



Republika e Kosovës
Republika Kosovo / Republic of Kosovo
Komuna e Rahovecit
Opština Orahovac/Municipality Rahovec



	REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVO/REPUBLIC OF KOSOVO KOMUNA RAHOVEC/OPŠTINA ORAHOVAC/MUNICIPALITY RAHOVEC	
KABINETI I KRYETARIT TË KOMUNËS/KABINET PREDSIEDIKA OPŠTINE/MUNICIPAL MAYOR CABINET		
Njësia Nr./Br./No 02(Kabineti i Kryetarit të Komunës)		
Nr./Br./No <u>7833</u> Nr. i faq/Br.str/No.pg <u>86</u>		
Data/Datum/Date <u>1 / 9 / 26</u>		
RAHOVEC / ORAHOVAC		

PROCESVERBAL

**Nga shqyrtimi publik i Draft-Hartës Zonale të
Komunës së Rahovecit**

Komuna: Rahovec

Dokumenti: Draft-Harta Zonale e Komunës së Rahovecit 2026-2034

Lloji i takimit: Shqyrtim publik

Data: 16.8.2026

Vendi: Salla e Kuvendit të Komunës së Rahovecit

Ora: 10:30

1. Hapja e shqyrtimit publik

Albnor Mullabazi – Drejtor për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit

Përshëndetje për të gjithë!

Të nderuar qytetarë,
të nderuar përfaqësues të kompanisë hartuese, me të cilën së bashku kemi punuar në hartimin e Draft-Hartës Zonale,
të nderuar kolegë drejtorë dhe kolegë të Drejtorisë,
i nderuar drejtor i Urbanizmit të Komunës së Rahovecit, z. Visar Kuqi,
të nderuar profesionistë dhe pjesëmarrës,

Kam nderin dhe përgjegjësinë që sot, para jush, të hap shqyrtimin publik për Draft-Hartën Zonale të Komunës së Rahovecit, një dokument shumë i rëndësishëm për zhvillimin urban, ekonomik dhe hapësinor të komunës sonë.

Ruga deri te marrja e pëlqimit për hapjen e shqyrtimit publik nuk ka qenë e lehtë. Kemi kaluar nëpër shumë sfida dhe kemi pasur një proces të gjatë, i cili ka kërkuar angazhim të vazhdueshëm nga të gjithë aktorët e përfshirë. Megjithatë, në fund kemi arritur ta sigurojmë pëlqimin dhe sot jemi këtu për ta vazhduar këtë proces përmes një shqyrtimi publik tridhjetëditor.

Ky dokument mbështetet në objektivat e Planit Zhvillimor Komunal dhe i shndërron ato në zgjidhje konkrete për zhvillimin e komunës. Hartimi i tij është bërë në përputhje me legjislacionin në fuqi, me Planin Zhvillimor Komunal, si dhe me dokumentet përkatëse të planifikimit në nivelin lokal dhe qendror.

Synimi ynë ka qenë që, përmes këtij dokumenti, t'i japim Komunës së Rahovecit një bazë dhe një zgjidhje konkrete për zhvillim të qëndrueshëm urban dhe hapësinor.

Sot nuk jemi këtu vetëm për ta prezantuar Draft-Hartën Zonale. Jemi këtu për të dëgjuar profesionistët e fushës, qytetarët e Komunës së Rahovecit, përfaqësuesit e bizneseve dhe të gjithë të interesuarit, në mënyrë që të marrim komentet, sugjerimet dhe vërejtjet e tyre. Qëllimi është që ky dokument, para miratimit përfundimtar, të jetë sa më i plotë, funksional dhe në interes të qytetarëve të komunës sonë.

Shqyrtimi publik do të jetë i hapur për tridhjetë ditë nga dita e sotme. Gjatë kësaj periudhe, të gjithë qytetarët dhe palët e interesuara kanë të drejtë të paraqesin komentet, vërejtjet dhe sugjerimet e tyre me shkrim, të protokolluara dhe të drejtuara në Drejtorinë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit.

Për shqyrtimin e këtyre komenteve do të formohet një komision profesional, i përbërë nga zyrtarë të komunës, si dhe nga përfaqësues të kompanisë hartuese, të cilët kanë qenë të angazhuar së bashku me ne gjatë hartimit të këtij dokumenti. Të gjitha komentet dhe propozimet do të trajtohen në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi.

Përveç këtij takimi publik, të cilin e kemi planifikuar në përputhje me kërkesat ligjore, do të organizojmë edhe takime të tjera në lagje dhe në vendbanime të ndryshme të komunës sonë. Qëllimi është që qytetarët të informohen dhe të njihen sa më mirë me përmbajtjen e Hartës Zonale, si dhe të kenë mundësi t'i paraqesin drejtpërdrejt komentet, vërejtjet dhe sugjerimet e tyre.

Kjo është shumë e rëndësishme, në mënyrë që pas miratimit të dokumentit të shmangim vështirësitë e mundshme dhe të mos pengohet realizimi i investimeve dhe projekteve të qytetarëve tanë.

Para se t'ia jap fjalën kompanisë për prezantimin e Draft-Hartës Zonale, dua t'i shpreh falënderimet e mia kryetarit të Komunës për mbështetjen e vazhdueshme gjatë këtij procesi. Kryetari do të na bashkohet pak më vonë, pasi aktualisht është i angazhuar në një aktivitet tjetër të komunës.

Dua të falënderoj gjithashtu stafin e Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, zyrtarët e Ministrisë dhe Departamentit të Planifikimit, të cilët ishin të ftuar të marrin pjesë në këtë takim, por për arsye të ndryshme nuk kanë mundur të jenë sot me ne. I falënderoj për bashkëpunimin dhe punën e përbashkët gjatë këtij procesi. Edhe pse jo gjithmonë kemi qenë në koordinim apo pajtim të plotë për çështje të caktuara, kjo është pjesë e një procesi institucional dhe ligjor, i cili është dashur të zhvillohet në mënyrë të rregullt.

Një falënderim i veçantë shkon edhe për zyrtarët dhe profesionistët e kompanisë hartuese, të cilët kanë punuar dhe qëndruar me ne gjatë gjithë kësaj periudhe në përgatitjen e dokumentit.

Ju falënderoj të gjithëve për pjesëmarrjen, interesimin dhe kontributin tuaj.

Tani fjalën ia kaloj përfaqësuesit të kompanisë hartuese. Fillimisht, fjalën e merr z. Ismail Baftjari.

Faleminderit!

Ismail Baftjari – INSI

Të nderuar qytetarë të Komunës së Rahovecit,
të nderuar përfaqësues të institucioneve komunale,
i nderuar drejtor,
i nderuar drejtor i Urbanizmit të Komunës së Suharekës, z. Visar Kuqi,
të nderuar kolegë, profesionistë dhe pjesëmarrës,

Jemi mbledhur sot në sallën e Kuvendit të Komunës së Rahovecit për të bërë prezantimin publik me rastin e hapjes zyrtare të shqyrtimit publik për Hartën Zonale të Komunës së Rahovecit.

Qëllimi i këtij takimi është i qartë: të prezantojmë Draft-Hartën Zonale, të sqarojmë temat dhe çështjet që lidhen me të dhe që janë me interes për qytetarët, si dhe t'ju japim mundësinë që gjatë tridhjetë ditëve të ardhshme të paraqisni komentet, sugjerimet dhe propozimet tuaja.

Kontributi juaj është shumë i rëndësishëm për përmirësimin e cilësisë së këtij dokumenti dhe për integrimin e interesave të lagjeve, zonave, bizneseve dhe qytetarëve individualë në kuadër të Hartës Zonale.

Drejtori parafolës tashmë ka shpjeguar shumë nga çështjet kryesore, prandaj nuk dëshiroj t'i përsëris. Dua vetëm të vendos theksin në një çështje të rëndësishme: **sot nuk jemi këtu për të dhënë përgjigje për kërkesa konkrete individuale**, por për ta prezantuar dokumentin, për ta shpjeguar logjikën e tij dhe për t'i dëgjuar komentet, vërejtjet dhe propozimet tuaja gjatë periudhës së shqyrtimit publik.

Qëllimi ynë është që, përmes këtij procesi, të krijojmë një dokument sa më të mirë, funksional dhe në përputhje me nevojat e zhvillimit të Komunës së Rahovecit.

Ju falënderoj për pjesëmarrjen dhe për interesimin tuaj.

Tani mund të fillojmë me prezantimin e Draft-Hartës Zonale.

Kemi pranuar disa kërkesa përmes e-mailit, përfshirë edhe kërkesa të dërguara gjatë ditëve të mëhershme. Megjithatë, ju lutemi që këto kërkesa t'i protokolloni zyrtarisht në zyrat e Komunës.

Nga sot e tutje, kërkesat mund t'i dërgoni edhe përmes adresave zyrtare elektronike të Komunës. Të gjitha kërkesat, propozimet, komentet dhe vërejtjet e paraqitura gjatë këtij procesi do të trajtohen në mënyrë institucionale.

Komuna, së bashku me ne si kompani hartuese, do të formojë një komision profesional i cili, pas përfundimit të afatit zyrtar prej tridhjetë ditësh, do t'i shqyrtojë të gjitha kërkesat e pranuar. Ju sigurojmë se çdo kërkesë do të trajtohet me seriozitetin më të lartë dhe në përputhje me procedurat ligjore.

Ndërkaq, qëllimi ynë sot është t'ju ndihmojmë në kuptimin sa më të qartë të dokumentit. Nëse keni paqartësi lidhur me atë se çfarë është trajtuar në Hartën Zonale, në çfarë forme është trajtuar dhe cilat janë kushtet e përcaktuara, ne jemi këtu për t'ju dhënë sqarimet e nevojshme.

Me kërkesën dhe pëlqimin tuaj, që nga nesër mund ta vendosim të gjithë dokumentacionin në një aplikacion të INSI-t, i cili mund të integrohet edhe në faqen zyrtare të Komunës, përkatësisht në hapësirat e Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Rahovecit.

Në këtë mënyrë, dokumenti do të jetë i qasshëm në formë digjitale dhe ju do të mund t'i shihni më lehtë hartat, kushtet zhvillimore, kushtet ndërtimore, zonat mbrojtëse dhe të gjitha elementet e tjera të përcaktuara në Hartën Zonale.

Kjo do ta lehtësojë punën tuaj për ta kuptuar dokumentin, por edhe për të paraqitur komente, sugjerime dhe vërejtje sa më konkrete.

Ju falënderoj për vëmendjen dhe ju ftoj që ta ndiqni deri në fund prezantimin e z. Valon Gërmizës. Pas përfundimit të prezantimit, do ta hapim debatin dhe diskutimin, ku do të keni mundësi të parashtroni pyetje, komente, sugjerime dhe çdo çështje tjetër që e konsideroni të rëndësishme.

Faleminderit!

Valon Gërmiza – INSI

Faleminderit shumë, drejtor. Faleminderit edhe Ismail.

Të nderuar të pranishëm,

Harta Zonale Komunale, siç jeni në dijeni, është dokument planifikues që përcakton zhvillimin e territorit të komunës për periudhën e ardhshme tetëvjeçare. Përmes saj planifikohen dhe përcaktohen masat, kushtet dhe drejtimit e zhvillimit për të gjithë territorin e Komunës së Rahovecit.

Megjithatë, dëshiroj të theksoj se Harta Zonale Komunale nuk mund të hartohet si një dokument i pavarur dhe autonom, pa marrë parasysh dokumentet dhe politikat e planifikimit në nivelin qendror.

Ky ndikim dhe kjo hierarki e planifikimit përcaktohen përmes Planit Hapësinor të Kosovës. Për këtë arsye, Harta Zonale e Komunës së Rahovecit duhet të jetë në përputhje të plotë me Planin Hapësinor të Kosovës, me planet hapësinore për zona të veçanta, si dhe me dokumentet e tjera përkatëse të planifikimit në nivelin qendror.

Gjithashtu, ekziston edhe Harta Zonale e Kosovës, mirëpo duhet të theksojmë se ajo ende është në fazën e draftimit dhe nuk është miratuar përfundimisht. Për rrjedhojë, ajo nuk ka statusin e një dokumenti të miratuar dhe të plotfuqishëm.

