VENDIM
Nr. 408, datë 13.5.2015

PËR MIRATIMIN E RREGULLORES SË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës "b", të pikës 2, të nenit 6, të ligjit nr. 107/2014, datë 31.7.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit, sipas tekstit, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

2. Ngarkohen autoritetet e planifikimit, të përcaktuara në ligjin nr. 107/2014, datë 31.7.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", të ndryshuar, për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

RREGULLORE
E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

PJESA I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Objekti dhe qëllimi

1. Kjo rregullore ka si objekt përcaktimin e kushteve dhe procedurave të detajuara për zbatimin e instrumenteve të drejtimit të zhvillimit, si dhe për përmbajtjen, strukturën e procedurën e miratimit të dokumenteve të kontrollit të zhvillimit.

2. Qëllimi i kësaj rregulloreje është përcaktimi i të drejtave dhe detyrimeve të autoriteteve të zhvillimit për ushtrimin e funksionit të kontrollit të zhvillimit të territorit, në përputhje me ligjin nr. 107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit".

Neni 2
Përkufizime

I. Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. "Ligj", ligji nr. 107/2014, datë 31.7.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit".

2. "Punime të mirëmbajtjes së zakonshme", ndërhyrjet për riparimin apo zëvendësimin e rifiniturave ekzistuese të ndërtesave, si dhe ato që janë të nevojshme për të mbajtur në efiçencë impiantet teknologjike ekzistuese.

3. "Punime të mirëmbajtjes së jashtëzakonshme", punimet dhe ndryshimet e nevojshme për rinovimin ose zëvendësimin e pjesëve, edhe ato strukturore të ndërtesave, si dhe për realizimin e shërbimeve higjieno-sanitare dhe teknologjike, me kusht që këto punime të mos sjellin shtesë të numrit të njësive dhe/ose ndryshim të përdorimit, vëllimit apo sipërfaqes së njësive.

4. "Njësi individuale", një pjesë e ndërtesës së banimit, e destinuar ose që është në pronësi individuale, e cila, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme.

5. "Punime rikonstruksioni", punimet që konservojnë, konsolidojnë apo transformojnë objektin ekzistues përmes punimesh sistematike, ku objekti që i nënshtrohet rikonstruksionit mund të pësojë ndryshime, ku përfshihen zëvendësimi, eliminimi, ndryshimi i pjesëve strukturore të tij dhe elementeve të reja.

6. "Rindërtim", punimet që konsistojnë në prishjen dhe rindërtimin me të njëjtin vëllim dhe formë të objektit të mëparshëm.

7. "Sporteli i shërbimit", sporteli i shërbimit me një ndalesë, sipas pikës 6, të nenit 3, të kësaj rregulloreje.

8. "Zhvillues", çdo person fizik ose juridik që investon dhe realizon një zhvillim në një zonë ose njësi ku lejohet zhvillimi.

9. "Zhvillim kompleks", ai lloj zhvillimi, që përfshin, për shkak të veçorisë së zhvillimit, interesit shtetëror dhe/ose kompleksitetit të tij, një ose disa ndërtime sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje.

10. “Kushtet e zhvillimit”, në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me termin “kushte zhvillimore, sipas përcaktimit të ligjit.

II. Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në nenin 3, të ligjit nr. 107/2014, datë 31.7.2014, ‘Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

PJESA II
ZHVILLIMI I TERRITORIT

TITULLI I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 3
Sporteli i shërbimit me një ndalesë

1. Pranë çdo njësie bazë të qeverisjes vendore ngrihet sporteli i shërbimit me një ndalesë për veprimtaritë ndërtimore, i cili kujdeset për të gjitha marrëdhëniet ndërmjet palës së interesuar, autoritetit vendor të planifikimit dhe organeve të tjera të administratës publike që kanë detyrimin të japin mendimin e tyre në lidhje me punimet, objekt i kërkesës për leje ndërtimi apo deklaratës për punime paraprake.

2. Sporteli i shërbimit përbën pikën e vetme të kontaktit të palës së interesuar me administratën publike në lidhje me kërkesën për leje ndërtimi dhe ndërhyrjen përkatëse në territor.

3. Autoriteti vendor i planifikimit është përgjegjës për bashkërendimin e punës me të gjitha institucionet shtetërore dhe operatorët e shërbimeve publike, që mbulojnë fushën përkatëse të veprimtarisë në territorin ku kryhet zhvillimi, për t’u siguruar se projekti, për të cilin kërkohet pajisja me leje, nuk ndërhyn apo dëmton zonat e mbrojtura, monumentet e kulturës, trashëgiminë kulturore apo rrjetet e infrastrukturës. Për këtë qëllim, sporteli i shërbimit merr sipas rastit aktet e pëlqimit, sido që të jenë të emërtuar nga legjislacioni në fuqi, nga autoritetet që kanë përgjëgjësi për mbrojtjen e mjedisit, të trashëgimisë kulturore e historike, të shëndetit dhe të sigurisë publike.

4. Komunikimet me aplikuesit mbahen vetëm nga sporteli i shërbimit.

5. Sporteli i shërbimit kryen, në mënyrë të veçantë, veprimet, si më poshtë:

a) U ofron personave të interesuar të gjitha infomacionet e nevojshme për realizimin e ndërtimit, përpara dorëzimit dhe gjatë shqyrtimit të aplikimit, përfshirë:

i) fragmente nga harta e gjendjes ekzistuese të pasurisë/ve;

ii) hartat e infrastrukturave inxhinierike ekzistuese në zonë, për identifikimin e pikave të lidhjes, përkatësisht për furnizimin me ujë, largimin e ujërave të zeza, rrjetin elektrik, rrjetin e komunikimit elektronik dhe pikat rrethuese të depozitimit të mbetjeve;

iii) hartat me hapësirat e gjelbra publike dhe fondin e drurëve rreth apo në parcelën/parcelat për zhvillim;

iv) informacione rreth kufizimeve apo kushtëzimeve të veçanta sektoriale në zonën objekt studimi, si ato të monumenteve të kulturës, mjedisit etj., sipas rastit;

v) çdo informacion tjetër të nevojshëm për kryerjen e detyrës së projektimit.

b) Merr në dorëzim deklaratat paraprake për punime, kërkesat për leje zhvillimi, kërkesat për leje ndërtimi, si dhe çdo akt pëlqimi, sido që të jetë i emërtuar, në fushën e veprimtarisë ndërtimore;

c) Dorëzon lejet e zhvillimit, lejet e ndërtimit dhe certifikatat e përdorimit.

6. Institucionet shtetërore dhe operatorët e shërbimeve publike kanë detyrimin që brenda 10 ditëve nga kërkesa t’i njoftojnë autoritetit përgjegjës, në rrugë elektronike, aktet e pëlqimit/ miratimit lidhur me zhvillimin e propozuar. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 10-ditor, pëlqimi/miratimi konsiderohet i dhënë, sipas parimit të miratimit në heshtje, dhe autoriteti i planifikimit ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës për leje, me përjashtim të rasteve të përcaktuara në pikën 3, të nenit 44, të ligjit.

7. Për lejet që miratohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit, funksionet e sportelit të shërbimit si më sipër kryhen nga sekretariati i KKT-së.

Neni 4
Dokumentacioni i administratës publike

Autoriteti i zhvillimit është i detyruar të marrë vetë kryesisht të gjithë dokumentacionin, informacionin apo të dhënat, përfshirë ato kadastrale dhe të zyrës së regjistrimit të pasurive të

paluajtshme, që posedohen nga administrata publike, për nevoja të shqyrtimit dhe vendimmarrjes përkatëse. Autoriteti i planifikimit nuk mund të kërkojë vërtetime nga personi i interesuar lidhur me vërtetësinë apo autenticitetin e këtyre dokumenteve apo të dhënave.

Neni 5

Rregulloret vendore të kontrollit të zhvillimit

Njësitë bazë të qeverisjes vendore, në ushtrimin e autonomisë së tyre, mund të miratojnë rregullore vendore të kontrollit të zhvillimit për të disiplinuar veprimtarinë ndërtimore në territorin e tyre administrativ. Këto rregullore përmbajnë rregullat, kushtet dhe mënyrën e ndërtimit, në mënyrë të veçantë, respektimin e dispozitave tekniko-estetike, higjieno-sanitare dhe të sigurisë së objekteve, në çdo rast në përputhje me dispozitat e kësaj rregulloreje.

TITULLI II
DOKUMENTET DHE PROCEDURAT E KONTROLLIT TË ZHVILLIMIT

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 6

Ndërhyrje që nuk kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi

Pa përjashtuar detyrimin e respektimit të dispozitave të parashikuara nga kuadri ligjor në fuqi për veprimtaritë ndërtimore, përfshirë, në mënyrë të veçantë, sa i përket qëndrueshmërisë antisizmike, mbrojtjes kundër zjarrit, ruajtjes së sigurisë dhe higjienës shëndetësore, ndërhyrjet e mëposhtme kryhen pa pajisje me leje ndërtimi:

a) Ndërhyrje të mirëmbajtjes së zakonshme, sipas nenit 2, të kësaj rregulloreje, që përfshijnë:

i) ndërhyrje të jashtme për riparimin dhe zëvendësimin e rifiniturave të jashtme të ndërtesave, me kusht që të ruhen karakteristikat origjinale të tyre, si vijon:

- rifreskimi i lyerjes, suvatimit dhe veshjes së fasadave me materiale që kanë karakteristika dhe ngjyra të njëjta me ato ekzistuese;
- pastrimi i fasadave;
- riparimi dhe zëvendësimi i dritareve dhe dyerve, qepenave dhe vitrinave (duke përfshirë përdorimin e materialeve të ndryshme), pa ndryshuar karakteristikat e tilla si forma, ngjyra, dizajni dhe dimensionet e pjesëve të hapura dhe transparente;
- zëvendësimi i pjesshëm i mbulesës së çatisë, pa ndonjë ndryshim të formës, pjerrësisë dhe karakteristikave të veshjes;
- riparimi dhe zëvendësimi i ulluqeve dhe oxhakëve, edhe me materiale të ndryshme;
- riparimi i ballkoneve, tarracave dhe basamakëve apo barrierave mbrojtëse;
- vendosja e hekurave mbrojtës në dritare;
- vendosja e tendave të diellit dhe rrjetave kundër mushkonjave;
- lëvizja e shtresave të sipërme të oborreve;
- riparimi i rrethimeve ekzistuese.

ii) ndërhyrje të brendshme:

- riparimi dhe rinovimi i dyshemeve;
- riparimi dhe restaurimi i suvasë, veshjeve dhe ngjyrave;
- riparimi dhe rinovimi i dyerve dhe dritareve, përfshirë vendosjen e xhamave të dyfishtë.

iii) ndërhyrje në impiante higjieno-sanitare:

- veprat e riparimit dhe zëvendësimit të pajisjeve higjieno-sanitare dhe riparimet e impiantit;

b) Punimet për eliminimin e barrierave arkitektonike dhe përshtatjen e ndërtesave për personat me aftësi të kufizuara;

c) Lëvizjet e dheut që lidhen, në mënyrë të posaçme, me ushtrimin e veprimtarisë bujqësore ose blegtorale, përfshirë ndërhyrjet në impiante hidraulike bujqësore.

