nëse nuk zbatoni rregullat e legjislacionit për bujqësinë, ujërat, pyjet dhe kullotat.

si mund t`i përmirësojë Plani i Përgjithshëm i Bashkisë/Komunës kushtet e mia të banimit?

Plani, ose siç do ta quajmë ndryshe PPV, cakton të gjitha llojet e shërbimeve që ju nevojiten, si: rrjeti rrugor, rrjeti i ujësjellësit, i kanalizimeve, elektrik, parqet, shkollat etj. PPV cakton edhe nëse një ndërtim nuk duhet të kryhet në zonën tuaj sepse është i dëmshëm, p.sh., një fabrikë kimike nuk lejohet në një zonë banimi. Po në këtë PPV, përcaktohen edhe mundësitë tuaja për kompensim të pronës, apo sa të drejta keni për të ndërtuar dhe si administrohen këto të drejta nëse në një pronë private PPV parashikon ndërtimin e infrastrukturave publike.

Plani cakton edhe standardet urbane, p.sh.: sa m^2 gjelbërim për banor do të realizohet në qytetin tuaj; cila është distanca minimale midis ndërtesave e lejuar në qytetin tuaj; cila është gjerësia minimale e lejuar e nje trotuari në lagjet e reja të zonës ku banoni; etj.

a mund të marr unë pjesë në hartimin dhe vendimmarrjen për Planin e Përgjithshëm të Bashkisë/Komunës sime?

PO, mund të merrni pjesë gjatë hartimit, duke qenë aktivë në të gjitha dëgjesat publike që do të organizojë Bashkia/Komuna.

Ju nuk merrni pjesë në vendimmarrje, por para çdo vendimmarrjeje bëhet të paktën një seancë dëgjimi publik. Seancat njoftohen të paktën 30 ditë para se të merret vendimi, përmes Regjistrit, medias, dhe mjeteve të tjera të informimit. Gjatë kësaj periudhe ju si qytetarë keni akses në materialet e Planit dhe mund të bëni vërejtje apo propozime. Vërejtjet dhe propozimet tuaja i bashkëngjiten versionit të rishikuar të Planit, i cili botohet në Regjistër. Pra, ju mund të verifikoni nëse këto vërejtje dhe sugjerime janë marrë në konsideratë.



Ju mund të ndodheni në sallë ditën kur Këshilli i Bashkisë/Komunës do të vendosë për miratimin e PPV, për të dëgjuar. Që të garantoheni se PPV reflekton interesat tuaja, duhet të jeni pjesë gjatë hartimit, duke u informuar, dhënë komente, sugjerime dhe vërejtje dhe sipas nevojës duke lobuar në Bashki/Komunë për nevojat tuaja.

nëse Plani i Përgjithshëm është bërë nga disa Komuna dhe Bashki së bashku, ku duhet të drejtohem për të kuptuar se çfarë ndodh në zonën ku unë banoj?

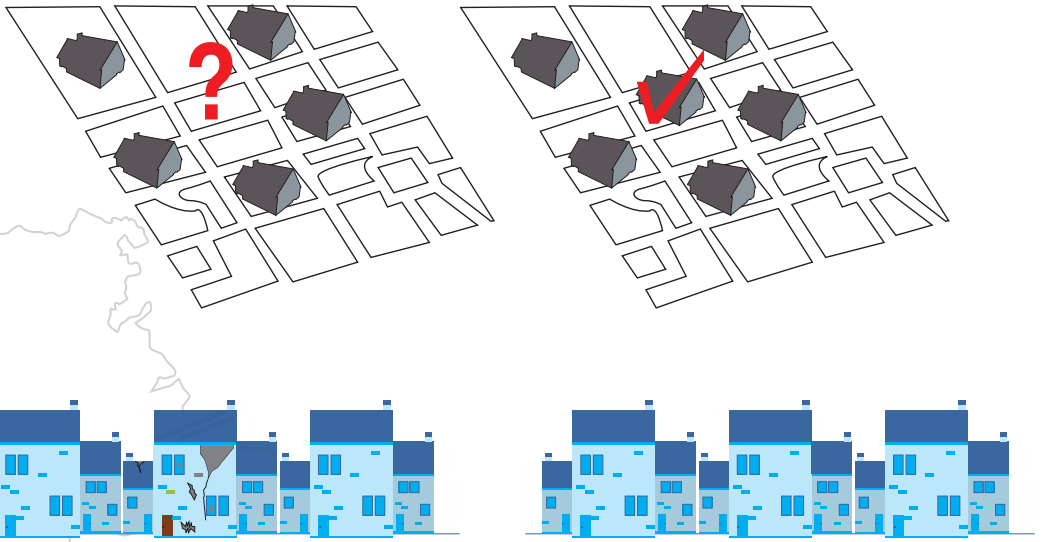
Nëse ndodheni në këto kushte, do të thotë se zona juaj mbulohet nga një plan i përgjithshëm ndërvendor. Në çdo rast, ju duhet të shkoni të merrni informacion tek Autoriteti i Planifikimit në Bashkinë/Komunën tuaj.

a mund të kryej unë punime ndërtimore në parcelën time nëse Bashkia/Komuna nuk ka një Plan të Përgjithshëm të miratuar?

Po, por vetëm disa lloje punimesh dhe vetëm në parcela urbane/truall. Kur Bashkia/Komuna juaj nuk ka një PPV të miratuar, do të thotë se është në procesin e përgatitjes së PPV. Gjatë kësaj periudhe Bashkia/Komuna zbaton Rregulloren Model të Planifikimit . Kjo Rregullore lejon ndërtimet në parcelat "truall", por nuk lejon rritjen e intensitetit të ndërtimit dhe nuk lejon që të ndryshoni përdorimin "banim".

Pra, ju mund të ndërtoni vetëm një banesë të re, ose të rindërtoni banesën tuaj.

P.sh., nëse ju banoni në një zonë më banesa të ulëta 1-2 kate, dhe është duke u zbatuar rregullorja model, ju mund të ndërtoni një banesë të ngjashme me ato fqinje, dhe të lartë 1-2 kate.



Ju mund të ndërtoni edhe struktura në funksion të banimit, si p.sh., garazh, një dyqan lagjeje për shitje ushqimesh, një bar etj., por kurrsesi një karburant. Në çdo rast, interesohuni në bashki/komunë për mundësitë tuaja të ndërtimit. Mos harroni, mundësitë tuaja për ndërtim, janë shumë më të larta kur bashkia e ka miratuar planin e përgjithshëm vendor.

si mund të sigurohem që Plani i Përgjithshëm i hartuar nga Bashkia/Komuna është në përputhje me të gjitha kërkesat ligjore?



Në çdo fazë të hartimit të planit, Bashkia/Komuna duhet të garantojë transparencën ndaj publikut. Për këtë qëllim, PPV publikohet në Regjistrin e Territorit, dhe ju ftoheni në dëgjesat publike, të detyrueshme me ligj. Në çdo fazë të këtij procesi, ju viheni në dijeni të të gjitha parashikimeve dhe vendimeve që ndërmerren për territorin e Bashkisë/Komunës ku ju banoni. Ju keni të drejtë të pyesni, të bëni komente dhe sugjerime dhe të depozitoni vërejtje në Bashki/Komunë dhe pranë Këshillit Bashkiak/Komunal.

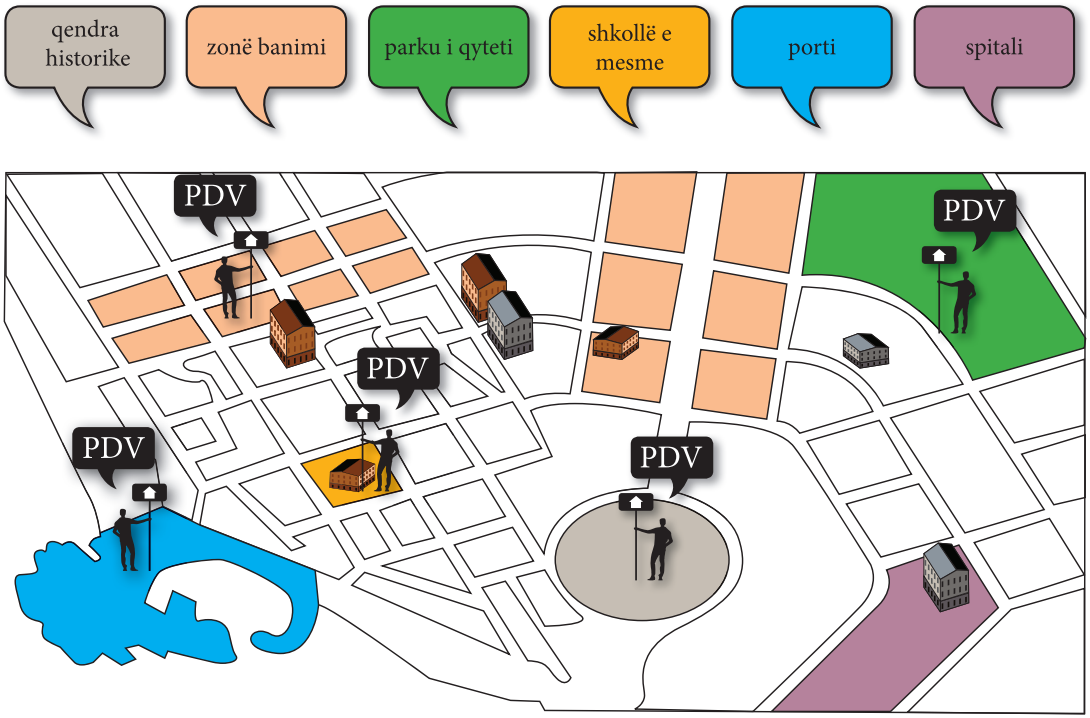
ku mund të drejtohem për të marrë më tepër informacion?

Gjithmonë pranë zyrave të Autoritetit të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit në Bashkinë/Komunën tuaj. Mund të verifikoni edhe informacionin e hedhur në Regjistrin e Territorit, në faqen zyrtare të AKPT-së – *www.akpt.gov.al*

3. Plani i detajuar vendor

çfarë është plani i detajuar vendor dhe pse duhet nëse kemi një Plan të Përgjithshëm të Bashkisë/Komunës?

Plani i Detajuar Vendor (PDV) hartohet gjithmonë mbi bazën e Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV). PPV përcakton se cilat janë zonat që do të pajisen me PDV. PDV hartohet për zona zhvillimi me interes publik, si: stacion qendror për transportin publik, zona universitare, spitalore, nënstacione elektrike, zona me banesa sociale. Por, PDV hartohet edhe për zona ku ka shumë interes për ndërtim nga sektori privat, zona të reja të qytetit, ose zona të degraduara, për të cilat njësia vendore do të hartojë programe të rigjenerimit urban.



