



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA SHKODËR
KËSHILLI BASHKIAK**

VENDIM

Nr. 72 datë 27.12.2022

**"PËR MIRATIMIN E KRITEREVE TË PËRDORIMIT TË
INTENSITETIT TË NDËRTIMIT ME KUSHTE
SI INSTRUMENT I ZHVILLIMIT TË TERRITORIT"**

Këshilli Bashkiak Shkodër në mbledhjen e datës 27.12.2022, me propozim të Kryetarit të Bashkisë, bazuar në nenin 9, pika 1/3 a, nenet 23/14, 54 germa (k) të ligjit Nr. 139/2015, datë 17.12.2015 "Për Vetëqeverisjen Vendore", i ndryshuar; nenin 30 të ligjit Nr.107/2014 datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit ", të ndryshuar; nenin 41 të VKM-së nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregulloreve të zhvillimit të territorit", e ndryshuar; VKM-në nr. 686, datë 22.11.2017 "Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", e ndryshuar; VKB nr.19, datë 24.03.2017 "Për miratimin e Strategjisë së Zhvillimit të Territorit dhe Projekteve - Strategjike të Zhvillimit të Bashkisë Shkodër", Vendimin e Këshillit Kombëtar të Territorit nr.5, datë 16.10.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër"; VKB nr. 55, datë 23.12.2022 "Për miratimin e Rishikimi të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër"; Vendimin e Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.9, datë 28.12.2022 "Për miratimin e Dokumentit të Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër",

V E N D O S I:

1. Miratimin e kriterëve për përdorimin e Intensitetit të Ndërtimit me Kushte (këtu e në vijim INK), si instrument i zhvillimit të territorit që synon të sigurojë kontribut për financimin e investimeve kapitale në infrastruktura dhe shërbime publike, përfshirë programet sociale të strehimit, në zonat e parashikuara nga Plani i Përgjithshëm Vendor. Ky kontribut jepet nga kërkuesi i lejes së ndërtimit

në këmbim të shtimit të intensitetit të ndërtimit dhe lartësisë së lejuar në kate, në marrëveshje me Bashkinë Shkodër.

2. Bashkia Shkodër jep të drejtën për zbatimin e intensitetit shtesë të ndërtimit sipas pikave të këtij vendimi dhe legjislacionit në fuqi, kundrejt kontributit përkatës, përmes marrëveshjeve me palët e interesuara, organizimit të konkurseve ose ankandeve publike. Në rastet kur përfituesi i kërkon Bashkisë zbatimin e intensitetit me kusht për pronën/parcelat në të cilat përfituesi ka marrëveshje zhvillimi me pronarin, Bashkia vlerëson kostot dhe përfitimet e saj dhe të publikut nga zbatimi i intensitetit me kushte dhe vendimin e saj e publikon nëpërmjet një ose disa mjeteve të informimit publik.
3. Njësitë Strukturore që janë subjekt i Programit INK përcaktohen në Planin e Përgjithshëm Vendor. Në rast rishikimi të këtyre njësive apo shtrirjes së tyre, ky program do të zbatohet në përputhje me hartën e përditësuar të njësive.
4. Kushtet e tjera të zhvillimit mbeten të pandryshuara, duke respektuar standardet e planifikimit.
5. Kontributi që zhvilluesi do ti japë njësisë vendore në këmbim të së drejtës së shtimit të intensitetit do të jetë 10% e sipërfaqes totale shtesë .

Ky kontribut mund të jetë pagesë e drejtpërdrejtë në llogari të bashkisë, dhe do të llogaritet si përqindje mbi vlerën e tregut të sipërfaqes totale shtesë ose mund të jetë sipërfaqe ndërtimi që zhvilluesi i kalon Bashkisë Shkodër.

Në përlllogaritjen e kontributit dhe vlerës së tregut, duhet të vlerësohet hierarkia e vlerës së shitjes duke përdorur si vlerë minimale çmimin e referencës (miratuar sipas UKM), e cila do të saktësohet duke patur në konsideratë trendin e rritjes nga periferia drejt qendrës. Vlera apo pozicioni i saktë që përftohet nga programi i intensitetit të zhvillimit me kushte do të përcaktohen në kontratën e realizuar ndërmjet palëve sipas dispozitave ligjore në fuqi.

