

UDHËZIM
Nr. 1, datë 19.6.2025

**PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË HOLLËSISHME PËR
DOKUMENTACIONIN DHE PROCEDURËN E SHPALLJES SË ZONËS
PRIORITARE TË ZHVILLIMIT NË TERRITORET E BASHKIVE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 4, të nenit 4, të ligjit nr. 20/2025, “Për paketën e maleve”,

UDHËZOJ:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Objekt i këtij udhëzimi është përcaktimi i rregullave të hollësishme për dokumentacionin dhe procedurën e shpalljes së zonës me përparësi zhvillimin e ekonomisë malore (në vijim “zonë zhvillimi”) nga të gjitha bashkitë në vend, sipas ndarjes territoriale në fuqi.

2. Bashkitë kryejnë procedurat në përputhje me parashikimet ligjore të legjislacionit që rregullon organizimin dhe funksionimin e njësive të vetëqeverisjes vendore, si dhe ato të parashikuara në këtë udhëzim.

3. Bashkitë veprojnë dhe udhëhiqen nga parimi i informimit, konsultimit, transparencës dhe eficiencës.

II. PROCEDURAT E IDENTIFIKIMIT TË ZONËS SË ZHVILLIMIT

4. Brenda 10 (dhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e këtij udhëzimi, kryetari i bashkisë urdhëron ngritjen e grupit të punës me këtë objekt veprimtarie:

a) Identifikimin dhe hartëzimin e zonës së zhvillimit brenda territorit të bashkisë, në përputhje me parashikimet e shkronjës “ç”, të nenit 3, të ligjit nr. 20/2025, “Për paketën e maleve”.

Pjesë e këtij procesi është edhe evidentimi në terren që kryhet me ndihmën e strukturave përkatëse në bashki, duke përfshirë evidentimin e pranisë së poseduesve dhe gjendjen faktike të posedimit, për të cilën mbahet procesverbali përkatës;

b) Mbledhjen, administrimin dhe analizimin e kërkesave për shprehje paraprake interesi në subjekte të ndryshme, të paraqitura në platformën digjitale të dedikuar për zbatimin e ligjit nr. 20/2025, “Për paketën e maleve”;

c) Mbledhjen, administrimin dhe analizimin e të gjitha të dhënave të nevojshme socio-ekonomike, mjedisore dhe gjeografike, si dhe të çdo dokumentacioni tjetër që mund të jetë i nevojshëm, në kuadër të kësaj analize;

ç) Realizimin e konsultimit publik me komunitetin lokal që mund të preket nga shpallja e zonës zhvillimore, sipas legjislacionit në fuqi;

d) Bashkërendimin dhe bashkëpunimin me drejtorinë përkatëse vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për të verifikuar statusin e pronës së poseduar nga pretenduesi për t’u njohur posedues jopronarë në atë pjesë të territorit që synohet të shpallet zonë zhvillimore. Agjencia Shtetërore e Kadastrës i përgjigjet kërkesës së paraqitur nga bashkia përkatëse jo me vonë se 5 (pesë) ditë nga data e marrjes së kërkesës për informacion;

dh) Bashkërendimin dhe bashkëpunimin me Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit për të siguruar dhe nxitur planifikimin e harmonizuar e të integruar të zonës së zhvillimit. Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit i përgjigjet kërkesës së paraqitur nga bashkia përkatëse jo më vonë se 10 (dhjetë) ditë nga data e marrjes së kërkesës;

e) Vlerësimin e përputhshmërisë me dokumentet ekzistuese të politikave dhe planeve vendore, të tilla si plani i përgjithshëm vendor, plani vendor i menaxhimit të pyjeve apo çdo dokument tjetër i ngjashëm;

ë) Vlerësimin dhe konfirmimin se zona e zhvillimit e propozuar nuk përfshin territore që janë pjesë e mosmarrëveshjeve midis bashkive kufitare, në lidhje me hartën e miratuar për territorin e

bashkisë përkatëse dhe ndarjen administrativo-territoriale, sipas legjislacionit në fuqi, si dhe në territorin në fjalë nuk janë të ndaluara zhvillimet ndërtimore në bazë të legjislacionit në fuqi për zonat e mbrojtura;

f) Hartimin e projektaktit dhe relacionit shoqërues.