Arsyeja kryesore e hartimit të PDV, është se PPV nuk arrin të përcaktojë detaje zbatimi për lejet e zhvillimit. PDV hartohet për një zonë shumë më të vogël se sa PPV dhe hyn në detaje të zbatimit dhe të financimit të projektit.

a është i detyrueshëm Plani i Detajuar Vendor për zonën ku unë banoj dhe pse?

Jo çdo zonë në bashkinë/komunën, ku ju banoni duhet të ketë një PDV. P.sh., nëse ju banoni në një zonë të konsoliduar dhe propozoni të ndërtohet një banesë e re, njësoj si të tjerat, në të vetmen parcelë bosh të zonës, atëherë nuk është e nevojshme të hartohet PDV para se të kërkoni të pajiseni me leje zhvillimi. Por, në çdo rast është e rëndësishme që ju të konsultoni PPV-në e publikuar në Regjistër dhe të interesoheni në Bashki/Komunë për të marrë vesh nëse duhet një PDV.

Nëse PO, atëherë ju mund të aplikoni për të zhvilluar pronën tuaj, vetëm pasi të keni miratuar PDV-në.

Nëse JO, atëherë ju mund të aplikoni menjëherë në Bashki/Komunë për të zhvilluar parcelën tuaj, sipas kategorisë së punimeve që do të kryeni.

Kujdes, nëse duhet të hartoni dhe miratoni një PDV, interesohuni në Bashki/Komunë për procedurën dhe rregullat. Në çdo rast, Vendimi i KM nr. 502, datë 13.7.2011, "Për Miratimin e Rregullores Uniforme të Kontrollit të Zhvillimit të Territorit" përmban rregullat për hartimin dhe miratimin e PDV-së.

Kujdes, një PDV e hartuar në mënyrë korrekte dhe përmes një procesi ligjor, midis të tjerash, duhet të përmbajë patjetër:

Kërkesat dhe rregullat që përcakton PPV për zonën tuaj.

Hartat që propozojnë zhvillimin e ri në zonën tuaj.

Të dhënat e pronësisë për çdo parcelë.

Të drejtën për të ndërtuar në çdo parcelë.

Koston dhe përfitmin nga zhvillimi për çdo parcelë.

kush e harton Planin e Detajuar Vendor (PDV) për zonën time dhe a kam unë të drejtë të marr vendim për miratimin e tij?

Nismën për të hartuar një PDV e ndërmerr Bashkia/Komuna, ose edhe persona fizikë apo juridikë, të cilët interesohen të zhvillojnë zonën ku ju banoni. Edhe ju mund ta merrni nismën, nëse keni interes të ndërtoni në parcelën/zonën tuaj. Në çdo rast ju jeni pjesë e procesit të hartimit dhe vendimmarrjes.

Një PDV duhet të jetë patjetër e shoqëruar nga deklarata e pronarëve të zonës, ose të paktën e dy të tretave të sipërfaqes së zonës që mbulohet nga PDV-ja. Këta pronarë nënshkruajnë deklaratën, ku miratojnë zgjidhjen e propozuar.

Në rast se gjatë hartimit të PDV-së, jeni të pakënaqur nga zgjidhja e propozuar, sepse mendoni që ky propozim shkel PPV-në dhe nuk i përfaqëson në mënyrë të drejtë interesat e zhvillimit të të gjithë pronarëve, atëherë ju mund të paraqisni ankesat tuaja pranë autoritetit të planifikimit të njësisë suaj vendore. Pas shqyrtimit të ankesës suaj, autoriteti (Kryetari dhe/ose Këshilli Vendor) organizon një seancë dëgjimi publik midis palëve të interesuara, duke e kthyer për rishikim PDV-në te grupi teknik që e ka hartuar. Të gjitha vërejtjet që ju bëni, dhe vlerësimi i tyre për t`u reflektuar apo jo në PDV, publikohen në Regjistrin e Territorit.

si mund të informohem ose të kuptoj se për zonën time ka nisur të hartohet një Plan i Detajuar Vendor?

Pas miratimit të PPV-së, është mirë që çdo banor të informohet në Regjistrin e Territorit (www.akpt.gov.al), nëse për të zhvilluar në zonën e tij, nevojitet më parë një PDV.



Çdo iniciativë për të hartuar një PDV në zonën ku ju banoni publikohet në Regjitrin e Territorit. Gjithashtu, ju duhet të njoftoheni nga subjekti që ndërmerr nismën për PDV-në që në fillim të procesit. Në çdo rast, ju mund të merrni informacionet e nevojshme pranë Bashkisë/ Komunës.

a mund të marr unë pjesë në hartimin e Planit të Detajuar Vendor për zonën time?

PO, ju mund dhe duhet të merrni pjesë në procesin e hartimit të PDV-së. Grupi i punës që harton PDV-në, zakonisht zhvilluesit, kanë ligjërisht detyrimin të publikojnë hapat e procesit, përfshirë dëgjesat publike dhe negociatat me pronarët. Publikimi bëhet në Regjistër para se të nisë puna.

Pavarësisht si e planifikon procesin grupi i punës dhe se ç`hapa ligjorë kërkon Bashkia/Komuna, ju si qytetarë dhe pronarë në zonë, keni të drejtë në çdo moment të kërkoni informacion dhe të negocioni me zhvilluesit për interesat tuaja, duke qenë se zhvillimi ndodh në pronën tuaj.

kush e bën miratimin përfundimtar të Planit të Detajuar Vendor për zonën time?

Miratimin përfundimtar të PDV-së e bën Këshilli Vendor i Bashkisë/Komunës tuaj. Por, kujdes, Këshilli nuk do të miratojë asnjëherë një PDV që nuk është miratuar më parë nga pronarët e zonës, përmes deklaratës së pronarëve të (të paktën) 2/3 të sipërfaqes së zonës.

përse pronarët e zonës, për të cilën hartohet PDV duhet të firmosin një deklaratë pranimi para dërgimit të PDV-së për miratim në Këshillin Vendor?

Qëllimi i PDV-së është të garantojë zhvillim harmonik në zonën për të cilën hartohet. Zhvillim harmonik është ai që ndodh në përputhje me përcaktimet e PPV-së dhe i trajton pronarët e tokës në mënyrë të drejtë dhe të njëjtë. Pra, të gjithë pronarët ndajnë midis tyre përfitimet dhe kostot e zhvillimit në përpjesëtim të drejtë me sipërfaqen e tokës dhe të ndërtimit që kanë para se të ndodhë zhvillimi i ri. Nuk ka rëndësi nëse në pronën tuaj ndërtohet një strukturë banimi apo një park lojërash; gjithsesi ju do të përfitoni mbi bazën e sipërfaqes së tokës/ndërtimit ekzistues që vini në dispozicion.

Mirëpo, që kjo të ndodhë, duhet që dhe struktura e banimit dhe parku të planifikohen brenda një PDV-je, dhe ju të informoheni për këtë PDV dhe madje të merrni pjesë në përgatitjen e tij. Për të qenë të sigurt se ky proces i pjesëmarrjes ka ndodhur, ju do të firmosni deklaratën, në të cilën

bini dakord me projektin e propozuar. Kjo garanton se interesat tuaja për zhvillim janë marrë në konsideratë nga PDV-ja dhe janë trajtuar në mënyrë të drejtë.

Megjithatë, mundet që jo të gjithë pronarët e zonës së caktuar për PDV të jenë dakord me zhvillimin e propozuar. Që Këshilli Vendor të marrë në konsideratë PDV-në, duhet që atë ta firmosin pronarët e të paktën 2/3 të sipërfaqes së zonës. Kjo do të thotë se zhvillimi i propozuar i lë të paprekur pronat e 1/3 së zonës që nuk ka firmosur deklaratën. Gjithashtu do të thotë se këto prona nuk do të mund të rizhvillohen në të ardhmen, pasi i humbasin të drejtat e tyre të zhvillimit, të cilat i përdorin pronat që futen në zhvillim. E vetmja mundësi për këto prona që të futen në proces rizhvillimi, lind nëse një PPV e re hartohet për qytetin dhe krijon të drejta të reja për pjesët e pazhvilluara të zonës.

nëse një zhvillues kërkon të ndërtojë në parcelën time dhe të fqinjëve të mi, si duhet të veprojmë unë dhe fqinjët e mi për të marrë një përfitim të drejtë?



Nëse një zhvillues kërkon të ndërtojë në parcelën tuaj, ju duhet menjëherë të merrni informacion në bashki/komunë, mbi llojin e zhvillimit dhe intensitetin që lejohet të zhvillohet në zonë, si edhe faktin nëse ky zhvillim kryhet mbi bazën e PDV-së. Autoriteti i Planifikimit në Bashki/Komunë do t`ju ndihmojë gjithashtu të kuptoni se sa m^2 ndërtim mund të realizoni në pronën tuaj, pasi të plotësoni të gjitha kushtet e planit. Kështu, ju dhe fqinjët tuaj mund të kuptoni se sa do të ishte kostoja dhe përfitimi që ju do të kishit nëse ndërtoni vetë. Qartësisht çdo zhvillues kërkon të rritë përfitimet e veta, dhe oferta e tij karshi jush do të jetë e bazuar në eksperiencën e tij në treg. Ju duhet ta vlerësoni ofertën duke iu referuar përfitimeve dhe kostove që do të kishit nëse do të zhvillonit vetë, brenda kushteve të PPV-së dhe PDV-së. Gjithashtu, duhet të mendoni nëse jeni në gjendje të merrni vetë nismën për hartimin e PDV.

Në çdo rast, nëse pranoni që zhvilluesi të përgatitë PDV-në për ju, merrni pjesë në proces dhe kuptoni çfarë propozohet në pronën tuaj, cilat janë kostot për ju dhe fitimi që do të merrni. Gjithmonë interesohuni në bashki/komunë për të kuptuar strategjinë dhe ofertën e zhvilluesit.

jam informuar se toka ime është zonë ose çështje e rëndësisë kombëtare – çfarë do të thotë kjo për mua?

Zonat apo çështjet e rëndësisë kombëtare përcaktohen dhe miratohen me vendim të KKT. Nëse toka apo banesa juaj ndodhet në një zonë të tillë do të thotë që rregullat që ju duhet të zbatoni për kryerjen e punimeve, zhvillimin, mirëmbajtjen, prishjen, përcaktohen nga ministria që mbulon zonën ku ndodhet prona e juaj. Gjithashtu, vendimmarrja për zhvillimin në këto zona nuk bëhet në nivel vendor, por nga Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT).