Ky kontribut parashikohet të jetë subjekt rishikimi në vijimësi, nga ana e Këshillit Bashkiak

6. Kërkesat e zhvilluesve për përfshirjen në programin e intensitetit të zhvillimit me kusht të gjykohen (miratohen apo refuzohen), në bazë të parimeve të mëposhtme:
 - a. Prevalencës së interesit publik.
 - b. Vlerësimit tekniko-ekonomik të projekt propozimit.

7. Në përfundim vendimi i miratimit për zbatimin e programit intensitetit të ndërtimit me kushte botohet në regjistrin kombëtar të planifikimit të territorit dhe publikohet në faqen zyrtare të Bashkisë Shkodër.
8. Pjesë integrale e këtij vendimi është Dokumenti i Programit për Intensitetin e Ndërtimit me Kushte.
9. Për çdo çështje të paparashikuar në këtë vendim, palët e interesuara i referohen për zbatim legjislacionit në fuqi, akteve nënligjore, si dhe Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër, të miratuar .
10. Për zbatimin e këtij vendimi ngarkohet Kryetari i Bashkisë.
11. Ky vendim hyn në fuqi sipas përcaktimeve të pikës 6 të nenit 55 të ligjit nr.139/2015 "Për vetëqeverisjen vendore", i ndryshuar.

KRYETAR


Brisela KADIJA



Sekretari i Këshillit Bashkiak



Denis Lasha

Miratuar me 26 vota

Vota Pro 26

Vota Kunder 0

Vota Abstenim 0

Zbardhur me datë 4.1.2023



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA SHKODËR

PROGRAMI
PËR
INTENSITETIN E NDËRTIMIT ME KUSHTE

1 BAZA LIGJORE DHE PËRCAKTIME

Ky program bazohet dhe është hartuar në mbështetje të ligjit nr. 139/2015, datë 17.12.2015 "Për vetëqeverisjen vendore", ligjit nr.7850, datë 29.07.1994, "Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë", të ndryshuar, të ligjit nr.107/2014 datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", (i ndryshuar); të VKM nr. 686, datë 22.11.2017 "Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", (i ndryshuar); të VKM nr. 408 datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores se Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar); Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Shkodër, miratuar me vendim Nr.5, datë 16.10.2017 nga Këshilli Kombëtar i Territorit;

Sipas nenit 30 të Ligjit nr.107/2014 datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", (i ndryshuar):

Intensiteti i Ndërtimit me Kushte (INK) është instrumenti i zhvillimit të territorit që synon të sigurojë kontribut për financimin e investimeve kapitale në infrastruktura dhe shërbime publike, përfshirë programet sociale të strehimit, në zona të parashikuara nga plani i përgjithshëm vendor. Ky kontribut jepet nga kërkuesi i lejes së ndërtimit në këmbim të shtimit të intensitetit të ndërtimit, në marrëveshje me autoritetin vendor si dhe hapësirave publike.

Sipas Nenit 41 të VKM nr. 408 datë 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores se Zhvillimit të Territorit"(i ndryshuar):

1. Programi i intensitetit të ndërtimit me kushte hartohet nga autoriteti vendor i planifikimit në funksion të qëllimit sipas pikës 1, të nenit 30 të ligjit.

2. Autoriteti vendor i planifikimit përgatit hartën e zonave të banimit që mund të jenë subjekt i programit të intensitetit të ndërtimit me kushte, si pjesë të planit të përgjithshëm vendor gjatë hartimit, ose rishikimit të tij. Përcaktimi i intensitetit me kushte për njësitë/ zonat shoqërohet me studimin e kapacitetit mbajtës, si dhe me një plan të detajuar të zbatimit dhe të transparencës publike të programit.

Vlera maksimale e intensitetit të ndërtimit, përfshirë intensitetin shtesë që mund të lejohet me kushte, nuk mund të tejkalojë asnjëherë intensitetin maksimal të ndërtimit të lejuar të zonës.

Vlera e të drejtës për zbatimin e intensitetit të ndërtimit me kushte përfitohet nga intensiteti shtesë i ndërtimit, mbi bazën e vlerës së tregut në zonën ku do të ndërtohet sipërfaqja e re e ndërtimit, dhënë nga intensiteti shtesë i ndërtimit, në përputhje me ligjet dhe rregulloret në fuqi.

