

VENDIM
Nr. 408, datë 13.5.2015

PËR MIRATIMIN E RREGULLORES SË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
(Ndryshuar me VKM nr.672, datë 29.7.2015; nr.1043, datë 16.12.2015; nr.271, datë 6.4.2016; nr.231, datë 21.3.2017; nr.355, datë 19.4.2017, nr. 693, datë 2.10.2019)

(I përditësuar)

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 rregullore 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

(Ndryshuar pika 2 me VKM nr.271, datë 6.4.2015)

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”, të ndryshuar, si dhe garantimi i përdorimit të sistemit elektronik të lejeve nga të gjithë aplikuesit dhe institucionet e përfshira, me qëllim thjeshtimin e procedurave dhe ofrimin e shërbimit me një ndalesë.*

Neni 2

Përkufizime

(Shtuar pika 10/1 me VKM nr.271, datë 6.4.2016; hequr fjalë në pikën 10/1 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

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 efikasitet 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 njërive dhe/ose ndryshim të përdorimit, vëllimit apo sipërfaqes së njërive.

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.

10/1. “Sistemi elektronik i lejeve” është baza e të dhënave shtetërore për të gjitha kërkesat dhe lejet, sipas legjislacionit të planifikimit dhe zhvillimit të territorit dhe realizon ndërveprimin e të gjitha subjekteve të përfshira në proces, duke përfshirë aplikuesin, autoritetet përgjegjëse për dhënien e lejeve dhe institucionet publike që kanë detyrimin ligjor të japin informacion apo pëlqim lidhur me kërkesën për leje.

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

(Hequr fjalë në pikën 2; shtuar pika 3/1; ndryshuar pika 5 me VKM nr.271, datë 6.4.2016; shtuar fjalë në pikën 6 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

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, autoriteti i zhvillimit 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 paraprahe.

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

3. Autoriteti i zhvillimit 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 ndërhyr 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 përgjegjësi për mbrojtjen e mjedisit, të trashëgimisë kulturore e historike, të shëndetit dhe të sigurisë publike.

3/1. Bashkërendimi i punës, sipas këtij neni, me të gjitha institucionet shtetërore dhe operatorët e shërbimeve publike, si dhe marrja e informacionit apo pëlqimit nga institucionet që duhet të shprehen për kërkesat për leje, sipas legjislacionit në fuqi, kryhet nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.

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, edhe nëpërmjet lejes së zhvillimit, të gjitha informacionet e nevojshme për realizimin e ndërtimit, përpara dorëzimit, si 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 projektimit.*

a/1) U ofron personave të interesuar informacion dhe asistencë për mënyrën e aplikimit, plotësimin e kërkesës, përmbajtjen e dokumentacionit, si dhe për çdo çështje tjetër të nevojshme për dorëzimin e aplikimit për leje.

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 *pune* 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 zhvillimit* 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

(Ndryshuar fjalë me VKM nr.231.datë 21.3.2017)

Autoriteti i zhvillimit është i detyruar të marrë vetë kryesisht të gjithë dokumentacionin, informacionin apo të dhënat, përfshirë ato kadastrale dhe të Agjencia Shtetërore e Kadastrës, që posedohen nga administrata publike, për nevoja të shqyrtimit dhe vendimmarrjes përkatëse. *Autoriteti i zhvillimit* nuk mund të kërkojë vërtetime nga personi i interesuar lidhur me vërtetësinë apo autenticitetin e këtyre dokumenteve apo të dhënave.

Neni 4/1

Shërbimet e ofruara nga sistemi elektronik i lejeve

(Shtuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; shtuar fjalë në pikën 1 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

1. Çdo subjekt, i cili kërkon të pajiset me leje apo të paraqesë deklaratë paraprake për kryerje punimesh, është i detyruar të dorëzojë aplikimin për leje apo deklaratën, dhe dokumentacionin shoqërues nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.
2. Autoritetet përgjegjëse, sipas neneve 28 e 29, të ligjit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, si dhe të gjitha institucionet publike që duhet të japin informacion apo mendim lidhur me kërkesën për leje ndërtimi, kanë detyrimin që të pranojnë, shqyrtojnë, miratojnë dhe dorëzojnë aktet e miratimit në mënyrë elektronike, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.
3. Sistemi elektronik i lejeve shërben si pika e vetme, nëpërmjet të cilit:
 - a) paraqitet, elektronikisht, kërkesa për leje, sipas legjislacionit të planifikimit dhe zhvillimit të territorit;
 - b) realizohet procesi i bashkërendimit ndër-institucional, gjatë procedurës së shqyrtimit të kërkesave të parashikuara në shkronjën “a” të këtij paragrafi;
 - c) komunikohen vendimet institucionale për kërkesat e përcaktuara në shkronjën “a” të këtij paragrafi;
 - ç) realizohet unifikimi i procedurave të aplikimit dhe shqyrtimit të kërkesave për leje, të përcaktuara në ligjin nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar;
 - d) realizohet monitorimi i lejeve të ndërtimit, të lëshuara nga organet përgjegjëse të qeverisjes vendore dhe nga Këshilli Kombëtar i Territorit;
 - dh) njoftohen aplikuesit lidhur me statusin e kërkesave të tyre;
 - e) gjenerohen statistika, në ndihmë të analizimit të problematikave në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit, si dhe të orientimit të përmirësimit të proceseve dhe problematikave.
4. Nëpërmjet aplikimit në sistemin elektronik të lejeve, kërkuesi konsiderohet se ka dhënë autorizimin e nevojshëm që autoriteti përgjegjës të veprojë në emër dhe për llogari të tij, për paraqitjen e çdo kërkesë apo aplikimi pranë institucioneve publike.