Neni 7

Punime që kryhen me deklaratë paraprake punimesh

Pa përjashtuar detyrimin e respektimit të dispozitave ligjore të parashikuara nga kuadri ligjor në fuqi për veprimtaritë ndërtimore, përfshirë, në mënyrë të veçantë, sa i përket qëndrueshmërisë antisizmike, mbrojtjes kundër zjarrit, ruajtjes së sigurisë dhe higjienës shëndetësore, punimet e mëposhtme kryhen pa pajisjen me

leje ndërtimi, pas njoftimit të deklaratës paraprake të fillimit të punimeve pranë autoritetit kompetent të planifikimit dhe zhvillimit:

i) Punime të jashtme, si:

- ndërhyrjet e mirëmbajtjes së zakonshme kur sjellin ndryshime të karakteristikave, formave dhe ngjyrave ekzistuese;
- punimet mirëmbajtëse për mbulesat;

- vendosja e shtresave për rritjen e efiçencës energjetike të ndërtesave ekzistuese.

ii) Punime të brendshme, si:

- përforcimi i strukturave mbajtëse të brendshme;
- hapja dhe mbyllja e dyerve të brendshme;
- krijimi, eliminimi ose ndryshimi i mureve ndarëse (jombajtëse) të brendshme, i mjediseve për shërbime higjienike;
- realizimi i impianteve të reja higjieno-sanitare dhe të ngrohjes/ftohjes;
- punimet për ndërtimin e rampave për përshtatjen e ndërtesave për personat me aftësi të kufizuara;
- struktura që instalohen për nevoja të çastit dhe të përkohshme, pa themele dhe që hiqen në çdo rast brenda një afati kohor maksimal 150-ditor;
- vendosja e paneleve diellore, fotovoltaike, në shërbim të ndërtesave, jashtë zonave të trashëgimisë historike, kulturore apo zonave të mbrojtura mjedisore, ku vendosja e tyre është e ndaluar;
- punime riparimi, zëvendësimi dhe mirëmbajtje e rrjeteve të infrastrukturës publike, që nuk prekin sistemin konstruktiv të tyre, nuk ndryshojnë përdorimin dhe përmasat e infrastrukturës si dhe kushtet e zhvillimit në zonën përreth;
- punime riparimi, mirëmbajtje dhe rehabilitimi të infrastrukturës së ujitjes, kullimit dhe mbrojtjes nga përmbytja;
- vendosja e tendave të diellit dhe pergolateve, në përputhje me ligjin që rregullon bashkëpronësinë në ndërtesat e banimit dhe rregulloren arkitektonike të qytetit;
- ndërhyrjet me qëllim ruajtjen apo rritjen e efiçencës energjetike dhe akustike në një strukturë ekzistuese, që nuk prekin sistemin konstruktiv të ndërtesës (p.sh. ndërhyrje në themele, mure mbajtëse, tra-kolonë etj.);
- serra të çmontueshme, pa themele të vazhduara, në shërbim të aktiviteteve bujqësore;
- vendosja e reklamave në fasadat e jashtme për qëllime të promovimit të aktivitetit ekonomik privat. Vendosja e tyre rregullohet sipas rregullores specifike të secilit autoritet vendor të planifikimit. Vendosja e reklamave jashtë territoreve urbane, si p.sh., rrugë interurbane, hekurudha, mjedise aeroportuale, pika doganore rregullohen me akte të ministrive përgjegjëse.

Neni 8

Dokumentacioni për punime me deklaratë paraprake

1. Dokumentet që duhet të depozitojë personi i interesuar, në letër dhe CD (format pdf), për njoftimin e deklaratës paraprake për kryerje punimesh janë:

a) Formulari i deklaratës, sipas shtojcës D, të kësaj rregulloreje, në dy (2) kopje, dhe, sipas rastit;

b) Dokumenti që vërteton pronësinë e tij apo të drejta të ligjshme për pasuri private apo publike për strukturën që ka në përdorim, në përputhje me legjislacionin në fuqi;

c) Projekti teknik i realizimit të punimeve, i firmosur nga projektues të licencuar.

2. Dokumentet, sipas pikës 1, të këtij neni, janë dokumentet e vetme që duhet të paraqesë aplikuesi për kryerjen e punimeve.

3. Autoriteti i planifikimit dhe zhvillimit nënshkruan formularin e deklaratës sipas pikës 1, të këtij neni.

Neni 9

Leja e zhvillimit

1. Dokumenti i lejes së zhvillimit përmban, në nivel njësie:

a) përdorimin e tokës;

b) intensitetin e ndërtimit;

c) koeficientin e shfrytëzimit të tokës për ndërtim;

ç) lartësinë maksimale në metra;

d) distancat;

dh) gjelbërimin publik;

e) parkimin.

2. Për rastet kur leja e zhvillimit del si rezultat i një PDV-je, ajo përmban edhe kufijtë e pronës në bazë të

planit të detajuar vendor dhe, sipas rastit, volumetrinë e së drejtës së zhvillimit dhe truallin ose ndërtimin ku do të ushtrohet ajo.

3. Autoriteti i planifikimit mund të përcaktojë në lejen e zhvillimit edhe rregulla arkitektonike dhe instrumente të zbatueshme të drejtimit të zhvillimit, ndër ato të parashikuara në nenet 30 deri në 36, të ligjit.

4. Leja e zhvillimit jepet nga kryetari i njësisë së qeverisjes vendore, brenda 10 ditëve nga paraqitja e kërkesës, sipas pikave 1, 2 dhe 3, të nenit 26, të kësaj rregulloreje.

Neni 10

Dokumentacioni për pajisjen me leje zhvillimi

Dokumentet që duhet të paraqesë personi i interesuar për të marrë informacion mbi të drejtat e zhvillimit janë:

a) Kërkesa për leje zhvillimi, e cila përmban:

i) të dhëna identifikuese të pasurisë së paluajtshme dhe pronarëve;

ii) NUIS-in e subjektit aplikues, në rast se është person juridik.

b) Taksa e aplikimit.

KREU II

LEJET E NDËRTIMIT

Neni 11

Punime për të cilat kërkohet pajisja me leje ndërtimi

Punimet, për të cilat kërkohet pajisja me leje ndërtimi, sipas nenit 39, të ligjit, janë ato që:

a) rezultojnë në krijimin e ndërtimeve e reja, përfshirë ato të përkohshme, me përjashtim të rasteve të parashikuara në këtë rregullore;

b) rezultojnë në rikonstruksion, riparim dhe restaurim që çojnë në krijimin e një strukture tërësisht ose pjesërisht të ndryshme nga ajo e mëparshme dhe që kanë si pasojë shtimin e njësive dhe/ose ndryshimin e vëllimit ndërtimor, sipërfaqes së ndërtimit, pamjes së jashtme të objektit, të përdorimit ose të sistemit konstruktiv;

c) realizojnë mirëmbajtje të jashtëzakonshme sipas kësaj rregulloreje, të shoqëruar me ndryshime të sistemit konstruktiv të objektit;

ç) kanë si pasojë prishjen e objekteve, në rast se prishja nuk shoqërohet me ndërtim të ri. Nëse prishja shoqërohet me ndërtim të ri, leja për prishje është pjesë e lejes së ndërtimit dhe shënohet në kushtet e dokumentit të lejes.

Neni 12

Ndryshimi i aktiviteteve/funksioneve

1. Leja për ndryshimin e aktiviteteve dhe funksioneve të njësisë individuale, jepet nga autoriteti i planifikimit, me kusht mosndryshimin e sistemit konstruktiv, në bazë të për-puthshmërisë me kategoritë dhe nënkategoritë e përdorimit të tokës të përcaktuara nga PPV-ja ose PDV-ja.

2. Në mungesë të PPV-së ose PDV-së, ndryshimi i aktiviteteve dhe funksioneve duhet të bëhet në përputhje me kategoritë dhe nënkategoritë e përdorimit ekzistues të tokës.

Neni 13

Veçori të lejes së ndërtimit

1. Leja e ndërtimit i lëshohet zhvilluesit ose një personi të autorizuar prej tij, në përputhje me rregullat e përcaktuara në legjislacionin në fuqi.

2. Leja e ndërtimit është e transferueshme, me ndryshimin e subjektit përfitues të lejes së ndërtimit, dhe kryhet nga autoriteti që ka miratuar lejen, me kërkesë të subjektit të pajisur me leje ndërtimi.

3. Transferimi i lejes së ndërtimit gjatë afatit të zbatimit të saj duhet t'i komunikohet sportelit të shërbimit pranë autoritetit që ka lëshuar lejen, bashkërisht me aktet zyrtare që vërtetojnë kalimin e titullit mbi lejen e ndërtimit.

4. Zyra përgjegjëse pranë autoritetit kompetent kryen verifikimet lidhur me transferimin e lejes dhe, në rast se nuk vëren parregullsi, kryen pa vonesë regjistrimin e të dhënave të titullarit të ri të lejes në regjistrat përkatës dhe informon palët e interesuara.

5. Për strukturat që prokurohen me fonde publike, lejen e merr organi që realizon prokurimin,

përpara se të japë në sipërmarrje ndërtimin e strukturës.

Neni 14

Kushtet për lëshimin e lejes së ndërtimit

1. Leja e ndërtimit lëshohet në përputhje me përcaktimet e dokumenteve të planifikimit, të rregulloreve të zhvillimit dhe ndërtimit, si dhe dispozitave ligjore që rregullojnë veprimtarinë ndërtimore në Republikën e Shqipërisë.

2. Dhënia e lejes së ndërtimit kushtëzohet nga ekzistenca e infrastrukturës kryesore dhe dytësore në njësinë ku kërkohet ndërtimi. Ndërtimi i infrastrukturës mund të realizohet, sipas marrëveshjes me autoritetin e planifikimit dhe zhvillimit, me kontribut financiar ose në natyrë, sipas formave të përcaktuara në këtë rregullore.

3. Lejet e ndërtimit jepen vetëm pasi janë marrë lejet dhe autorizimet përkatëse për ndërtimin në fjalë, në zbatim të legjislacionit të posaçëm në fuqi.