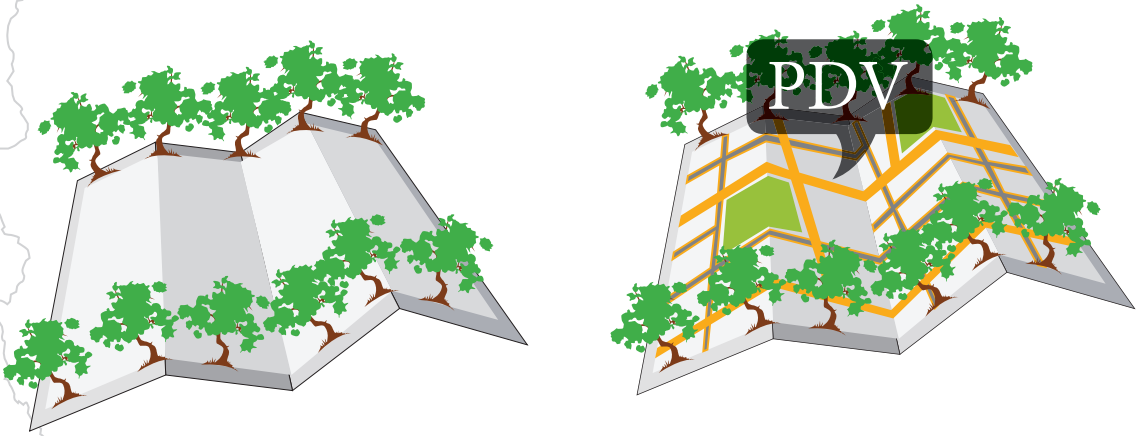
Në përgjithësi, nëse një zonë klasifikohet si çështje e rëndësisë kombëtare, e drejta juaj për të zhvilluar kufizohet nga ligjet. Një informacion paraprak për të drejtën tuaj për të zhvilluar në këto raste, e merrni në Bashkinë/Komunën ku ju jetoni dhe në çdo rast edhe pranë AKPT.

nëse kam në pronësi një sipërfaqe toke të madhe dhe të pazhvilluar ose pjesërisht të ndërtuar, si duhet të veproj që ta ndaj dhe ta shes për zhvillim?

Së pari, duhet të interesoheni në Bashki/Komunë për të kuptuar nëse prona juaj mund të zhvillohet me PDV ose pa PDV, dhe se çfarë rregullash përcakton PPV-ja për ju. Kur sipërfaqja është e madhe, zakonisht ajo ndahet në parcela më të vogla për ndërtim, dhe për këtë nevojitet një PDV. Kur të vendosni ta bëni këtë ndarje, ju përgatitni një hartë që tregon se si parcelat do të jenë vendosur pas ndarjes dhe çfarë infrastrukture do të ndërtohet. Kjo hartë është pjesë e PDV-së

për zonën tuaj.

Kujdes, ju nuk mund ta ndani pronën tuaj në parcela dhe t`i shisni ato për ndërtim nëse nuk bëni PDV-në sipas kritereve të PPV-së. PDV-ja që përmban këtë nënndarje do të miratohet në Këshillin e Bashkisë/Komunës. Pas miratimit ju duhet të filloni ndërtimin e infrastrukturës (rrugët, furnizimi me ujë dhe energji, kanalizimet e ujërave të zeza, pajisjen me rrjetin e komunikimit elektronik) dhe vetëm pastaj të shisni parcelat për zhvillimin e ardhshëm.



ku mund të drejtohem për të marrë më tepër informacion?

Gjithmonë pranë zyrave të Autoritetit të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit në Bashkinë/Komunën tuaj. Mund të verifikoni edhe informacionin e hedhur në Regjistrin e Territorit, në faqen zyrtare të AKPT-së – *www.akpt.gov.al*.

4. Infrastrukturat dhe shërbimet publike

Infrastrukturat publike janë tërësia e rrjeteve, instalimeve dhe stukturave që synojnë realizimin e shërbimeve publike në fushat e: transportit, energjisë, ujit, komunikimit elektronik, mbrojtjes së mjedisit, administrimit të mbetjeve, mbrojtjes nga zjarri etj.

Infrastukturat janë kombëtare ose vendore dhe realizohen me investime publike, ose private.

Bashkia/Komuna ushtron funksionet e veta përsa i përket infrastrukturave dhe shërbimeve vendore në:

- Furnizimin me ujë të pijshëm.
- Funksionimin e sistemit të kanalizimeve të ujërave të bardha, të ujërave të zeza dhe kanaleve mbrojtëse të zonave të banuara.
- Ndërtimin, rehabilitimin dhe mirëmbajtjen e rrugëve me karakter vendor, trotuareve dhe shesheve publike.
- Ndriçimin e mjediseve publike.
- Funksionimin e transportit publik urban.
- Administrimin e varrezave publike.
- Shërbimin e dekorit.
- Administrimin e parqeve, lulishteve dhe zonave të gjelbëruara publike.
- Grumbullimin, largimin dhe përpunimin e mbeturinave.
- Planifikimin e territorit, manaxhimin e tokës.

Çdokush i përdor në mënyrë të drejtpërdrejtë infrastrukturat vendore dhe kombëtare, si rrugët, trotuaret, parqet etj. Këto shërbime shpesh bëhen të mundura nga investimet publike, përmes buxhetit të Bashkisë/Komunës, ose Ministrive.

Por ju si qytetarë, keni edhe detyrime në lidhje me infrastrukturat dhe shërbimet, si:

Ju duhet të paguani në kohë taksat dhe tarifat e vendosura nga Bashkia/Komuna për shërbimet e ofruara: tarifa e pastrimit, tarifa e gjelbërimit, tarifa e ndriçimit, tarifa e mirëmbajtjes së rrugëve, taksa e ndërtesës, taksa e tokës bujqësore etj. Paratë e mbledhura në këtë mënyrë përdoren gjithmonë për të mirat publike.

Ju nuk duhet të dëmtoni infrastrukturat publike, ose të ndërhyni me lidhje ilegale, sepse jo vetëm është e paligjshme, por rrit koston e mirëmbajtjes së tyre dhe ul cilësinë e shërbimeve për ju.

Për çdo punim që ju duhet të kryeni në banesën tuaj, apo zhvillime të reja në pronën tuaj, ndërsa kërkoni të merrni lejen përkatëse nga Bashkia/Komuna, duhet të komunikoni me Bashkinë/Komunën, ose ndërmarrjen përkatëse për të siguruar lidhjen me infrastrukturat në zonë. Bashkia/Komuna përcakton vendin e lidhjes dhe mënyrën e realizimit të investimit.

Kur keni tokë për të ndarë për qëllim zhvillimi, ose kur një zhvillues është i interesuar të ndërtojë në pronën tuaj dhe të fqinjëve, interesohuni menjëherë në Bashki/Komunë mbi detyrimet tuaja ligjore dhe financiare për planin e zonës dhe për ndërtimin e infrastrukturave.

disa punime të mëdha infrstrukturore po ndodhin në lagjen time – si mund të informohem se çfarë po ndodh dhe çfarë ndikimi ka ky punim në parcelën time?

Për çdo investim që kryhet në territor, duhet që para se të fillojnë punimet, subjekti që i zbaton ato të vendosë njoftimin përkatës pranë zonës ku kryhet zhvillimi. Në këtë njoftim duhet të jepet informacion i mjaftueshëm mbi llojin e punimeve, afatet e zbatimit, autorët e projektit dhe investitorët. Nëse ju intereson të dini më tepër, për çdo pyetje mbi atë çka ndodh në territor ju duhet të drejtoheni për të marrë informacionin e saktë vetëm pranë zyrave përkatëse në Bashki/Komunë (Zyra e Informimit të Publikut, Zyra e Planifikimit të Territorit, Zyra e Shërbimeve Publike etj.)

ku mund të drejtohem për të marrë më tepër informacion?

Gjithmonë pranë zyrave të Autoritetit të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit në Bashkinë/ Komunën tuaj. Mund të verifikoni edhe informacionin e hedhur në Regjistrin e Territorit, në faqen zyrtare të AKPT-së – www.akpt.gov.al.

5. Shpronësimet për interes publik

planet e Bashkisë ose të Ministrisë tregojnë se në parcelën time do të kalojë një rrugë – çfarë ndodh me tokën dhe/ose banesën time?

Nëse në pronën tënde do të ndërtohet një rrugë, si investim publik, sipërfaqja e tokës që do të përdoret për të bërë të mundur ndërtimin e saj, apo objekti ekzistues në të, do të shpronësohen. Kjo do të thotë që sipërfaqja e shpronësuar e objektit apo tokës, do të kalojnë nga pronësia juaj në pronësi të Bashkisë/Komunës.

Megjithatë, në mjaft raste, mund të ndodhë që Bashkia/Komuna ka parashikuar disa mënyra të tjera veç shpronësimit, për të realizuar ndërtimin e rrugës. Për të marrë më shumë informacion mbi këto mënyra dhe ndikimin financiar që ato kanë mbi ju, duhet të interesoheni sa më parë në zyrën e Planifikimit të Territorit në Bashki/Komunë.

planet dhe projektet e Bashkisë ose të Ministrisë tregojnë se në parcelën time do të kalojnë linja elektrike, ose telefonike, ose kanale ujërash të zeza, ose ujësjellësi – çfarë do të ndodhë me tokën dhe/ose banesën time?

Ky rast parashikohet në ligjin për planifikimin e territorit si servitut publik. Në këto raste ju nuk mund të ndërhyni në qëllimin e servitutit. Kur servitutet publike vendosen për interesa publike, ato nuk dëmshpërblehen. Në përgjithësi servitutet nuk e dëmtojnë pronën tuaj sepse vendosen nëntokë. Por në rast se ju vëreni që vendosja e një linje elektrike, telefonike, kanalizim ujërash të zeza apo ujësjellës, shkakton një dëm të dretpërdrejtë në pronën tuaj ose në produktet që merrni prej saj, atëherë ju duhet t`i drejtoheni autoritetit që kryen investimin përkatës me një kërkesë për dëmshpërblim. Këtë kërkesë ju duhet ta bëni brenda 6 muajve nga data e shkaktimit të dëmit. Në rast së nuk vendoset një marrëveshje midis jush dhe palës investuese, atëherë është gjykata ajo që përcakton vlerën e dëmshpërblimit.

Bashkia/Komuna ose Ministria thotë se do të na shpronësojë për ndërtimin e disa infrastrukturave të reja – si ndodh kjo, çfarë fitoj ose humbas unë dhe si kompensohem?

Një komision i posaçëm në Bashki/Komunë do merret me procedurat e përcaktuara me ligj për kryerjen e shpronësimit për interes publik. Para se të zbatohet investimi në vend, ju do njoftoheni për çka do të ndodhë në pronën tuaj. Ju do të njoftoheni edhe se komisioni i posaçëm do të kryejë vlerësimin përkatës.