Në nivelin lokal, baza kryesore mbi të cilën është hartuar ky dokument është Plani Zhvillimor Komunal i Rahovecit, i cili është miratuar së fundmi. Prandaj, masat dhe kushtet e përcaktuara në Hartën Zonale janë hartuar duke u bazuar në këtë plan dhe duhet të jenë në përputhje të plotë me të.

Një çështje që zakonisht ngrit diskutime gjatë hartimit të Hartave Zonale Komunale është përputhshmëria e tyre me legjislacionin në fuqi.

Për këtë çështje, është e rëndësishme të sqarojmë se procesi i verifikimit të ligjshmërisë dhe përputhshmërisë së dokumentit është kompetencë e ministrisë përgjegjëse për mjedis dhe planifikim hapësinor.

Dokumenti i Hartës Zonale të Komunës së Rahovecit i është dorëzuar këtij institucioni para hapjes së shqyrtimit publik. Pas shqyrtimit dhe vlerësimit të dokumentit, institucioni kompetent ka konstatuar se

dokumenti është në përputhje me kërkesat ligjore në fuqi dhe me Planin Zhvillimor Komunal, duke dhënë kështu pëlqimin për hapjen e shqyrtimit publik.

Pra, kjo çështje tashmë është përmbyllur në kuadër të procedurës së verifikimit. Ligji përcakton se çfarë duhet të përmbajë Harta Zonale Komunale dhe cili është institucioni kompetent për ta verifikuar përputhshmërinë e saj me legjislacionin dhe dokumentet e planifikimit.

Fakti që Komuna e Rahovecit ka siguruar pëlqimin për hapjen e shqyrtimit publik dëshmon se dokumenti ka kaluar fazën përkatëse të verifikimit institucional. Pa përmbushjen e këtyre kërkesave dhe pa pëlqimin e institucionit kompetent, shqyrtimi publik nuk do të mund të hapej.

Në nivelin komunal, përveç Planit Zhvillimor Komunal, ekzistojnë edhe planet rregulluese të hollësishme, të cilat kanë rol të rëndësishëm në përcaktimin më të detajuar të zhvillimit hapësinor.

Në rastin e Komunës së Rahovecit, mungesa e planeve rregulluese të hollësishme e rrit edhe më shumë rëndësinë e këtij dokumenti. Deri më tani, komuna nuk ka pasur mbulim të mjaftueshëm me plane rregulluese dhe urbanistike të këtij lloji.

Për këtë arsye, Harta Zonale Komunale është një dokument veçanërisht i rëndësishëm, sepse krijon bazën për përcaktimin dhe orientimin e zhvillimeve të ardhshme në territorin e Komunës së Rahovecit.

Sa i përket bazës ligjore, dokumenti është hartuar duke u mbështetur në Ligjin për Planifikimin Hapësinor, si dhe në ligjet e tjera përkatëse, udhëzimet administrative dhe rregulloret në fuqi që lidhen me planifikimin hapësinor, zhvillimin urban, mbrojtjen e mjedisit dhe fushat e tjera relevante.

Pra, Harta Zonale nuk është vetëm një dokument grafik apo një hartë e territorit. Ajo është një dokument planifikues që ndërthur kërkesat ligjore, politikat zhvillimore, kushtet hapësinore dhe nevojat e zhvillimit të komunës.

Në vazhdim të prezantimit do të fokusohemi në mënyrën se si këto parime janë përkthyer në zonat konkrete, kushtet zhvillimore dhe parametrat e përcaktuar për territorin e Komunës së Rahovecit.

Përveç Ligjit për Planifikimin Hapësinor, janë edhe udhëzimet administrative dhe aktet e tjera nënligjore që lidhen dhe burojnë nga ky ligj.

Një nga dokumentet kryesore është **Udhëzimi Administrativ për Elementet dhe Kërkesat Themelore për Hartimin, Zbatimin dhe Monitorimin e Hartës Zonale**, i cili përcakton në mënyrë të detajuar të gjitha kërkesat dhe përmbajtjet që duhet t'i ketë Harta Zonale Komunale. Për rrjedhojë, dokumenti duhet të jetë në përputhje të plotë me kërkesat e këtij udhëzimi administrativ.

Një tjetër dokument i rëndësishëm është **Udhëzimi Administrativ për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor**, i cili përcakton norma dhe kufizime të caktuara sa i përket planifikimit hapësinor dhe zhvillimit të territorit përmes Hartës Zonale Komunale.

Siç u përmend edhe më herët, Harta Zonale duhet të hartohet duke u bazuar në dokumentet dhe politikat e planifikimit të niveleve të ndryshme. Në nivelin ndërkombëtar dhe evropian merren parasysh agjendat, direktivat dhe dokumentet përkatëse të Bashkimit Evropian. Në nivelin qendror merren

parasysh dokumentet e planifikimit hapësinor të Kosovës, ndërsa në nivelin lokal baza kryesore është Plan i Zhvillimor Komunal.

Një kërkesë tjetër e rëndësishme e legjislacionit të ri është sigurimi i **pjesëmarrjes publike** gjatë hartimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor. Në kuadër të këtij procesi, deri më tani janë zhvilluar disa takime dhe diskutime me palët e interesuara.

Megjithatë, siç e përmendi edhe Ismaili më herët, takimi i sotëm nuk është organizuar për të zhvilluar diskutimin e plotë publik të dokumentit. Qëllimi i këtij takimi është **hapja zyrtare e fazës së shqyrtimit publik** dhe prezantimi i punës së bërë deri në këtë fazë.

Një element tjetër shumë i rëndësishëm është **digjitalizimi i të dhënave të planifikimit hapësinor**. Kjo kërkon që pjesa hartografike e dokumentit të përgatitet përmes sistemeve GIS, ku të dhënat organizohen në shtresa të ndryshme.

Këto shtresa na shërbejnë për analizimin e territorit, por edhe për planifikimin dhe përcaktimin e masave dhe kushteve që do të zbatohen në të ardhmen, pas miratimit të Hartës Zonale.

Një nga risitë e rëndësishme të kuadrit të ri ligjor është edhe integrimi i parimeve dhe direktivave evropiane në procesin e planifikimit hapësinor, veçanërisht sa i përket klasifikimit dhe shfrytëzimit të tokës.

Në këtë kuadër, përdorimet e tokës klasifikohen në kategori të ndryshme, si: **prodhimi parësor, prodhimi dytësor, prodhimi tretësor, transporti dhe logjistika, infrastruktura publike, banimi dhe shfrytëzime të tjera**.

Këto përbëjnë shfrytëzimet bazë mbi të cilat është përgatitur Harta Zonale. Ato janë përcaktuar edhe në Planin Zhvillimor Komunal dhe janë përkthyer në kushte dhe masa konkrete në kuadër të këtij dokumenti.

Përveç këtyre, ekziston edhe një **kod hierarkik i rregullave plotësuese**, i cili gjithashtu buron nga parimet dhe standardet evropiane. Këto rregulla paraqesin masa shtesë që zbatohen mbi shfrytëzimet e përcaktuara përmes Planit Zhvillimor Komunal.

Ndër to mund të përmendim: hapësirat mjedisore të ndikuara, hapësirat e ekspozuara ndaj rrezikut, hapësirat e trashëgimisë së mbrojtur, zonat me interes të përgjithshëm, çështjet pronësore mbi tokën, kriteret që burojnë nga politikat lokale dhe kombëtare, kërkesat shëndetësore dhe sociale, aktivitetet e rregulluara dhe rregullat e tjera plotësuese.

Sa i përket Hartës Zonale, është përmendur më herët se ky dokument do të jetë në fuqi për periudhën e ardhshme tetëvjeçare.

Në hartimin e tij janë përfshirë të gjitha drejtoritë komunale, por edhe institucionet publike dhe ofruesit e shërbimeve publike që veprojnë brenda territorit të komunës.

Përfshirja e tyre ka qenë e rëndësishme për përcaktimin e masave dhe kushteve zhvillimore për tetë vitet e ardhshme, duke përfshirë orientimin dhe koordinimin e investimeve publike dhe private në territorin e komunës.

Në bazë të Udhëzimit Administrativ për Hartën Zonale, ky dokument përbëhet nga **dy pjesë kryesore: pjesa tekstuale dhe pjesa hartografike.**

Pjesa tekstuale përmban përshkrimin e kushteve zhvillimore dhe masave mbrojtëse për të gjitha zonat e përcaktuara.

Dokumenti tekstual është i strukturuar në formatin A4 dhe përmban disa kapituj kryesorë:

- hyrjen;
- arsyetimin;
- kushtet e përgjithshme për të gjitha zonat;
- listën e zonave dhe zonave mbishtresore;
- zonat e destinuara dhe kushtet zhvillimore, përfshirë kushtet ndërtimore;
- zonat mbishtresore dhe kushtet zhvillimore;
- kushtet dhe masat për infrastrukturën teknike;
- infrastrukturën rrugore;
- infrastrukturën publike dhe sociale;
- trajtimin e vendbanimeve joformale;
- arsyetimin për nevojën e hartimit të planeve rregulluese të hollësishme në të ardhmen;
- planin e veprimit për zbatim;
- administrimin, zbatimin dhe monitorimin e zbatimit;
- ndryshimet, plotësimet dhe përjashtimet;
- përkufizimet.

Sa i përket kapitullit të hyrjes, kjo pjesë është kryesisht administrative dhe nuk do të ndalemi gjatë në të. Megjithatë, në të përshkruhen elementet kryesore të dokumentit, përfshirë bazën ligjore mbi të cilën është hartuar Harta Zonale.

Gjithashtu, në këtë pjesë përshkruhen ekipet e përfshira në hartimin e dokumentit, qëllimi i Hartës Zonale të Komunës, kërkesat që rrjedhin nga planet zhvillimore sektoriale dhe nga Plani Zhvillimor Komunal, ndërlidhjet me planet rregulluese në fuqi, ndryshimet tematike në strategjitë sektoriale, si dhe shqyrtimi i përgjithshëm i dokumenteve të mëhershme të planifikimit në të njëjtin nivel.

Duke marrë parasysh se kjo është **Harta e parë Zonale e Komunës së Rahovecit**, nuk ka pasur një dokument të mëhershëm të këtij lloji që do të mund të vlerësohej ose të shqyrtohej në kuadër të këtij procesi.

Më pas kemi pjesën e **arsyetimit**, ku paraqiten arsyet ligjore, mjedisore, ekonomike, financiare dhe sociale mbi të cilat janë hartuar kushtet dhe masat e përfshira në dokument.

Kjo pjesë përcakton gjithashtu disa parime, shpjegime dhe arsyetime për mënyrën e caktimit të zonave dhe zonave mbishtresore, të cilat kanë ndikim të drejtpërdrejtë në zbatimin e Hartës Zonale.

Kapitulli tjetër është **kapitulli i kushteve të përgjithshme**.

Në këtë pjesë përcaktohen kushtet e përgjithshme për të gjitha llojet e zonave dhe shfrytëzimeve të përcaktuara në Planin Zhvillimor Komunal. Udhëzimi Administrativ për Hartën Zonale kërkon që shfrytëzimet e tokës dhe kushtet përkatëse të përcaktohen në mënyrë të qartë në këtë pjesë të dokumentit.

Këtu përcaktohet, ndër të tjera, se cilat shfrytëzime lejohen brenda një zone, cilat konsiderohen shfrytëzime dytësore, cilat janë shfrytëzime të veçanta të lejuara, cilat mund të jenë shfrytëzime të përkohshme dhe cilat shfrytëzime ndalohen.

Për shembull, një ndërtesë mund të ketë një shfrytëzim kryesor, por në të njëjtën kohë mund të ketë edhe një shfrytëzim dytësor, i cili lejohet brenda së njëjtës ndërtesë, në përputhje me kushtet e përcaktuara.

Në këtë kapitull përcaktohen edhe kushtet për **sigurinë e qasjes në parcelën kadastrale**, qasjen në infrastrukturën teknike dhe kushtet për lidhjen e ndërtimeve të reja dhe shfrytëzimeve të reja me infrastrukturën ekzistuese.

Kur flasim për infrastrukturën teknike, kemi parasysh ujësjellësin, kanalizimin, energjinë elektrike dhe shërbimet e tjera infrastrukturore.

Po ashtu, përcaktohen rregullat për **parkim dhe ngarkim-shkarkim**, si dhe rregulla të veçanta që lidhen me zhvillimin e peizazhit dhe sigurimin e hapësirave të gjelbra mbrojtëse.