Autoriteti vendor i planifikimit jep të drejtën për zbatimin e intensitetit shtesë të ndërtimit përmes marrëveshjeve të drejtpërdrejta me Zhvilluesit, ose përmes organizimit të konkurseve dhe ankandeve publike.

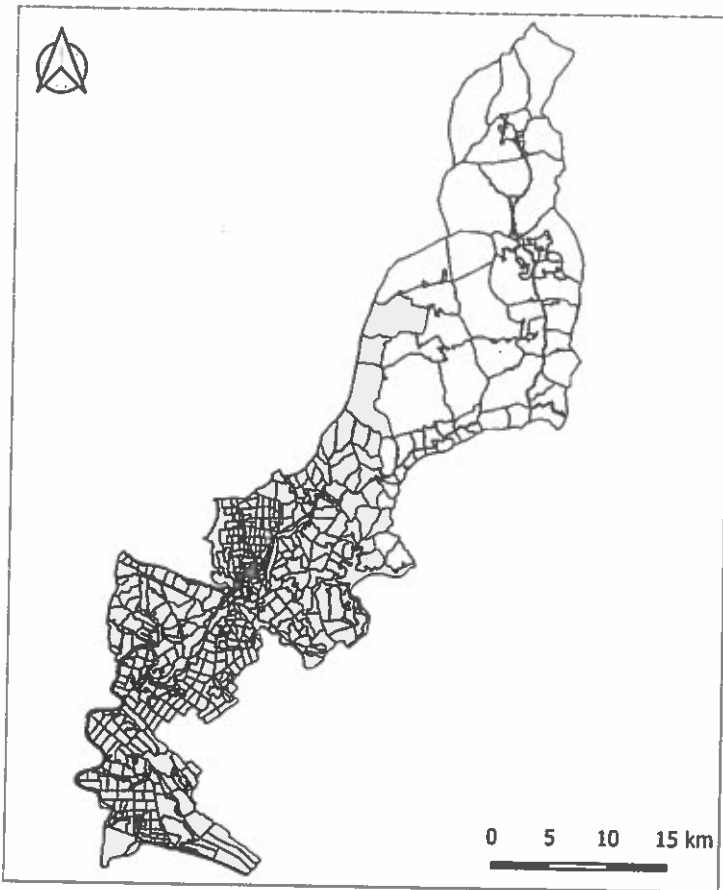
Sipas përcaktimeve të PPV, intensiteti shtesë aplikohet vetëm në pronat me përdorim banim (përfshirë përdorime rezidenciale dhe tregtare në të njëjtën ndërtesë, ku përdorimi kryesor është ai për banim).

INK në thelb është një instrument financiar nxitës, që i lejon zhvilluesit të ndërtojë ndërtesa më të larta ose me më shumë sipërfaqe për kat përtej intensitetit të ndërtimit bazë të lejuar sipas dokumentit të planifikimit ndërkohë që përmes kushtit bën të mundur sigurimin e fondeve për një përfitim publik të përcaktuar: kontributit financiar nga zhvilluesit apo financimin e veprave publike, ndërtim të infrastrukturës drejtpërdrejt nga zhvilluesi ose një numri të caktuar banesash sociale për të pastrehët.

2 PËRCAKTIME MBI ZONAT SUBJEKT I INK

Njësitë strukturore për të cilat do të aplikohet Programi INK përcaktohen nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Shkodër, i miratuar me Vendimin Nr.5 datë 16.10.2017 të KKT-së. Në dokumentin e Rregullores Vendore janë përcaktuar **11 Njësitë Strukturore** që janë subjekt i zbatimit/aplikimit të Programit të Intensitetit të Ndërtimit me Kushte, përkatësisht: **SH003.UB, SH004.UB, SH005.UB, SH006.UB, SH007.UB, SH008.UB, SH009.UB, SH015.UB, SH016.UB, SH017.UB dhe SH112.UB.**

Në zbatim të parashikimit të nenit 41, pika 2 të VKM Nr.408 datë 13.05.2015, Bashkia Shkodër ka përgatitur hartën e njërive strukturore që janë pjesë e zbatimit të INK sipas parashikimeve të PPV.