Komisioni i posaçëm:

1. Mbledh dokumentacionin e nevojshëm: projektin teknik të zbatimit, planin e vendosjes së zhvillimit, listën e pronarëve që do të shpronësohen.

2. Mat parcelën dhe identifikon ndërtesat që do të preken, nëse ka.

3. Përmes një specialisti vlerësues, vlerëson vlerën e ndërtesave dhe të tokës suaj.

4. Përmes një agronomi vlerëson, vlerën e bimëve të arave dhe drurëve frutorë në tokat bujqësore.

5. Llogarit vlerën paraprake bazuar në matjet faktike dhe çmimet e përcaktuara në vendimin e qeverisë për tokën, ndërtesën, bimët dhe drurët frutorë.

Komisioni i posaçëm nxjerr një raport paraprak të vlerësimit, i cili verifikohet dhe konfirmohet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP). Më pas, raporti përcillet nga Bashkia në Sektorin e Shpronësimit pranë Ministrisë së Brendshme, e cila bën njoftimin në Fletoren Zyrtare dhe median e shkruar. Të interesuarit kanë në dispozicion 15 ditë për të paraqitur një ankesë në lidhje më vlerësimin e kryer. Këshilli i Ministrave merr vendimin për kryerjen e shpronësimit, duke mundësuar kompensimin e pronarëve. Kjo pagesë duhet të kryhet shumë shpejt, pasi Bashkia/Ministria që më parë kanë miratuar fondin e dedikuar këtij shpronësimi.

Hapi i fundit është procesi i regjistrimit të shpronësimit pranë ZRPP-së.

Vini re:

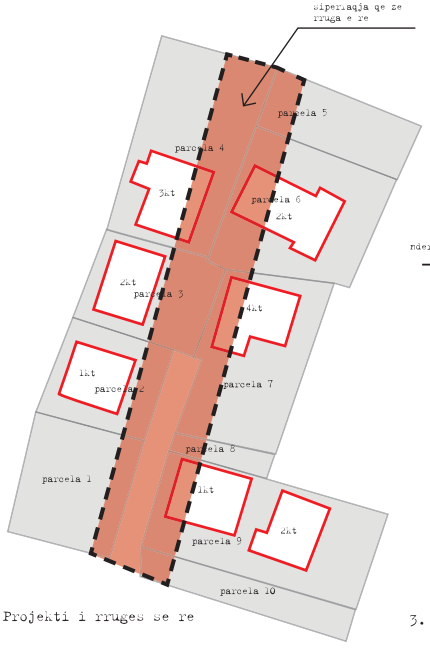
– Nuk futen në procesin e shpronësimit pronat e paregjistruara nga ZRPP.

– Kompensimi kryhet vetëm për pjesën që shpronësohet, çka do të thotë që nëse nga ndërtimi i rrugës prona juaj copëzohet në dy pjesë, kompensimi jepet vetëm për sipërfaqen në të cilën shtrihet trupi i rrugës.

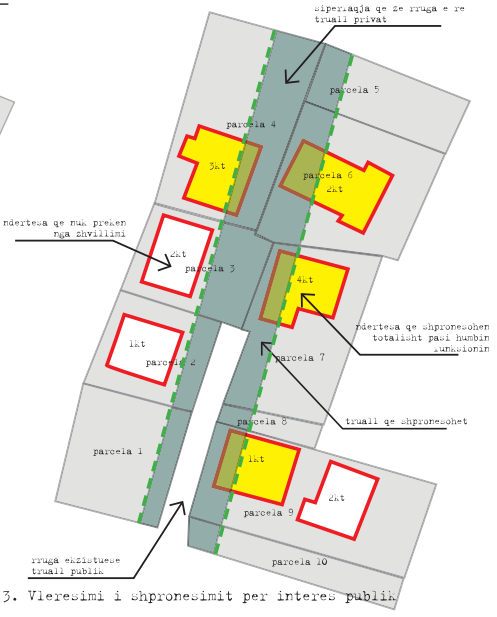
– Vlerësimi i pronave (toka dhe ndërtesa) dhe pagesa kryhen në përputhje me vendimin e Këshillit të Ministrave dhe në përputhje me hartat e vlerësimit të ZRPP-së, pra JO me çmimet e tregut.



1. Zona e planifikuar per investimin e nje rruge te re



2. Projekti i rruges se re



3. Vleresimi i shpronesimit per interes publik

nëse jam i pakënaqur me shpronësimin, ku mund të ankohem?

Brenda 30 ditëve nga marrja e vendimit për shpronësim ju keni të drejtë të ankoheni në Gjykatë vetëm për masën e shpërblimit të llogaritur. Kjo nuk do të thotë që pezullohet ekzekutimi i vendimit dhe procedura e regjistrimit të pronës së shpronësuar.

më kërkohet të kontribuoj në ndërtimin e infrastrukturave në lagjen time – pse ndodh kështu?

Kontributi që ju kërkohet për ndërtimin e infrastrukturave në zonën ku ju jetoni ndodh në rastet kur zbatohen projekte bashkëfinancimi midis Bashkisë/Komunës dhe banorëve, ose kur ju doni (së bashku me zhvilluesin) të zhvilloni pronën tuaj. Gjithashtu një gjë e tillë ndodh edhe kur ju ndërmerrni ndarjen e pronës suaj për qëllime zhvillimi. Detaje mbi arsyen, sasinë dhe mënyrën e kontributit do t`u jepen nga Bashkia/Komuna dhe zhvilluesi gjatë hartimit të Planit të Detajuar Vendor për zonën.

ku mund të drejtohem për të marrë më tepër informacion?

Gjithmonë pranë zyrave të Autoritetit të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit në Bashkinë/Komunën tuaj. Mund të verifikoni edhe informacionin e hedhur në Regjistrin e Territorit, në faqen zyrtare të AKPT-së – *www.akpt.gov.al*.

6. Kontrolli i zhvillimit

Zhvillim është kryerja e çdo punimi në territor. Çdo Bashki apo Komunë, për të lejuar kryerjen e zhvillimit në territorin që administron, duhet fillimisht të ketë një Plan të Përgjithshëm Vendor, i cili mbulon gjithë territorin administrativ të saj.

Kontrolli i Zhvillimit është procesi i shqyrtimit, në bazë të të cilit çdo autoritet përgjegjës i planifikimit vlerëson dhe vendos nëse një zhvillim përputhet me instrumentet e planifikimit. Punimet për zhvillimin mund të kryhen VETËM pasi zhvilluesi të jetë pajisur me LEJE.

Nëse ju kërkoni të ndërtoni në pronën tuaj detyrimisht duhet t'i referoheni Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) të Bashkisë/Komunës ku ju jetoni, për t'u informuar mbi çfarë lejohet apo jo, në zonën ku ndodhet prona juaj. Ju duhet të dini të paktën:

1. Çfarë lejohet ose jo të ndërtohet.
2. Sa është sipërfaqja që lejohet të ndërtohet.
3. Cili është intensiteti i ndërtimit që lejohet të ndërtohet.
4. Sa është koeficienti i shfrytëzimit të tokës që lejohet.
5. Sa sipërfaqe duhet të ketë zona për rrugë dhe hapësira publike.
6. Sa të larta duhet të jenë ndërtesat në numër katesh dhe në metra.

Sipas rastit, veç PPV-së, Bashkia/Komuna kërkon edhe një Plan të Detajuar Vendor (PDV) para se të pranojë kërkesën tuaj për zhvillim.

Në mungesë të PPV-së, derisa Bashkia/Komuna ta ketë miratuar PPV-në, administron kërkesat për zhvillim bazuar në Rregulloren Model të Planifikimit.

6.

Për çdo pyetje në lidhje me marrjen e një leje zhvillimi, ose ndërtimi, ju duhet të shkoni në Bashkinë/Komunën tuaj. Autoriteti i planifikimit do t`u shpjegojë procedurën e nevojshme për të aplikuar, të drejtat dhe detyrimet tuaja.

kush e kontrollon zhvillimin që unë kryej në pronën time?

Miratimi i LEJE-ve për punime, sipas rastit kryehet nga:

– Kryetari i Bashkisë/Komunës në territorin e të cilës kryhet zhvillimi.

– Ministri përgjegjës, në rastin e punimeve me rrezikshmëri të lartë, dhe të infrastrukturës kombëtare.

– Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT), në rastin kur zhvillimi ndodh në zonat e klasifikuara të rëndësisë kombëtare, dhe për çështjet e rëndësisë kombëtare.

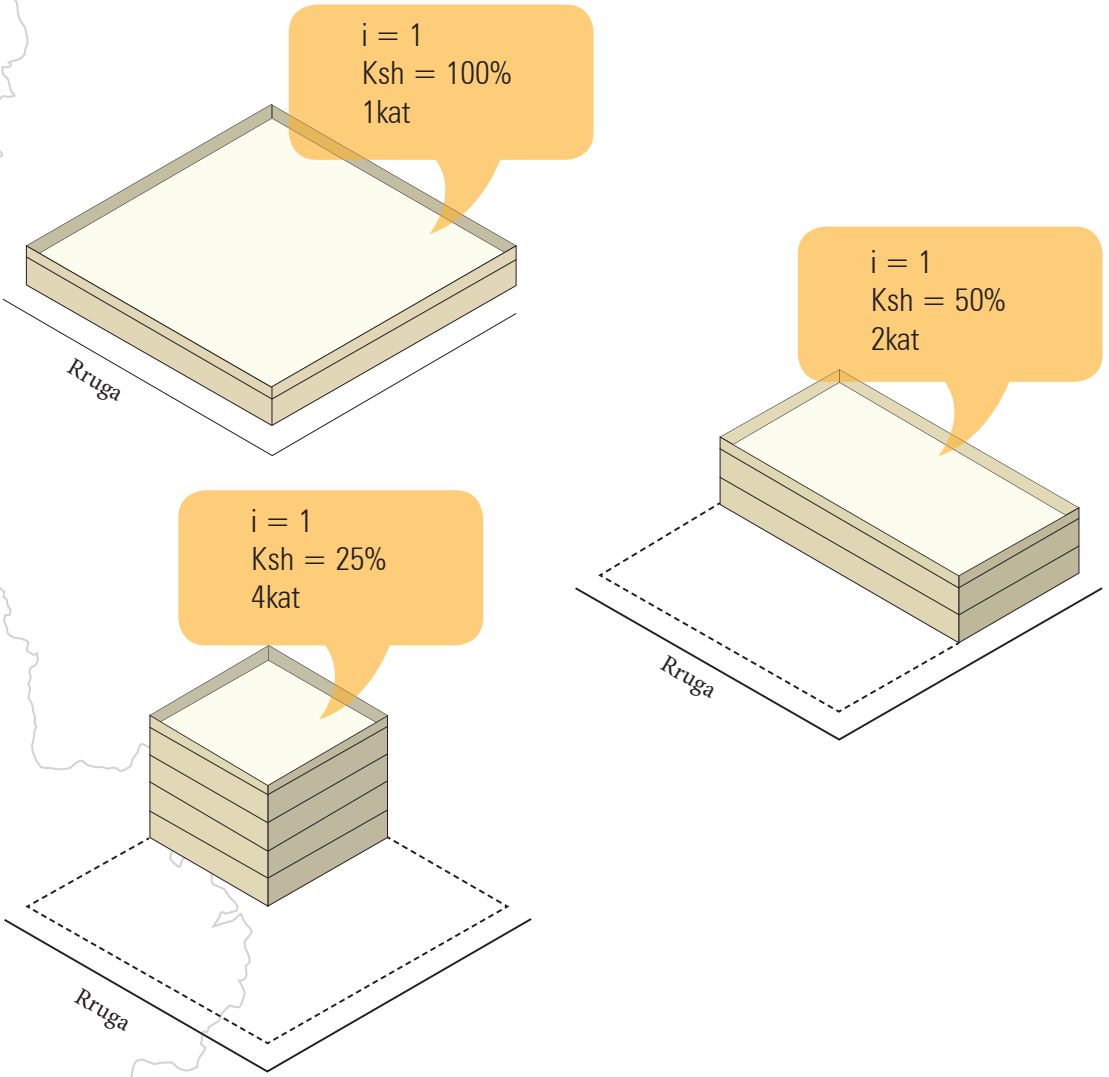
Pasi të ndërtoni në pronën tuaj, ju duhet të pajiseni me leje përdorimi. Vetëm pasi të merrni lejen e përdorimit, ju mund ta regjistroni zhvillimin/strukturën e re në ZRPP. Lejen e përdorimit e jep autoriteti që ju ka pajisur me leje për punime, pra, sipas rastit: Kryetari i Bashkisë/Komunës; Ministri përgjegjës; KKT. Ky autoritet, do të inspektojë punimet në pronën tuaj, para se t`ju pajisë me lejen e përdorimit.