Në këtë pjesë përfshihen edhe kërkesat për dizajnin dhe sigurimin e ndriçimit natyror dhe artificial, si dhe kërkesat për zvogëlimin dhe kontrollin e zhurmës.

Të gjitha këto kërkesa mund t'i gjeni në kapitullin e tretë të dokumentit.

Në këtë kapitull janë përfshirë gjithashtu masat mbrojtëse, masat për evakuim dhe akomodim, si dhe masat për mbrojtjen nga zjarri.

Përfshihen edhe masat e përgjithshme për mbrojtjen dhe ruajtjen e natyrës, masat për zhvillimin e pylltarisë dhe mbrojtjen e tokave pyjore.

Gjithashtu, janë përcaktuar masat për rikultivimin e tokës, veçanërisht në zonat ku toka është shfrytëzuar për aktivitete bujqësore, industriale apo aktivitete të tjera që kanë ndikuar në gjendjen e saj.

Për të mos ju marrë shumë kohë, do të vazhdojmë me kapitullin tjetër.

Një pjesë tjetër e rëndësishme është **lista e zonave dhe zonave mbishtresore**.

Dallimi ndërmjet këtyre dy kategorive është se lista e zonave, përveç shfrytëzimeve të përcaktuara në Planin Zhvillimor Komunal, përcakton edhe kushtet dhe masat për zhvillimin e këtyre shfrytëzimeve.

Ndërsa **zonat mbishtresore** nënkuptojnë zona në të cilat zbatohen kushte dhe masa shtesë, për shkak të karakteristikave ose kufizimeve të veçanta të territorit.

Për shembull, zonat mbishtresore mund të zbatohen në sipërfaqe të cilat janë të ekspozuara ndaj rreziqeve të ndryshme, qoftë si rezultat i aktiviteteve njerëzore, qoftë për shkak të fatkeqësive dhe dukurive natyrore.

Në këto zona përcaktohen kushte plotësuese, të cilat duhet të zbatohen për të gjitha zhvillimet e ardhshme.

Këto masa duhet të zbatohen me përpikëri, me qëllim të mbrojtjes së pronës, infrastrukturës dhe, mbi të gjitha, të jetës dhe sigurisë së qytetarëve në rast të fatkeqësive natyrore apo rreziqeve të tjera.

Në vazhdim kemi **zonat e destinuara dhe kushtet zhvillimore**, të cilat përbëjnë një nga pjesët më të rëndësishme të Hartës Zonale, pasi këtu përcaktohen në mënyrë më konkrete shfrytëzimet, parametrat dhe kushtet që do të zbatohen në territorin e komunës.

Pastaj janë **kushtet e destinimit dhe kushtet zhvillimore**, ku përfshihen edhe kushtet ndërtimore. Kjo është një nga pjesët më të gjera dhe më të rëndësishme të dokumentit, pasi zë pjesën më të madhe të tij. Në këtë kapitull përcaktohen dispozitat dhe kushtet për zhvillimet në parcelat kadastrale brenda territorit të komunës.

Këtu përcaktohen shfrytëzimet e lejuara, shfrytëzimet e lejuara dytësore, shfrytëzimet e veçanta, shfrytëzimet e përkohshme, si dhe shfrytëzimet e ndaluara.

Gjithashtu, përcaktohen kushtet ndërtimore për secilën zonë ku është paraparë ndërtimi. Ndër parametrat kryesorë janë dendësia maksimale e banimit, madhësia minimale e parcelës dhe një sërë kriteresh të tjera që mund t'i gjeni të detajuara në dokument.

Këto kushte përcaktojnë konkretisht se çfarë lejohet të ndërtohet dhe në çfarë forme në zonat ku ndërtimi është lejuar përmes Planit Zhvillimor Komunal.

Në këtë pjesë janë përcaktuar edhe kushtet për përmirësimin dhe mbrojtjen e mjedisit, si dhe parametrat kryesorë urbanistikë, ndër të cilët:

- vija rregulluese;
- vija ndërtimore dhe distanca e saj nga vija rregulluese;
- etazhiteti maksimal;
- lartësia maksimale e ndërtesave;
- distanca ndërmjet ndërtesave, me qëllim të sigurimit të ndriçimit natyror dhe ajrosjes adekuate;
- indeksi i shfrytëzimit të parcelës;
- indeksi i përgjithshëm i ndërtimit;
- kërkesat minimale për vendparkingje;
- kërkesat për izolim termik dhe akustik;
- dendësia maksimale e banorëve për hektar;
- dendësia maksimale e njësive të banimit për hektar.

Të gjitha këto parametra janë përcaktuar për shfrytëzimet e tokës të identifikuara në Planin Zhvillimor Komunal. Për secilin shfrytëzim janë përcaktuar kushtet plotësuese që duhet të respektohen gjatë zbatimit të Hartës Zonale.

Më pas janë **kushtet mbrojtëse**, të cilat u përmendën edhe më herët.

Gjatë analizës së territorit janë identifikuar sipërfaqe dhe zona të caktuara që janë të cenueshme nga fatkeqësi dhe rreziqe të ndryshme natyrore. Për shembull, janë identifikuar zonat sizmike, të cilat janë të ekspozuara ndaj tërmeteve, si dhe zonat e rrezikuara nga vërshimet.

Për këto zona janë përcaktuar kushte të veçanta që përcaktojnë se çfarë lejohet, çfarë duhet të shmanget dhe si duhet të zhvillohen parcelat që ndodhen në zona me rrezik nga vërshimet.

Gjithashtu, janë përcaktuar zonat e akuifereve si zona mbrojtëse, si dhe kushte plotësuese për zonat me vlera të trashëgimisë natyrore dhe pasuri minerare.

Në dokument janë përfshirë edhe zonat e trashëgimisë kulturore, arkitekturore dhe arkeologjike. Për të gjitha këto kategori janë përcaktuar kushte dhe masa të veçanta që duhet të respektohen gjatë zhvillimit të territorit.

Kushtet për infrastrukturën teknike

Një pjesë tjetër e rëndësishme e dokumentit janë kushtet për infrastrukturën teknike.

Udhëzimi Administrativ përcakton që në këtë pjesë duhet të specifikohen kapaciteti dhe shtrirja e rrjeteve infrastrukturore, objektet përcjellëse, brezat mbrojtës, si dhe pajisjet dhe elementet e nevojshme të infrastrukturës publike teknike.

Në këtë kuadër janë përcaktuar kushtet për:

- rrjetin e ujësjellësit;
- rrjetin e kanalizimit;
- impiantet dhe sistemet për trajtimin e ujërave të zeza;
- sistemin e drenazhimit;
- rrjetin e ujitjes së tokave bujqësore;
- rrjetin lokal të shpërndarjes së energjisë termike;
- rrjetin e energjisë elektrike;
- rrjetin e telekomunikimit.

Gjithashtu janë përcaktuar kushtet për sistemin e grumbullimit dhe deponimit të mbeturinave, qoftë për sistemet mbi tokësore apo nëntokësore.

Dokumenti parasheh edhe mundësinë e zhvillimit të objekteve dhe hapësirave që në të ardhmen do të shërbejnë për riciklim dhe trajtim të mbetjeve.

Pra, në këtë pjesë janë paraqitur të gjitha kushtet teknike që duhet të përmbushen gjatë zbatimit të Hartës Zonale.

Infrastruktura rrugore dhe transporti

Në vazhdim kemi pjesën që lidhet me **infrastrukturën rrugore, transportin dhe transportin publik.**

Edhe këtu janë përcaktuar kritere dhe kushte të qarta për zhvillimin e ardhshëm të rrjetit të transportit.

Një nga kriteret e rëndësishme, i përcaktuar edhe në kuadrin ligjor të Kosovës, janë **brezat mbrojtës përgjatë rrugëve kryesore**. Në këto breza nuk lejohet ndërtimi, me qëllim të mbrojtjes së infrastrukturës rrugore dhe sigurimit të funksionalitetit të saj.

Gjithashtu janë përcaktuar kërkesat minimale për vendparkingje dhe kushte të tjera që duhet të respektohen gjatë hartimit të projekteve dhe zhvillimit të rrjetit të infrastrukturës së transportit në të ardhmen.

Infrastruktura publike dhe sociale

Pjesa tjetër lidhet me **infrastrukturën publike dhe sociale.**

Në këtë kapitull janë përcaktuar kushtet dhe kriteret për parqet publike, fushat sportive, hapësirat rekreative, institucionet shëndetësore dhe sociale, shkollat, institucionet parashkollore, si dhe objektet e tjera publike.

Gjithashtu janë trajtuar qendrat administrative, objektet dhe hapësirat për sigurinë publike, si dhe varrezat publike.

Në këtë pjesë janë identifikuar edhe zona ku ekziston mungesë e infrastrukturës publike dhe ku Komuna, në të ardhmen, duhet të planifikojë dhe të ndërtojë institucione dhe shërbime të reja publike.

Trajtimi i vendbanimeve joformale

Një kapitull tjetër është **trajtimi i vendbanimeve joformale.**

Kjo është një çështje që, bazuar edhe në përvojën e komunave të tjera, shpesh ka mbetur e patrajtuar për një kohë të gjatë.

Në këtë pjesë përcaktohen kushtet dhe mënyrat e trajtimit të vendbanimeve joformale, përfshirë edhe proceset e legalizimit, aty ku plotësohen kushtet ligjore.

Një nga problemet kryesore në këto raste lidhet me statusin pronësor të tokës në të cilën janë ndërtuar objektet dhe vendbanimet. Për këtë arsye, trajtimi i kësaj çështjeje kërkon koordinim institucional dhe zbatim të procedurave përkatëse ligjore.

Planet rregulluese të hollësishme

Më pas kemi pjesën që lidhet me **arsyetimin për nevojën e hartimit të planeve rregulluese të hollësishme në të ardhmen.**

Në këtë dokument janë propozuar pesë plane rregulluese të hollësishme:

1. Plan i Rregullues për Zonën Historike të Rahovecit;
2. Plan i Rregullues për Zonën Urbane 1;
3. Plan i Rregullues për Zonën Urbane 2;
4. Plan i Rregullues për Zonën Urbane 3;
5. Plan i Rregullues i Konservimit për Zonën Historike të Hoçës së Madhe.

Këto plane janë paraparë në përputhje me kërkesat ligjore dhe me nevojat për një planifikim më të detajuar të këtyre zonave në të ardhmen.

Plani i veprimit për zbatim

Një pjesë shumë e rëndësishme e dokumentit është edhe **Plani i Veprimit për Zbatim**.

Përveç kushteve zhvillimore dhe kushteve ndërtimore që i përmendëm më herët, kjo pjesë i informon qytetarët për investimet dhe projektet që janë planifikuar të realizohen gjatë periudhës së ardhshme tetëvjeçare.

Në këtë kapitull janë të renditura investimet e planifikuara dhe orientimet kryesore për zhvillimin e territorit të komunës gjatë periudhës së zbatimit të Hartës Zonale.

Sa i përket pjesës së **administrimit, zbatimit dhe monitorimit**, nuk dëshiroj të ndalem gjatë, pasi bëhet fjalë kryesisht për çështje procedurale dhe institucionale. Këto janë të përcaktuara përmes legjislacionit në fuqi dhe përcaktojnë mënyrën se si dokumenti duhet të administrohet, zbatohet dhe monitorohet pas miratimit.

Në vazhdim kemi pjesën e **ndryshimeve, plotësimeve, përjashtimeve dhe bonuseve të zonimit**.

Këtu janë përcaktuar procedurat dhe kushtet që duhet të ndërmerren në rast se në të ardhmen paraqitet nevoja për ndryshimin apo plotësimin e dokumentit.

Janë përcaktuar gjithashtu kriteret për përjashtimet dhe kushtet për aplikimin e bonuseve të zonimit.

Me këtë e kemi përfunduar pjesën tekstuale të Hartës Zonale dhe tani kemi kaluar në **pjesën hartografike**.

Është bërë një punë shumë e madhe dhe intensive në përgatitjen e pjesës hartografike. Dokumenti është publikuar dhe është i qasshëm në faqen zyrtare të Komunës, në mënyrë që qytetarët të kenë mundësi ta shqyrtojnë atë.