Njesia Strukturore	PDV
SH003.UB	Zhvillim me PDV
SH004.UB	Zhvillim me PDV
SH005.UB	Zhvillim me PDV
SH006.UB	Zhvillim me PDV
SH007.UB	Zhvillim me PDV
SH008.UB	Zhvillim me PDV
SH009.UB	Zhvillim me PDV
SH015.UB	Zhvillim me PDV
SH016.UB	Zhvillim me PDV
SH017.UB	Zhvillim me PDV
SH112.UB	Zhvillim me PDV



Për secilën nga këto njësi, PPV parashikon edhe 2 Kate shtesë me kusht si pjesë e programit të INK dhe ka vendosur si kusht hartimin e Planeve të Detajuara Vendore në to.

Në këtë mënyrë, studimet e kapaciteteve mbajtëse për secilën Njësi Strukturore duhet të realizohen si pjesë e dokumentave të PDV gjatë hartimit të tyre, duke respektuar limitet e treguesve zhvillimorë bruto të përcaktuar nga PPV. Në këtë mënyrë garantohet që, pavarësisht se intensiteti i ndërtimit shtohet nga aplikimi i intensitetit me kusht, ky intensitet i shtuar i përmbahet kapacitetit që ka zona për të strehuar banorët dhe përdoruesit e rinj, duke i ofruar shërbimet e nevojshme publike brenda standardeve të përcaktuara me ligj dhe ky intensitet i shtuar nuk tejkalon intensitetin maksimal të lejuar nga PPV-ja, nëse nuk zbatohet programi i intensitetit të ndërtimit me kushte.

Më poshtë jepet një ekstrakt i përmbajtjes së studimit të kapacitetit mbajtës të zonave:

6.6. SHPËRNDARJA E TREGUESVE

Intensiteti i programit për zonat 1 - 25 është llogaritur bazuar sipërfaqes bruto të ndërtimit dhe sipërfaqes dhe kapacitetit real të mund të rritur secila zone për zbatim.

Intensiteti për secilin zotë të zbatimit do të jetë 1 / 25.

Shpërndarja e mundësitë për ndërtim për zonat 1 - 25 është bërë në përputhje të drejtë me sipërfaqen e tyre.

Ky studim parashtoi 07 njësi të zonave të ndërtimit të cilat do të ndërtohen dhe ndërtuesit do të jenë të bashkuar me kapacitetin publik, aktualisht të zbatuar në programin me kusht për të marrë. Ky faktori i shfrytëzimit të zonave për kapacitetin publik në programin e këtyre zonave është 22.0 %.

6.7. SIPERFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT

PPV ka dhënë treguesit e shprehur për gjatë shtesë (pra të nivel bruto) duke parashikuar një sipërfaqe totale ndërtimi prej 555 209m² për nivelin struktural.

PPV ka parashikuar një sipërfaqe ndërtimi prej 432913m² për nivelin struktural. Duke u nisur nga kësaj llogaritje dhe kapacitetin relativisht i lartë që ka INK programit për zonat për zbatim, është parashikuar që diferenca prej 122296m² të mund të ndërtohen në shtesë për nivelin dhe aplikuar hartimin e Ndërtimit me Kusht, në përputhje me Programin e INK të Bashkisë.

6.8. INTENSITETI I NDËRTIMIT ME KUSHT

Reputa e intensitetit të ndërtimit me kushte do të zbatohen në përputhje me rregulloren e planit të përgjithshëm venkor të Bashkisë Shkodër.

Intensiteti i Ndërtimit me Kusht (INK) i jep mundësi zbatimit të ndërtimit me kusht intensitet më të lartë në zona të caktuara të bashkuar me kusht që të ofrojë investime publike. Neni 39 i Ligjit 107/2014, "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", parashikon se aplikuesit për lloje të ndërtimit që mund të kryejnë ndërtim me kusht në nivelin lokal, duhet të ofrojnë kontributin e tyre që të financojnë investimet kapitale në infrastrukturën dhe shërbimet publike, për shprehje të marrëveshtimit me kusht.