Gjithashtu, Autoriteti i Planifikimit në Bashkinë/Komunën tuaj monitoron rregullisht territorin për të parë nëse ka ndërtime të paligjshme. Këtë kontroll mund ta kryejnë edhe strukturat përkatëse në Ministri sa u përket zonave të rëndësisë kombëtare. Inspektorati i ndërtimit në nivel vendor dhe kombëtar, gjithashtu inspekton territorin.

meqenëse pronësia e tokës është e imja, a kam të drejtë të kryej çfarëdo lloj punimi ndërtimor në parcelën time?

JO. Kushtetuta e Shqipërise dhe Kodi Civil ju garanton të drejtën e pronës, por jo të drejtën e zhvillimit. E drejta e zhvillimit është e drejta për të ndërtuar, dhe këtë e përcaktojnë ligjet e ndryshme. P.sh., ligjet për bujqësinë dhe pyjet e kullotat ju ndalojnë rreptësisht të ndërtoni në zona bujqësore dhe natyrore; ligji i planifikimit ju thotë se mund të ndërtoni vetëm brenda parametrave të lejuara nga Bashkia apo Komuna juaj. Kjo do të thotë se Plani i Përgjithshëm Vendor (PPV) mund të përcaktojë që në pronën tuaj nuk lejohet absolutisht të ndërtohet, ose nuk lejohet të ndërtohen më shumë se 2 kate.

E drejta e zhvillimit matet përmes intensitetit të ndërtimit dhe përdorimit të lejuar të tokës. Intensiteti i ndërtimit përcakton sipërfaqen e ndërtimit që ju lejohet të ndërtoni. Përdorimi i tokës përcakton llojin dhe funksionin e ndërtimit.



Kur doni të ndërtoni në parcelë, duhet gjithmonë të interesoheni në Bashki/Komunë, ose të konsultoni Regjistrin e Territorit (www.akpt.gov.al), për të kuptuar nëse mund të ndërtoni dhe çfarë mund të ndërtoni.

Kujdes, mund të ndodhë që fqinji juaj ose një zhvillues të kërkojë të blejë të drejtën tuaj për të zhvilluar. Para se të merrni një vendim për shitje ose jo, duhet të informoheni në Bashki/Komunë për të kuptuar:

- Kur lejohet ose nuk lejohet shitja/blerja e të drejtës për zhvillim.
- Si kryhet shitja dhe blerja.
- Çfarë ndikimi ka kjo tek mundësia juaj për të ndërtuar në të ardhmen.

nëse fqinji im ka vendosur të kryejë punime ndërtimore në parcelën e tij, si mund të sigurohem se ai po vepron në mënyrë ligjore?

Nëse vini re se fqinji juaj ka nisur të kryejë punime ndërtimore në parcelën e tij, së pari verifikoni nëse në parcelë është vendosur një tabelë informuese. Në çdo rast, duhet të interesoheni ne Bashki/Komunë, ose të konsultoni Regjistrin e Territorit, për të kuptuar nëse ai po vepron brenda ligjit.

Është shumë e rëndësishme për ju që të verifikoni ligjshmërinë e ndërtimit, pasi punimet e fqinjit mund të ndikojnë negativisht në pronën tuaj. P.sh., fqinji mund të mos respektojë distancat nga kufiri i pronës suaj apo nga banesa juaj, ose mund të ndërtojë më shumë kate se sa lejohet. Këto veprime ulin mundësinë tuaj për diellëzim dhe ajrosje të banesës, duke ulur madje dhe vlerën e pronës suaj apo mundësinë tuaj për të ndërtuar.

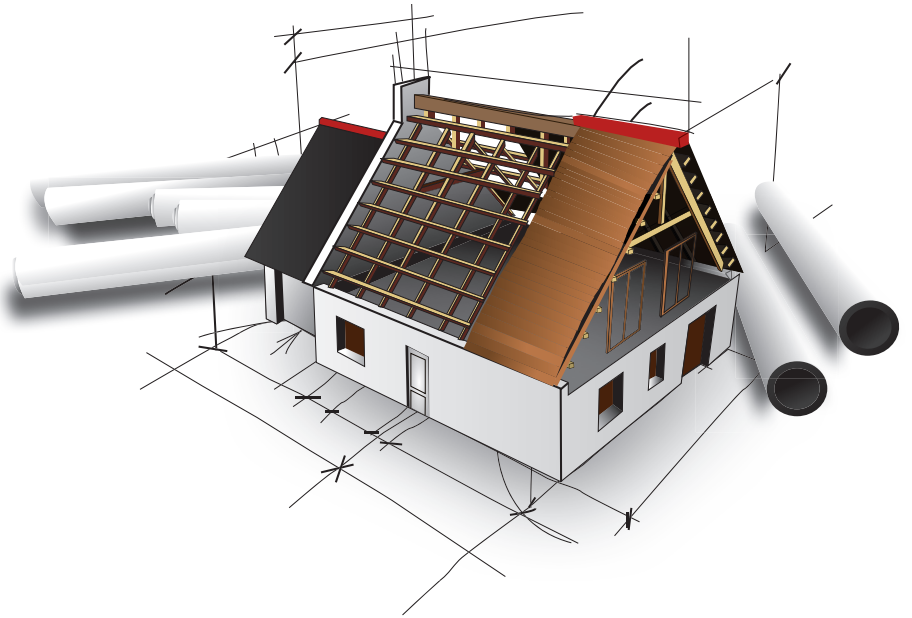
ku mund të drejtohem për të marrë më tepër informacion?

Gjithmonë pranë zyrave të Autoritetit të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit në Bashkinë/Komunën tuaj. Mund të verifikoni edhe informacionin e hedhur në Regjistrin e territorit, në faqen zyrtare të AKPT – *www.akpt.gov.al*.

7. ejet për kryerjen e punimeve

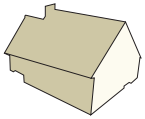
nëse dua të kryej punime ndërtimore në parcelën time, a duhet të aplikoj për leje dhe pse?

PO. Është e detyrueshme që për çdolloj punimi që ju doni të kryeni, të merrni pranë Bashkisë/Komunës informacionin e nevojshëm mbi aplikimin që duhet të bëni. Ky informacion përfshin edhe llojin e dokumentacionit për projektet e nevojshme për këtë qëllim. Jo çdo lloj punimi ka nevojë për leje. Megjithatë, edhe këto raste të pakta në të cilat nuk nevojitet leje, ju gjithsesi duhet t`i deklaroni pranë autoritetit të planifikimit.

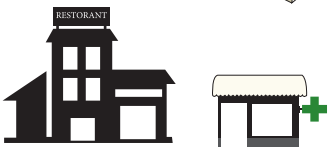


për çfarë lloj lejeje duhet të aplikoj nëse dua të kryej punime në pronën time?

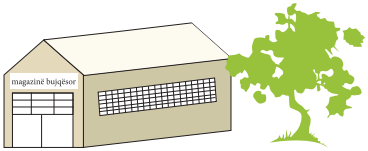
Për të kuptuar se ç`lloj lejeje ju nevojitet, duhet të interesoheni në Bashki/Komunë. Në çdo rast ju do t`u kërkohet të plotësoni formularin "KËRKESË PËR KRYERJE PUNIMESH" dhe sipas llojit të punimit që do të kryeni, do të pajiseni me lejen përkatëse. Këtë formular e plotëson për ju dhe në praninë tuaj, një punonjës në Bashki/Komunë. Megjithatë, punonjësi do t`u tregojë edhe se çfarë dokumentesh të tjera duhet të siguroni para se të kryhet plotësimi i formularit. Gjithashtu, punonjësi do t`ju orientojë duke ju thënë, p.sh.:



Nëse ju do të ndërtoni një shtëpi tip vile, ju duhet të pajiseni me Leje Zhvillimi.

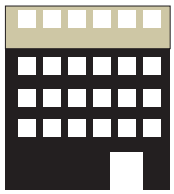


Nëse ju do të ndërtoni një dyqan, bar, restorant, farmaci, garazh personal, apo një godinë për shitje me pakicë në lagje, ju duhet të pajiseni me Leje Zhvillimi.

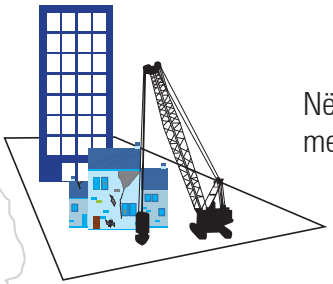


Nëse ju do të ndërtoni një magazinë për përdorim bujqësor, ju duhet të pajiseni me Leje Zhvillimi.