Hartat janë përgatitur në përputhje me kërkesat ligjore dhe me kërkesat e përcaktuara në Udhëzimin Administrativ përkatës.

Fillimisht kemi **hartën bazë**, e cila përmban të dhënat bazë të territorit, përfshirë vijat, konturat topografike dhe elementet e tjera bazë.

Pastaj janë paraqitur hapësirat, zonat dhe ndërtesat me rëndësi të veçantë për territorin e komunës dhe për Republikën e Kosovës.

Kemi gjithashtu **Hartën e Shfrytëzimit Bazë të Tokës**.

Siç u përmend më herët, kjo pjesë është veçanërisht e rëndësishme, sepse poligonet dhe ngjyrat që shihni në hartë duhet të jenë në përputhje të plotë me Planin Zhvillimor Komunal, si në aspektin e kufirit ndërtimor, ashtu edhe në aspektin e shfrytëzimit të tokës.

Nëse këto përcaktime nuk do të ishin në përputhje me Planin Zhvillimor Komunal, dokumenti nuk do ta kalonte procesin përkatës të verifikimit në ministri dhe nuk do të mund të siguronte pëlqimin e nevojshëm për vazhdimin e procedurës së miratimit.

Më pas kemi **Hartën e Shfrytëzimit të Tokës Bujqësore**, ku janë përcaktuar kushtet dhe masat për shfrytëzimin dhe mbrojtjen e tokave bujqësore.

Kemi edhe **Hartën e Zonave Mbishtresore**, ku janë paraqitur zonat e cenueshme nga fatkeqësitë dhe rreziqet natyrore, për të cilat u fol më herët.

Është përgatitur gjithashtu **Harta e Korridoreve të Infrastrukturës Rrugore**, si dhe **Harta e Infrastrukturës Publike dhe Sociale**, ku janë paraqitur institucionet ekzistuese dhe ato të planifikuara.

Në vazhdim kemi Hartën e Rrjetit të Ujësjiellit, Hartën e Shtrirjes së Rrjetit të Kanalizimit, Hartën e Sistemit të Drenazhimit, Hartën e Rrjetit të Ujitjes, rrjetin lokal të shpërndarjes së energjisë termike dhe elektrike, rrjetin e telekomunikimit, si dhe ndërtesat dhe hapësirat e planifikuara për riciklim dhe trajtim të mbetjeve.

Është përgatitur edhe **Harta e Vendbanimeve Joformale**.

Natyrisht, një nga çështjet që besoj se ju intereson më shumë është edhe **lokacioni i planeve rregulluese të hollësishme që janë paraparë të hartohen në vitet e ardhshme**.

Këto janë lokacionet që i përmendëm më herët dhe që janë identifikuar në dokumentin e Hartës Zonale.

Për të mos ju marrë më shumë kohë, ju falënderoj shumë për vëmendjen dhe pjesëmarrjen. Nëse keni pyetje, komente apo vërejtje, jeni të lirë t'i parashtroni.

Faleminderit!

Albnor Mullabazi – Drejtor për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit

Faleminderit, Valon, për prezantimin.

Ndërkohë, na janë bashkuar edhe kryetari i Komunës dhe kryesuesi i Kuvendit, z. Fatmir Iska.

Të nderuar të pranishëm,

Draft-Harta Zonale dhe hartat përkatëse janë publikuar në faqen zyrtare të Komunës dhe janë të qasshme për të gjithë të interesuarit.

Sot ju ftoj që, nëse keni pyetje, komente apo vërejtje, t'i paraqitni. Megjithatë, ju lutem që të mos hyjmë në detaje të tepërta teknike, pasi të gjitha çështjet konkrete mund të paraqiten edhe si kërkesa të protokolluara gjatë periudhës së shqyrtimit publik.

Për këtë qëllim do të formohet një komision profesional, i përbërë nga zyrtarë të Komunës dhe përfaqësues të kompanisë hartuese.

Të gjitha komentet, vërejtjet dhe sugjerimet që do të pranohen gjatë këtyre tridhjetë ditëve, në përputhje me kërkesat ligjore, do të shqyrtohen dhe palëve do t'u kthehen përgjigjet përkatëse.

Prandaj, e shpall debatin të hapur dhe presim nga ju pyetje, komente, vërejtje dhe, mbi të gjitha, kontributin tuaj, në mënyrë që ky dokument, pas miratimit, të jetë sa më i plotë dhe zbatimi i tij të jetë sa më i mirë.

Diskutimi është i hapur.

Për nevojat e procesverbalit, ju lutem që secili diskutues të prezantohet para se ta marrë fjalën.

Burim Krasniqi – Xerxë

Faleminderit, drejtor.

Faleminderit edhe prezantuesve, kryetarit dhe të gjithë të pranishmëve.

Drejtor, konsideroj se ky është një takim i rëndësishëm dhe prezantimi ka qenë mjaft gjithëpërfshirës. Megjithatë, mendoj se Harta Zonale, sidomos pjesa hartografike, mund të kuptohet shumë më lehtë nga profesionistët e fushës, ndërsa për qytetarët e zakonshëm dhe për grupet e interesit mund të jetë më e vështirë për t'u interpretuar. Jo të gjithë qytetarët janë planifikues hapësinorë, arkitektë apo profesionistë të kësaj fushe. Po ashtu, edhe një pjesë e komunitetit të biznesit mund të përbëhet nga juristë, ekonomistë apo profesionistë të fushave të tjera, të cilët planifikojnë investimet e tyre, por nuk kanë domosdoshmërisht njohuri teknike për ta interpretuar një hartë të tillë. Prandaj, konsideroj se sot do të ishte e dobishme të kishim pak më shumë kohë për pjesën e fundit të prezantimit, veçanërisht për hartën, dhe të shpjegoheshin më qartë parametrat si etazhiteti, hapësira e ndërtimit dhe elementet e tjera që lidhen drejtpërdrejt me parcelat. Kjo do t'u ndihmonte qytetarëve që ta kuptojnë më mirë dokumentin dhe të dinë se çfarë lloj komentesh apo vërejtjesh mund të paraqesin gjatë shqyrtimit publik. Çështja e dytë që dua ta ngrit lidhet me takimet publike që, sipas asaj që u tha, do të zhvillohen edhe në zona të caktuara dhe me përfaqësues të qytetit dhe qendrave të tjera të komunës së Rahovecit. Konsideroj se për këto takime do të ishte shumë e rëndësishme që të përgatitej një prezantim më i detajuar për secilën zonë ku do të zhvillohet diskutimi. Pra, prezantimi duhet të përshtatet me zonën konkrete dhe të shpjegohet në mënyrën më të thjeshtë dhe më të kuptueshme të mundshme për qytetarët që marrin pjesë. Qytetari duhet ta kuptojë qartë se çfarë përcakton Harta Zonale për parcelën e tij, çfarë mund të zhvillohet aty dhe cilat janë kufizimet apo kushtet që duhet t'i respektojë.

Kjo është shumë e rëndësishme sepse, pas miratimit të dokumentit, Komuna do të përballet me kërkesa konkrete nga qytetarët, për shembull për leje ndërtimore, për etazhitet, për sipërfaqe ndërtimore apo për parametra të tjerë urbanistikë. Në atë moment mund të paraqiten probleme nëse qytetari nuk e ka kuptuar paraprakisht se çfarë përcakton Harta Zonale për parcelën që e posedon sot apo për një parcelë që planifikon ta blejë në të ardhmen. Prandaj, konsideroj se, së paku gjatë fazës së shqyrtimit publik nëpër vendbanime dhe zona të ndryshme të komunës, duhet të bëhet një prezantim sa më konkret dhe praktik, në mënyrë që qytetarët të kuptojnë qartë se çfarë sjell Harta Zonale për zonën e tyre dhe çfarë duhet të kenë parasysh për zhvillimet e ardhshme, nëpër vendbanimet tjera, duke përfshirë qytetin dhe qendrat e tjera të komunës së Rahovecit, do të ishte e nevojshme që të ketë një prezantim më të detajuar të hartës, në mënyrë që qytetarëve t'u shpjegohet qartë se çfarë mund të ndërtojnë, sa është përqindja e shfrytëzimit të parcelës, sa duhet të jetë hapësira e lirë, ku mund të ndërtohet dhe çfarë mund të ndërtohet.

Në këtë mënyrë, qytetarët do ta kenë më të lehtë ta përdorin Hartën Zonale si instrument për planifikimin e zhvillimit të tyre individual, i cili lidhet drejtpërdrejt edhe me zhvillimin e zonës përkatëse të komunës së Rahovecit dhe, në kuptim më të gjerë, me zhvillimin e Kosovës.

Faleminderit shumë.

Albnor Mullabazi – Drejtor për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit

Faleminderit. Vazhdojmë me pyetjet dhe komentet që keni. Në fund do të ofrohen edhe përgjigjet përkatëse.

Drilon Mustafa – Arkitekt, Guri i Kuq

Përshëndetje. Unë jam Drilon Mustafa, arkitekt nga fshati Guri i Kuq. Kam dy pyetje.

E para lidhet me zonën **ZB3**. Te ndërtesat e veçanta thuhet se parcela duhet të ketë sipërfaqe prej 300 metrash katrorë, me 50 për qind shfrytëzim dhe 50 për qind sipërfaqe të gjelbër. Megjithatë, ekziston edhe një detaj tjetër që nuk e kam hasur në Hartat Zonale të komunave të tjera, ku përcaktohet edhe numri i fidaneve që duhet të mbillen, konkretisht 35 fidane. Pyetja ime është: a mund të paraqesë kjo problem gjatë pranimit teknik të objektit? Sepse, në një parcelë prej rreth tre ari, praktikisht është shumë e vështirë të realizohet mbjellja e 35 fidanëve. Pyetja e dytë lidhet përsëri me zonën **ZB3**, ku përcaktohet sipërfaqja minimale e parcelës prej 300 metrash katrorë për të marrë statusin e parcelës ndërtimore. Në dokument është paraparë edhe zgjerimi i rrugëve. Çfarë do të ndodhë me një parcelë nëse zgjerimi i rrugës i merr një pjesë të sipërfaqes së saj dhe si pasojë parcela mbetet nën sipërfaqen minimale prej 300 metrash katrorë?

A do të merret parasysh koeficienti i humbjes së sipërfaqes? A do ta humbë parcela statusin për ndërtim? A do të ketë shpronësim të pjesës së prekur apo do të lejohet ndërtimi edhe në këtë rast?

Faleminderit.

Albnor Mullabazi

Faleminderit, Drilon.

Po , Suad.

Suad Çmega – Gjeodet

Përsëritet. Jam Suad Çmega, me profesion gjeodet. Fillimisht, duke qenë se kanë kaluar vetëm rreth një javë nga publikimi i njoftimit të Komunës dhe nga momenti kur dokumentet janë bërë të qasshme për publikun, kam pasur mundësi që në mënyrë paraprake t'i analizoj disa pjesë të dokumentit. Natyrisht, bëhet fjalë për një dokument voluminoz dhe, për të mos e zgjatur diskutimin dhe për t'u dhënë mundësi edhe të tjerëve të marrin fjalën, do t'i parashtoj disa çështje konkrete, kryesisht drejtuar kompanisë hartuese. Ne kemi pasur një debat edhe para rreth pesë vitesh, nëse nuk gabo, me përfaqësuesit e INSI-t, në të njëjtën sallë. Edhe atëherë dokumenti ka qenë në fazën e draftit dhe kemi ngritur disa shqetësime. Duke e analizuar draftin aktual, shoh se disa prej atyre shqetësimeve ende nuk janë adresuar.

E kam të qartë se Harta Zonale duhet të jetë në përputhje me Planin Zhvillimor Komunal dhe nuk mund të dalë jashtë përcaktimeve të tij.