5. Relacioni shoqërues i projektaktit, sipas pikës 4, të këtij udhëzimi, përmban analizë:

a) për nevojën e shpalljes së zonës së zhvillimit dhe për potencialet që nxit kjo nismë (për shembull potencialin për zhvillimin ekonomik, industrial apo turistik të zonës);

b) për praninë e poseduesve jopronarë në territorin e zonës;

c) për vështirësitë e hasura në dhënien e akteve të zhvillimit të territorit (leje zhvillimi dhe ndërtimi) në raport me pjesën tjetër të territorit, si pasojë e mosrregullimit të marrëdhënieve juridike të pronësisë private mbi tokën.

Relacioni duhet të përmbajë, gjithashtu, analizë në lidhje me këto aspekte, por pa u kufizuar vetëm në to:

i. Vlerësimin e kërkesës për turizëm (lokale dhe ndërkombëtare), identifikimin e llojeve të turizmit që janë më të përshtatshme për zonën (eko-turizëm, agroturizëm, turizëm aventurë, etj.) apo të potencialit për zhvillimin industrial apo të sektorëve me prioritet;

ii. Vlerësimin e burimeve natyrore dhe kulturore: identifikimin e atraksioneve kryesore, si: parqe natyrore, shtigje malore, monumente historike, etj.;

iii. Vlerësimin e infrastrukturës: analizimin e mundësive për ndërtimin e infrastrukturës së nevojshme (rrugë, akomodim, shërbime energjie, uji, etj.);

iv. Analizimin e ndikimit të mundshëm në mjedis dhe shoqëri: vlerësimin e ndikimit të turizmit në natyrë, biodiversitet dhe jetesën e banorëve lokalë.

6. Grupi i punës kryesohet nga një nga zëvendëskryetarët e bashkisë dhe përbëhet nga këta anëtarë:

a) 1 (një) përfaqësues nga struktura përgjegjëse për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe punët publike;

b) 1 (një) përfaqësues nga struktura përgjegjëse për çështjet ligjore dhe pronat;

c) 1 (një) përfaqësues nga struktura përgjegjëse për pyjet, kullotat;

ç) 1 (një) përfaqësues nga struktura përgjegjëse për turizmin dhe trashëgiminë kulturore;

d) 1 (një) përfaqësues nga struktura përgjegjëse për financat dhe për zhvillimin ekonomik;

dh) administratori i njësishë administrative përkatëse, territori i të cilës synohet të jetë pjesë e zonës së zhvillimit;

e) administratori i lagjes apo fshatit përkatës, territori i të cilit synohet të jetë pjesë e zonës së zhvillimit.

7. Grupi i punës, sipas nevojës, me qëllim realizimin e veprimtarisë së grupit, kërkon nga kryetari i bashkisë marrjen e shërbimeve me fonde buxhetore, si: konsulenca, studime, ekspertiza apo trajnime/edukim në vazhdim nga institucionet publike të arsimit të lartë, në përputhje me parashikimet e vendimit nr. 188, datë 13.3.2019, të Këshillit të Ministrave, “Për ofrimin nga institucionet publike të arsimit të lartë të shërbimeve, në përputhje me veprimtarinë e tyre për institucionet e qeverisjes qendrore, institucionet në varësi të tyre dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore”, të ndryshuar. Pas marrjes së miratimit nga kryetari i bashkisë, strukturat përgjegjëse të bashkisë procedojnë në përputhje me parashikimet e këtij vendimi.

8. Grupi i punës zhvillon veprimtarinë brenda afatit të përcaktuar nga kryetari i bashkisë.

9. Grupi i punës, në përfundim të analizës tërësore të të dhënave dhe dokumentacionit mund të propozojë shpalljen e një ose disa zonave, brenda territorit të bashkisë, si zona zhvillimi. Dosja e përgatitur i paraqitet kryetarit të bashkisë dhe përmban këto dokumente:

a) Projektaktin e nënshkruar nga të gjithë anëtarët e grupit të punës;

b) Relacionin shoqërues, hartuar në përputhje me parashikimet e pikës 4, të këtij udhëzimi, që evidenton përmbushjen e të gjitha detyrave të grupit të punës.