PPV ka parashikuar që sipërfaqja totale e ndërtimit që mund të ndërtohet duke aplikuar INK, do të jetë 577313m² (512229m²) duke respektuar kapacitetin mbajtës të Nivosit të parashikuar nga PPV. Mundësi për të përfunduar investimet dhe të kushtojnë shërbimet me kusht të lartë brenda për nivelin lokal të zbatimit të 25. Në këtë shtesë intensiteti shtesë të kusht është llogaritur si me poshtë:

Niveli	Sipërfaqja bruto	Sipërfaqja e shprehur për murg dhe hapësira publike	INK		Sipërfaqja ndërtimi shtesë e mundshme me INK
			Intensiteti Shtesë	Lartësi Ndërtimi Shtesë	
1	5,204.1	170	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	7,629
2	2,253.6	727	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	3,157
3	2,134.2	982	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	3,613
4	6,077.5	204	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	9,161
5	4,791.1	797	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	6,840
6	2,749.1	611	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	3,949
7	6,778.6	206	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	9,118
8	3,427.6	1071	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	4,580
9	3,700.7	274	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	4,982
10	2,932.3	222	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	3,794
11	2,701.9	1,002	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	3,770
12	821.2	422	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	1,188
13	3,793.2	1,027	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	4,817
14	4,250.8	611	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	6,407
15	1,941.6	121	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	2,772
16	3,923.9	357	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	5,296
17	3,150.8	293	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	4,498
18	4,649.4	583	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	6,029
19	3,708.8	633	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	4,413
20	3,923.8	291	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	4,821
21	2,507.7	1,000	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	3,506
22	3,171.3	991	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	4,162
23	3,022.3	1,127	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	4,708
24	4,016.1	2,717	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	6,110
25	4,553.5	463	I _{max} = 1.4 m ² /m ²	H _{max} = 12 KAT	5,741
TOTALI	100,683.7	17,253			117,313

Studimi duhet të marrë në analizë intensitetin maksimal të mundshëm në zonën e synuar, pra, intensitetin që do të ketë zona e synuar nëse të gjitha pronat e zhvillueshme marrin bonus intensiteti, si dhe ndikimin e intensitetit shtesë tek shërbimet publike.

Për secilën nga këto njësi, dokumenti i PDV duhet të përcaktojë edhe:

- Vlerën e intensitetit maksimal të lejuar të ndërtimit pa kushte;
- Vlerën e intensitetit të ndërtimit shtesë që mund të lejohet me kushte;
- Lartësinë maksimale të lejuar të ndërtimit pa kushte;
- Lartësinë e Ndërtimit Shtesë me kushte.

Kushtet e tjera të zhvillimit mbeten të pandryshuara pa cenuar standardet e planifikimit.

3 PËRFITIMET PUBLIKE NGA PROGRAMI I INTENSITETIT TË NDËRTIMIT ME KUSHT (INK)

Zhvilluesit e interesuar për të përfituar nga programi i intensitetit të ndërtimit me kushte mund të konkurrojnë për të marrë pjesë në këtë program.

Autoriteti vendor i planifikimit jep të drejtën për zbatimin e intensitetit shtesë të ndërtimit sipas përcaktimeve të PDV për njësinë ku ndodhet prona, kundrejt vlerës përkatëse sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje dhe në përputhje me rregulloren e planifikimit dhe zhvillimit të territorit, përmes marrëveshjeve të drejtpërdrejta me palët e interesuara ose organizimit të konkurseve dhe ankandeve publike.

Vlera e së drejtës për zbatimin e intensitetit të ndërtimit me kushte përfitohet nga intensiteti shtesë i ndërtimit, mbi bazën e vlerës së tregut në zonën ku do të ndërtohet sipërfaqja e re e ndërtimit, dhënë nga intensiteti shtesë i ndërtimit apo nga lartësia shtesë e lejuar.

Vlera mund të jetë vlerë monetare ose sipërfaqe të ndërtuara për strehim social ose qëllime të tjera publike.