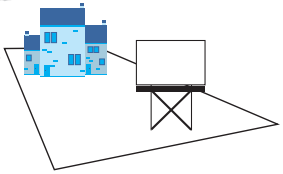
Nëse ju do të ndryshoni vetëm sistemin konstruktiv të banesës suaj, p.sh., nga "mur-mbajtës" në "tra-kolonë", ju do të pajiseni vetëm me leje ndërtimi. Por nëse dëshironi të ndryshoni edhe formën e banesës suaj, atëherë duhet të pajiseni me leje zhvillimi.



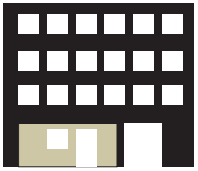
Nëse do të bëni një shtesë kati ose anësore për banesën tuaj, ju do të pajiseni me leje zhvillimi.



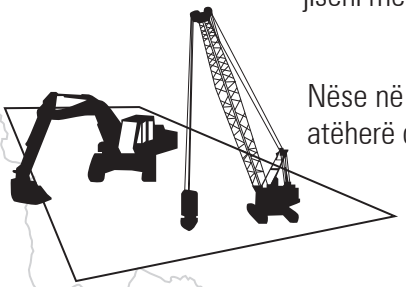
Nëse do të prishni një ndërtim të vjetër në oborrin tuaj, ju do të pajiseni me leje zhvillimi.



Nëse do të vendosni një reklamë në parcelën tuaj, ju duhet të pajiseni me leje zhvillimi.



Nëse vendosni që banesën tuaj 1-kat ta shndërroni në dyqan ushqimesh, edhe pse nuk ndryshoni formën e ndërtesës, ju duhet të pajiseni me leje zhvillimi.



Nëse në parcelën tuaj vendosni struktura për përpunimin e interteve, atëherë duhet të pajiseni me leje zhvillimi.

Por, KUJDES, sa më lart është vetëm një listë e kufizuar shembujsh. VETËM në Bashki/Komunë ju do të informoheni rast pas rasti, nëse ju duhet leje dhe ç`lloj lejeje për punime duhet të merrni.

Në mjaft raste, procedurën për leje për punime në parcelën tuaj, ose edhe të fqinjëve tuaj, do ta kryejë zhvilluesi që merr përsipër të ndërtojë në pronë. Zakonisht kjo ndodh kur zhvillimi është i konsiderueshëm dhe i tejkalon nevojat tuaja personale: p.sh., një pallat, një ndërtim industrial, një qendër tregtare etj. Në këto raste zhvilluesi mund të aplikojë për disa leje së bashku sipas kërkesave të Bashkisë/Komunës.

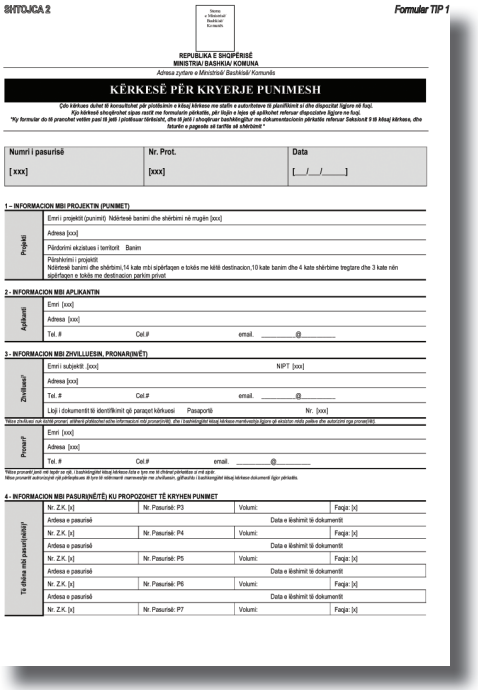
ku duhet të aplikoj për leje për të kryer punime në pronën time?

Ju duhet të aplikoni pranë Autoritetit të Planifikimit në bashkinë/komunën ku ju jetoni.

çfarë është aplikimi për leje për punime dhe si mund t`i përgatit dokumentet?

Aplikimi për leje për kryerje punimesh, nënkupton plotësimin e formularit të kërkesës për kryerje punimesh dhe sigurimin e dokumentacionit përkatës sipas punimit që ju do të kryeni.

Ky formular përmban 9 Seksione:



SHTOJCA 2 — Formular TIP 1

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA/ BASHKIA/ KOMUNA
Adresa zyrtare e Ministrisë/ Bashkisë/ Komunës

KËRKESË PËR KRYERJE PUNIMESH

Çdo kërkues duhet të konsultohet për plotësimin e kësaj kërkese me stafin e autoritetave të planifikimit si dhe dispozitat ligjore në fuqi.
Kjo kërkesë shoqërohet sipas rastit me formularin përkatës, për lejën e lejes që aplikohet referuar dispozitave ligjore në fuqi.
**Ky formular do të pranohet vetëm pasi të jetë i plotësuar tërësisht, dhe të jetë i shoqëruar bashkëngjitur me dokumentacionin përkatës referuar Seksionit 9 të kësaj kërkese, dhe faturën e pagesës së tarifës së shërbimit **

Numri i pasurisë	Nr. Prot.	Data
[xxx]	[xxx]	[__/__/____]

1 – INFORMACION MBI PROJEKTIN (PUNIMET)

Projekti: Emri i projektit (punimit): Ndërtesë banimi dhe shërbimi në mugën [xxx]; Adresa [xxx]; Përdorimi ekzistues i territorit: Banim; Përshkrimi i projektit: Ndërtesë banimi dhe shërbimi,14 kate mbi sipërfaqen e tokës me këtë destinacion,10 kate banim dhe 4 kate shërbime tregtare dhe 3 kate nën sipërfaqen e tokës me destinacion parkim privat.

2 - INFORMACION MBI APLIKANTIN

Aplikuesi: Emri [xxx]; Adresa [xxx]; Tel. # Cel.# email. _____@_____

3 - INFORMACION MBI ZHVILLUESIN, PRONARIN(ËT)

Zhvilluesi*: Emri i subjektit: [xxx] NIPT [xxx]; Adresa [xxx]; Tel. # Cel.# email. _____@_____; Lloji i dokumentit të identifikimit që paraqet kërkuesi: Pasaportë Nr. [xxx]

**Këtu zhvilluesi nuk është pronari, atëherë plotësohet edhe informacioni mbi pronarin(ët), dhe i bashkëngjitet kësaj kërkese marrëveshja ligjore që ekziston midis palëve dhe autorizimi nga pronari/ët).*

Pronar*: Emri [xxx]; Adresa [xxx]; Tel. # Cel.# email. _____@_____

**Këtu pronarët janë më lartë se një: i bashkëngjitet kësaj kërkese lista e tyre me të dhënat përkatëse si më sipër.*
Nëse pronarët autorizojnë një përfaqësues të tyre të ndërmarrë marrëveshje me zhvilluesin, gjithashtu i bashkëngjitet kësaj kërkese dokumenti ligjor përkatës.

4 - INFORMACION MBI PASURI(NËTË) KU PROPOZOHET TË KRYHEN PUNIMET

Të dhëna mbi pasuri/në(të)?

Nr. Z.K. [x]	Nr. Pasurisë: P3	Volumi:	Faqja: [x]
Adresa e pasurisë		Data e lëshimit të dokumentit	
Nr. Z.K. [x]	Nr. Pasurisë: P4	Volumi:	Faqja: [x]
Adresa e pasurisë		Data e lëshimit të dokumentit	
Nr. Z.K. [x]	Nr. Pasurisë: P5	Volumi:	Faqja: [x]
Adresa e pasurisë		Data e lëshimit të dokumentit	
Nr. Z.K. [x]	Nr. Pasurisë: P6	Volumi:	Faqja: [x]
Adresa e pasurisë		Data e lëshimit të dokumentit	
Nr. Z.K. [x]	Nr. Pasurisë: P7	Volumi:	Faqja: [x]

Në Seksionin 1 – jepen të dhëna të përgjithshme dhe të detyrueshme për t'u plotësuar mbi:

- Projektin.
- Aplikuesin.
- Zhvilluesin.
- Pronarin ose pronarët e truallit.
- Të dhëna mbi pronën ku do të ndërtohet.

Në këtë seksion përcaktohet edhe lloji i lejes me të cilën ju duhet të pajiseni, sipas punimit që do të kryeni. Gjithashtu jepen të dhëna paraprake mbi afatet e kohëzgjatjes së punimeve dhe kostove për realizimin e zhvillimit përkatës.

Në vazhdim ky seksion plotësohet më gjithë informacionet e nevojshme mbi ndikimin që do të ketë zhvillimi që ju pretendoni të kryeni në infrastrukturën e zonës. Kjo do të thotë që sa më herët në proces, ju duhet të kontaktoni me institucionet/ndërmarrjet përkatëse, që ofrojnë shërbime publike në qytetin/fshatin tuaj.

Në fund seksioni 1 mbyllet me informacionet mbi projektuesit e zhvillimit që ju do të kryeni. Është shumë e rëndësishme që ju të kontraktoni arkitektë/planifikues/inxhinierë të licensuar, të cilët do

të hartojnë projektin teknik dhe do të kryejnë përllogaritjet e ndërtimit tuaj.

Në varësi të lejes me të cilën ju do të pajiseni, vazhdon dhe plotësimi i formularit në seksionet e mëtejshme.

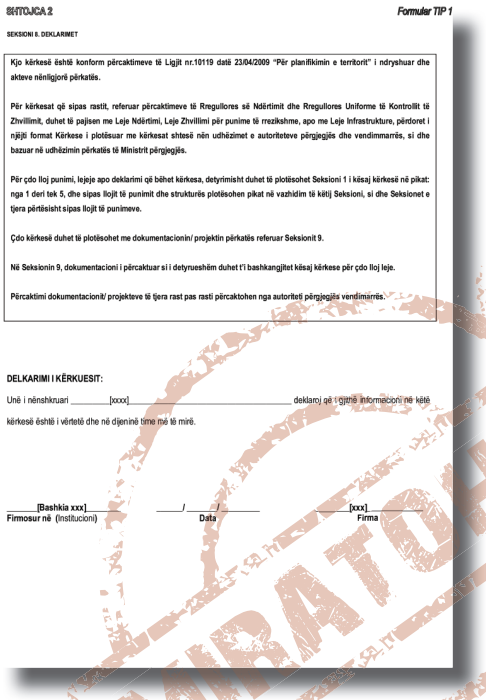
Kështu nëse ju do të pajiseni me Leje Zhvillimi ose me Leje Ndërtimi, ju do të vazhdoni plotësimin e seksioneve të mëposhtme përkatësisht:

- Për ndërtime të reja me funksion banimi – Seksionin 2.
- Për prishje të objekteve ekzistuese – Seksionin 3.
- Për të kryer gërmime – Seksionin 4.
- Për të kryer riparime në ndërtesën tuaj – Seksionin 5.
- Për të prerë drurë – Seksionin 6.
- Për të vendosur reklama – Seksionin 7.1.
- Për të vendosur antena – Seksionin 7.2.