Neni 15

Dokumentacioni për pajisjen me leje ndërtimi

1. Dokumentet që duhet të dorëzojë aplikuesi për leje ndërtimi janë:

a) kërkesa për leje ndërtimi, sipas formularit tip të shtojcës A;

b) dokumente që vërtetojnë të drejtat pasurore të pronës/ave që marrin pjesë në një zhvillim, përfshirë marrëveshjet midis pronarëve dhe zhvilluesit ose/dhe palëve të treta;

c) fragmenti i hartës së parcelës/ave ku do të kryhet zhvillimi, i rilevuar nga topograf i licencuar;

ç) plani i vendosjes së ndërtimit mbi fragmentin e hartës në gjendjen ekzistuese;

d) projekti teknik arkitektonik dhe i peizazhit, sipas rastit, në 2D dhe 3D, përfshirë eliminimin e barrierave arkitektonike;

dh) projekti konstruktiv;

e) projekti i instalimeve që përfshijnë ato hidrosanitare, elektrike, ngrohje, ventilim, mbrojtje nga zjarri, eficiencë energjetike, shkallë emergjence;

ë) grafiku paraprak i punimeve dhe afati i dorëzimit të objekteve, sipas fazave të zbatimit;

f) preventivi;

g) deklarata e projektuesit të licencuar, sipas shtojcës B, për përputhshmërinë e projektit me dokumentet e planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit në fuqi dhe me legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare;

gj) lejet, licencat, autorizimet apo aktet e miratimit, të nevojshme për ushtrimin e aktivitetit, në zbatim të legjislacionit të posaçëm sektorial, sipas rastit.

h) mandatpagesa/t e tarifës/tarifave të aplikimit, për të gjitha proceset e shërbimit me një ndalesë.

2. Në rastin kur kërkesa për leje paraqitet për shqyrtim pranë sportelit të shërbimit, sipas nenit 3, pika 1, shkronja "b", aplikuesi i dorëzon dokumentet e mësipërme në letër dhe CD (format pdf).

3. Dokumentet të cilat janë të konsultueshme nga publiku në regjistër janë:

a) formulari i aplikimit për leje;

b) fragmenti i hartës i gjendjes ekzistuese;

c) plani i vendosjes së ndërtimit;

ç) fasadat teknike, sipas rastit;

d) 3D foto.

4. Kërkesa për leje ndërtimi, dokumentacioni shoqërues dhe dokumenti i lejes duhet të përdorin terminologji ose kuptime termash të parashikuar nga legjislacioni në fuqi dhe terminologjia, për aq sa nuk parashikohet ndryshe në dispozitat ligjore në fuqi, duhet të jetë në gjuhën shqipe.

Neni 16

Përmbajtja e lejes së ndërtimit

Në dokumentin e lejes së ndërtimit, sipas shtojcës C, të kësaj rregulloreje, përcaktohen:

a) autoriteti përgjegjës që lëshon aktin dhe identiteti i zyrtarit që përfaqëson autoritetin;

b) data dhe numri i lejes së ndërtimit, që korrespondon me numrin e praktikës në regjistër;

c) data dhe numri i vendimit të kryetarit për miratimin e lejes;

ç) afati i fillimit dhe i përfundimit të punimeve;

d) të dhënat identifikuese të pronarit të tokës;
dh) adresa dhe kufijtë e pasurisë;
e) të dhënat identifikuese të zhvilluesit;
ë) përshkrimi i ndërtimit të miratuar dhe kushtet e zhvillimit.

Neni 17

Rishikimi i kushteve të lejes së ndërtimit

1. Rastet në të cilat rishikohen kushtet e lejes, sipas nenit 48, të ligjit, pa zmadhuar vëllimin e përgjithshëm të ndërtimit, pa ndryshuar përdorimin dhe kushtet e zhvillimit nga ato të përcaktuara në dokumentet e planifikimit në fuqi dhe nga projekti arkitektonik dhe peisazhistik janë ndryshime:
a) të sistemit konstruktiv të objektit apo të punimeve teknike në zbatim;
b) të numrit dhe formës së njësive brenda objektit;
c) për përmirësimin e eficiencës energjetike;
ç) në instalime për sa kohë që rritet cilësia e punimeve;
d) për të shtuar elemente arkitektonike për përdorim të barabartë dhe të pavarur të hapësirave të projektuara nga të gjithë personat, përfshirë ata me aftësi të kufizuara;
dh) ndryshime në fasadë.
2. Rishikimi bëhet me procedurë të përshpejtuar sipas nenit 24, të kësaj rregulloreje.

Neni 18

Shtyrja e afatit të lejes së ndërtimit

1. Shtyrja e afatit të lejes së ndërtimit bëhet nga autoriteti që ka miratuar lejen, me kërkesë të subjektit zhvillues të përcaktuar në lejen e ndërtimit.
2. Procedura e shtyrjes së afatit të lejes së ndërtimit është e përcaktuar në nenin 40, të ligjit.
3. Për lejet e ndërtimit, të cilave u ka mbaruar afati dhe nuk kanë filluar punimet, duhet të bëhet aplikim për leje të re.

Neni 19

Lejet e ndërtimit për të cilat është përgjegjëse KKT-ja

1. Llojet e zhvillimit komplekse për vendimmarjen e të cilave është përgjegjës Këshilli Kombëtar i Territorit, në bazë të nenit 28, të ligjit, janë:
a) centralet prodhuese të energjisë, pjesë e sistemit elektro-energjetik të vendit, në përputhje me legjislacionin e posaçëm në fuqi;
b) impiantet e prodhimit dhe të përpunimit të gazit, naftës e bitumeve, naftësjellësit dhe gazsjellësit, depot e naftës, gazit dhe derivateve të naftës me kapacitet mbi 500 tonë;
c) impiantet e trajtimit dhe strukturat e depozitimit të mbetjeve, të ngurta dhe të lëngshme, të çdo lloji, si dhe impiantet e trajtimit të ujërave të përdorura sipas klasifikimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi;
ç) aeroportet, portet e pasagjerëve, portet dhe terminalet, të çdolloj natyre dhe madhësie sipas legjislacionit të posaçëm në fuqi;
d) korpuset universitare, qendrat universitare dhe të kërkimit shkencor, përfshirë kampuset;
dh) spitalet, qendrat dhe komplekset spitalore;
e) strukturat e institucioneve ndëshkuese dhe edukuese;
ë) komplekset dhe fshatra turistikë, komplekse parqesh ujore, argëtimi apo zbavitjeje, që përmbajnë ujë në basen mbi 5 000 m^3, impiante skish, teleferikë dhe infrastruktura ndihmëse;
f) muzetë dhe teatrot kombëtarë, veprat monumentale me rëndësi kombëtare, objektet në zonat e mbrojtura në përputhje me ligjin sektorial;
g) pikat doganore dhe kufitare;
gj) minierat, kriporet, karrierat, pika nxjerrjeje dhe shfrytëzimi inertesh;
h) strukturat dhe infrastrukturat ushtarake sipas legjislacionit të posaçëm;
i) stacionet dhe objektet e Policisë së Shtetit apo shërbimeve inteligjente;
j) stacionet e shërbimit zjarrëfikës;
k) Banka e Shqipërisë;
l) Varrezat e Dëshmorëve të Atdheut;
ll) strukturat dhe qendrat e prodhimit e të përpunimit të industrisë metalurgjike, farmaceutike, kimike,

armëve, lëndëve plasëse apo teknologjisë së lartë;

m) qendrat apo institucionet në të cilat kryhen veprimtari, përfshirë kërkimore dhe eksperimentale në fusha të industrisë kimike, fizikës bërthamore dhe të tjera, që klasifikohen nga legjislacioni i posaçëm në fuqi si me rrezikshmëri të lartë;

n) pjesët përbërëse të rrjeteve apo sistemeve të infrastrukturave kombëtare (hekurudha, metro, tramvaj, rrugë, autostrada, rrjete kabllore nënujore, nëntokësore dhe ajrore, objekte dhe rrjete të furnizimit me ujë, objektet, rrjetet e komunikimit elektronik me shtrirje apo ndikim kombëtar ose rajonal);

nj) strukturat dhe rrjetet e furnizimit me ujë, grumbullimit dhe trajtimit të ujërave të përdorura etj., të cilat janë nën përgjegjësinë e ministrive në fushat e transportit, energjisë, administrimit të ujit, komunikimit elektronik, mbrojtjes së tokës dhe mbrojtjes së sigurisë publike e kombëtare;

o) basente ujore artificiale me kapacitete mbi 10,000 m^3;

p) stadiumet me kapacitet 10,000 e më shumë vende për spektatorë;

q) urta dhe tunelet me gjatësi mbi 50 m;

r) vendparkimet publike me kapacitet mbi 5,000 mjete 4+1 ose ekuivalente;

rr) pikat e furnizimit me karburant;

s) investimet strategjike, sipas ligjit përkatës.

2. Elementet përbërëse të zhvillimeve si në pikën 1, të këtij neni, përcaktohen në legjislacionin e posaçëm në fuqi.

3. Këshilli Kombëtar i Territorit është autoriteti përgjegjës për miratimin e lejeve të ndërtimit për çështje, zona apo objekte të përcaktuara si të rëndësisë kombëtare, përfshirë edhe ato që ngrihen në pronat shtetërore të patransferuara te njësitë e qeverisjes vendore.

Neni 20

Aplikimi dhe procesi i shqyrtimit të kërkesave për leje nga autoriteti vendor

1. Kërkesa për leje ndërtimi paraqitet për shqyrtim:

a) përmes ngarkimit on-line të saj dhe dokumentacionit shoqërues në portalin përkatës, sipas procedurës së përcaktuar në të; ose

b) përmes depozitimit të saj dhe të doku-mentacionit shoqërues pranë sportelit të shërbimit; Në këtë rast, detyrimi i ngarkimit on-line të dosjes së aplikimit është përgjegjësi e këtij autoriteti dhe kryhet menjëherë me paraqitjen e kërkesës në sportel dhe në prani të vetë aplikuesit. Në përfundim të ngarkimit në portal, sporteli i dorëzon aplikuesit numrin e identifikimit të kërkesës në regjistër, që mundëson ndjekjen e ecurisë së saj.

2. Autoriteti i planifikimit shpall kërkesën për leje në mjediset e tij publike. Njoftimi qëndron i shpallur deri në vendimmarrjen mbi kërkesën për leje.

3. Autoriteti përgjegjës për shqyrtimin e kërkesës verifikon nëse dokumentacioni është i plotë brenda 5 ditëve nga paraqitja e tyre. Brenda këtij afati shqyrton:

a) identitetin e nënshkruesit dhe faktin nëse është personi i legjitimuar për të paraqitur kërkesën;

b) plotësimin e plotë dhe të saktë të të gjitha të dhënave të detyrueshme të kërkuara në formular;

c) paraqitjen e të gjitha dokumenteve shoqëruese të detyrueshme;

ç) pagesën e tarifës së shërbimit/aplikimit.