Neni 5

Rregulloret vendore të kontrollit të zhvillimit

(Shtuar paragraf me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

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.

Rregulloret vendore të kontrollit të zhvillimit nuk mund të përcaktojnë procedura apo kërkesa në kundërshtim me ato të parashikuara në këtë rregullore dhe në ligj për pajisjen me leje në fushën e ndërtimit.

TITULLI II

DOKUMENTET DHE PROCEDURAT E KONTROLLIT TË ZHVILLIMIT

KREU I

DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 6

Ndërhyrje që nuk kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi

(Ndryshuar pika “1” me VKM nr.271, datë 6.4.2016; shtuar fjalë pas paragrafit të parë, higen fjalë në paragrafin “ii” të shkronjës “a” me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

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 dhe pa paraqitur deklaratë paraprake punimesh:

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 më poshtë vijon:

- rifreskimi i lhyrjes, 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 e 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;

- sistemimi i 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.

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

(Ndryshuar pika “ii”; shtuar pika “iii” me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar fjalia e parë; shfuqizuar nëndarja e dytë e pikës “i”; ndryshuar pika “iii” me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

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, mbrojtjes nga zjarri, ruajtjes së sigurisë dhe higjienës shëndetësore, kryhen pa pajisjen me leje ndërtimi, pas njoftimit të deklaratës paraprake të fillimit të punimeve pranë autoritetit kompetent të planifikimit dhe zhvillimit, të gjitha punimet me anë të të cilave bëhet ndryshimi i organizimit të hapësirës në objekt, zëvendësimi i aparaturave dhe pajisjeve ekzistuese, si dhe ndryshimet, të cilat nuk ndikojnë në qëndrueshmërinë dhe sigurinë e objektit e nuk ndryshojnë elementet konstruktive mbajtëse, përfshirë:

i) Punime të jashtme, si:

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

- vendosja e shtresave për rritjen e efikasitetit energjetik të ndërtesave ekzistuese.

ii) Punime të brendshme, si:

- përf forcimi i strukturave mbajtëse të brendshme;

- hapja dhe mbyllja e dymve të brendshme;
- krijimi, eliminimi ose ndryshimi i mureve ndarës (jombajtës) të brendshëm, i mjediseve për shërbime higjienike;
- realizimi i impianteve të reja higjieno-sanitare dhe të ngrohjes/ftohjes.

iii) Punime të tjera, si:

- 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, me materiale të çmontueshme, pa përdorur struktura beton-armeje, blloqe betoni, murature e soleta dhe që bien në çdo rast, brenda një afati kohor maksimal 6-mujor;
 - vendosja e paneleve diellore, fotovoltaike, në shërbim të ndërtesave, në përputhje me rregulloren arkitektonike të qytetit dhe kufizimet që mund të rrjedhin nga legjislacioni për mbrojtjen e trashëgimisë kulturore, historike apo mjedisore;
 - punime riparimi, zëvendësimi dhe mirëmbajtjeje të rrjetëve të infrastrukturës publike dhe komunikimeve elektronike, që nuk prekin sistemin konstruktiv të tyre, nuk ndryshojnë përdorimin dhe përmasat e infrastrukturës, si dhe kushtet e zhvillimit në zonën përreth;
 - punime riparimi, mirëmbajtjeje dhe rehabilitimi të infrastrukturës së ujitjes, kullimit dhe mbrojtjes nga përmbytja;
 - vendosja e tendave të diellit dhe pergolateve, në përputhje me ligjin që rregullon bashkë-pronësinë në ndërtesat e banimit dhe rregulloren arkitektonike të qytetit;
 - ndërhyrjet me qëllim ruajtjen apo rritjen e efikasitetit energjetik dhe akustik 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 asensorëve;
 - 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, me përjashtim të vendosjes së reklamave jashtë territoreve urbane, ku përfshihen, por pa u kufizuar, rrugë interurbane, hekurudha, mjedise aeroportuale, pika doganore, të cilat rregullohen me akte të ministrive përgjegjëse.

Neni 8

Dokumentacioni për punime me deklaratë paraprake

(Ndryshuar pika 1 dhe 3; shtuar pika 4 dhe 5 me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar shkronja "b" e pikës 1, shtuar fjalë në pikën 4 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

1. Dokumentet që duhet të depozitojë personi i interesuar për njoftimin e deklaratës paraprake për kryerje punimesh, janë:

- a) Formulari i deklaratës, sipas kësaj rregulloreje dhe formatit të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve, dhe, sipas rastit:
- b) Dokumenti që vërteton pronësinë apo të drejtat e ligjshme të deklaruës mbi pasurinë në të cilën kryhen punimet, në përputhje me legjislacionin në fuqi, përfshirë kontratë sipërmarrjeje/ porositje, leje legalizimi e të ngjashme;
- 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. Në rastin kur punimet që kryhen me deklaratë paraprake për kryerje punimesh shtrihen në territorin e më shumë se një bashkie, aplikuesi do të paraqesë dokumentacionin përkatës pranë secilës bashkie, për punimet që përfshihen brenda territorit administrativ të kompetencës.

4. Brenda 5 ditëve pune nga dorëzimi i deklaratës paraprake për kryerje punimesh, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, autoriteti vendor përgjegjës kryen verifikimet e nevojshme dhe, në rast se konstaton mosrespektimin e kushteve dhe kërkesave ligjore që rregullojnë deklaratën paraprake të punimeve, e kundërshton atë me vendim të arsyetuar.