c) Hartën e zonës së propozuar, sipas sistemit KRGJSH, të paraqitur mbi ortofoto (manual dhe digjital);

- c) Hartën e zonës së propozuar, të pasuruar me informacionin kadastral (manual dhe digjital);
- d) Hartën e zonës së propozuar, të pasuruar me informacionin e Planit të Përgjithshëm Vendor (manual dhe digjital);
- dh) Listën e aktiviteteve të mundshme/të synuara për zhvillim, bazuar në analizën e sektorëve me prioritet;
- e) Dokumentacion që provon realizimin e konsultimeve paraprake me komunitetin lokal dhe palët e interesuara;
- ë) Të dhëna mbi praninë e poseduesve jopronarë brenda zonës së propozuar, statusin ligjor dhe kategorinë (klasifikimin) e pronës;
- f) Raport mbi infrastrukturën ekzistuese dhe nevojat për investime infrastrukturore.

10. Kryetari i bashkisë ndërmerr të gjithë hapat e nevojshëm administrativë, në përputhje me legjislacionin në fuqi, për të përfshirë projektaktin për shpalljen e zonës zhvillimore dhe dokumentet shoqëruese në mbledhjen e radhës së këshillit bashkiak.

11. Vendimi i këshillit bashkiak i nënshtrohet verifikimit të ligjshmërisë, sipas procedurës dhe afateve të parashikuara në ligjin nr. 107/2016, “Për prefektin”, të ndryshuar.

III. PROCEDURA E VLERËSIMIT TË PROPOZIMIT PËR SHPALLJE TË ZONËS SË ZHVILLIMIT NGA MINISTRI PËRGJEGJËS PËR PUSHTETIN VENDOR

12. Pas përfundimit të procedurës së parashikuar në pikën 10, të këtij udhëzimi, kryetari i bashkisë paraqet pranë ministrit përgjegjës për pushtetin vendor kërkesën për shpalljen e zonës zhvillimore në territorin e bashkisë. Kërkesës duhet t’i bashkëngjiten këto dokumente:

- a) Raporti përmbledhës mbi procedurën e ndjekur nga bashkia përkundrejt parashikimeve të këtij udhëzimi;
- b) Hartën e zonës së propozuar dhe, nëse propozohet shpallja e më shumë se një zone (për shembull territor i bashkisë ose pjesë malore e atij territori), hartën që pasqyron vendndodhjen e çdo zone brenda territorit të bashkisë;
- c) Konfirmimin se zona e zhvillimit e propozuar nuk përfshin territore që janë pjesë e mosmarrëveshjeve midis bashkive kufitare, në lidhje me hartën e miratuar për territorin e bashkisë përkatëse dhe ndarjen administrativo-territoriale, sipas legjislacionit në fuqi, si dhe se territori nuk është zonë e mbrojtur sipas legjislacionit në fuqi;
- ç) Vendimin e këshillit bashkiak, miratuar sipas pikës 9, të këtij udhëzimi;
- d) Dokumentin analizues mbi efektet e pritshme dhe se si shpallja e zonës së zhvillimit mund të kontribuojë në nxitjen dhe realizimin e potencialit për zhvillim ekonomik, industrial apo turistik të zonës.

Në këtë analizë duhet të renditet, gjithashtu:

- i. niveli i pranisë së poseduesve jopronarë, duke specifikuar sipërfaqen në posedim;
- ii. vështirësitë e hasura në dhënien e akteve të zhvillimit të territorit (leje zhvillimi dhe ndërtimi) në raport me pjesën tjetër të territorit, si pasojë e mosrregullimit të marrëdhënieve juridike të pronësisë private mbi tokën. Analiza duhet të evidentojë nivelin e akteve të zhvillimit të territorit në këtë zonë përkundrejt zonave të tjera dhe se si mosrregullimi i marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi tokën ka ndikuar në këtë zonë.