4. Autoriteti vendos mospranimin e kërkesës nëse nuk përmbush një nga përcaktimet e shkronjave të pikës 3, të këtij neni.

Neni 21

Shqyrtimi i kërkesave për leje ndërtimi nga autoriteti vendor

1. Shqyrtimi teknik fillon nga përfundimi i afatit, sipas pikës 3, të nenit 20, të kësaj rregulloreje.

2. Brenda 35 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës për leje, zyra/organi përgjegjës i planifikimit pranë autoritetit vendor kryen shqyrtimin teknik dhe merr kryesisht, përmes sportelit të shërbimit, sikurse parashikuar në pikën 6, të nenit 3, të gjitha opinionet dhe aktet e pëlqimit/ miratimit që mund të jenë të nevojshme, sipas rastit. Në përfundim të shqyrtimit teknik mbi përputhshmërinë e projektit me legjislacionin në fuqi, zyra/organi përgjegjës i planifikimit dhe zhvillimit përgatit raportin e vlerësimit teknik. Raporti i vlerësimit teknik botohet në regjistër.

3. Në rast se zyra/organi përgjegjës i planifikimit dhe zhvillimit vlerëson se është e nevojshme që të kryhen ndryshime në projektin fillestar, ka të drejtë që, brenda afatit të përcaktuar në pikën 2, të këtij neni, të kërkojë kryerjen e këtyre, duke dhënë edhe arsyet përse i vlerëson të nevojshme.

4. Pala e interesuar është e detyruar të kryejë ndryshimet brenda 15 ditëve nga marrja dijeni e kërkesës. Kërkesa ndërpret afatin sipas pikës 2, të këtij neni, deri në kryerjen e ndryshimit përkatës të dokumentacionit.

5. Afati i përcaktuar në pikën 2, të këtij neni, mund të ndërpritet vetëm një herë nga zyra/organi përgjegjës, brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës dhe vetëm bazuar mbi kërkesën e arsyetuar të dokumenteve që plotësojnë ose saktësojnë dokumentacionin e paraqitur dhe që nuk zotërohen/disponohen nga administrata publike. Në këtë rast, afati rifillon nga data e dorëzimit të dokumentacionit plotësues.

6. Afatet e përcaktuara në këtë nen nuk zbatohen për ndërtimet sipas nenit 24, të kësaj rregulloreje.

Neni 22

Vendimi për lejen e ndërtimit nga autoriteti vendor

1. Vendimi përfundimtar merret nga kryetari i njësisë së qeverisjes vendore, brenda 20 ditëve nga paraqitja e raportit të vlerësimit teknik, sipas pikës 2, të nenit 21, më sipër, dhe në çdo rast, jo më vonë se 60 ditë nga data e paraqitjes së kërkesës për leje ndërtimi. Kryetari vendos:

a) miratimin e lejes së ndërtimit;

b) refuzimin e lejes së ndërtimit;

c) miratimin me kusht.

2. Vendimi i kryetarit botohet në regjistër nga autoriteti përgjegjës, jo më vonë se 5 ditë nga data e miratimit të kërkesës.

3. Dokumenti i lejes i dorëzohet kërkuesit të saj nga sporteli i shërbimit, jo më vonë se 15 ditë nga data e miratimit të kërkesës për ndërtim, me kusht që të jetë kryer pagesa e taksës së ndikimit në infrastrukturë.

4. Në rastin kur kryetari, brenda afatit të përcaktuar në pikën 1, të këtij neni, nuk publikon në regjistër vendimin sipas pikës 1, të këtij neni, dhe raporti i vlerësimit teknik nuk është shprehur negativisht lidhur me kërkesën për leje, atëherë kërkesa konsiderohet automatikisht e miratuar në heshtje dhe sistemi elektronik i regjistrit gjeneron menjëherë vendimin e miratimit. Vendimi i miratimit në heshtje publikohet automatikisht nga sistemi elektronik në regjistër. Vendimi i miratimit në heshtje, sipas kërkesës së paraqitur, përbën, së bashku me mandatin e pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë, të vetmet dokumente të nevojshme për fillimin e punimeve.

Neni 23

Përmbajtja e vendimit

1. Vendimi i miratimit të kërkesës për leje ndërtimi përmban dhe vlerën e taksës që duhet paguar sipas legjislacionit në fuqi.

2. Vendimi i refuzimit të kërkesës për leje ndërtimi përmban të gjitha shkaqet e refuzimit.

3. Riparaqitja e kërkesës për leje ndërtimi, pas refuzimit të saj, trajtohet si kërkesë e re.

Neni 24

Procedura e përshpejtuar

1. Autoriteti përgjegjës vendos brenda 10 ditëve nga data e dorëzimit të aplikimit për leje ndërtimi me procedurë të përshpejtuar për rastet:

a) e punimeve që kanë vëllim të kufizuar ndërtimi ose impakt të ulët në territor, si:

i) shkallë;

ii) rrethime;

iii) struktura me materiale të lehta e të çmo-ntueshme;

iv) ndryshime fasade etj.

b) kur aplikuesi paguan tarifë aplikimi të barabartë me dhjetëfishin e tarifës së parashikuar për leje ndërtimi;

c) kur punimet janë me vëllim të kufizuar dhe impakt të ulët ne territor, si :

i. shtëpi banimi deri në 2 kate, në bazë të rregullave të përcaktuara në dokumentet e planifikimit;

ii. struktura në funksion të aktiviteteve bujqësore dhe blegtorale.

ç) e ndryshimit të aktivitetit apo funksionit, sipas nenit 12, të kësaj rregulloreje.

2. Autoriteti vendor, në rregulloren vendore të kontrollit të zhvillimit, mund të përcaktojë raste të tjera shtesë që i nënshtrohen procedurës së përshpejtuar, bazuar në kriteret e shkronjës "a", të pikës 1, të këtij neni.

Neni 25

Shqyrtimi i kërkesave për leje ndërtimi që miratohen nga KKT-ja

1. Kërkesa për leje ndërtimi nga KKT-ja paraqitet për shqyrtim:

a) përmes ngarkimit on-line të saj dhe dokumentacionit shoqërues në portalin përkatës, sipas procedurës së përcaktuar në të;

b) përmes depozitimit të saj dhe të dokumentacionit shoqërues pranë Sekretariatit të Këshillit Kombëtar të Territorit.

2. Sekretariati shqyrton kërkesat për leje ndërtimi nga ana formale, brenda 5 ditëve nga data e paraqitjes së tyre, sipas ligjit dhe legjislacionit sektorial në fuqi në Republikën e Shqipërisë.

3. Sekretariati i KKT-së bashkërendon procesin e shqyrtimit teknik me institucionet e tjera publike kompetente, përfshirë autoritetin vendor përkatës, dhe verifikon përputhshmërinë ligjore dhe me dokumentet e planifikimit.

4. Ministria përgjegjëse e linjës dhe institucionet përkatëse të varësisë shqyrtojnë përputhshmërinë me politikat, strategjitë e legjislacionin sektorial dhe kriteret teknike të veçanta për objektin përkatës.

5. Sekreteariati i KKT-së bashkërendon punën në një proces të mbyllur me të gjitha autoritetet përgjegjëse për shqyrtimin teknik, përmes regjistrit dhe komunikimit elektronik.

6. Në rast se gjatë periudhës së shqyrtimit teknik, si rezultat i proceseve të bashkërendimit dhe verifikimit, vërehen kundërshti apo mangësi, autoriteti përgjegjës përkatës njofton, kur është rasti, kërkuesin për plotësim dokumentacioni apo rishikim të projektit.

7. Brenda 60 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës për leje ndërtimi dhe bazuar në raportin e vlerësimit teknik në regjistër, KKT-ja vendos për:

a) miratimin e lejes së ndërtimit;

b) refuzimin e lejes së ndërtimit;

c) miratimin me kusht.

8. Vendimi i KKT-së botohet në regjistër nga Sekretariati i KKT-së, jo më vonë se 5 ditë nga data e marrjes së vendimit sipas pikës 7, të këtij neni.

9. Dokumenti i lejes lëshohet nga Sekretariati i KKT-së dhe i dorëzohet kërkuesit të saj, jo më vonë se 30 ditë nga data e miratimit të kërkesës për ndërtim dhe vetëm pas pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë pranë autoritetit vendor përkatës të planifikimit.

10. Për lejet që miratohen nga KKT-ja, certifikata e përdorimit që vërteton përfundimin e punimeve lëshohet nga autoriteti kombëtar i planifikimit dhe zhvillimit në bashkërendim me autoritetin vendor të planifikimit dhe zhvillimit, në përputhje me ligjin dhe me legjislacionin për disiplinimin e punimeve në ndërtim.

11. Certifikata e përdorimit lëshohet vetëm pas dorëzimit të deklaratës së përputhshmërisë nga ana e subjektit që vërteton që punimet janë kryer në përputhje me normat dhe standardet e sigurisë në fuqi.

Neni 26

Rregulla të përbashkëta për kërkesat për leje

1. Kërkesat për leje shqyrtohen përmes botimit në regjistër ose pas depozitimit të saj dhe të dokumentacionit shoqërues pranë sportelit të shërbimit.

2. Kërkesa për leje paraqitet në formën e formularit tip (shtojca A), i plotësuar dhe nënshkruar nga aplikuesi, dhe shoqërohet nga dokumentacioni i kërkuar, sipas kësaj rregu-lloreje.

3. Formulari tip përmban të paktën këto të dhëna:

a) Emrin/emërtimin e pronarit të truallit;

b) Emrin/emërtimin e zhvilluesit/investitorit;

c) Të dhënat identifikuese të pronës;

ç) Adresën, përfshirë adresën elektronike, për komunikim;

d) Të dhëna rreth licencave, autorizimeve dhe lejeve të marra nga subjekti për ushtrimin e veprimtarisë, bazuar në legjislacionin sektorial përkatës;

dh) Listën e dokumenteve shoqëruese që duhen paraqitur.

4. Formulari i plotësuar dhe dokumentet shoqëruese, sipas kësaj rregulloreje, botohen në regjistër, menjëherë me paraqitjen e kërkesës.

KREU III

PËRDORIMI I NDËRTESAVE

Neni 27

Certifikata e përdorimit

1. Aplikuesi paraqet kërkesën për t'u pajisur me certifikatë përdorimi, së bashku me procesverbalin e

kolaudimit, pranë autoritetit të planifikimit:

a) përmes ngarkimit on-line të dokumenta-cionit të nevojshëm në portalin përkatës, sipas procedurës së përcaktuar në të;

b) përmes depozitimit të dokumentacionit përkatës pranë sportelit të dedikuar për këtë qëllim, pranë autoritetit kompetent të planifikimit; Në këtë rast, detyrimi i ngarkimit on-line të dosjes së aplikimit është përgjegjësi e këtij autoriteti dhe duhet kryer brenda së njëjtës ditë të depozitimit të kërkesës për leje.