Gjatë prezantimit u theksua se për zonimin dhe krijimin e poligoneve janë përdorur dhe digjitalizuar burime të ndryshme të të dhënave, përfshirë ortofotot dhe të dhëna të tjera hapësinore. Mirëpo, nga analiza e dokumentit dhe e hartave, krijohet përshtypja se zonimet dhe ndarjet e poligoneve janë bërë kryesisht duke u bazuar në gjendjen ekzistuese që shihet në terren. Për shembull, aty ku ekzistojnë ndërtesa të larta, P+5 apo P+6, për periudhën e ardhshme tetëvjeçare zona është përcaktuar për ndërtime me etazhitet të lartë. Për më tepër, shoh se si objekte referuese janë marrë edhe disa ndërtesa që në të kaluarën kanë qenë të ndërtuara pa leje, por që kanë pasur etazhitet të lartë dhe, me kalimin e kohës, janë përfshirë në proceset e legalizimit dhe tashmë janë të dokumentuara. Mendoj se marrja e objekteve që dikur kanë qenë pa leje si pikë referuese për zonimin e ardhshëm nuk është zgjidhja më e mirë dhe as më e arsyeshme. Në këtë mënyrë rrezikojmë që, në vend të një planifikimi hapësinor të mirëfilltë, vetëm ta formalizojmë gjendjen ekzistuese. Prandaj, mendoj se duhet të kemi parasysh nëse po bëjmë vetëm një pasqyrim të gjendjes ekzistuese dhe po e ndajmë territorin në poligone, apo nëse po synojmë një strukturim të mirëfilltë hapësinor dhe një orientim të qartë të zhvillimit të ardhshëm. Në fund të fundit, zhvillimi i qëndrueshëm ekonomik dhe hapësinor fillon nga dokumentet strategjike. Dokumentet kryesore strategjike të Komunës së Rahovecit në këtë aspekt janë Plani Zhvillimor Komunal dhe Harta Zonale. Prandaj, mendoj se kjo është një nga hallkat kryesore që përcakton se çfarë orientimi do t'i japim komunës së Rahovecit dhe, në veçanti, qytetit të Rahovecit. Gjatë prezantimit të përfaqësuesve të kompanisë, nuk e dëgjova të theksohej nëse janë bërë vizita dhe verifikime të drejtpërdrejta në terren apo nëse puna është mbështetur kryesisht në digjitalizimin dhe analizimin e të dhënave ekzistuese. Mendoj se kjo mund të jetë një nga problematikat kryesore në hartimin e këtij dokumenti. Nëse nuk bëhet verifikimi i gjendjes në terren dhe nuk merren informacione të drejtpërdrejta nga terreni, atëherë ekziston rreziku që disa përcaktime të mos i përgjigjen realisht situatës dhe nevojave të komunës.

Për shembull, shoh se tokat më të rëndësishme dhe më të kushtueshme të komunës, sidomos në qytetin e Rahovecit, në disa raste kanë etazhitet relativisht të ulët. Nesër mund të vijë një investitor potencial, ose vetë pronari i tokës, i cili dëshiron të investojë, por nëse parametrat e ndërtimit nuk krijojnë një stimul të mjaftueshëm ekonomik, atëherë zhvillimi bëhet joatraktiv. Nëse aktualisht vlera e tokës në disa zona arrin rreth 50–60 mijë euro për ari, ndërsa në të njëjtën kohë lejohet një etazhitet,

për shembull, P+2, atëherë lind pyetja nëse ky konfigurim krijon mjaftueshëm potencial ekonomik për investim. Po e marr një shembull konkret: rruga "UÇK", që fillon nga rrethrotullimi dhe vazhdon deri te pompa "HaxhiJaha". Përgjatë një pjese të konsiderueshme të kësaj linje, e cila mund të jetë rreth katër kilometra, është përcaktuar **ZSHP3**, pra bodrum, përdhesë dhe tre kate. Ndërkohë, pjesa që shkon nga rrethrotullimi në drejtim të Malishevës dhe në drejtim të Rahovecit është përcaktuar si **ZSHP6**.

Prandaj, pyetja ime është: Në bazë të cilave kritere janë ndarë këto poligone? Pse një zonë është përcaktuar si ZSHP6, ndërsa një tokë që mund të ketë vlerë më të madhe ekonomike është përcaktuar si ZSHP3? E njëjta pyetje vlen edhe për pjesët e brendshme të qytetit. Për shembull, si është përcaktuar një pjesë si ZB4, ndërsa menjëherë në kufi të saj kemi ZB5? Cilat kanë qenë kriteret që kanë çuar deri te kjo ndarje? Këtu, sipas mendimit tim, mungon një sqarim më i detajuar se si është arritur deri te këto përcaktime.

Çështja e tokës bujqësore dhe fragmentimit të parcelave

Çështja tjetër që dua ta ngrit lidhet me faktin se jam gjeodet me profesion dhe e njoh nga afër problematikën e tokave në Komunën e Rahovecit. Ne kemi probleme të konsiderueshme me tokat, veçanërisht në zonat kadastrale që janë përfshirë në komasacion, ku ekzistojnë kufizime sa i përket ndarjes dhe parcelizimit. Te pika 3.1.8 – **Masat mbrojtëse të tokës bujqësore nga fragmentimi**, në pikën 2 është përcaktuar se nuk lejohen ndarjet e parcelave në sipërfaqe më të vogla se një hektar. Sipas legjislacionit në fuqi, veçanërisht kur bëhet fjalë për tokat në komasacion, mendoj se duhet të merret parasysh edhe mundësia e ndarjeve më të vogla, me kusht që të mos dëmtohet forma dhe funksionaliteti i tokës. Komuna e Rahovecit, për më tepër, aktualisht nuk ka një komision funksional për komasacion, dhe kjo është një problematikë tjetër që duhet të trajtohet. Megjithatë, në raste të caktuara, ndarja dhe parcelizimi mund të bëhen me pëlqimin e komisioneve përkatëse të komasacionit. Kërkesat për këtë ekzistojnë, si nga bizneset, ashtu edhe nga pronarët e tokave, por kjo çështje deri më tani nuk është trajtuar siç duhet nga Komuna. Problemi edhe më i madh paraqitet në pikën 1, ku thuhet se **toka e punueshme bujqësore, sipërfaqja e së cilës është më e vogël se 50 ari, nuk mund të ndahet**. Kjo, sipas mendimit tim, krijon një barrierë shtesë për banorët e Komunës së Rahovecit. Ne deri më tani kemi pasur probleme me tokat në komasacion, ndërsa tash rrezikojmë të krijojmë një problem të ri edhe për tokat bujqësore që janë jashtë vijës ndërtimore dhe që nuk janë pjesë e zonave të komasacionit. Nuk e pashë në dokument ndonjë tabelë apo analizë të detajuar që tregon se sa janë sipërfaqet e parcelave në territorin e Komunës së Rahovecit dhe cila është struktura e tyre kadastrale. Unë kam bërë një analizë të rreth **5,500 parcelave** në pjesën e territorit që është përfshirë në zonën ndërtimore dhe rezultatet tregojnë se struktura e parcelave është relativisht e imët.

Për shembull: parcelat nën 1 ari: rreth 210 parcela, parcelat nga 1 deri në 2 ari: rreth 728 parcela, parcelat nga 2 deri në 3 ari: rreth 618 parcela, parcelat nga 4 deri në 5 ari: rreth 404 parcela, parcelat nga 5 deri në 10 ari: rreth 1,057 parcela.

Dhe ka edhe kategori të tjera që nuk po i përmend për të mos e zgjatur diskutimin. Pra, struktura e parcelave në Komunën e Rahovecit është jashtëzakonisht e fragmentuar. Kjo krijon sfida të mëdha nëse vendosim kritere të tilla për madhësinë minimale të parcelave dhe njëkohësisht nuk lejojmë ndarjen apo rregullimin e tyre në mënyrë fleksibile dhe të kontrolluar. Nëse ndarja e parcelave nuk lejohet, atëherë shtrohet pyetja: **çfarë do të krijojmë si rezultat?** Rrezikojmë të krijojmë parcela me një numër shumë të madh bashkëpronarësh. Ndarja faktike e pronës nuk do të ndalet domosdoshmërisht, sepse pronarët vazhdojnë t'i ndajnë interesat e tyre pronësore, edhe nëse kjo nuk reflektohet në parcelën kadastrale. Ne këtë problem e kemi edhe në zonat e komasacionit. Për shkak të kufizimeve ligjore, në një parcelë

mund të ekzistojnë shumë bashkëpronarë. Mund të kemi, për shembull, një parcelë prej 20 ari me dhjetë apo më shumë bashkëpronarë. Nëse një problematikë e tillë krijohet edhe në tokat bujqësore që nuk janë pjesë e komasacionit, atëherë mendoj se mund të krijojmë një problem shumë më të madh për të ardhmen. Për shembull, nëse unë jam njëri prej bashkëpronarëve dhe nesër dëshiroj të marr kredi, të investoj apo ta përdor pjesën time të pronës si garanci, atëherë mund të përballem me vështirësi të mëdha për shkak të kësaj strukture pronësore. Prandaj, mendoj se këto çështje duhet të analizohen më thellë para miratimit përfundimtar të Hartës Zonale, duke marrë parasysh strukturën reale të parcelave, problemet e komasacionit, bashkëpronësinë dhe nevojat konkrete të qytetarëve të Komunës së Rahovecit. Edhe nëse unë, si bashkëpronar, nesër dua ta vendos atë parcelë në hipotekë, mund të më duhet të marr pëlqimin e dhjetë bashkëpronarëve, sepse banka mund të mos ma pranojë si të tillë. Pra, nëse krahasojmë me komunat e tjera që kanë hartat zonale, kufizime të tilla nuk i kanë të përcaktuara. Prandaj mendoj se kjo pikë është shumë e rëndësishme dhe duhet të trajtohet me kujdes. Njëra prej pikave që e pashë në hartën zonale është se komunat përreth nuk kanë deponi për mbeturina inerte. Edhe Komuna e Rahovecit nuk ka një deponi të tillë. Mendoj se, nëse kompania do të kishte dalë në terren dhe do ta kishte vizituar komunën e Rahovecit, do ta kishte identifikuar një deponi që ndodhet në drejtim të Drenovcit, ku hidhen mbeturinat inerte dhe mbeturina të tjera. Në të njëjtën kohë, në dokument është rekomanduar krijimi i një deponie për mbeturina inerte dhe janë dhënë rekomandime edhe për mënyrën e trajtimit të gomave, baterive dhe mbetjeve të tjera. Mendoj se, nëse do të ishte bërë një vizitë në terren, do të ishin evidentuar këto probleme dhe ndoshta do të mund të jepeshin këshilla më konkrete për mënyrën e zgjidhjes së tyre.

Pra, kemi të bëjmë me një problem ekzistues dhe jo me një problem që mund të na shfaqet vetëm në të ardhmen.

Gjithashtu, te projektet e planit të veprimit dhe objektivi për përmirësimin e situatës ekonomike, shoh disa projekte të listuara për periudhën 2026–2034. Megjithatë, disa prej këtyre projekteve, në fakt, tashmë janë përfunduar. Për shembull, është përfshirë projekti për ndërtimin dhe rregullimin e infrastrukturës së oborrit dhe depos së “Matrix”-it. Kjo është një kontratë që, sipas informacionit që kam, ndoshta është përfunduar vitin e kaluar. Nëse bëhet fjalë për një fazë të dytë ose të tretë, atëherë është në rregull, por nëse projekti është përfunduar, nuk e kuptoj se si mund të jetë përfshirë sërish në planin investiv për periudhën 2026–2034.

Po ashtu, kemi projektin për “ndërtimin ose formimin e kadastrit bujqësor”. Duke qenë se jam gjeodet me profesion, dua të theksoj se në legjislacionin e Kosovës nuk parashihet ndërtimi i një “kadastrit bujqësor” si kategori e veçantë. Ligji për Kadastër i trajton kategoritë e tokës, përfshirë tokat bujqësore, tokat pyjore, tokat ndërtimore etj. Prandaj, përpilimi i një “kadastrit bujqësor”, në kuptimin që është paraqitur në këtë dokument, nuk duket se ka bazë të qartë ligjore. Gjithashtu, meqenëse këtu është edhe kryetari dhe janë të pranishëm drejtorët komunalë, dua të ndalem te një projekt tjetër: **ndërtimi i Burgut të Sigurisë së Lartë**. Cili është ndikimi ekonomik i këtij projekti për Komunën e Rahovecit? Ku është planifikuar konkretisht ndërtimi i tij? Cila është zona e paraparë për këtë qëllim? Sepse, në fund të fundit, kemi një projekt të paraqitur në formë tekstuale, ndërsa në hartë nuk është e qartë se ku do të realizohet. A ka mundësi që këto projekte të përcaktohen më detajisht, veçanërisht sa i përket lokacionit dhe ndikimit të tyre në zhvillimin e komunës?