5. Në mungesë përgjigjeje nga autoriteti vendor përgjegjës, brenda afatit 5-ditor, sipas pikës 3 të këtij neni, konfirmimi konsiderohet i dhënë në heshtje dhe sistemi gjeneron aktin përkatës e njofton deklaruësin për mundësinë e fillimit të

punimeve.

Neni 9

Leja e zhvillimit

(Ndryshuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar fjalë në pikën 1, ndryshuar shkronja “ë”; shtuar shkronja “g” dhe “gj”; shfuqizuar pika 4, ndryshuar pika 5 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

1. Dokumenti i lejes së zhvillimit i paraprin lëshimit të lejes së ndërtimit për ndërtime të reja, nga autoritetet vendore, dhe përmban, *në nivel prone apo grup pronash, sa vijon::*

- a) përdorimin e tokës dhe strukturat e lejueshme;
- b) intensitetin e ndërtimit;
- c) koeficientin e shfrytëzimit të tokës për ndërtim;
- ç) lartësinë maksimale në metra;
- d) distancat;
- dh) gjelbërimin publik;
- e) parkimin;
- ë) fragmentin e hartës në gjendjen ekzistuese (genplani i azhurnuar);
- f) informacion rreth kufizimeve apo kushtëzimeve të veçanta në pronën përkatëse.
- g) hartën e infrastrukturës inxhinierike në zonë;
- gj) projektidenë arkitektonike të zhvillimit.

2. Në rastet kur për zonën është miratuar një plan i detajuar vendor, leja e zhvillimit përbëhet nga ekstrakti i dokumentit të detajuar të planifikimit. Në rastet kur e drejta e zhvillimit transferohet apo rishpërndahet në një pronë tjetër, sipas neneve 31 e 32, të ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, leja e zhvillimit përmban edhe volumetrinë e së drejtës së zhvillimit dhe pronën ose ndërtimin ku do të ushtrohet ajo.

3. Autoriteti i zhvillimit 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. *Shfuqizuar.*

5. *Leja e zhvillimit nuk është e nevojshme për pajisjen me leje ndërtimi për punimet sipas shkronjave “b”, “c” dhe “ç”, të nenit 11.*

6. Në rast ndryshimi të statusit apo kufijve të pronës, zhvilluesi duhet të aplikojë për leje të re zhvillimi.

Neni 10

Dokumentacioni për pajisjen me leje zhvillimi

(Ndryshuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

1. Dokumentet e vetme që duhet të paraqesë pronari ose zhvilluesi për t'u pajisur me leje zhvillimi janë:

- a) kërkesa për leje, sipas formatit të aplikimit, të përcaktuar në këtë rregullore dhe në sistemin elektronik të lejeve;
- b) prokura ose autorizimi, në emër të personit fizik apo juridik, në rast se kërkesa paraqitet nga një përfaqësues i pronarit ose zhvilluesit;
- c) dokument që vërteton të drejtat pasurore të pronës/ave që marrin pjesë në zhvillim dhe, nëse ka, kopje të marrëveshjeve për pronën;
- ç) planin e rievimit të pronës, në shkallë 1:500, nga topograf i licencuar;
- d) projektidenë arkitektonike të zhvillimit;

- dh) kopje të licencës së topografisë dhe projektuesit, sipas shkronjave “ç” dhe “d”;
- e) mandatpagesën e tarifës së aplikimit, nëse parashikohet.
2. Në rastin e kërkesës për leje zhvillimi në Këshillin Kombëtar të Territorit, kërkuesi duhet, në çdo rast, të dorëzojë edhe studimin e fizibilitetit përkatës.