2. Në rastet e kryerjes së punimeve me deklaratë paraprake punimesh, deklarata e përputhshmërisë, sipas pikës 2 të nenit 42, të ligjit, është dokumenti i vetëm që nevojitet për lëshimin e certifikatës së përdorimit.

3. Në rastet e lejeve për grup ndërtimesh sipas pikës 8, të nenit 42, certifikata e përdorimit jepet me përfundimin e punimeve, edhe përpara afatit të përcaktuar sipas fazave të grafikut të punimeve e dorëzimit të objekteve. Grafiku i punimeve dhe fazat e dorëzimit të objekteve mund të ndryshojnë me kërkesën e subjektit zhvillues, në emër të të cilit lëshohet leja e ndërtimit, edhe gjatë kohës së ekzekutimit të lejes sipas ecurisë së punimeve.

4. Aktet e kontrollit të kërkuara nga subjekti zhvillues, në emër të të cilit është dhënë leja, konsiderohen të miratuara nëse brenda 30 ditëve subjektit nuk i është dërguar akti i kontrollit.

5. Në rastin kur kryetari, brenda afatit të përcaktuar, nuk lëshon certifikatën e përdorimit dhe aktet e kontrollit janë pa shkelje dhe është lëshuar akti i kolaudimit pa shkelje, atëherë kërkesa sipas pikës 1 konsiderohet automatikisht e miratuar në heshtje dhe sistemi elektronik i Regjistrit gjeneron menjëherë vendimin e miratimit. Vendimi i miratimit në heshtje publikohet automatikisht nga sistemi elektronik në Regjistër. Vendimi i miratimit në heshtje, sipas kërkesës së paraqitur, përbën të vetmin dokument të nevojshëm, së bashku me aktet e kolaudimit, për regjistrimin e pronës në regjistrat e pasurisë, sipas legjislacionit në fuqi.

TITULLI III
ZBATIMI I PDV-SË

Neni 28
Zbatimi i PDV-së

1. Pas miratimit, subjekti hartues i planit të detajuar vendor informon dhe/ose regjistron në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme si bazë për kryerjen e transaksioneve me pronën:

- hartën e parcelave të reja që krijohen nga nënndarja dhe/ose bashkimi i parcelave ekzistuese dhe që janë objekt transaksioni vetëm pasi infrastruktura të jetë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme në pronësi të autoritetit publik përkatës.
- hartën e infrastrukturave, të cilat kalojnë në pronësi të autoritetit publik përkatës.

2. Subjektet që përfitojnë të drejta zhvillimi bazuar në PDV-në e miratuar, pajisen, mbi bazën e një kërkese, me leje zhvillimi, në kuptim të nenit 38, të ligjit, sipas kushteve dhe të drejtave të zhvillimit që ka përcaktuar PDV-ja për secilin prej tyre.

Neni 29
Nënndarja e parcelës për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse

1. Të gjitha rastet e nënndarjes së parcelës, mbi bazën e të cilave kryhet një proces zhvillimi, përcaktohen si nënndarje për qëllime zhvillimi.

2. Kushtet për realizimin e nënndarjes së parcelave për qëllime zhvillimi përcaktohen nga çdo autoritet planifikimi në dokumentet e planifikimit dhe në zbatim të kushteve të zhvillimit.

3. Plani i nënndarjes së parcelës për qëllime zhvillimi realizohet si pjesë e planeve të detajuara vendore dhe planeve të detajuara për zonat me rëndësi kombëtare.

4. Parcelat e reja të krijuara nga procesi i nënndarjes regjistrohen në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme vetëm pasi rrjeti rrugor dhe infrastrukturat për secilën parcelë të re të krijuar nga nënndarja të jenë ndërtuar në përputhje me planin e miratuar të nënndarjes dhe regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, në përputhje me marrëveshjen midis zhvilluesit/pronarit dhe autoritetit vendor të planifikimit.

5. Infrastrukturat që regjistrohen në pronësi të pronarëve private të parcelave detyrimisht mirëmbahen

prej tyre në përputhje me kushtet kohore, teknike dhe të cilësisë, të vendosura për këtë qëllim nga njësia e qeverisjes vendore e cila vazhdimisht kontrollon cilësinë e këtyre infra-strukturave.

6. Nuk lejohet nënndarja në tokat me gjeo-rreziqe apo ku nënndarja mund të krijojë mundësi për gjeorreziqe, përmbytje dhe pengesa në sistemin e kullimit të ujërave.

Neni 30

Kushtet e përgjithshme të nënndarjes së parcelave për qëllime zhvillimi

Kushtet e përgjithshme për lejimin dhe realizimin e nënndarjes së parcelës për qëllime zhvillimi janë:

a) Parcela duhet të ndodhet brenda kufijve të sistemit urban (vija e gjelbër) ose në ato pjesë të sistemit natyror dhe bujqësor që janë përcaktuar për t'u konvertuar në tokë 'truall'' nga dokumenti i planifikimit dhe aktet përkatëse ligjore në fuqi;

b) Çdo parcelë që ka sipërfaqe të mjaftueshme për t'u nënndarë disa herë dhe në më shumë se dy parcela, në përputhje me përcaktimet e planit të përgjithshëm vendor;

c) Parcelat, që nuk përmbushin kushtin për zhvillim sipas dokumentit të përgjithshëm të planifikimit, zhvillohen vetëm nëse bashkohen me parcela fqinje për të arritur madhësinë e nevojshme për zhvillim;

ç) Parcelat e reja të krijuara pas procesit të nënndarjes duhet të kenë lidhje të drejtpërdrejtë me rrugën dhe infrastrukturat publike. Madhësia e daljes së çdo parcele në rrugë kushtëzohet nga vendndodhja tyre në lidhje me rrugën, përcaktohet në përputhje me standardet e Kodit Rrugor dhe në çdo rast është jo më pak se 6 m;

d) Sipërfaqja e parcelave për infrastrukturën, të përftuara nga procesi i nënndarjes për qëllime zhvillimi, përcaktohet në përputhje me nevojat e infrastrukturës publike që ndërtohet.

Neni 31

Bashkimi i parcelave për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse

1. Bashkimi i parcelave për qëllime zhvillimi kryhet me vullnetin e pronarëve të tyre, si pjesë e planeve të detajuara vendore ose të zonave me rëndësi kombëtare apo përmes lejeve kur:

a) zhvillimi i ri ndryshon përdorimin dhe/ose treguesit e planifikimit dhe kushtet e zhvillimit në parcelën e krijuar nga bashkimi, nga ato ekzistuese;

b) zhvillimi i ri kërkon krijimin e një parcele të re, me formë dhe përmasa të ndryshme nga parcelat ekzistuese të cilat bashkohen.

2. Çdo autoritet planifikimi duhet të përcaktojë rregullat e bashkimit të parcelave për qëllime të zhvillimit në rregulloret përkatëse vendore të planifikimit dhe të zhvillimit.

3. Në rastet kur bashkimi i parcelave kryhet përmes një lejeje, plani i bashkimit të parcelave, fazat e zbatimit të bashkimit dhe instrumentet e financimit janë pjesë e projektit që shoqëron kërkesën për leje.

4. Gjatë realizimit të bashkimit për qëllime zhvillimi, zbatohen instrumentet financiare të drejtimit të zhvillimit sipas ligjit.

5. Parcelat e reja të krijuara pas procesit të bashkimit duhet të kenë lidhje të drejtpërdrejtë me rrugën dhe infrastrukturat publike. Madhësia e daljes së çdo parcele në rrugë kushtëzohet nga vendndodhja tyre në lidhje me rrugën, përcaktohet në përputhje me standardet e Kodit Rrugor dhe në çdo rast është jo më pak se 6 m.

TITULLI IV
KUSHTET E ZHVILLIMIT

Neni 32

Kushtet bazë të zhvillimit në nivel njësie

1. Kushtet bazë të zhvillimit në nivel njësie përcaktohen nga autoriteti i planifikimit në PPV dhe/ose PDV dhe janë, si më poshtë:

- Kategoria dhe/ose nënkategoria e lejuar e përdorimit të tokës;
- Lloji i ndërhyrjes në territor (sipas përcaktimeve të rregullores së planifikimit);
- Intensiteti i lejuar i ndërtimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të territorit;
- Numri i kateve;
- Lartësia e strukturave;
- Treguesit e distancave;
- Tipologjia e ndërtimit;
- Vija e kuqe/ndërtimit;

- Koeficienti minimal i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike për njësinë;
- Numri minimal i vendparkimeve publike në përputhje me rregulloren e planifikimit;
- Koeficienti minimal i shfrytëzimit të territorit për rrugë për njësinë;
- Kushte për infrastrukturën;
- Kushte të tjera, sipas rastit, të përcaktuara në rregulloren e planifikimit dhe legjislacionit të posaçëm sektorial.

2. Kushtet e zhvillimit, të detyrueshme për një njësi, përcaktohen në lejen e zhvillimit në përputhje me përcaktimet e kryera sipas pikës 1, të këtij neni.

Neni 33

Treguesit e distancave

1. Treguesit bazë të përcaktuar nga kjo rregullore janë të detyrueshëm për t'u zbatuar nga autoritetet e planifikimit gjatë hartimit dhe zbatimit të dokumenteve të planifikimit.

2. Distancat sipas këtij neni duhet të jenë të tilla që të mos cenojnë lirinë e përdorimit të pronës, të krijojnë hapësira publike dhe/ose funksionale të nevojshme për shërbimet ndaj komunitetit dhe të garantojnë siguri individuale dhe shëndetësore.

3. Distancat e përcaktuara në këtë rregullore janë:

a) distancat midis ndërtimeve;

b) distancat midis ndërtimit dhe kufirit të parcelës/pronës;

c) distancat midis ndërtimit dhe kufirit të trupit të rrugës sipas përkufizimit të Kodit Rrugor.

4. Përcaktimi i distancave bëhet nga autoriteti i planifikimit sipas përcaktimeve në këtë rregullore, rregulloren e planit dhe në PDV, në përputhje me këtë nen, për sa kohë që nuk parashikohet ndryshe në legjislacionin e posaçëm sektorial në fuqi.

5. Për përcaktimin e distancave vlerësohen:

a) orientimi dhe diellzimi;

b) gjendja e ndërtimeve kufitare;

c) standardet higjieno-sanitare, mjedisore dhe të sigurisë sipas legjislacionit të posaçëm.