Përfitimet publike që përftohen apo për të cilat do të përdoret vlera monetare nga ana e bashkisë, në këmbim të një rritjeje të intensitetit të ndërtimit, mund të jenë:

- Strehimi social
- Përmirësime në hapësira publike apo mjediset e lidhura me to
- Parqe publike ose kënde lojërash
- Çerdhe, kopshte ose shtëpi për të moshuar
- Ndërmarrje publike (si ujësjellës-kanalizime)
- Përmirësim i rrugëve
- Objekte shërbimesh shëndetësore dhe të tjera
- Objekte kulturore dhe të artit publik
- Tokë për përmirësime publike
- Objekte apo përfitime të tjera për banorët e njësisë vendore
- Kombinime të përmirësimeve dhe/ose para në këmbim të përmirësimeve. Përmirësimet preferohen të jenë në të njëjtën njësi strukturore, por mund të jenë edhe në ndonjë zonë tjetër.

Në këmbim të përmirësimit, njësitë vendore jep rritje të intensitetit të ndërtimit mbi intensitetin bazë (intensitet i zbatuar në mungesë të programit INK) për pronarin në një vend të caktuar, me një vlerë numerike limit sipas përcaktimeve të PDV përkatëse. Në thelb, programi i intensitetit të ndërtimit me kusht është një partneritet publik privat, në të cilin Bashkia Shkodër dhe zhvilluesit ndajnë investimet në vepra publike. Për këto investime nevojiten shumë pak ose aspak subvencione nga fondet publike. Programi INK ofron stimuj ekonomikë për zonat ku del i nevojshëm rizhvillimi apo konsolidimi.

Në rastet kur përfitimi publik është në formën e parave në këmbim të përmirësimeve, këto të ardhura nga përdorimi i instrumentit të INK janë kompetencë e NJQV-ve dhe derdhen në buxhetin e saj, duke qenë se krijimi i këtyre lloj të ardhurash ka natyrë strikte lokale dhe varet tërësisht nga konteksti lokal dhe puna e bashkisë.

4 PËRCAKTIME MBI VLERAT DHE PAGESAT E ZHVILLUESVE

Autoriteti vendor i planifikimit jep të drejtën për zbatimin e intensitetit shtesë të ndërtimit dhe lartësisë shtesë, kundrejt vlerës ose kontributit përkatës, përmes marrëveshjeve me palët e interesuara, ose edhe përmes organizimit të konkurseve apo ankandeve publike. Në parim, që një zhvillues të ketë mundësi të përfitojë më shumë intensitet ndërtimi sesa mund të marrë në të vërtetë përmes një procedure rutinë aplikimi për leje zhvillimi/ndërtimi, ai duhet të plotësojë disa kushte ndaj bashkisë.

Të dhënat e vlerave mesatare të shitblerjeve të banesave në tregun e lirë, dhe të kostos mesatare të ndërtimit shërbejnë për të kuptuar sesa mund të jenë përfitimet e zhvilluesit nga intensiteti shtesë i ofruar, sa përqind e këtij përfitimi shtesë mund t'i rikthehet bashkisë përmes investimeve në zonë nga zhvilluesi ose transaksioneve monetare, si dhe për të kuptuar nëse programi paraqet interes real për palët. Në këtë mënyrë, do të sigurohet që kushtet e vendosura janë realiste dhe që do të ketë zhvillues të interesuar për të marrë pjesë në këtë skemë zhvillimi. Kostot dhe shpenzimet e përgjithshme të zhvillimit që duhen marrë në konsideratë janë si më poshtë:

Kosto e ndërtimit
Sip. Banesa Sociale (3% në përputhje me Ligjin Nr. 22 3.5.2018 "Për Strehimin Social")
Tarifa profesionale (Projektim, Mbikëqyrje, Kolaudim; në përputhje me VKM Nr.354 11.05.2016 "Për Miratimin e Manualit të Tarifave për Shërbime në Planifikim Territori, Projektim, Mbikëqyrje dhe Kolaudim")
Taksa e ndikimit në infrastrukture (4% në përputhje me Paketën Fiskale të Bashkisë Shkodër)
Shpenzime të paparashikuara (Rezerva 5%)
Shpenzime marketingu dhe juridike
Shpenzime financiare dhe norma interesi