Neni 10/1

Shqyrtimi i kërkesave për leje zhvillimi

(Shtuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

1. Autoriteti vendor përgjegjës dhe sekretariati i KKT-së, sipas fushës përkatëse të kompetencës:
 - a) shqyrtojnë kërkesën për leje zhvillimi, duke bashkërenduar punën nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, me të gjitha autoritetet publike të specializuara, nëse pasuria për të cilën kërkohet leja e zhvillimit ndodhet në zonë apo është objekt me kufizime apo kushtëzime të veçanta sektoriale, për shkak të vlerave monumentale, arkeologjike, natyrore apo mjedisore;
 - b) marrin vetë, kryesisht, dhe administrojnë, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit, të gjithë dokumentacionin apo informacionin e nevojshëm nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, sipas rastit;
 - c) sigurojnë përditësimet e infrastrukturës rrugore, të kanalizimeve, atyre elektrike, telefonike, të pikave të depozitimit të mbetjeve, intensitetin e studimit sizmologjik, si shërbim me një ndalesë.
2. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, autoriteti përgjegjës njofton kërkuenin që, brenda 15 ditëve, të kryejë plotësimin e dokumentacionit, sikurse parashikohet në pikën 1, të nenit 10, të këtij vendimi. Me dërgimin e njoftimit, si më sipër, pezullohet llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës deri në plotësimin e dokumentacionit nga kërkuesi. Nëse subjekti nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit të caktuar, autoriteti përgjegjës merr vendim të arsyetuar për refuzimin e kërkesës për leje zhvillimi.
3. Nëse autoriteti përgjegjës, brenda 5 ditëve pune, nuk njofton kërkuenin për mangësi në dokumentacion, aplikimi konsiderohet i miratuar në heshtje për çështje të formës dhe autoriteti përgjegjës ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës.
4. Brenda 20 ditëve pune nga marrja në dorëzim e kërkesës për leje zhvillimi, së bashku me dokumentacionin e plotë shqërrues të saj, autoriteti vendor përgjegjës ose KKT-ja, sipas fushës së kompetencës, merr vendimin për:
 - a) lëshimin e lejes së zhvillimit;
 - b) refuzimin e lejes së zhvillimit.
5. Autoriteti vendor përgjegjës ose KKT-ja, sipas fushës së kompetencës, ka detyrimin që, krahas lëshimit të lejes së zhvillimit, të shprehë, brenda të njëjtit afat, nëse projektideja është hartuar në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe rregullat e projektimit dhe, nëse është rasti, të japë vërejtjet e veta.
6. Në rast se në lidhje me kërkesën për leje duhet të shprehen, paraprakisht, edhe autoritete të tjera publike, brenda kompetencave që u njeh ligji, autoriteti vendor përgjegjës ose KKT-ja, sipas fushës së kompetencës, u dërgon atyre kërkesë për mendim nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve. Me dërgimin e kërkesës pezullohet llogaritja e afatit të shqyrtimit të aplikimit, sipas pikës 4, të këtij neni, deri në dhënien e mendimit/miratimit përkatës. Në mungesë të përgjigjes së autoriteteve publike nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit brenda 10 ditëve pune, kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje dhe autoriteti përgjegjës i zhvillimit ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës për leje.
7. Kur, për shkak të detyrimeve ligjore që rrjedhin nga legjislacioni në fushën e trashëgimisë kulturore, monumentale apo arkeologjike është e nevojshme kryerja e vëzhgimeve të thelluara të pronës apo vendimmarrja e këshillave të specializuara, në lidhje me projektin e propozuar, afati për dhënien e pëlqimit/miratimit është 30 ditë pune, nga dorëzimi i kërkesës pranë sekretariatit përkatës. Në mungesë të përgjigjes, brenda afatit 30-ditor, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë. Deri në dhënien e përgjigjes nga institucionet përgjegjëse, si më sipër, pezullohet llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës nga autoriteti vendor.
8. Leja e zhvillimit apo vendimi për refuzimin e saj i dërgohet kërkuenit nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit.

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 rikonstrukcion, 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

(Ndryshuar fjalë me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

1. Leja për ndryshimin e aktiviteteve dhe funksioneve të njësisë individuale, jepet nga *autoriteti i zhvillimit*, 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

(Ndryshuar pika 3 dhe 4 me VKM nr.271, datë 6.4.2016)

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, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, autoritetit që ka lëshuar lejen, bashkë 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 njofton palët e interesuara, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.*
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

(Ndryshuar pika 1 me VKM nr.271, datë 6.4.2016)

1. *Leja e ndërtimit lëshohet në përputhje me përcaktimet e lejes së zhvillimit, dokumenteve të planifikimit, të rregulloreve*

të zhvillimit e 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

(Ndryshuar pika 1; shtuar pika 1/1, 1/2, 1/3; ndryshuar pika 2 me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar fjalia e parë e pikës 1, shkronja “ç”, shtuar fjalë në shkronjën “j”, shtuar shkronja “h”, ndryshuar paragrafi i “w” i pikës 1/1, shtuar fjalë në pikën 1/2 dhe 1/3, shtuar pika 1/4, shfuqizuar pika 3 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

1. Dokumentet që duhet të dorëzojë aplikuesi për t'u pajisur me leje ndërtimi janë:
 - a) Kërkesa për leje ndërtimi, sipas formatit të aplikimit, të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve;
 - b) Dokumente që vërtetojnë të drejtat pasurore të pronës/ave që marrin pjesë në një zhvillim, përfshirë marrëveshjet nëpërmjet pronarëve dhe zhvilluesit ose/ dhe palëve të treta;
 - c) Plani i vendosjes së ndërtimit mbi fragmentin e hartës në gjendjen ekzistuese;
 - ç) Projekti i ndërtimit dhe relacioni përkatës në format PDF, të nënshkruar elektronikisht, si dhe në format PDF, sa i përket projektit arkitektonik;
 - d) Grafiku paraprak i punimeve dhe afati i dorëzimit të objekteve, sipas fazave të zbatimit;
 - dh) Preventivi;
 - e) Deklarata e projektuesit të licencuar, sipas formatit të aplikimit, të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve të ndërtimit, nëpërmjet së cilës konfirmohet përputhshmëria e projektit me lejen e zhvillimit, dokumentet e planifikimit e kontrollit të zhvillimit, në fuqi, dhe me legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizëmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare;
 - ë) Lejet, licencat, autorizimet apo aktet e miratimit, të nevojshme për ushtrimin e aktivitetit, në zbatim të legjislacionit të posaçëm për lejet, licencat dhe autorizimet, në rastet kur është e nevojshme që ato të paraqiten përpara marrjes së lejes së ndërtimit;
 - f) Mandatpagesën/ at e tarifës/ ave të aplikimit në rast se parashikohet;
 - g) Kopje e policës së sigurimit të projektuesve, për mbulimin e përgjegjësiwe profesionale.
 - h) kopje e lejes së zhvillimit, kur është e nevojshme pajisja paraprakisht me të, sipas nenit 9.
- 1/1. Projekti i ndërtimit hartohet konform kushteve të përcaktuara në lejen e zhvillimit/ dokumentet e planifikimit dhe në bazë të tij lëshohet leja e ndërtimit. Në varësi të llojit të ndërtimit, projekti përmban:
 - i) projektin arkitektonik, përfshirë eliminimin e barrierave arkitektonike, në rastet kur është e detyrueshme me ligj;
 - ii) projektin konstruktiv;
 - iii) projektet e instalimeve hidrosanitare, elektrike dhe të ngrohje-ftohjes;
 - iv) projektin për mbrojtjen nga zjarri, në rastet kur është e detyrueshme me ligj;
 - v) projektin e efciencës energjetike, në rastet kur është e detyrueshme me ligj.
- 1/2. Për prishjen e objekteve, në rast se prishja nuk shoqërohet me ndërtim të ri, kërkuesi duhet të paraqesë kërkesë të veçantë. Dokumentet që duhet të dorëzojë aplikuesi për t'u pajisur me leje për prishje ndërtimi janë, si më poshtë vijon:
 - a) Kërkesa për leje ndërtimi, sipas formatit të aplikimit, të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve;
 - b) Dokumente që vërtetojnë të drejtat pasurore të kërkuetit mbi objektin që kërkohet të priset;
 - c) Raporti teknik i ekspertëve për gjendjen fizike dhe ndërtimore të objektit që do të priset;