Faleminderit shumë. Nuk dua ta zgjas më shumë, megjithëse kam edhe shumë pika të tjera, të cilat do t’i dorëzojmë në formë të shkruar.

Albnor Mullabazi – Drejtor për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit

Faleminderit shumë. Fjalën e ka kryetari.

Smajl Latifi – Kryetar i Komunës së Rahovecit

Faleminderit.

Nuk isha i pranishëm që nga fillimi i takimit, por sidoqoftë, falënderoj shumë të gjithë pjesëmarrësit dhe të gjithë ata që kanë kontribuar në këtë proces, veçanërisht Drejtorinë e Urbanizmit dhe drejtoritë e tjera komunale.

Harta zonale, apo projekti i hartës zonale, ka marrë një kohë të gjatë. Ka kërkuar angazhim dhe intensitet të vazhdueshëm, si nga Komuna, ashtu edhe nga kompania që ka kontratën për hartimin e saj. Në fund, tashmë kemi arritur në fazën e shqyrtimit publik. Sot ka filluar kjo fazë dhe ajo do të zgjasë një muaj.

Unë besoj se pjesëmarrja e qytetarëve në këtë takim dëshmon më së miri interesimin, përkushtimin dhe angazhimin që kemi për ta ndërtuar bashkërisht, për ta plotësuar dhe, aty ku është e nevojshme, për ta ndryshuar një dokument që është në shërbim të qytetarëve dhe të zhvillimit të Komunës së Rahovecit, së paku për tetë vitet e ardhshme, siç parashihet.

Ky dokument ka qenë në diskutim për dy-tri vjet dhe, vërtet, ka marrë shumë kohë. Një pjesë e konsiderueshme e këtij procesi ka qëndruar në Ministri dhe është dashur shumë punë dhe vendosmëri që të arrijmë deri në këtë fazë, sepse ka edhe komuna të tjera që ende nuk e kanë marrë pëlqimin.

Në disa raste kemi pasur kërkesa për ndryshime, plotësime dhe sqarime të ndryshme. Pra, edhe në nivel qendror ka pasur paqartësi të caktuara. Sidoqoftë, tani jemi në një kapitull të ri dhe shumë të rëndësishëm të këtij procesi.

Dëgjova disa prej pyetjeve të parashtruara. Sa i përket projektit të depos së "Matrix"-it, një fazë është përfunduar, por do të ketë edhe angazhime të operatorëve që funksionojnë aty. Ata kanë marrë përsipër të rregullojnë dhe përmirësojnë disa aspekte të infrastrukturës dhe të bëjnë investime të tjera. Edhe "Eurofood"-i dhe operatorë të tjerë kanë interes për përmirësimin e infrastrukturës në atë zonë. Prandaj nuk është problem që ky projekt të mbetet i përfshirë në plan, nëse parashihet vazhdimi i investimeve apo fazave të tjera.

Sa i përket Burgut të Sigurisë së Lartë, ka ekzistuar një mundësi reale që ky projekt të realizohej në Komunën e Rahovecit. Përfitimet potenciale do të ishin të rëndësishme për komunën, duke marrë parasysh aspektet ekonomike, infrastrukturore dhe të sigurisë.

Ka pasur interesim edhe nga Qeveria e Kosovës, por edhe nga qarqe ndërkombëtare, dhe Komunës së Rahovecit i janë ofruar disa opsione për ndërtimin e këtij objekti. Megjithatë, projekti nuk është realizuar, qoftë për shkak të mungesës së fondeve apo për arsye të tjera.

Një opsion ka qenë edhe në drejtim të Suharekës, ndërsa një tjetër në drejtim të Malishevës. Edhe atë lokacion e kemi vizituar. Por, nëse pyetemi nëse një projekt i tillë do të kishte pasur ndikim pozitiv për Rahovecin, unë besoj se po.

Ky projekt është përmendur edhe shumë vite më parë, madje menjëherë pas luftës, si një mundësi që Rahoveci të ishte destinacion për ndërtimin e një Burgu të Sigurisë së Lartë. Jo për qytetarët e Rahovecit, natyrisht, por si një projekt institucional që do të sillte investime dhe zhvillim.

Prandaj, fakti që projekti nuk është realizuar deri më tani nuk do të thotë se nuk mund të realizohet në të ardhmen. Rahoveci ka qenë një alternativë serioze, duke pasur parasysh kushtet dhe mundësitë që ofron për një projekt të tillë.

Sa i përket etazhitetit që u përmend nga Burimi dhe detajeve të tjera, ne do të përpiqemi që, në përputhje me të gjitha ligjet në fuqi dhe me udhëzimet administrative, të shfrytëzojmë të gjitha mundësitë që kemi për ta përmirësuar këtë dokument.

Edhe pse është bërë një punë shumë e madhe e përbashkët për ta nxjerrë këtë dokument deri në këtë fazë, kjo nuk do të thotë se nuk mund të bëjmë ndryshime dhe përmirësime përmes instrumenteve të tjera të planifikimit.

Përmes planeve rregulluese të hollësishme dhe rregulloreve të tjera, mund të ndikojmë edhe në çështjen e etazhitetit. Natyrisht, jo domosdoshmërisht përmes këtij dokumenti dhe jo në kundërshtim me standardet dhe formulat ligjore që përcaktohen në nivel qendror, por përmes instrumenteve të tjera që ligji na i lejon.

Kur përmenda më herët shembullin e komunave të tjera, e kisha fjalën për praktikën që po zbatohet në Drenas, Malishevë dhe komuna të tjera. Edhe përfaqësuesit e kompanisë dhe drejtorët janë të informuar për mënyrën se si janë trajtuar disa çështje në këto komuna.

Nëse atje janë gjetur modele dhe modalitete që mund të zbatohen brenda kornizës ligjore, edhe ne duhet t'i shqyrtojmë ato. Duhet të gjejmë mënyra të përshtatshme që të kemi sa më shumë mundësi për investitorët, por njëkohësisht edhe në interes të Komunës së Rahovecit.

Nuk është e lehtë, por ekzistojnë praktika të mira që mund të na shërbejnë si shembull dhe që mund t'i përshtatim në komunën tonë.

Pra, përmes planeve të hollësishme, planeve rregulluese dhe rregulloreve të tjera, do të kemi mundësi që, aty ku është e nevojshme dhe ku ligji e lejon, të trajtojmë edhe çështjen e etazhitetit dhe zhvillimit të zonave.

Problemi më i madh që do të kemi është me tokat që janë jashtë kufijve ndërtimorë. Nëse ndërkohë kanë ndodhur zhvillime në terren, synimi ynë do të jetë që edhe këto situata të trajtohen dhe të krijohen mundësi të arsyeshme zhvillimore, aty ku plotësohen kushtet.

Kemi pasur raste të shumta, ndërsa një prej problemeve më të mëdha është çështja e tokave në komasacion. Problem tjetër janë tokat bujqësore dhe tokat që janë në sistem të ujitjes.

Unë besoj se gjatë kësaj periudhe do të përgatitemi mirë, edhe me ekspertizën që mund të vijë nga profesionistët dhe njerëzit kompetentë. Këtu nuk e kam fjalën vetëm për zyrtarët komunalë, por edhe për shoqërinë, komunitetin, profesionistët, kompaninë hartuese dhe Drejtorinë e Urbanizmit.

Së bashku me komisionin që do të formohet, do t'i shqyrtojmë dhe integrojmë komentet dhe propozimet e rëndësishme. Mbi bazën e tyre, më pas do të vazhdojmë edhe me veprimet institucionale dhe ligjore të nevojshme, në mënyrë që të sigurojmë maksimumin e mundshëm dhe ta përfshijmë atë në dokumentin përfundimtar të Hartës Zonale.

Sot po flasim për një dokument që ka marrë pëlqim formal nga Ministria dhe që ka marrë gjithashtu miratimin formal të Kuvendit të Komunës për hapjen e shqyrtimit publik.

Unë besoj se ende ka shumë çështje që duhet të vendosen dhe të përmirësohen, ashtu siç ka edhe pjesë të dokumentit që duhet të ruhen dhe të zbatohen.

Qëllimi ynë duhet të jetë që, gjatë këtyre tridhjetë ditëve të shqyrtimit publik, të marrim sa më shumë komente profesionale dhe të arsyetuara, t'i trajtojmë ato me seriozitet dhe, aty ku është e mundur dhe e ligjshme, t'i integrojmë në dokumentin përfundimtar.

Faleminderit.

Ismail Baftjari:

Pikërisht për këtë, Udhëzimi Administrativ është hartuar në mënyrë të veçantë për pjesëmarrjen publike dhe konsultimin me qytetarët. Kur themi se komentet duhet të jenë të protokolluara, kjo bëhet në mënyrë që qytetari, në rastin më të mirë, të marrë një përgjigje të qartë për çështjen që e ka ngritur.

Mund të ketë raste kur dikush ka një problem personal, për shembull në lidhje me pronën, kontestet pronësore apo çështje të tjera personale, dhe më pas mund të drejtohet në gjykatë për shkak të një mospërgjigjeje ose përgjigjeje të institucionit. Për këtë arsye, e mirëkuptoj atë që po thua.

Natyrisht, ne kemi një ekip këtu së bashku me komunën, i cili merr shënime, dhe edhe ne si kompani mbajmë shënime. Mirëpo, obligimet ligjore janë të qarta: përgjigjet e komisionit profesional duhet të përgatiten brenda afatit të përcaktuar ligjor dhe vetëm për komentet që janë të protokolluara përgatitet raporti përfundimtar.

Raporti i dërgohet Ministrisë së Planifikimit Hapësinor, publikohet në uebfaqen e komunës dhe pala e pakënaqur ka të drejtë të ndjekë procedurën në shkallë të dytë.

Dokumentet e Hartës Zonale dhe të Planit Zhvillimor Komunal janë, përveçse dokumente profesionale, edhe dokumente me karakter të theksuar ligjor. Ligji për ujërat përcakton mënyrën se si duhet të mbrohen ujërat nëntokësore; ligji për rrugët përcakton çështjet që lidhen me rrugët; ligji për energjinë përcakton çështjet përkatëse, ndërsa ekzistojnë edhe strategji të nivelit qendror.

Prandaj, kjo çështje është më komplekse sesa mund të duket në shikim të parë. Ne kemi mirëkuptimin më të madh dhe, së bashku me komunën, mund t'i marrim në konsideratë të gjitha propozimet që janë ngritur këtu. Mirëpo, obligimet ligjore duhet të respektohen dhe nuk mund të anashkalohen.

Albnor Mullabazi:

Para se t'ua kalojmë fjalën të tjerëve, dua të sqaroj se gjatë hartimit të Planit Zhvillimor Komunal kemi zhvilluar, përveç takimit të hapjes së shqyrtimit publik në këtë sallë, edhe takime në zona të caktuara. Kemi shkuar në terren me harta të detajuara për parcelat dhe zonat përkatëse.

Të njëjtën qasje do të mundohemi ta zbatojmë edhe për Hartën Zonale.

Sa i përket komenteve që duhet të protokollohen, komentet që kemi marrë gjatë procesit të Planit Zhvillimor Komunal, të cilat kanë qenë rreth 52-53, janë dorëzuar në ministri. Në bazë të komenteve të pranuara me shkrim, ministria ka mundësuar që ato të aprovohen ose të mos aprovohen, varësisht nëse kanë qenë në përputhje me kërkesat dhe kornizën ligjore.

Nëse ka edhe dikush tjetër që dëshiron të marrë fjalën...