6. Orientimi, sipas përcaktimit të shkronjës "a", të pikës 5, të këtij neni, bëhet drejt jugut në kufijtë deri 40 gradë të tij, sipas rastit duke preferuar drejtimin gjatësor të strukturës përkundrejt orientimit, si dhe garantimi i minimumi 3 orë diell në periudhën 22 shtator - 22 mars, për objektin.

Neni 34

Distancat minimale midis ndërtimeve

1. Distancat minimale midis dy ndërtimeve sipas këtij neni garantojnë kushtet minimale të standardeve të ndriçimit dhe mbrojtjes nga zjarri dhe përcaktohen si gjatësia e vijës pingule midis planeve më të afërta të faqeve që përballin njëra-tjetrën.

2. Në njësitë ku plani parashikon mbushje urbane dhe nuk parashikon hartimin e PDV-së, distanca minimale e lejuar midis dy ndërtimeve do të matet sipas formulës më poshtë:

$d = hmax \times k(0.8)$,

nga të cilat, d-distanca minimale; h-lartësia maksimale e ndërtimit më të lartë dhe k(0.8)-koeficienti minimal për ndriçim dhe mbrojtje nga zjarri.

3. Në zonat e reja për zhvillim apo zonat ekzistuese për rizhvillim, distanca midis dy ndërtimeve është e barabartë me lartësinë maksimale mbi tokë të ndërtimit më të lartë.

4. Në rastet e zonave historike dhe të mbrojtura monument kulture sipas legjislacionit të posaçëm në fuqi respektohen distancat ekzistuese të tipologjisë arkitektonike historike në zonë.

5. Distancat e ndërtimeve të ndryshme nga çerdhet, kopshtet, shkollat dhe objektet shëndetësore duhet të jenë në drejtimin jug, jo më pak se 1,5 herë e lartësisë së përgjithshme të ndërtimit më të lartë të shprehur në metra. Në drejtimet e tjera të horizontit zbatohen pikat 2 dhe 3, e këtij neni.

6. Distancat për ndërtimet industriale përcaktohen në përputhje me sigurinë e ndërtimit dhe nga aktiviteti që kryhet në to, sipas legjislacionit të posaçëm, dhe në çdo rast nuk duhet të jenë më të vogla se përcaktimet e pikave 2 dhe 3, të këtij neni.

7. Distancat për ndërtimet brenda një zone me përdorim hotelier përcaktohen sipas projektit, në përputhje me këtë rregullore, për aq sa nuk përcaktohet ndryshe në legjislacionin e posaçëm dhe atë mjedisor.

8. Pavarësisht sa përcaktohet në këtë nen, hapësirat që krijohen nga distancat duhet të jenë të tilla që për çdo ndërtim të sigurohet akses i drejtpërdrejtë nga shërbimi i mbrojtjes nga zjarri në të paktën 2 faqe të

ndërtimit dhe midis ndërtimeve. Nënkalimet tunel të ndërtesave të gjata janë minimalisht 5 metra të gjera dhe 6 metra të larta, për të lejuar kalimin e lirshëm të ambulancës ose zjarrfikëses.

9. Në rast se faqet që përballin njëra-tjetrën janë kallkan, pra pa dritare dhe pa çarje fasade të çdo lloji tjetër, dy ndërtimet mund të vendosen bashkëngjitur në këto faqe mbi bazën e projektit për ndërtesa të bashkëngjitura dhe marrëveshjes përkatëse mes palëve të interesuara. Në mungesë të marrëveshjes, respektohen distancat sipas pikave në vijim të këtij neni.

Neni 35

Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës

1. Në njësitë ku plani parashikon mbushje urbane dhe nuk parashikon hartimin e PDV-së, distanca minimale e një ndërtimi nga kufiri i pronës përcaktohet si gjatësia e vijës pingule nga plani më i afërt i faqes së ndërtimit me kufirin e pronës dhe matet sipas formulës së mëposhtme:

d = hmax x k(0.8)/2

nga të cilat, d-distanca minimale; h-lartësia maksimale e ndërtimit më të lartë dhe 0.8-koeficienti minimal për ndriçim dhe mbrojtje nga zjarri.

2. Në zonat e reja për zhvillim apo zonat ekzistuese për rizhvillim, distanca minimale e një ndërtimi nga kufiri i pronës është e barabartë me ½ e lartësisë maksimale mbi tokë të ndërtimit më të lartë.

3. Distancat e ndërtimeve nga kufiri i pronës që nuk zbatojnë pikat 1 dhe 2, të këtij neni, përcaktohen nga dokumenti i planifikimit. Për zona me dendësi dhe/ose intensitet të lartë ndërtimi, parashikohet që ndërtimet të vendosen deri në kufijtë e pronës.

Neni 36

Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës

1. Distanca minimale e një ndërtimi nga trupi i rrugës matet nga plani më i afërt i faqes së ndërtimit me kufirin e rrugës.

2. Distancat minimale të lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës janë ato të përcaktuara në Kodin Rrugor.

3. Për ndërtimet përgjatë hekurudhave zbatohen distancat sipas Kodit Hekurudhor.

Neni 37

Lartësia e ndërtimeve

1. Për llogaritjen apo vlerësimin sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje, lartësia e ndërtimeve shprehet gjithmonë njëkohësisht në numër katesh dhe metra.

Lartësia e ndërtimeve e shprehur në metra matet sipas rastit:

a) Nga kuota mesatare e sistemimit të trotuarit rrethues të ndërtimit, deri në pikën më të lartë të fundit të parapetit rrethues të mbulesës së sheshtë të objektit;

b) Nga kuota mesatare e sistemimit të trotuarit rrethues të objektit në terren të sheshtë, deri në kulmin e mbulesës nga jashtë, për mbulesa të pjerrëta;

c) Në rastin e ndërtesave të vendosura në terrene me pjerrësi, lartësia në metra jepet në mënyrë të posaçme për të dyja faqet e strukturës në secilën anë të terrenit të pjerrët dhe në përputhje me shkronjat "a" dhe "b", të kësaj pike.

ç) Sipas përcaktimeve në legjislacionin sektorial për objekte të veçanta.

2. Lartësia e ndërtimit mbi tokë, e shprehur në numër katesh, është e barabartë me shumën e kateve mbi tokë, përfshirë katin ose gjysmë kati nën çati, në përputhje me këtë nen.

3. Për llogaritjen e lartësisë së ndërtimit në metra, për sa kohë që nuk përcaktohet ndryshe nga rregulloret e ndërtimit në fuqi, përdoret sipas rastit:

a) Lartësia dysheme-dysheme është 3.00 m.

b) Kati nëntokë, që sipas rastit mund të jetë emërtuar edhe "Bodrum", është vëllimi i ndërtimit të katit të objektit, i cili vendoset tërësisht ose kryesisht nëntokë, me kusht që kuota e sipërme e tij e matur në dyshemenë e përfunduar të katit mbi katin nëntokë, të mos jetë më shumë se 1 metër mbi nivelin e kuotës së sistemuar të trotuarit ose sheshit rrethues të jashtëm të strukturës;

c) Kati përdhe, në rastet kur shfrytëzohet për përdorim shërbimi, lartësia minimale dysheme –dysheme është 5.00 m.

ç) Kati nën çati është hapësira e shfrytë-zueshme për banim ose aktivitet njerëzor, i cili përbën vëllimin e ndërtimit fundor në skajin e sipërm të një ndërtimi dhe mbulohet nga mbulesa e pjerrët e ndërtimit.

d) Në ndërtimet me çati, hapësira nën çati vlerësohet si një kat kur, pjerrësia e saj lejon shfrytëzimin e të

paktën 50% të sipërfaqes së përgjithshme të banimit të katit që mbulohet. Kur shfrytëzimi i hapësirës nën çati është të paktën 30% dhe më pak se 50%, kjo hapësirë vlerësohet si gjysmë kati.

4. Për përdorime, funksione dhe aktivitete të tjera, lartësia e katit përcaktohet nga legjislacioni i posaçëm në fuqi dhe nga rregullorja e ndërtimit.

5. Lartësia maksimale e lejuar në zona historike dhe monument kulture përcaktohet sipas legjislacionit të posaçëm.

Neni 38

Intensiteti i ndërtimit

1. Intensiteti (I) përcaktohet nga dokumenti i planifikimit në nivel njësie strukturore.

2. Intensiteti (I) ekzistues në nivel njësie strukturore është i barabartë me raportin e sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit të kateve mbi tokë për të gjithë njësinë me shumën e sipërfaqeve të parcelave të ndërtueshme në të. Në llogaritjen e (I) për njësinë nuk përfshihen rrugët dhe hapësirat publike, përveç sa përcaktohet në legjislacionin sektorial në fuqi.

3. Intensiteti (I) për çdo njësi pa PDV përcaktohet nga dokumenti i planifikimit dhe zbatohet në çdo parcelë të ndërtueshme brenda njësisë përkatëse, përjashtuar rrugët dhe hapësirën publike.

4. Intensiteti (I) për një zonë përcaktohet në përputhje me këtë rregullore, ligjin dhe legjisla-cionin e posaçëm në fuqi.

5. Intensiteti (I) si rregull matet në m^2/m^2, por për ndërtime në funksion të aktiviteteve bujqësore dhe industriale-ekonomike, (I) mund të matet edhe në m^3/m^2, sipas akteve ligjore të posaçme në fuqi.

Neni 39

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit për ndërtim

1. Koeficienti i shfrytëzimit të territorit (Ksht) për ndërtim është raporti i sipërfaqes së gjurmës së ndërtimit me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës së ndërtueshme.

2. Ksht-ja për ndërtim matet në përqindje (%).

3. Ksht-ja për ndërtim përcaktohet nga dokumentet e planifikimit për njësi dhe zonë dhe zbatohet si e tillë për çdo parcelë të ndërtueshme.

4. Në rastin e infrastrukturave për shërbime publike, Ksht-ja për ndërtim përcaktohet e pavarur nga ndërtimet e tjera dhe sipas nevojave të funksionit dhe legjislacionit të posaçëm.

Neni 40

Koeficientët e shfrytëzimit të tokës për rrugë dhe hapësira publike

1. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për rrugë ose Kshr-ja është raporti midis sipërfaqes së gjurmës që do të zënë rrugët në një njësi ose zonë dhe sipërfaqes bruto të njësisë/zonës.