c) Mandatpagesën/ at e tarifës/ ave të aplikimit nëse parashikohet.

1/3. Për ndërtime të reja apo shtesa, me sipërfaqe të përgjithshme deri në 250 m², nuk janë të detyrueshme projektet e instalimeve, polica e sigurimit për mbulimin e përgjegjësisë profesionale, si dhe mbikëqyrja dhe kolaudimi i punimeve, me kushtin që zbatuesi të dorëzojë një deklaratë noteriale, me të cilën të konfirmojë, nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale, se objekti është ndërtuar në përputhje me lejen e ndërtimit dhe projektin përkatës.

1/4. Për lejet e ndërtimit të infrastrukturës, projekti teknik i ndërtimit duhet të përmbajë vetëm projektin teknik të zbatimit, sipas fushës përkatëse.

2. Autoritetet përgjegjëse kanë detyrimin që të botojnë, në faqen zyrtare të institucionit, listën e plotë të dokumenteve që kërkohen për t'u pajisur me leje ndërtimi.

3. Shfuqizuar.

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

(Ndryshuar pika 1 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

1. Dokumenti i lejes së ndërtimit përmban informacion mbi:

- 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 regjistrë;
- 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

Ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit

(Ndryshuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar pika 1, shfuqizuar pika 2 me VKM nr.231, date 21.3.2017; shtuar shkronja "e" me VKM nr.355, datë 19.4.2017)

1. Rastet, në të cilat mund të ndryshohet projekti i ndërtimit, sipas nenit 48, të ligjit, në përputhje me dokumentet e planifikimit në fuqi, janë ndryshime:

- a) të sistemit konstruktiv të objektit apo të punimeve teknike në zbatim;
- b) të numrit dhe formës së njësisë brenda objektit;
- c) për përmirësimin e efciencës energjetike;
- ç) në instalime, për sa kohë që rritet cilësia e punimeve;
- d) për të shtuar elemente arkitektonike, për përdorim të barabartë e të pavarur të hapësirave të projektuara nga të gjithë personat, përfshirë ata me aftësi të kufizuara;
- dh) ndryshime në fasadë.
- e) ndryshime që rezultojnë në ndryshimin e sipërfaqes ndërtimore të objektit, mbi tokë dhe nën tokë, brenda kufijve dhe kushteve urbane të zhvillimit, me kusht që ndryshimi i sipërfaqes ndërtimore mbi tokë të mos tejkalojë masën 2% të sipërfaqes ndërtimore mbi tokë të miratuar në lejen e ndërtimit.

2. Shfuqizuar.

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

(Ndryshuar shkronja “ë”; shtuar pika 4 me VKM nr.271, datë 6.4.2016; shtuar shkronja “sh”, ndryshuar pika 3 me VKM nr.231, datë 21.3.2017; shfuqizuar shkronja “sh”, me VKM nr.355, datë 19.4.2017, shtuar shkronja “ç” në pikën 3 dhe shtuar pika 5 me vendimin nr. 693, datë 2.10.2019)

1. Llojet e zhvillimit komplekse për vendimmarrjen 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, naftës-jellësit 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 терминаlet, 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) *resorte dhe fshatra turistike tradicionale, komplekse parqesh ujore, argëtimi apo zhavitjeje, që përmbajnë ujë në basen, mbi 5 000 m³, 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, krioret, 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 zjarrfikës;
 - 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 m³;

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;

sh) *Shfuqizuar.*

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:

a) çështje, zona apo objekte të përcaktuara si të rëndësishme kombëtare;

b) zhvillime komplekse apo rikonstruksione të tyre, sipas kategorive të përcaktuara në pikën 1, të këtij neni;

c) objektet shtetërore apo rikonstruksione të tyre, kur ato ngrihen në pronat shtetërore të patransferuara te njësitë e qeverisjes vendore.

ç) Objektet si dhe veprat e infrastrukturës brenda zonës së brezit bregdetar, të miratuara me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit.

4. Për punimet që kryhen me deklaratë paraprake punimesh, sipas nenit 7 të kësaj rregulloreje, autoriteti përgjegjës është njësitë përkatëse e qeverisjes vendore.

5. Këshilli Kombëtar i Territorit vendos miratimin e rregulloreve të veçanta për kushtet e zhvillimit për rastet e pikave 1 e 3, të këtij neni.

Neni 20

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

(Ndryshuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; shtuar fjalë, riformuluar shkronja “c”, hequr shkronja “d” në pikën 2, ndryshuar pika 4, riformuluar pika 5, ndryshuar pika 6 me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

1. Kërkesat për leje, sipas kësaj rregulloreje, paraqiten për shqyrtim nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, i cili mundëson edhe ngarkimin, lehtësisht, të dokumentacionit shoqëruar të kërkesës për leje.