Jeton Haxhimustafa:

Përshëndetje të gjithëve. Unë jam Jeton Haxhimustafa, arkitekt me profesion. Po shoh se vazhdimisht po përmenden normat teknike dhe po thuhet se hartimi i Hartës Zonale ka zgjatur rreth tre vite. Në fakt, edhe në pjesën grafike figuron se Harta Zonale ka filluar në vitin 2020. Ky është një fakt i padiskutueshëm. Mirëpo, ajo që më intereson më shumë është se kur ka filluar Harta Zonale në vitin 2020, komuna ka pasur në fuqi Planin Zhvillimor Komunal të vitit 2013. Me miratimin e PZHK-së së re në vitin 2024, Harta Zonale duhet të rishqyrtohet dhe t'i përshtatet PZHK-së së re, dhe jo të trajtohet mbi bazën e PZHK-së së vjetër. Këtu kemi një problem që është ngritur edhe gjatë diskutimit publik. Për ta dëshmuar këtë, në faqen 17 të dokumentit shkruhet qartë se nuk ka ndryshim tematik të hartave, pra harta është e njëjtë me atë që është prezantuar në PZHK dhe me atë që po prezantohet sot. Ne vazhdimisht kemi tentuar të sqarojmë dallimin ndërmjet PZHK-së dhe Hartës Zonale. Besoj se këtë e dini edhe ju: PZHK-ja është një dokument dhe hartë konceptuale që përcakton zhvillimin e përgjithshëm të qytetit dhe territorit, por kufijtë e saj nuk janë domosdoshmërisht të pandryshueshëm. Këtë e keni dëshmuar edhe në praktikë, jo vetëm në teori, sepse duke i analizuar hartat që kanë derivuar nga procesi, shohim ndryshime. Këtu i kam para vetes disa harta, edhe pse mungon pjesa tekstuale. Kjo është pjesa e Hartës Zonale që po prezantohet për publikun. Kjo është harta e fundit me të cilën jemi takuar sot. Këtu shihet qartë se janë shtuar zona të caktuara industriale. Në një pjesë tjetër kemi ndryshim të kufijve të zonave. Pra, PZHK-ja nuk është një hartë e pandryshueshme. Këtu kemi hartën e PZHK-së, ku shihet qartë se një pjesë e zonës mungon. Kjo është harta e miratuar që gjendet publikisht në komunën e Rahovecit. Këtu shihet qartë edhe pjesa e zonës industriale që mungon. Po ashtu, kemi pjesë të zonave që janë shtuar pas miratimit të PZHK-së. Ajo që dua të theksoj është se, sipas Udhëzimeve Administrative, ju jeni të obliguar që në diskutimin publik, ku jemi sot, të paraqiteni me ndarjet aktuale kadastrale. Nëse Harta Zonale do të prezantohet në këtë format, ku nuk mund të identifikohen qartë parcelat, atëherë është e vështirë të zbatohet edhe ideja që çdo pronar, përmes një aplikacioni, të klikojë në parcelën e tij dhe të marrë menjëherë informacionin për kushtet ndërtimore. Për ta bërë të mundur këtë, duhet të punohet me ndarjet aktuale kadastrale, ashtu siç kërkohet edhe nga legjislacioni. Sipas Udhëzimit Administrativ, Harta Zonale duhet të bëjë ndarjen më të saktë të territorit, ndërsa PZHK-ja ka karakter më konceptual. Kjo është dëshmuar edhe në praktikë, sepse disa zona janë modifikuar nga PZHK-ja në Hartën Zonale. Dua të lidhem edhe me parafolesin, i cili ngriti çështjen se çfarë ndodh nëse parcelat ndahen dhe më pas një pjesë e tyre përfshihet në një zonë, ndërsa pjesa tjetër jo.

Albnor Mullabazi:

Harta që po prezanton nuk është harta e fundit e Planit Zhvillimor Komunal të miratuar.

Jeton Haxhimustafa:

Po, vetëm ta përfundoj. E kam pritur këtë sqarim.

Çështja është se kjo është një hartë që nuk është prezantuar sot. Sipas Udhëzimit Administrativ, neni 23, kërkohet që diskutimi publik të zhvillohet duke u bazuar në ndarjet aktuale kadastrale. Kjo do të thotë se ndarja precize në Hartën Zonale duhet të bëhet duke marrë për bazë ndarjet aktuale kadastrale. Pikërisht siç u tha më herët: çfarë ndodh nëse parcelat ndahen dhe më pas një pjesë e tyre përfshihet në zonë, ndërsa pjesa tjetër jo? Në rastin konkret që po e paraqes, kemi parcela që janë ndarë dhe një pjesë e tyre ka mbetur jashtë zonës, ndërsa pjesa tjetër është përfshirë brenda Hartës Zonale. Rasti konkret është parcela me numër 89/52, e cila është ndarë në dy pjesë. Kjo, sipas interpretimit tim, krijon problem ligjor dhe praktik. Mund të ndodhë që brenda një parcele të ketë destinime të ndryshme, për shembull ndërtim të lartë dhe ndërtim të ulët, por duhet të përcaktohen qartë kriteret se si trajtohet një parcelë e tillë. Në diskutimin publik duhet të paraqiten ndarjet aktuale kadastrale, në mënyrë që nesër të mos krijohen probleme për qytetarët. Ne jemi këtu për t'i identifikuar dhe zgjidhur problemet e banorëve të qytetit, jo për të krijuar probleme të reja. Nëse një pjesë e parcelës përfshihet në zonë ndërtimore, ndërsa pjesa tjetër jo, qytetari nesër mund të detyrohet t'u drejtohet instancave të tjera për ta zgjidhur çështjen.

Prandaj, duhet të ketë kriteret të qarta për mënyrën se si realizohet kjo.

Albnor Mullabazi:

Faleminderit, Jeton.

Sa i përket pjesës së hartave, kërkesën tënde e kemi marrë edhe me shkrim para dy ditësh.

Megjithatë, te pjesa e hartave po bazohesh në harta që janë para diskutimit publik të Planit Zhvillimor Komunal. Këtë e kam shqyrtuar edhe bashkë me kompaninë.

Pjesa që po e prezanton si ndryshim në zonën Kramovik–Guri i Kuq ka qenë kërkesë gjatë diskutimit publik të PZHK-së që të përfshihet për energji të ripërtëritshme. Dje është bërë edhe përrurimi i fillimit të punimeve për parkun solar. Ato janë përfshirë me kërkesë të veçantë të Ministrisë së Ekonomisë dhe janë përcaktuar si zonë përkatëse.

Pra, ti e ke hartën e diskutimit publik të Planit Zhvillimor Komunal dhe jo hartën përfundimtare të miratuar.

Në uebfaqen e komunës janë dy dokumente: njëri është drafti i PZHK-së, ndërsa tjetri është PZHK-ja e miratuar. Nëse dëshiron, mund të vish në Drejtorinë e Urbanizmit dhe t'i shohësh edhe kopjet fizike të hartave të PZHK-së.

Do të vëresh se ajo pjesë është ndryshuar pas diskutimit publik dhe se komentet e pranuar gjatë procesit janë inkorporuar në projektin përfundimtar të Planit Zhvillimor Komunal.

Unë sot do t'ju lus që të mos hyjmë në çdo pyetje në mënyrë të përsëritur. Të njëjtat kërkesa mund t'i drejtoni me shkrim dhe ne do t'ju përgjigjemi për të gjitha.

Ne nuk po e hartojmë Hartën Zonale për qëllimin që të mos u përshtatet qytetarëve apo profesionistëve të fushës. Nëse Harta Zonale nuk u përshtatet qytetarëve dhe profesionistëve, atëherë kot e kemi hartuar dhe vetëm ia kemi shtuar problemet vetes.

Ne kemi ardhur këtu për të marrë komente, sugjerime dhe, pse jo, edhe vërejtje nga ju, në mënyrë që dokumenti të plotësohet dhe të përmirësohet.

Sa i përket ligjshmërisë së Hartës Zonale, pyetjet që na janë bërë deri tani i kemi trajtuar dhe u jemi përgjigjur edhe me shkrim.

Dokumenti është verifikuar nga ministria. Ne nuk kemi mundur ta hapim shqyrtimin publik pa marrë paraprakisht pëlqimin e ministrisë.

Prandaj, për çdo veprim të Drejtorisë së Urbanizmit deri më tani, kemi vepruar në përputhje me ligjin. Kemi qenë edhe objekt i verifikimeve dhe hetimeve për më shumë se tre vjet dhe, nga aspekti ligjor, kemi qenë në rregull.

Kisha vazhduar, nëse kompania ka ndonjë përgjigje.

Nëse kemi pyetje të tjera, urdhëro, Drilon.

Drilon Mustafa:

Përshëndetje!

Dua ta ndërlihd edhe një herë me atë që diskutuam më herët.

Kur e kemi bërë planifikimin e PZHK-së, kemi diskutuar që, për shembull, një parcelë të ketë një status të caktuar: të jetë tokë ndërtimore ose tokë bujqësore.

Tani kemi parcela të vogla dhe raste kur një parcelë, për shembull dy ose tre hektarë, është e ndarë në dy pjesë dhe secila pjesë ka destinim të ndryshëm.

Ismail Baftjari:

Fillimisht u diskutua se Plani Zhvillimor Komunal është dokument strategjik, ndërsa Harta Zonale është dokument normativ dhe ka karakter të precizimit të të dhënave, deri te niveli i parcelave.

Ne kemi punuar mbi këto parime.

Megjithatë, mënyra se si e interpreton këtë Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor ka qenë një sfidë me të cilën jemi përballur vazhdimisht.

Kur jemi te parcelat, ju lus që kushdo që ka rast kur parcela e tij ka dy destinime, ose është përcaktuar në një mënyrë që nuk konsiderohet racionale, të bëjë kërkesë me shkrim për destinimin që mendon se duhet ta ketë e gjithë parcela.

Ne do të provojmë, së bashku me komunën, ta trajtojmë këtë çështje.

Është edhe parim etik, profesional dhe ekologjik që një parcelë me sipërfaqe të vogël të mos dëmtohet në mënyrë të panevojshme.

Kemi pasur kujdes, aty ku kemi pasur mundësi, që edhe rrugët e planifikuara të vendosen ndërmjet parcelave, në mënyrë që të ruhen parcelat dhe të mos dëmtohen në tërësi.

Prandaj, ju lus që komentet e tilla t'i paraqitni me shkrim, në mënyrë që t'i kemi parasysh gjatë procesit.

E di që në diskutim shumë gjëra duken të thjeshta dhe mund të mendohet se mund të zgjidhen lehtë. Për fat të keq, për ne që kemi përvojë të gjatë në fushën e planifikimit, kemi hasur sfida të shumta të natyrave të ndryshme.

Edhe tani nuk është një proces i lehtë.

Siç e thashë edhe në fillim, nuk kemi ardhur këtu për t'u dhënë përgjigje përfundimtare të gjitha kërkesave tuaja. Mund të diskutojmë për planin, por kërkesat specifike duhet të vendosen në protokoll dhe pastaj ekipi i formuar për këtë qëllim do të jetë i obliguar të japë përgjigje profesionale.

Jam i bindur se për parcelat e tilla mund të gjendet një orientim pozitiv dhe një zgjidhje e përshtatshme.

Habib Dina:

Habib Dina, vreshtar.

E kam një paqartësi lidhur me atë që u përmend më herët, kur u tha: "Nuk e di a ka dikush që i punon tokat nën pesëdhjetë ari".

A keni informata se sa parcela janë nën pesëdhjetë ari dhe ku i keni marrë këto të dhëna?

Unë, si vreshtar, e di që ka shumë parcela të vogla dhe shumë pak parcela mbi pesëdhjetë ari.

Prandaj dua ta sqarojmë këtë moment: ku janë marrë këto të dhëna dhe mbi çfarë baze është thënë se nuk ka parcela të tilla?

Ismail Baftjari:

Të dhënat për parcelat janë marrë nga kadastri i komunës, përkatësisht nga Drejtoria e Kadastrit.

Të gjitha parcelat janë të digjitalizuara. Mund të shihen dhe të identifikohen, përfshirë sipërfaqen e secilës parcelë.

Ajo që kemi thënë është se synohet të ruhen parcelat më të mëdha, mbi pesëdhjetë ari dhe, në disa raste, mbi një hektar.

Ky ka qenë edhe një prej synimeve të procesit të komasacionit të tokave bujqësore, që të ruhen parcelat në forma më të përshtatshme dhe të shmanget fragmentimi i tyre.

Fragmentimi i tokave bujqësore në parcela prej një, dy apo tre ari krijon probleme të mëdha për shfrytëzimin racional të tokës.

Normat teknike të planifikimit synojnë që të ruhen parcelat më të mëdha për shfrytëzim bujqësor dhe për kultura të ndryshme bujqësore.