Kontributi i saktë që zhvilluesit duhet ti japin njësisë vendore në këmbim të të drejtës shtimit të intensitetit sipas programit të intensitetit të ndërtimit me kushte, do të përcaktohet me Vendim të Këshillit Bashkiak. **Kjo kuote do të llogaritet mbi sipërfaqen shtesë që kërkohet mbi vlerën e intensitetit maksimal të lejuar të ndërtimit pa kushte, nëqoftëse kërkohet vetëm intensitet shtesë, por edhe mbi sipërfaqen e kateve shtesë mbi lartësinë maksimale të ndërtimit të lejuar pa kushte.**

Forma apo pozicioni i saktë i sipërfaqes apo kontributit, që përfitojnë autoritetet vendore nga programi i Intensitetit të Ndërtimit me Kushte, do të përcaktohen nga marrëveshja ndërmjet zhvilluesit dhe njësisë vendore në dokumentacionin bashkëlidhur lejes së Zhvillimit/Ndërtimit, e cila do të saktësohet në vijim nëpërmjet kontratave të shkëmbimit të pjesëve takuese për njësinë vendore.

Vlera e së drejtës për zbatimin e intensitetit të ndërtimit me kushte përfitohet nga sipërfaqja shtesë e ndërtimit, mbi bazën e vlerës së tregut në zonën ku do të ndërtohet sipërfaqja e re e ndërtimit, dhënë nga intensiteti shtesë i ndërtimit.

Ky kontribut mund të përktëhet në pagesë të drejtpërdrejtë me vlerë monetare për qëllime publike, tokë, ndërtim/përmirësim i një infrastrukture publike ose shërbimi publik, si dhe

sipërfaqe të ndërtuara për strehim social ose qëllime të tjera publike, sipas përcaktimeve të Kreut 3 të kësaj rregullore.

Në të gjitha rastet, marrëveshja më zhvilluesit do të përcaktojë vlerën e saktë të kontributit që do të përfitojë njësia vendore nga përfshirja e subjekteve në programin e Intensitetit të Ndërtimit me Kushte.

5 PËRPUTHSHMËRIA E INK ME RREGULLORET DHE PROGRAMET E TJERA.

Të gjitha rregulloret dhe programet e zhvillimit dhe përdorimit të tokës duhet aplikohen dhe funksionojnë bashkë me këtë program INK.

Te gjitha kushtet e zhvillimit mbeten të pandryshuara me ndryshimin e intensitetit të ndërtimit dhe lartësisë së ndërtimit, pa cenuar standardet e planifikimit dhe në respektim të plotë të kushteve të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408 datë 13.05.2015 (e ndryshuar) dhe të Rregullores së PPV Bashkia Shkodër edhe për katet shtesë subjekt i të drejtës të intensitetit të ndërtimit me kushte.

Gjithashtu për sipërfaqen e përfituar me INK duhet të aplikohet edhe kontributi për banesa sociale në përputhje me Ligjin Nr. 22 3.5.2018 "Për Strehimin Social"

6 PROCEDURA PËR MIRATIMIN E INTENSITETIT TË NDËRTIMIT ME KUSHTE

Kërkesa për përfitimin nga programi i INK dhe detajimi i sasisë së intensitetit dhe numrit të kateve shtesë që kërkohen nga zhvilluesi, i bashkëngjiten kërkesës për leje zhvillimi/ndërtimi. Këto duhet të respektojnë vlerat limit të përcaktuara në PDV përkatëse të intensitetit të ndërtimit shtesë që mund të lejohet me kushte dhe lartësinë e ndërtimit shtesë me kushte.

Në kërkesë duhet të paraqitet edhe kontributi publik që propozohet të ofrohet, me vlerë referuar Kreut 4.

Në rastin kur propozohet pagesë e drejtpërdrejtë në llogari të bashkisë, bashkia përcjell marrëveshjen për INK, e cila pas nënshkrimit nga të dyja palët duhet ti bashkëngjitet kërkesës për leje ndërtimi dhe në përfundim të shqyrtimit teknik, bashkë me detyrimin për kryerjen e pagesës së taksës në infrastrukturë përcillet edhe detyrimi për kryerjen e pagesës për INK dhe pagesa e tij shërben si kusht për miratimin e lejes së ndërtimit.