2. Autoriteti përgjegjës, brenda 5 ditëve pune nga paraqitja e tyre, shqyrton dokumentacionin e depozituar, për çështje të përmbushjes së formës dhe konformitetit të projektit me lejen e zhvillimit/ dokumentet e planifikimit. Brenda këtij afati, ai shqyrton:

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

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

c) paraqitjen e të gjitha dokumenteve shoqëruese, të detyrueshme sipas këtij vendimi;

ç) konformitetin e projektit të propozuar me lejen e zhvillimit/ dokumentet e planifikimit;

3. Nëse projekti nuk është në përputhje me lejen e zhvillimit/ dokumentet e planifikimit apo personi nuk legjitimohet për të paraqitur kërkesën, autoriteti përgjegjës merr vendim të arsyetuar për rrëzimin e kërkesës dhe njofton aplikuesin.

4. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, autoriteti përgjegjës njofton kërkuarësin që, brenda 15 ditëve, të kryejë plotësimin e dokumentacionit. Me dërgimin e njoftimit, si më sipër, pezullohet llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës deri në plotësimin e dokumentacionit dhe/ ose pagesës së tarifave nga kërkuarësi. Nëse subjekti nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit të caktuar, autoriteti përgjegjës merr vendim të arsyetuar për refuzimin e kërkesës.

5. Nëse autoriteti përgjegjës, brenda 5 ditëve pune, nuk njofton kërkuarësin për mangësi në dokumentacion, dokumentacioni konsiderohet i miratuar në heshtje dhe autoriteti përgjegjës është i detyruar të vijojë me shqyrtimin e kërkesës.

6. Në rast se dokumentacioni është i plotë, aplikimi konsiderohet i pranuar për shqyrtim të mëtejshëm.

Neni 21

Sbqyrtimi i kërkesave për leje nga autoriteti vendor

(Ndryshuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; riformuluar me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

1. Brenda 15 ditëve pune, nga marrja në dorëzim e kërkesës për leje ndërtimi, së bashku me dokumentacionin e plotë shoqëruar të saj, autoriteti vendor përgjegjës përfundon shqyrtimin teknik të kërkesës dhe njofton kërkuuesin për vendimmarrjen përkatëse, sipas nenit 22.

2. Në përfundim të shqyrtimit teknik të përputhshmërisë së projektit me legjislacionin në fuqi, zyra/ organi përgjegjës pranë autoritetit vendor, përgatit raportin e vlerësimit teknik dhe ia përcjell atë për vendimmarrje, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, kryetarit të bashkisë. Raporti i vlerësimit teknik dhe rezultati i njoftohet aplikuesit, nëpërmjet sistemit, dhe merret për bazë për qëllimet e gjenerimit të vendimit në heshtje, në mungesë përgjigjeje.

3. Në rast se është e nevojshme që të kryhen ndryshime në projektin e paraqitur, zyra/ organi përgjegjës, pranë autoritetit vendor, i dërgon njoftim kërkuarit për kryerjen e tyre, duke dhënë edhe arsyet ligjore përkatëse. Këto ndryshime duhet të kryhen nga pala e interesuar brenda 5 ditëve nga njoftimi i kërkesës dhe duhet të verifikohen nga institucionet përkatëse, që i kanë kërkuar ato, brenda 2 ditëve. Në rast se ndryshimet nuk dorëzohen brenda afatit 5-ditor ose nuk pasqyrohen saktësisht në projekt, autoriteti përgjegjës vendor merr vendim për refuzimin e kërkesës.

4. Kërkesa për ndryshimin e projektit fillestar pezullon llogaritjen e afatit për kryerjen e shqyrtimit teknik deri në kryerjen e ndryshimit përkatës të dokumentacionit. Ky afat mund të ndërpritet vetëm një herë dhe vetëm bazuar në një kërkesë të arsyetuar për plotësimin apo saktësimin e dokumenteve që nuk zotërohen/ disponohen nga administrata publike.

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

6. Në rast se në lidhje me kërkesën për leje duhet të shprehen, paraprakisht, edhe autoritete të tjera publike, brenda kompetencave që u njeh ligji, autoriteti vendor përgjegjës ose KKT-ja, sipas fushës së kompetencës, u dërgon atyre kërkesë për mendim nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve. Me dërgimin e kërkesës, pezullohet llogaritja e afatit të shqyrtimit të aplikimit, sipas pikës 4, të këtij neni, deri në dhënien e mendimit/ miratimit përkatës. Në mungesë të përgjigjes së autoriteteve publike nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit, brenda 10 ditëve pune, kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje dhe autoriteti përgjegjës i zëvillimit ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës për leje.

Neni 22

Vendimi për lejen nga autoriteti vendor

(Ndryshuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; shtuar fjalë në pikën 3 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017)

1. Në përfundim të shqyrtimit teknik kryetari i bashkisë njofton aplikuesin, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, lidhur me:

a) miratimin e kërkesës për leje ndërtimi dhe detyrimin për kryerjen e pagesës së taksës në infrastrukturë;

b) refuzimin e lejes së ndërtimit.

2. Brenda 15 ditëve nga marrja e njoftimit, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, për miratimin e kërkesës për leje ndërtimi, kërkuesi duhet të ngarkojë në sistem aktet që provojnë pagimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja.