2. Kshr-ja paraqitet në % dhe përcaktohet në dokumentin e planifikimit për njësi/zonë, në përputhje me:

a) numrin e parashikuar të njësive të banimit dhe ndërtimeve të tjera;

b) distancat e lejuara sipas kësaj rregulloreje;

c) nevojën për diellëzim dhe eliminim zhurmash;

ç) hapësirën e nevojshme për kalimin e infrastrukturave nëntokësore dhe ajrore;

d) nevojën për krijimin e lidhjes së çdo objekti të vetëm me rrugën;

dh) plotësimin e kushteve për nënndarje dhe bashkim parcelash sipas kësaj rregulloreje;

e) nevojat e trafikut të brendshëm dhe transit;

ë) nevojën për lidhje të njësisë/zonës me pjesët e tjera të qytetit;

f) nevojën për për transport urban, lëvizje të këmbësorëve dhe me biçikleta.

3. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike (Kshp) është raporti i sipërfaqes së hapësirave publike, për njësi/zonë me sipërfaqen bruto të njësisë/zonës.

4. Kshp-ja paraqitet në % dhe përcaktohet për njësi/zonë në dokumentin e planifikimit.

5. Si rregull, shuma e përqindjes që zënë parcelat e ndërtueshme në një zonë me Kshr dhe Kshp, është e barabartë me 1 (një).

TITULLI V

INSTRUMENTE PËR DREJTIMIN E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

Neni 41

Intensiteti i ndërtimit me kushte

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.

3. Për zonat sipas pikës 2, autoriteti vendor i planifikimit përcakton intensitetin maksimal të lejuar të ndërtimit pa kushte dhe vlerën e intensitetit të ndërtimit shtesë që mund të lejohet me kushte. Vlera maksimale e intensitetit të ndërtimit shtesë që mund të lejohet me kushte nuk mund të tejkalojë asnjëherë intensitetin maksimal të ndërtimit të lejuar pa kushte.

4. Kushtet e tjera të zhvillimit mbeten të pandryshuara ose ndryshohen në përpjesëtim të drejtë me ndryshimin e intensitetit të ndërtimit, pa cenuar standardet e planifikimit, kur autoriteti i planifikimit zbaton programin e intensitetit të ndërtimit me kushte.

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

6. Autoriteti vendor i planifikimit jep të drejtën për zbatimin e intensitetit shtesë të ndërtimit sipas pikës 3 të këtij neni, kundrejt vlerës përkatëse sipas përcaktimit të pikave 7 dhe 8 të këtij neni, përmes marrëveshjeve me palët e interesuara, organizimit të konkurseve ose ankandeve publike.

7. 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.

8. Vlera, sipas përcaktimit të pikës 7 të këtij neni, mund të jetë vlerë monetare, tokë, investime në infrastruktura dhe shërbime publike, si dhe sipërfaqe të ndërtuara për strehim social ose qëllime të tjera publike.

9. Procedurat e zbatimit të programit të intensitetit të ndërtimit me kushte, sipas përcaktimit të këtij neni, botohen në regjistër dhe nëpërmjet një ose disa mjeteve të informimit publik.

Neni 42

Transferimi i së drejtës për zhvillim

1. Programi i transferimit të së drejtës për zhvillim kryhet në funksion të qëllimit sipas pikës 1 të nenit 31 të ligjit në zonat përkatëse kur procesi i planifikimit të territorit ndalon ose kufizon zhvillimin në to.

2. Transferimi i të drejtës për zhvillim kryhet midis pronarëve të tokave që ndodhen në njësitë dhe/ose zonat që janë objekt i transferimit, ose midis personave fizikë apo juridikë të autorizuar prej tyre dhe autoritetit vendor të planifikimit vetëm në kuadër të një programi të ndërmarrë nga autoriteti vendor i planifikimit për këtë qëllim dhe me vullnetin e pronarëve.

3. Programi për transferimin e të drejtës për zhvillim, sipas pikës 2 të këtij neni, hartohet dhe zbatohet në përputhje me këtë rregullore dhe me planin e përgjithshëm vendor.

Neni 43

Programi i transferimit të së drejtës për zhvillim

1. Autoriteti vendor i planifikimit vendos të lejojë zbatimin e një programi për transferimin e të drejtës për zhvillim mbi bazën e një studimi për njësitë dhe/ose zonat midis të cilave kryhet transferimi i këtyre të drejtave.

2. Studimi, sipas përcaktimit të pikës 1 të këtij neni, hartohet si pjesë e planit të përgjithshëm vendor, gjatë hartimit ose në vijim, duke rishikuar PPV. Njësitë dhe/ose zonat janë objekt i programit për transferimin e të drejtës për zhvillim pas miratimit të PPV.

3. Programi për transferimin e të drejtës për zhvillim përmban:

a) qëllimin e programit në përputhje me këtë vendim;

b) hartën e njësive/zonave prej nga transferohet (dhënëse) dhe të njësive/zonave ku transferohet (marrëse) kjo e drejtë, përfshirë të dhënat e Regjistrit të Pasurive të Paluajtshme për çdo pronë;

c) kushtet dhe procedurat e procesit të transferimit, të dhënat identifikuese të palëve të përfshira në proces, detyrimet dhe përfitimet përkatëse për palët, si dhe formulën për llogaritjen e vlerës së kompensimit të së drejtës për zhvillim që transferohet, përfshirë taksat dhe çdo kosto tjetër, në përputhje me këtë vendim dhe legjislacionin në fuqi;

ç) përshkrimin e procesit të transparencës publike, monitorimit të ecurisë së programit, dhe botimin në Regjistër, në përputhje me ligjin.

Neni 44

Kushtet minimale të detyrueshme për transferimin e së drejtës për zhvillim

1. Transferimi i së drejtës për zhvillim sipas këtij vendimi kryhet midis dy ose më shumë njësive të një zone dhe midis njësive të zonave të ndryshme dhe, në asnjë rast, brenda së njëjtës njësi.

2. Transferimi i së drejtës për zhvillim zbatohet vetëm për intensitetin e ndërtimit dhe vetëm për përdorimin "banim".

3. Njësitë midis të cilave lejohet transferimi i së drejtës për zhvillim janë:

a) zona dhënëse të së drejtës për zhvillim, të cilat i përkasin kategorisë së përdorimit të tokës bujqësi, natyrore dhe monumente e trashëgimi kulturore dhe ku plani i përgjithshëm vendor nuk lejon ose kufizon maksimalisht zhvillimin;

b) zona marrëse të së drejtës për zhvillim, të cilat i përkasin kategorisë së përdorimit të tokës banim dhe mund të jenë disa ose të gjitha zonat e banimit sipas planit të përgjithshëm vendor.

4. Në zonat marrëse, veç intensitetit maksimal të lejuar të ndërtimit, plani i përgjithshëm vendor përcakton, pas studimit të kapacitetit mbajtës dhe ndikimit social-ekonomik e mjedisor, intensitetin shtesë të ndërtimit që këto zona mund të përfitojnë si rezultat i zbatimit të programit të transferimit të së drejtës për zhvillim.

5. Intensiteti shtesë sipas pikës 4, të këtij neni, nuk mund të jetë asnjëherë më i madh sesa intensiteti maksimal i lejuar i ndërtimit në zonë, në mungesë të programit të transferimit të së drejtës për zhvillim.

6. Vlera e përgjithshme e sipërfaqes shtesë të ndërtimit në zonat marrëse, që krijohet nga zbatimi i programit të transferimit të së drejtës për zhvillim, nuk mund të jetë asnjëherë më e madhe sesa vlera totale e sipërfaqes së ndërtimit që i përket intensitetit të përcaktuar nga plani i përgjithshëm vendor për zonat dhënëse.

7. Vlera e kompensimit të intensitetit të ndërtimit që transferohet përcaktohet përmes formulës që përgatit për këtë qëllim autoriteti vendor i planifikimit dhe rivlerësohet për çdo zonë dhënëse dhe marrëse. Kjo formulë bazohet në vlerën e tokës sipas çmimit të tregut në zonat dhënëse nëse atyre do t'u lejohej të përdornin intensitetin e ndërtimit të përcaktuar nga plani për qëllime të programit të transferimit të së drejtës së zhvillimit.

8. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe nënkategoritë përkatëse të parashikuara nga plani i përgjithshëm vendor për zonat marrëse dhe dhënëse nuk ndryshojnë me zbatimin e programit të transferimit të së drejtës për zhvillim.

9. Gjatë zbatimit të programit të transferimit të së drejtës për zhvillim, kushtet e tjera të zhvillimit në zonat marrëse mbeten të pandryshuara ose përmirësohen në përpjesëtim të drejtë me zhvillimin shtesë, në përputhje me standardet e planifikimit.

Neni 45

Dispozita kalimtare

Deri në miratimin e dokumenteve vendore të planifikimit apo rishikimin e atyre ekzistuese për territorin administrativ, kjo rregullore do të zbatohet vetëm për kategoritë e objekteve të përcaktuara me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe sipas procedurave të identifikuara në këtë të fundit.

Shtojca A

REPUBLIKA E SHQIPËRISË

Formulari i Kërkesës për Leje Zhvillimi / Ndërtimi

Njësia e qeverisjes vendore/bashkia nr.	**Autoriteti përgjegjës i planifikimit nr.**	**Nr____prot/datë**
Adresa zyrtare e njësisë së qeverisjes vendore / bashkisë	*Adresa zyrtare e institucionit përgjegjës*	**Vula**

☐ **Depozitimi i parë** **Depozitimi i dytë** **Depozitimi i tretë**
Depozitime të tjera

Formulari i kërkesës për leje zhvillimi/ ndërtimi

Kërkesë për leje zhvillimi

Kërkesë për ndërtim të ri
Kërkesë për ndërtim të përkohshëm
Kërkesë për kryerje punimesh rikonstruksioni
Kërkesë për kryerje punimesh riparimi
Kërkesë për kryerje punimesh restaurimi
Kërkesë për kryerje punimesh për mirëmbajtje të jashtëzakonshme
Kërkesë për kryerje punimesh për prishje
Të dhëna shtesë për prerje drurësh
Kërkesë për kryerje punimesh me deklarim paraprak

SEKSIONI 1 – TË DHËNA TË PËRGJITHSHME

1. INFORMACION MBI ZHVILLUESIN

Zhvilluesi	Emri i subjektit		NIPT (nëse ka)
	Adresa : Rr"_____"	Nr. banimit:	kodi postal:
	Tel. #	Cel.#	*email.*
	Projekti dokumenti i identifikimit i zhvilluesit		

	Përfaqësuesi me prokurë i zhvilluesit:		
	Emër, mbiemër		
	Adresa : Rr"_____"	Nr. banimit:	Kodi postal:
	Tel. #	Cel.#	email.
	Dokumenti i identifikimit i përfaqësuesit		Nr.

2. INFORMACION MBI PROJEKTIN

Projektin	Emri i projektit
	Përshkrimi i saktë i projektit
	Përshkrim nëse projekti kërkon pajisje me leje të tjera referuar legjislacionit sektorial
	Projekti është trajtuar/ kërkesë e mëparshme/ leje qe ka përfunduar afati/ refuzuar/ nr. ___prot.