Pas plotësimit të seksioneve përkatës, ju duhet të nënshkruani në Seksionin 8 mbi vërtetësinë e deklarimeve që ju keni bërë.

Seksioni 9, është një pjesë informative si për ju, ashtu edhe për specialistin e Bashkisë/Komunës që ju asiston në plotësimin e kërkesës. Aty përcaktohen llojet e dokumentacionit që duhet të shoqërojnë këtë kërkesë, projektet dhe specifikime të tjera që do t'u kërkohen rast pas rasti sipas rregullores vendore të kontrollit të zhvillimit.

çfarë procedure duhet të ndjek kur aplikoj për leje për punime? çfarë ndodh me kërkesën time për punime gjatë kësaj procedure? kur do ta marr përgjigjen?



FAQJA 2 *Formular TIP 1*

SEKSIONI II. DEKLARIMET

Kjo kërkesë është konform përcaktimeve të Ligjit nr.10119 datë 23/04/2009 "Për planifikimin e territorit" i ndryshuar dhe akteve nënligjorë përkatës.

Për kërkesat që sipas rastit, referuar përcaktimeve të Rregullores së Ndërtimit dhe Rregullores Uniforme të Kontrollit të Zhvillimit, duhet të pajisen me Leje Ndërtimi, Leje Zhvillimi për punime të rrezikshme, apo me Leje Infrastrukture, përdoret i njëjti format Kërkese i plotësuar me kërkesat shtesë nën udhëzimet e autoriteteve përgjegjëse dhe vendimmarrës, si dhe bazuar në udhëzimin përkatës të Ministrit përgjegjës.

Për çdo lloj punimi, lejeje apo deklarimi që bëhet kërkesa, detyrimisht duhet të plotësohet Seksioni 1 i kësaj kërkesë në pikat: nga 1 deri tek 5, dhe sipas llojit të punimit dhe strukturës plotësohen pikat në vazhdim të këtij Seksioni, si dhe Seksionet e tjera përtësisht sipas llojit të punimeve.

Çdo kërkesë duhet të plotësohet me dokumentacionin/ projektin përkatës referuar Seksionit 9.

Në Seksionin 9, dokumentacioni i përcaktuar si i detyrueshëm duhet t'i bashkangjitet kësaj kërkese për çdo lloj leje.

Përcaktimi dokumentacionit/ projekteve të tjera rast pas rasti përcaktohen nga autoriteti përgjegjës vendimmarrës.

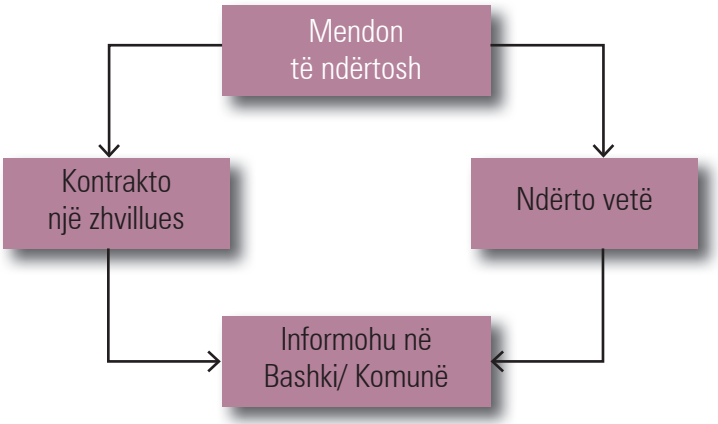
DELKARIMI I KËRKUESIT:

Unë i nënshkruari _____[xxxx]_____ deklaroj që i gjithë informacioni në këtë kërkesë është i vërtetë dhe në dijeninë time më të mirë.

_____[Bashkia xxx]_____ / _____ / _____ _____[xxx]_____
Firmosur në (Institucioni) **Data** **Firma**

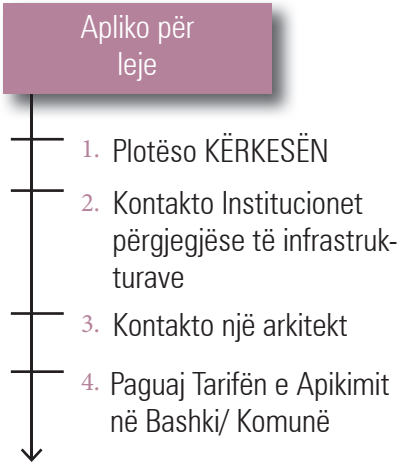
MBRATOHET

HAPI .1



Çdo person apo zhvillues, që është pronar i një parcele mund të kryejë punime sipas përcaktimeve të Planit Vendor në fuqi dhe PDV-së përkatëse. Para se të ndërmerrni çdo iniciativë për të ndërtuar, si kur e ndërtoni vetë banesën, ashtu dhe kur bëni një kontratë më një zhvillues, ju duhet të konsultoheni gjithmonë me specialistët e Bashkisë/Komunës ku ju banoni.

HAPI .2



Vetëm përfaqësuesit e Autoritetit të Planifikimit, mund t'u japin orientimet e duhura, për aplikimin që ju do të bëni, në varësi të llojit të punimeve që do të kryeni. Është shumë e rëndësishme saktësia e plotësimit të formularit të kërkesës me të gjithë dokumentacionin përkatës. Aplikimi juaj kontrollohet brenda 5 ditëve nga specialitët e Bashkisë/Komunës, nëse e përmban të gjithë dokumentacionin. Pas këtij afati, nëse vërehen mangësi, ju lihen 30 ditë kohë për t'i plotësuar. Nëse aplikimi konsiderohet i plotë kërkesa juaj publikohet në Regjistër, dhe nis shqyrtimi tekniko-ligjor i kërkesës suaj.

NUK MIRATOHET

HAPI .3

Shqyrtimi

1. Vlerësohet ligjshmëria e dokumentacionit
2. Vlerësohet teknikisht projekti
3. Kontrollohen paramentrat e zhvillimit

Kërkesa dhe i gjithë dokumentacioni i kërkuar, si edhe projekti vlerësohen nga Autoriteti i Planifikimit, nëse janë në përputhje me Planin (PPV dhe sipas rastit PDV) dhe Rregulloret në fuqi.

HAPI .4

Përgjigjia

1. Nuk miratohet
2. Miratohet
3. Miratohet me kushte
4. Miratohet në heshtje

Jo më vonë se 55 ditë nga dorëzimi i KËRKESËS suaj, Bashkia/Komuna do t`ju kthejë një përgjigje me shkrim, e cila do të publikohet edhe në Regjistër. Nëse brenda kësaj periudhe nuk merrni përgjigje, kërkesa juaj konsiderohet e miratuar në heshtje.

HAPI .5

Ndërto

1. Vendos njoftim në afërsi të parcelës
2. Kryej rrethimin e kantierit dhe vendos tabelën me të dhënat e lejes
3. Fillo punimet e ndërtimit

Brenda 5 ditëve nga marrja e përgjigjes, ju duhet të bëni njoftime në zonën ku kryhet zhvillimi. Brenda 10 ditëve nga marrja e lejes, ju duhet të vendosni tabelën në kantier, por kujdes, punimet mund t`i nisni vetëm 30 ditë nga marrja e lejes. Kjo periudhë shërben për të mbledhur ankimimet e mundshme mbi këtë leje.

MIRATOHET

përse Bashkia/Komuna më kërkon të paguaj që të pajisem me leje për punime në pronën time?

Ka disa pagesa që kryhen kur ju doni të ndërtoni në pronën tuaj. Këto pagesa realizohen për qëllime të ndryshme, sipas ligjit për taksat vendore. Këto pagesa janë:

Një tarifë për shqyrtim dokumentesh për të gjithë paketën tuaj të kërkesës për zhvillim, vlerën e të cilës e vendos Bashkia/Komuna – paguhet gjithmonë.

Taksa e ndikimit në infrastrukturë, vlera e së cilës bazohet në vlerën e ndërtimit tuaj dhe përcaktohet në legjislacionin për taksat vendore – paguhet gjithmonë.

Kontributi në zhvillim, i cili përcaktohet në PDV dhe paguhet sipas specifikimeve të vendosura në PDV – sipas rastit dhe përcaktohet nga Bashkia/Komuna.

Taksa të tjera – sipas rastit dhe mund të përcaktohen nga Bashkia/Komuna si taksa të përkohshme.

a mund ta rinovoj lejen nëse nuk arrij t`i realizoj punimet brenda afatit të përcaktuar në leje?

PO, por KUJDES! E drejta për zhvillim ushtrohet brenda 1 viti nga data e marrjes së lejes së zhvillimit, dhe nëse ky afat kalon, ju duhet të bëni një kërkesë të re për zhvillim. Nëse ju keni nisur punimet dhe i keni ndërprerë ato për një vit të tërë ose më shumë, atëherë duhet të aplikoni për një leje ndërtimi. Në çdo rast, referojuni kushteve që vendosen në formatin e zbardhjes së lejes së zhvillimit apo të ndërtimit, për të kuptuar se si veprohet kur skadojnë afatet e përcaktuara në leje.

a do të kontrollohem gjatë kryerjes së punimeve dhe kur mund ta vë në përdorim strukturën e përfunduar?

PO, gjatë kryerjes së punimeve Autoriteti i Planifikimit pranë Bashkisë/Komunës suaj do të kryejë procesin e mbikëqyrjes. Hapat e mbikëqyrjes përcaktohen me ligj, por specifikohen rast pas rasti në lejet e zhvillimit apo të ndërtimit.

Ju duhet t`i respektoni kushtet e ndërtimit që ju vendos Bashkia/Komuna sepse jo vetëm mund të gjobiteni sipas ligjit, por të shkaktoni rrezik për jetën tuaj dhe të punëtorëve që kryejnë punimet.

Ju mund ta përdorni strukturën e përfunduar, vetëm pasi të pajiseni me lejen e përdorimit. Këtë leje ua jep autoriteti që ju ka pajisur me leje zhvillimi apo ndërtimi, pasi të verifikojë se ju i keni kryer punimet në përputhje me planet e Bashkisë/Komunës dhe sipas standardeve teknike në fuqi.

ku mund të drejtohem për të marrë më tepër informacion?

Gjithmonë pranë zyrave të Autoritetit të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit në Bashkinë/Komunën tuaj. Mund të verifikoni edhe informacionin e hedhur në Regjistrin e Territorit, në faqen zyrtare të AKPT – *www.akpt.gov.al*.



8. treguesit e distancave minimale për vendosjen e objekteve

çfarë janë treguesit e lartësisë?