3. Autoriteti përgjegjës, brenda 5 ditëve pune nga përmbushja e kushteve të përcaktuara në pikën 2 të këtij neni, i dërgon aplikuesit, nëpërmjet sistemit elektronik, lejen e ndërtimit, të nënshkruar elektronikisht prej tij. Kërkuesi ka të drejtë që të kërkojë edhe dorëzimin fizik të lejes së ndërtimit, pranë sportelut të shërbimit me një ndalesë.

4. Në mungesë të plotësimit të kushteve sipas pikës 2 të këtij neni, autoriteti përgjegjës i dërgon aplikuesit, nëpërmjet sistemit elektronik, vendimin për refuzimin e lejes së ndërtimit.

Neni 23

Përmbajtja e vendimit

(Ndryshuar pika 3 me VKM nr.271, datë 6.4.2016)

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 mospranimit ose refuzimit të saj, trajtohet si kërkesë e re.*

Neni 24

Procedura e përshpejtuar

(Ndryshuar nënparagrafi “i” në shkronjën “c” të pikës 1; shtuar shkronja “ç” në pikën 1; shtuar pika 3 me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar me VKM 231, datë 21.3.2017, ndryshuar afati në pikën 1 dhe shtuar pika 1/1 me vendimin nr. 693, datë 2.10.2019)

1. Autoriteti përgjegjës vendos, brenda 20 ditëve pune 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 çmontueshme;
 - iv) ndryshime fasade etj.
 - b) kur aplikuesi paguan tarifë aplikimi të barabartë me dhjetëfishin e tarifës së parashikuar për leje ndërtimi.
- 1/1. Autoriteti përgjegjës vendos me procedurë të përshpejtuar, brenda 5 (pesë) ditëve pune nga data e paraqitjes së aplikimit në sistemin e-lege, për pajisjen me leje ndërtimi, për ndërtimin, riparimin apo restaurimin e objekteve të dëmtuara, si pasojë e fatkeqësive natyrore dhe emergjencave civile. Përjashtimisht, vetëm për këto raste:
 - a) aplikimet paraqiten për shqyrtim dhe miratim nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve nga ana e Institutit të Ndërtimit;
 - b) dokumentacioni i vetëm që duhet të dorëzohet nga aplikuesi është:
 - i. raporti i hartuar nga komisioni apo struktura përkatëse e emergjencave civile, që vërteton shkaktimin e dëmit si pasojë e fatkeqësisë natyrore;
 - ii. projekti teknik/ konstruktiv i hartuar nga Instituti i Ndërtimit.
2. Autoriteti vendor, në rregulloren vendore të kontrollit të zhvillimit, mund të përcaktojë raste të tjera shitesë 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

(Shtuar fjalë në pikën 9 me VKM nr.1043, datë 16.12.2015; ndryshuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; shtuar fjalë në pikat 2, 5, 6, 7, 9, 10, 12 dhe 13, shfuqizuar fjalë në pikën 10, ndryshuar pika 11 dhe 13 me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

1. Kërkesa për leje ndërtimi paraqitet për shqyrtim nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, i cili mundëson edhe ngarkimin, lehtësisht, të dokumentacionit shoqërues të kërkesës për leje ndërtimi.
2. Sekretariati i KKT-së shqyrton kërkesat për leje ndërtimi nga ana formale, brenda 5 ditëve pune nga data e paraqitjes së tyre.
3. Në rast se dokumentacioni është i plotë, autoriteti përgjegjës, si më sipër, njofton kërkuuesin që të paguajë, brenda 15 ditëve, të gjitha tarifat për shqyrtimin e aplikimit nga autoritetet që duhet të shprehen në lidhje me kërkesën. Nëse dokumen-

tacioni nuk është i plotë, autoriteti përgjegjës njofton aplikuesin që, brenda të njëjtit afat, të kryejë plotësimin e dokumentacionit dhe pagesën e tarifave të shërbimit, në rast se ka të tilla. Me dërgimin e njoftimeve, si më sipër, pezullohet llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës deri në plotësimin e dokumentacionit dhe/ose pagesës së tarifave nga kërkuesi. Nëse subjekti nuk plotëson dokumentacionin ose nuk paguan tarifat e shërbimit brenda afatit të caktuar, autoriteti përgjegjës merr vendim të arsyetuar për refuzimin e kërkesës.

4. Në rast se dokumentacioni është i plotë dhe është kryer pagesa e të gjitha tarifave të shërbimit të institucioneve përgjegjëse, aplikimi konsiderohet i pranuar për shqyrtim të mëtejshëm.

5. Pas pranimit të kërkesës për shqyrtim, Sekretariati i KKT-së kryen shqyrtimin teknik të kërkesës për leje ndërtimi, brenda 30 ditëve pune nga paraqitja e saj.

6. Sekretariati i KKT-së bashkërendon punën, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, me të gjitha autoritetet përgjegjëse, të cilat duhet të shprehin brenda 10 ditëve pune në lidhje me aplikimin. Ai merr dhe administron, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit, të gjitha opinionet dhe aktet e pëlqimit/miratimit që mund të jenë të nevojshme, sipas rastit. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 10-ditor, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë dhe sekretariati mund të vijojë shqyrtimin e kërkesës për leje. Në rast se është e nevojshme vendimmarrja e këshillave kolegjiale të specializuara, lidhur me projektin e ndërtimit, afati për dhënien e pëlqimit/miratimit është 30 ditë pune, nga dorëzimi i kërkesës pranë sekretariatit përkatës. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 30-ditor, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë.