Kjo nuk do të thotë se synohet që qytetari të detyrohet patjetër t'i bashkojë parcelat apo të krijojë parcela mbi pesëdhjetë ari. Qëllimi i normave është ruajtja e parcelave më të mëdha dhe kufizimi i fragmentimit të mëtejshëm të tokës bujqësore.

Albnor Mullabazi:

Suad, nëse nuk ka pyetje të tjera...

Kemi edhe tema të tjera, prandaj duhet t'u japim hapësirë edhe pjesëmarrësve të tjerë.

Suad Çmega:

Pjesa e bonuseve është planifikuar të rregullohet përmes një rregulloreje që do ta përpilojë Kuvendi Komunal.

Mirëpo, në një pjesë të dokumentit është përmendur edhe kompensacioni urban, përkatësisht bonusi përmes kompensacionit urban.

Unë temën e kompensacionit urban e kam trajtuar në doktoraturë dhe kam punuar gjatë në këtë fushë në Universitetin e Zagrebit.

Në dokumente është përmendur kompensacioni urban, mirëpo në legjislacionin e Kosovës nuk ekziston një koncept i tillë i përcaktuar qartë si "kompensacion urban", sepse kompensacioni urban ka kritere dhe mënyra specifike të zbatimit.

Prandaj, pyetja ime është: si do të zbatohet ky mekanizëm? A do të kërkohet një përqindje e caktuar e pajtimit të pronarëve? Sepse kompensacioni urban nuk nënkupton vetëm një apo dy parcela dhe nuk është i njëjtë me procedurën e shpronësimit.

Ai zakonisht aplikohet në sipërfaqe më të mëdha dhe në blloqe urbane.

Prandaj, do të doja të dija më konkretisht se cili model i kompensacionit urban është paraparë të zbatohet, duke pasur parasysh se ekzistojnë modele të ndryshme të implementimit.

Ismail Baftjari:

Nëse flasim për kompensacionin rural dhe kompensacionin urban, jam i bindur se një prej sfidave kryesore të Kosovës sot është kompensacioni rural.

Kompensacioni i tokave bujqësore është një sfidë serioze. Proceset e komasacionit kanë filluar dekada më parë dhe në shumë raste kanë mbetur të papërfunduara.

Ne përballemi çdo ditë me raste ku parcelat janë grumbulluar, por pronësia nuk është rregulluar plotësisht dhe shpesh nuk është e qartë se kujt i përkasin.

Sa i përket kompensacionit urban, kemi raste kur blloqe të caktuara urbane janë të organizuara në mënyrë joefikase dhe ku një ose dy pronarë mund të pengojnë zhvillimin e të gjithë bllokut.

Në këto raste, blloku mund të organizohet mbi parimet e kompensacionit urban, model i cili është përdorur edhe në Kroaci, në ish-sistemin jugosllav, por edhe në vende të ndryshme perëndimore.

Ideja është që parcelat brenda një blloku urban ose të një zone të caktuar të bashkohen përkohësisht në një tërësi planifikuese, të riorganizohen, të krijohen parcela me forma më të përshtatshme, të planifikohen rrugët dhe hapësirat publike dhe më pas të shpërndahen në mënyrë të drejtë për pronarët përkatës.

Kjo mundëson një shfrytëzim shumë më racional të hapësirës, duke krijuar njëkohësisht rrugë, hapësira publike dhe parcela të përshtatshme për zhvillim urban.

Ky proces mund të realizohet në baza vullnetare, pra me pajtimin e pronarëve, dhe jo domosdoshmërisht mbi baza detyruese.

Në këtë mënyrë, një bllok urban mund të riorganizohet në përputhje me parametrat urbanë të zonës dhe të krijohen kushte më të mira për zhvillim, pa e cenuar në mënyrë të padrejtë interesin e pronarëve.

Ismail Baftjari:

Po e them edhe njëherë: çdoherë bëhet fjalë për baza vullnetare. Kjo mund të bëhet vetëm në fazën kur qytetarët nuk pajtohen, sepse, ta zëmë, unë jam pronar dhe kam pesë ari, ndërsa ti ke pesëmbëdhjetë ari. Mirëpo, kur ka sfida të tilla, mund të jetë më e vlefshme që Komuna të ndërhyjë, duke u bazuar në parimet e kompensacionit urban, për të gjetur një zgjidhje për atë zonë.

Suad Cmega:

I nderuar, kompensacioni urban ka kritere. Ai rregullohet ose me ligj të veçantë, ose përmes neneve të caktuara të inkorporuara në kuadër të ligjit.

Ismail Baftjari:

Ka edhe parime. Ti je doktoruar në këtë fushë dhe e njeh më mirë. Ne jemi duke folur për parime, jo për

aspektin ligjor, sepse brenda ligjit aktualisht nuk është i përcaktuar në mënyrë të plotë. Shpresojmë që, meqë do të kemi edhe informacione dhe ekspertizë shtesë, kjo çështje të sqarohet më tej.

Albnor Mullabazi:

Suad, t'ua japim hapësirën edhe të tjerëve. Ju ftoj që gjatë këtij muaji të kontribuoni me komentet dhe sugjerimet tuaja.

Ismail Baftjari:

Nuk kemi çka të diskutojmë më gjatë për këtë çështje. Siç e the edhe ti, je doktor i kësaj fushe. Unë po them se në Prishtinë, Ferizaj, Prizren dhe në shumë vende të tjera janë bërë grumbullime të parcelave urbane dhe më pas shpërndarje apo blerje të parcelave urbane. Ka formate të ndryshme.

Ne nuk jemi duke folur këtu për aspektin strikt ligjor, por për aspektin praktik dhe funksional. Në këto aspekte jemi të bindur se ka mundësi të gjenden zgjidhje edhe në Kosovë. Ndoshta, me ndryshimet e Ligjit për Planifikimin Hapësinor, edhe aspekti ligjor mund të përshtatet më tej me këto praktika.

Albnor Mullabazi:

Sa i përket deponisë së inertëve, të cilën e përmendi edhe Suadi, ajo është e përfshirë në Hartën Zonale. Pikërisht për këtë arsye dokumenti është në shqyrtim publik, në mënyrë që gjatë kësaj periudhe të kemi mundësi të identifikojmë edhe gabime teknike dhe, nëse është e nevojshme, t'i plotësojmë apo korrigjojmë.

Sa i përket hartës së shfrytëzimit të tokës në Planin Zhvillimor Komunal që është paraqitur në projektor, kjo është harta e miratuar. Jeton, hartat që i prezantove janë harta të draftit gjatë shqyrtimit publik të Planit Zhvillimor Komunal. Kjo është harta e miratuar. Pra, këto janë zonat që janë përfshirë pas procesit të shqyrtimit publik të PZHK-së.

Nuk kemi punuar asgjë në mënyrë të njëanshme, as unë dhe as ndonjë zyrtar i Drejtorisë. Prandaj, të lutem, të mos krijojmë huti te qytetarët duke i paraqitur hartat e draftit si harta përfundimtare.

Nëse kemi komente të tjera, ju lutem t'i paraqitni edhe me shkrim. Përveç këtij takimi, do të organizojmë edhe takime të tjera nëpër zona. Do të shkojmë edhe në pjesë më të detajuara të Hartës Zonale, së bashku me stafin e Drejtorisë dhe zyrtarët përkatës.

Lutfi Tahiri:

Jam avokat, Lutfi Tahiri. Unë po ju pyes për një pronë specifike. Meqenëse u përmend më herët rasti i një prone me dy destinime, ku njëra pjesë e parcelës është përfshirë si zonë ndërtimore, ndërsa pjesa tjetër ka mbetur jashtë zonës ndërtimore, po i referohem parcelës 08-950-52-0, e cila është pronë e Hamdi Cenës.

Kjo është e vetmja parcelë ku, në kufi me parcelat e tjera fqinje, siç shihet edhe në hartë, është trajtuar ndryshe. Janë përdorur kritere të ndryshme. Parcela nuk është trajtuar në tërësinë e kufijve të saj kadastralë, por vetëm një pjesë e saj është përfshirë në zonën ndërtimore, ndërsa pjesa tjetër ka mbetur jashtë.

Do të doja të kisha një shpjegim se çfarë kriteri është përdorur në rastin konkret. Pse, në dallim nga parcelat fqinje që janë trajtuar në kufijtë e tyre kadastralë, kjo parcelë është trajtuar vetëm pjesërisht?

Pra, a mund të na jepni një shpjegim pse njëra pjesë është përfshirë në zonën ndërtimore, ndërsa pjesa tjetër ka mbetur jashtë?

Albnor Mullabazi:

Shumë faleminderit. Ndoshta nuk ishim ndalur në mënyrë të detajuar në këtë pjesë, por, pasi e ngritët këtë çështje, po e sqarojmë.

Sa i përket pjesës që është përfshirë në Planin Zhvillimor, aty fillimisht kanë qenë rreth dhjetë parcela. Dy ose tri prej tyre janë bashkuar dhe kanë formuar një sipërfaqe prej rreth 84 ari, e cila është përfshirë në zonën ndërtimore.

Bashkimi i parcelave ka ndodhur pasi Plani Zhvillimor Komunal ishte dorëzuar për miratim në ministri. Plani kishte qëndruar për miratim në ministri dhe më pas është miratuar në nëntor. Bashkimi i parcelave ka ndodhur në shtator. Hartat përfundimtare të Planit Zhvillimor Komunal ishin dorëzuar në ministri shumë më herët, pas përfundimit të shqyrtimit publik.

Në atë fazë, Komuna nuk ka pasur qasje në hartat përfundimtare që ishin në procedurë të miratimit. Pra, bashkimi i parcelave ka ndodhur pasi ishte përfunduar dhe dorëzuar versioni përfundimtar i Planit Zhvillimor Komunal.

Unë do t'ju lus që të mos hyjmë më gjatë në këtë pjesë gjatë këtij takimi. Për këtë çështje jemi edhe në një kontest me ministrinë lidhur me vendimet për lejimin e ndërtimeve në toka bujqësore.

Ju lus që ta paraqitni kërkesën me shkrim dhe ta specifikoni çështjen. Kompania dhe ekspertët e saj, së bashku me zyrtarët e Komunës, do të përpiqen ta trajtojnë këtë kërkesë.

Edhe Burimi, i cili ka qenë pjesë e Kuvendit Komunal në mandatin e kaluar, e ka ngritur këtë çështje në këtë foltore. Është thënë se, pas miratimit të Hartës Zonale, Drejtoria e Urbanizmit do të përpiqet që t'i përfshijë edhe parcelat në të cilat ka ndodhur bashkimi pas miratimit të PZHK-së.

Ne nuk jemi kundër asnjë investimi. Mirëpo, në atë moment kjo ka qenë mundësia ligjore që kemi pasur. Sot ju lus që t'i paraqitni komentet me shkrim dhe t'i protokolloni. Për çdo gjë që është në mundësinë tonë dhe që mund të pranohet nga ministria, ne do të përpiqemi t'i arsyetojmë komentet tuaja dhe t'i trajtojmë në mënyrë që ministria t'i marrë parasysh.

Nuk do të doja të hyjmë në detaje për secilën parcelë, sepse atëherë do të kemi punë më shumë se për tërë ditën e sotme.

Ju falënderoj shumë për kontributin. Ju lus të gjithëve, nga Suadi e deri te të gjithë profesionistët e tjerë, që të njëjtat çështje t'i sillni edhe fizikisht dhe me shkrim. Pse jo, të kontribujmë së bashku që të dalim me një produkt sa më të mirë dhe që Harta Zonale në fund të jetë sa më e dobishme.

Edhe unë do të përpiqem ta mundësoj këtë, së bashku me zyrtarët që do të angazhohen. Por më e rëndësishmja është që dokumenti t'u mundësojë qytetarëve ta shfrytëzojnë dhe të jetë funksional edhe në të ardhmen. Unë jam sot drejtor, nesër mund të vijë dikush tjetër, por dokumenti do të mbetet këtu.

Shumë faleminderit për pjesëmarrjen tuaj.

Ismail Baftjari:

Vetëm një fjalë. Të gjithë ata që janë ekspertë profesionalë të fushës dhe dëshirojnë të diskutojnë në mënyrë më profesionale, në një tryezë më të ngushtë, mund ta organizojmë një takim përmes drejtorit, në kohën që ju përshtatet.

Faleminderit.

Albnor Mullabazi:

Shumë faleminderit për pjesëmarrjen tuaj.