13. Ministri përgjegjës për pushtetin vendor, pas shqyrtimit paraprak të kërkesës dhe dokumentacionit shoqërues, mund të kërkojë sqarime në lidhje me dokumentacionin apo plotësim të dokumentacionit të përmendur në pikën 11, të këtij udhëzimi. Njoftimi për plotësimin e dokumentacionit ose paraqitjen e dokumentacionit shtesë i përcillet kryetarit të bashkisë me shkresë zyrtare. Mosparaqitja e dokumentacionit plotësues ose dokumentacionit shtesë në përfundim të afatit 10-ditor nuk pezullon procesin e vlerësimit të kërkesës. Në këtë rast, vlerësimi i kërkesës bëhet mbi dokumentacionin e dosjes së administruar.

14. Në rast se territori i bashkisë që synohet të shpallet zonë zhvillimi është objekt mosmarrëveshjeje midis bashkive kufitare, në lidhje me hartën e miratuar për territorin e bashkisë përkatëse dhe ndarjen administrativo-territoriale sipas legjislacionit në fuqi, territori nuk mund të shpallet zonë zhvillimi për atë bashki sipas këtij udhëzimi.

15. Në përfundim të vlerësimit të kërkesës dhe dokumentacionit shoqërues, nëse konstatohet se bashkia ka përmbushur kriteret ligjore sipas përcaktimeve të këtij udhëzimi, ministri përgjegjës vendos t'i propozojë Këshillit të Ministrave shpalljen e territorit të bashkisë apo të pjesës malore të atij territori si zonë zhvillimi.

16. Kërkesa e bashkisë kompetente për shpallje e zonës së zhvillimit që nuk përmbush kriteret ligjore dhe ato të parashikuara në këtë udhëzim, në lidhje me dokumentacionin që duhet të paraqitet dhe procedurën që duhet ndjekur, refuzohet. Vendimi i ministrit përgjegjës për refuzimin e kërkesës përmban arsyet e refuzimit.

17. Bashkia mund të iniciojë sërish procesin e identifikimit e të vlerësimit të zonës së zhvillimit, në përputhje me parashikimet e këtij udhëzimi, për atë zonë apo ndonjë zone tjetër brenda territorit.

18. Bashkia publikon në faqen zyrtare të internetit vendimin e Këshillit të Ministrave për shpalljen e zonës së zhvillimit, si dhe të gjithë informacionin e nevojshëm në lidhje me procedurat përkatëse. Bashkia siguron informacionin e nevojshëm që do të vendoset në platformën digjitale të dedikuar për zbatimin e ligjit nr. 20/2025, "Për paketën e maleve", në lidhje me ecurinë e zbatimit të ligjit në bashkinë përkatëse.

IV. DISPOZITA TË FUNDIT

19. Agjencia për Mbështetjen e Vetëqeverisjes Vendore shërben si sekretariat teknik për kryerjen e procedurave sipas kreut III, të këtij udhëzimi, dhe për aq sa është e mundur, mbështet bashkitë në lidhje me fuqizimin e kapaciteteve për administrimin e procesit të parashikuar në këtë udhëzim.

20. Agjencia Shtetërore e Kadastrës bashkëpunon dhe ndërvepron, në përputhje me afatet e parashikuara në këtë udhëzim, me qëllim përshejtimin e procesit të identifikimit të zonës së zhvillimit. Nëpërmjet ndërveprimit me Agjencinë duhet të synohet të saktësohet që në këtë fazë nëse zona e synuar i është nënshtruar procedurës së regjistrimit fillestar të zonave kadastrale, fazën e kësaj procedure për atë zonë, si dhe nëse ka nevojë për përmirësim të regjistrave të pasurisë së paluajtshme sipas legjislacionit në fuqi.

21. Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit bashkëpunon dhe ndërvepron, në përputhje me afatet e parashikuara në këtë udhëzim, me qëllim verifikimin e statusit të zonës së propozuar për zhvillim, sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë përkatëse.

22. Bashkia, menjëherë pas hyrjes në fuqi të këtij udhëzimi, organizon aktivitete ndërgjegjësuere dhe informative në formë të ndryshme, duke përfshirë edhe përdorimin e mjeteve të ndryshme të komunikimit për të rritur nivelin e informimit dhe ndërgjegjësimin të qytetarëve mbi përfitimet nga ky ligj.

23. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, Agjencia për Mbështetjen e Vetëqeverisjes Vendore, Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe Agjencia Kombëtare për Shoqërinë e Informacionit për zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I SHTETIT PËR PUSHTETIN VENDOR
Arbjan Mazniku