Në rastin kur propozohet të jepet sipërfaqe e ndërtuar në vetë objektin ku kërkohet intensiteti shtesë me kusht, bashkia përcjell marrëveshjen për INK ku përcaktohen m² të sipërfaqes së ndërtuar që do ti kaloje në pronësi bashkisë. Kësaj duhet ti bashkëngjiten

planimetritë përfundimtare të objektit ku evidentohen sipërfaqet që do i kalohen bashkisë dhe pas nënshkrimit nga të dyja palët, marrëveshja duhet ti bashkëngjitet kërkesës për leje ndërtimi. Nënshkrimi i marrëveshjes shërben si kusht për miratimin e lejes së ndërtimit.

Lejohen gjithashtu edhe kombinime të disa përmirësimeve të mësipërme ku secila duhet te ndjekë procedurat përkatëse të sipërcituara.

Për rastet kur kërkohet ndryshimi i kushteve të lejes gjatë zbatimit për të përfituar sipërfaqe shtesë me INK ose kërkohet shtesë në ndërtim ekzistues aplikohen përcaktimet dhe procedurat e mësipërme, (duke respektuar të gjitha standardet teknike të projektimit/ndërtimit dhe procedurat përkatëse sipas legjislacionit në fuqi)

7 ADMINISTRIMI, MONITORIMI DHE TRANSPARENCA PUBLIKE E PROGRAMIT.

Procedurat e zbatimit të programit të intensitetit të ndërtimit me kushte, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje, botohen nëpërmjet një ose disa mjeteve të informimit publik.

Ka jashtëzakonisht rëndësi për transparencën e publikut dhe për zbatimin me efektivitet të programit që të merret mendimi i banorëve, bizneseve dhe aktorëve të tjerë që do të ndikohen drejtpërsëdrejti nga programi INK, veçanërisht nga zhvilluesit dhe banorët e zonave ku do të zbatohen bonuset e intensitetit.

Parashikohet që në dëgjuesat dhe konsultimet publike të organizuara nga Bashkia gjatë hartimit të planit buxhetor dhe planifikimit të investimeve në infrastrukturën publike për 5 rajonet e qytetit, në secilën prej tyre ti dedikohet një seksionin për investimet që kërkohen të përfitohen nga programi INK ku të mblidhet mendimi i banorëve për disa pyetje:

- Cilat investime publiku kanë dëshirë banorët të kenë në zonën e tyre të synuar?
- Cilat investime shohin si të realizueshme në zonën në fjalë zhvilluesit?
- Çfarë lloj përmirësimesh publike nevojiten në secilën zonë të synuar? A mungojnë në zonë parqet apo strehimi social? A ankohen banorët për gjendjen e trotuareve apo rrugëve?
- Çfarë lloj përmirësimesh publike do të nxisin zhvillimin apo të rrisin vlerat e pronave në zonat ku nevojitet më shumë zhvillim apo ku vlerat e pronave janë të ulëta?

Gjithashtu, si rezultat i përgjigjeve të këtyre pyetjeve dhe për të rritur parashikueshmërinë e procesit të zhvillimit do të hartohet një listë të vogël alternativash dhe prioritetesh investimesh publike për tu financuar nëpërmjet INK.

Ky programi INK duhet të ketë standarde të mirë-dokumentuara të zhvillimit dhe standarde inspektimi e respektimi të rregulloreve për të siguruar cilësinë e përmirësimeve publike të

bëra nga zhvilluesi. Po ashtu, kërkon edhe procesverbale dhe regjistrime të mirëfillta për t'u mbajtur nga personeli i financës, planifikimit dhe prokurimit.

Parashikohet përfshirja e elementëve të monitorimit të performancës dhe indikatorëve për të dokumentuar dhe verifikuar efektet e tyre. Këta elementë do të raportohen rregullisht tek publiku dhe përfshijnë:

- Zonat, sipërfaqja dhe vlera e hapësirës së shtuar për banim si rezultat i bonusit të intensitetit
- Vendndodhja, karakteri dhe vlera e shërbimeve publike të ofruara nga zhvilluesit në këmbim të bonuseve të intensitetit
- Ndryshimet në çmimin e vlerës së tokës në zonat e synuara
- Mendimi i banorëve në zonat e synuara
- Kostot e administrimit të programit

Sipas rezultateve nga monitorimi i ecurisë së programit, do të bëhen ndryshimet e nevojshme në program për të reflektuar nevojat dhe prioritetet në ndryshim në konsultim me publikun.