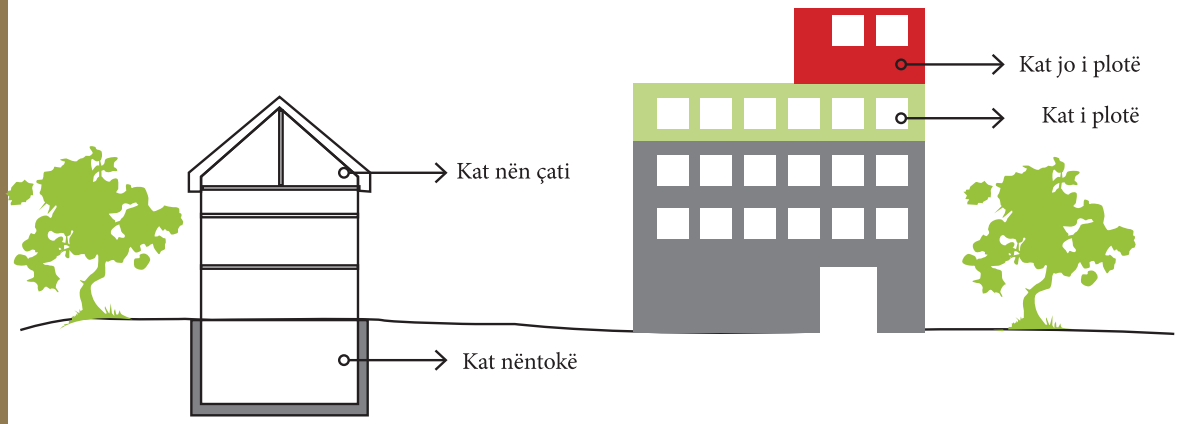
Treguesi i lartësisë është lartësia e strukturës/ndërtesës dhe matet gjithmonë dhe në metra dhe në numër katesh. Mënyra se si matet lartësia është përcaktuar në Rregulloren Uniforme të Kontrollit të Zhvillimit. Planet dhe Rregulloret e çdo Bashkie/Komune japin përcaktime të detajuara për lartësinë e lejuar të strukturës.

Ju duhet të interesoheni pranë Autoritetit të Planifikimit në Bashki/Komunë për të kuptuar se:

Cila është lartësia maksimale që lejohet të ndërtohet në parcelën tuaj.

Si mund ta përktheni intensitetin e lejuar të ndërtimit në parcelën tuaj në numër katesh.

- Çfarë është kati nën tokë.
- Çfarë është çatia dhe kati nën çati.
- Çfarë janë katet e plota dhe jo të plota.



– Çfarë është papafingo.

– Sa është lartësia minimale e hapësirës së shfrytëzueshme të një kati.

– Si maten lartësitë e strukturave kur jemi në tokë të drejtë apo të pjerrët.

çfarë janë treguesit e distancave?

Ligji i Planifikimit të Territorit dhe rregulloret e tij përcaktojnë tre tregues të distancave:

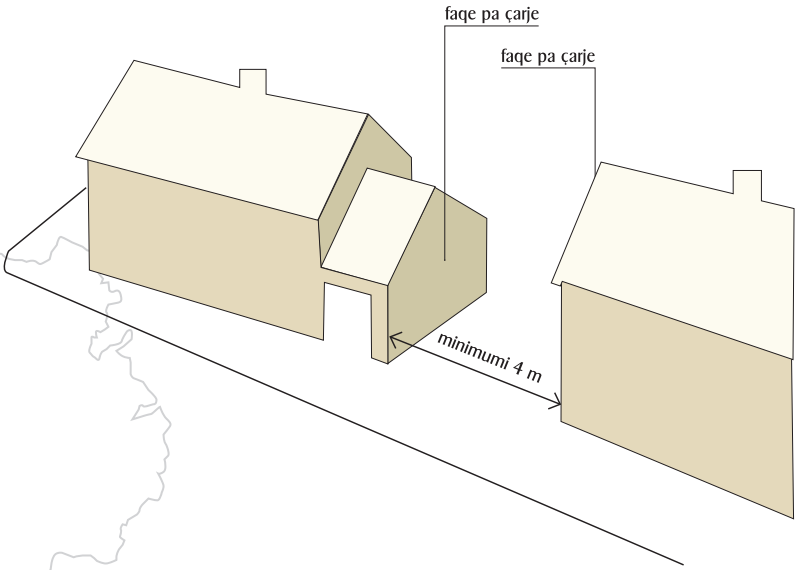
Distanca midis 2 ndërtesave/strukturave.

Distanca midis një ndërtese dhe kufirit të pronës.

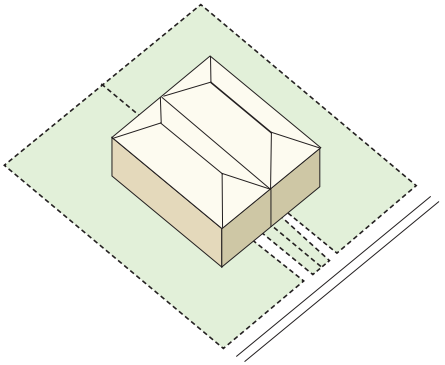
Distanca midis një ndërtese dhe kufirit të rrugës.

Distancat janë shumë të rëndësishme, pasi kur zbatohen sigurojnë diell dhe ajrim të mjaftueshëm për banesat, hapësirë të mjaftueshme për të lëvizur në rrugë dhe hapësirë të mjaftueshme për gjelbërim dhe aktivitete argëtuese për fëmijët apo të gjitha moshat.

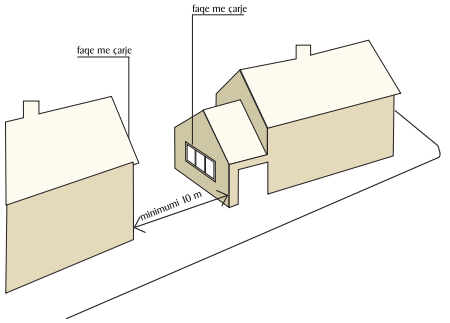
1. Distanca minimale midis fasadave të dy ndërtesave pa dritare dhe asnjë lloj çarjeje, është 4 metra.



2. Dy ndërtesa mund të jenë edhe të bashkëngjitura.

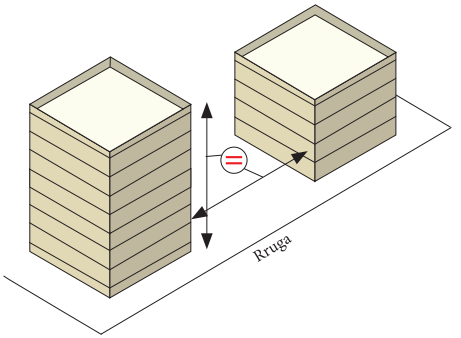


3. Në zona ekzistuese të qytetit, nëse midis dy ndërtesave nuk ka rrugë apo sheshe, distanca minimale është 10 metra.

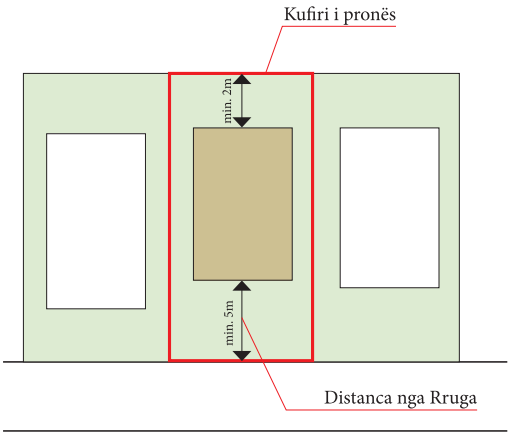


4. Distanca minimale midis një ndërtese dhe kufirit të pronës është 2 dhe më shumë metra, sipas rasteve që parashikojnë rregulloret e ligjit të planifikimit.

5. Në zona që ndërtohen rishtazi, distanca minimale midis dy ndërtesave është e barabartë me lartësinë e ndërtesës më të lartë, e matur në metra.



6. Distancat minimale e ndërtesave nga trupi i rrugës është 5 dhe më shumë metra, sipas rasteve që parashikojnë rregulloret e planifikimit të territorit dhe Kodi Rrugor.



7. Distanca minimale e ndërtesave nga hekurudha varion nga 25, në 100 metra dhe më shumë, sipas rasteve që parashikojnë rregulloret e Ligjit të Planifikimit.

Por, KUJDES! Rastet e mësipërme janë vetëm disa shembuj ilustrues. Për të pasur një kuptim të qartë për distancat që duhet të respektoni, interesohuni në Bashki/Komunë, konsultoni planet e zonës suaj (PPV dhe sipas rastit PDV), konsultohuni me Regjistrin e Territorit (www.akpt.gov.al), dhe sigurisht me ligjet dhe rregulloret në fuqi.

ku mund të drejtohem për të marrë më tepër informacion?

Gjithmonë pranë zyrave të Autoritetit të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit në Bashkinë/Komunën tuaj. Mund të verifikoni edhe informacionin e hedhur në Regjistrin e Territorit, në faqen zyrtare të AKPT-së – *www.akpt.gov.al*.

9. Ku mund të merrni më tepër informacion

Ky Udhëzues i Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit shërben për të ndihmuar qytetarët që të kuptojnë se si mund të ndërtojnë, se ku duhet të kërkojnë ndihmë për të zhvilluar parcelën e tyre, dhe si të mbrohen nga zhvillime të padëshiruara.

Kujdes, ky Udhëzues është një instrument orientues dhe asnjëherë nuk do të zëvendësojë burimet zyrtare dhe ligjore të informacionit. Nëse dëshironi të realizoni çfarëdo lloj punimi në parcelën apo banesën tuaj, pasi të lexoni këtë udhëzues, duhet të interesoheni patjetër pranë autoriteteve të planifikimit në Bashkinë apo Komunën tuaj.

Sipas rastit mund të merrni informacion pranë Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, duke shqyrtuar faqen elektronike zyrtare të saj www.akpt.gov.al.

Sipas rastit mund të merrni informacion në ministritë e linjës, veçanërisht kur ato mbulojnë infrastruktura si rrugët, kanalizimet, ujësjellësi, trajtimi i mbeturinave të ngurta, hidrocentrale dhe termocentrale etj.

Mos harroni se gjithçka nevojitet të dini është e shkruar në ligj. Veçanërisht informues do të jenë për ju:

– Ligji nr. 10119, datë 23.04.2009, "Për Planifikimin e Territorit", i ndyshuar.

– VKM nr. 480, datë 22.06.2011, "Për Miratimin e Rregullores Model të Planifikimit".

– VKM nr. 481, datë 22.06.2011, "Për Miratimin e Rregullores Uniforme të Instrumenteve të Planifikimit".

– VKM nr. 502, datë 13.07.2011, "Për Miratimin e Rregullores Uniforme të Kontrollit të Zhvillimit".