3. **INFORMACION MBI PARCELËN KU DO TË NDËRTOHET)**

Të dhëna mbi parcelën)	Nr. Z.K.	Nr. pasurisë: /lloji i pasurisë	Volumi:	Faqja:
	Adresa e pasurisë			
	Nr. Z.K.	Nr. pasurisë:/lloji i pasurisë	Volumi:	Faqja:
	Adresa e pasurisë			
	Data e lëshimit të dokumenteve të pronësisë:			

	Sip. në m² e parcelës/ve
	A ka ndërtesa ekzistuese në këtë pasuri PO □ JO □ Nëse PO, jepni funksionin për secilën
	Nëse parcela është përfshirë brenda një dokumenti planifikimi.

4. **INFORMACION MBI PROJEKTUES(IN/IT)**

Projektue s(in/it)	Emri , mbiemri , nr. i licencës së projektimit/NIPT
	Adresa:
	Tel. # Cel.# email.

5. TË DHËNA MBI REALIZUESHMËRINË E PUNIMEVE

Kohëzgjatja e realizimit të punimeve _____ muaj TOTAL (paraqit fazat e zbatimit në grafikun e punimeve)

Financimi i punimeve

Lloji i financimit të punimeve të propozuara - PUBLIK □ PRIVAT □ PARTNERITET PUBLIK-PRIVAT □

Kosto TOTALE e financimit të punimeve në LEK _____(lek)

Burimi i financimit _____

6. Dokumentacioni që përmban aplikimi për leje:
1. Kushtet e zhvillimit (Ksht, intensiteti i ndërtimit, treguesit e distancave etj.)
2. Plani i vendosjes se parcelës nga genplani kadastral (ZRPP) 3. Plani i vendndodhjes së ndërtimit mbi fragmentin e hartës në gjendjen ekzistuese (nga topograf i licencuar)
4. Projekti teknik arkitektonik dhe i peizazhit, përfshirë eliminimin e barrierave arkitektonike;
5. Projekti konstruktiv
6. Projekti i instalimeve që përfshijnë ato hidro-sanitare 7. Projekti i instalimeve elektrike, ngrohje, ventilim 8. Projekti i mbrojtjes nga zjarri, efiçiencë energjetike, shkallë emergjence
Grafiku i punimeve dhe i dorëzimit të objekteve, sipas fazave të zbatimit
9. Preventivi
10. Deklaratat e përgjegjësisë së projektuesve të licencuar, sipas shtojcës B
11. Lejet e nevojshme për ushtrimin e aktivitetit, nëse parashikohen të tilla.
12. Mandat pagesa e tarifës së aplikimit, e cila mbulon të gjitha proceset e shërbimit me një ndalesë. 13. Kopje e mandat pagesës që vërteton shlyerjen e detyrimeve ndaj profesionistëve që kanë hartuar projektet më lart të listuara.
14. Raporti i vlerësimit të ndikimit në mjedis
15. Lejet apo dokumentet të cilat e përjashtojnë nga detyrime te ndryshme
Deklaratë përgjegjësie nga subjekti ndërtues per respektimin e kushteve teknike dhe të sigurimit të punonjësve dhe jetës së njerëzve, gjatë kohës që kryhen punime. • Në mungese të depozitimit të plotë të dokumenteve të mësipërme, shqyrtimi i kërkesës për kryerje punimesh nuk mund të bëhet.

7. LIDHJA ME INFRASTRUKTURËN

7.1 Lidhja me rrjetin rrugor

a)Lidhja me rrugën/ hyrja

Lidhja nga rruga ekzistuese
Rruga kalon në parcelën e zhvilluesit
Rruga kalon në një parcelë të huaj (pronë publike)
Rruga kalon në një parcelë të huaj (pronë private)

b) Lidhja me rrjetin e kanalizimeve

Rrjeti i kanalizimeve ekziston
Rrjeti i kanalizimeve nuk ekziston por bëhet kërkesë tek drejtoria përgjegjëse për ndërtimin e këtij rrjeti (Të paraqitet kërkesa dhe miratimi)
Përdoret gropë septike
Metodë tjetër (dokumentimi i saj)

c) Lidhja me rrjetin e ujësjellësit

Rrjeti i ujësjellësit ekziston
Vetë furnizim nëpërmjet burimeve nëntokësore
Nuk ka nevojë për rrjet ujësjellësi

d) Lidhja me rrjetin elektrik

Rrjeti elektrik ekziston
Rrjeti elektrik nuk ekziston por bëhet kërkesë tek drejtoria përgjegjëse per ndërtimin e këtij rrjeti (Të paraqitet kërkesa dhe miratimi)
Vetë furnizim (gjeneratorë ose mulli ere)
Nuk ka nevojë për rrjet elektrik

e) Lidhja me rrjetin telefonik

Rrjeti telefonik ekziston
Rrjeti telefonik nuk ekziston por bëhet kërkesë tek drejtoria përgjegjëse për ndërtimin e këtij rrjeti (Të paraqitet kërkesa dhe miratimi)
Nuk ka nevojë për rrjet telefonik

7.2 Depozitimi dhe mbledhja e mbetjeve gjatë kryerjes së punimeve

Trego në planin e lidhjes së strukturës me infrastrukturat, pikën më të afërt të depozitimit dhe llojin.

Nëse pika më e afërt e venddepozitimit të mbetjeve nuk përmbush kushtet teknike për shërbimin dhe mbrojtjen e mjedisit, bazuar në rritjen e ngarkesës pas realizimit të zhvillimit, detyrimisht në projekt duhet të përcaktohet pika e re e grumbullimit dhe lloji.

7.3 Servitutet publike

Trego në planin e lidhjes së strukturës me infrastrukturës vendndodhjen e servituteve dhe llojin.

NËNSHKRIMI
Zhvilluesi ose përfaqësuesi ligjor
_____

Investitori ose përfaqësuesi ligjor
_____
_____ _____/ _____/ _____
Firmosur në (institucioni**)** **Data**

Firma

Shtojca B

DEKLARATA E PËRGJEGJËSISË PROFESIONALE

ARKITEKTI

"Unë, i/e nënshkruari/a _____, me profesion arkitekt, me licencë profesionale nr. _____, deklaroj me vullnetin tim të lirë e të pakushtëzuar, dhe nën përgjegjësinë time të plotë, se kam hartuar projektin arkitektonik/ konstruktiv për objektin "_____", në përputhje me të gjitha dokumentet e planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të zbatueshme si dhe me legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare.

Emër mbiemër:

Firma:

Datë:

Shtojca C

Stema
e Bashkise

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA _____/KKT

LEJE NDËRTIMI

I JEPET:

ZHVILLUESIT _____
I REGJISTRUAR SI SUBJEKT ME TË DHËNAT E MËPOSHTME:
_____
___

LEJA E NDËRTIMIT PËR PUNIMET:
_____
_____

ADRESA E REALIZIMIT TË PUNIMEVE
_____

AFATI KOHOR I KËSAJ LEJE ËSHTË DERI NË DATËN
_____

Leja e ndërtimit jepet me këto kushte:

1. Të respektohet destinacioni i zhvillimit për ndërtimin e strukturës, si dhe treguesit e zhvillimit.
2. Të respektohet radha e punimeve sipas projektit të miratuar dhe grafikut të punimeve.
3. Të rrethohet zona ku ndërtohet dhe të mbahet pastër ambienti përreth.

4. Për çdo ndërhyrje në rrjetin e infrastrukturës publike sipas projektit të miratuar të kontaktohet me institucionet përkatëse, në mënyrë që të mos krijohen shqetësime në rrjetin publik.
5. Të respektohen normat dhe standardet e përcaktuara në legjislacionin në fuqi mbi kryerjen e punimeve dhe sigurinë në punë.
6. Gjatë zbatimit të punimeve objekti do të kontrollohet nga autoritetet e kontrollit të zhvillimit dhe inspektorati përkatës në fushën e ndërtimit.
7. Në shkelje të kushteve ligjore të kësaj leje do të merren masa konform ligjit deri në prishje të saj.
8. Afati i fillimit të punimeve është 1 (një) vit nga data e lëshimit të kësaj leje.
9. Kjo leje është e vlefshme për një periudhë _____ mujore nga data e lëshimit të saj, referuar grafikut të punimeve bashkëngjitur.

Data e miratimit të lejes _____

kryetari i bashkisë/KKT _____

Shtojca D

X	Shëno të saktën	DEKLARATA PARAPRAKE PËR KRYERJE PUNIMESH		
1	**Projekti (sipas nenit 8 të Rregullores së Zhvillimit)**		Dosja për autoritetin mbikëqyrës Hyrja dhe vula e autoritetit	
2	**Parcela (Ku ndodhet objekti)**	Rruga, nr. shtëpisë ,komuna, lagjja		
		Certifikata e pronësisë ose e drejta ligjore për strukturën në përdorim		
		Planvendosja e objektit Projekti teknik i realizimit të punimeve i firmosur nga një projektues i licencuar		
		Numri dosjes për autoritetin përgjegjës/leja ndërtimit/shkresa sipas § xxx		
3	**Objekti** (sipas llojit dhe përdorimit)			
	Llojet e punimeve			
4	**Fillimi i punimeve**	**Projekti fillon me:**	Dita	
		Mbikëqyrja e realizimit të projektit do të kryhet nga eksperti i autorizuar_____		
5	**Zhvilluesi**	Emër mbiemër / firma (përfaqësuesi ligjor ose zëdhënësi)		Telefon

		Rruga, numri shtëpisë, kodi postal, vendi	Fax
		Me këtë vërtetim, unë tregoj fillimin e punimeve sipas datës të shënuar më sipër. Punimet do të fillojnë _____ dite pasi dorëzimit të kësaj deklarate. Unë jam i vetëdijshëm se një devijim nga planet e ndërtimit të miratuara dhe nga kërkesat e ligjeve ne fuqi për interesin publik mund të hapin procedura për kundërvajtje kundër meje.	Zhvilluesi
6	**Drejtuesi teknik**	Emër, mbiemër	Telefon
		Rruga, numri shtëpisë, kodi postal, vendi	Fax
		Me anë të këtij dokumenti, vërtetoj si person përgjegjës per realizimin e projektit duke marrë përsipër detyrimet ligjore duke respektuar ligjet sipas nenit xxx për kohëzgjatjen dhe ekzekutimin e projektit të mësipërm. Unë jam i vetëdijshëm, se një devijim nga planet e ndërtimit të miratuara dhe nga kërkesat e ligjeve ne fuqi për interesin publik mund të hapin procedura për kundërvajtje kundër meje.	Drejtuesi teknik