7. Ministria përgjegjëse e linjës dhe institucionet përkatëse të varësishë shqyrtojnë përputhshmërinë me politikat, strategjitë dhe legjislacionin sektorial, si dhe kriteret teknike të veçanta për objektin përkatës, brenda 10 ditëve pune nga marrja e njoftimit/kërkesës nga Sekretariati i KKT-së. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 10-ditor, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë dhe sekretariati mund të vijojë shqyrtimin e kërkesës për leje.

8. Në rast se sekretariati vlerëson se është e nevojshme që të kryhen ndryshime në projektin fillestar, ai ka të drejtë që t'i kërkojë aplikuesit kryerjen e tyre, duke dhënë edhe arsyt përse i vlerëson të nevojshme. Këto ndryshime duhet të kryhen, nga pala e interesuar, brenda 15 ditëve nga njoftimi i kërkesës. Në rast se ndryshimet nuk dorëzohen brenda afatit 15-ditor ose nuk reflektohen saktësisht në projekt, sekretariati i njofton kërkuessit refuzimin e kërkesës. Kërkesa për ndryshimin e projektit fillestar ndërpret afatin për kryerjen e shqyrtimit teknik deri në kryerjen e ndryshimit përkatës të dokumentacionit.

9. Brenda 20 ditëve pune, nga paraqitja e raportit të vlerësimit teknik nga Sekretariati i KKT-së, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, KKT-ja vendos për:

- a) miratimin e lejes së ndërtimit;
- b) refuzimin e lejes së ndërtimit;
- c) miratimin me kusht.

10. Vendimi i KKT-së njoftohet nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit dhe botohet në regjistër nga Sekretariati i KKT-së, jo më vonë se 5 ditë pune nga data e marrjes së vendimit.

11. Brenda 90 ditëve, nga marrja e njoftimit për miratimin e lejes së ndërtimit, nëpërmjet sistemit elektronik të lejes, kërkuesi duhet të ngarkojë aktet që provojnë pagimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja dhe plotësimin e kushteve të përcaktuara në vendim, në rastin e vendimit të miratimit me kusht.

12. Sekretariati i KKT-së, brenda 30 ditëve pune nga miratimi i lejes së ndërtimit dhe pas marrjes së konfirmimit për plotësimin e kushteve të pikës 11 të këtij neni, lëshon dokumentin e lejes së ndërtimit, nëpërmjet sistemit elektronik, dhe i dërgon kërkuessit, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit, vendimin e KKT-së për lejen e ndërtimit. Kërkuesi ka të drejtë që të kërkojë edhe dorëzimin fizik të lejes së ndërtimit, pranë Sekretariatit të KKT-së.

13. Në rast se aplikuesi nuk plotëson kushtet e përcaktuara në vendimin e KKT-së, sipas pikës 11, të këtij vendimi, sekretariati lëshon dokumentin e refuzimit të lejes së ndërtimit.

Neni 26

Rregulla të përbashkëta për kërkesat për leje

(Ndryshuar pika 1 dhe 2; shtuar pika 5 dhe 6 me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar pika 1, zëvendësuar fjalë në pikën 3, shfuqizuar pika 4 me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

1. Kërkesat për leje shqyrtohen nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.
2. Kërkesa për leje paraqitet në formatin e përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve, që plotësohet nga kërkuuesi dhe shoqërohet nga dokumentacioni i kërkuar, sipas kësaj rregulloreje.
3. Formulari tip përmban të paktën këto të dhëna:
 - a) Emrin/emërtimin e pronarit të pasurisë;
 - 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. Shfuqizuar.
5. Gjithë dokumentacioni që dorëzohet nga aplikuesi, për kërkesat nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, dubet të jetë i nënshkruar me firmë elektronike nga personat përkatës.
6. Neni 20, për shqyrtimin e kërkesave për çështje të formës, gjen zbatim për të gjitha kërkesat për leje, sipas neneve 9, 11, 12, 17 e 18, të kësaj rregulloreje.

Neni 26/1

Miratimi në heshtje

(Shtuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016)

1. Sistemi elektronik i lejeve përlogarit dhe sinjalizon organin apo strukturën përgjegjëse për përfundimin e afatit, të paktën 24 orë përpara përfundimit të tij.
2. Me kalimin e afatit 60-ditor, nga dërgimi elektronikisht i kërkesës për leje, kërkesa konsiderohet, automatikisht, e miratuar në heshtje, me përjashtim të rasteve kur, sipas legjislacionit në fuqi, nuk aplikohet parimi i miratimit në heshtje. Sistemi elektronik i lejeve gjeneron dhe i dërgon automatikisht aplikuesit aktin, i cili përmban të dhënat e kërkesës, datën e paraqitjes së saj, si dhe faktin që organi publik nuk ka njoftuar përgjigjen e tij brenda afatit të përcaktuar. Akti i miratimit në heshtje botohet automatikisht nga sistemi elektronik i lejeve edhe në regjistrë. Akti 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.
3. Miratimi në heshtje dhe rregullat e përcaktuara në pikën 1 të këtij neni, aplikohen edhe në rastin e kërkesave që struktura përgjegjëse paraqet tek autoritetet publike të specializuara, që dubet të shprehen në lidhje me aplikimin. Opinione dhe aktet që janë të nevojshme, sipas legjislacionit sektorial, konsiderohen të dhëna apo miratuara, nëse përfundon afati brenda të cilit ato dubet të shprehen.

KREU III

PËRDORIMI I NDËRTESAVE

Neni 27

Certifikata e përdorimit

(Ndryshuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; riformualuar me VKM nr.231, datë 21.3.2017; shtuar fjalia në pikën 1 me VKM nr.355, datë 19.4.2017)

1. Në përfundim të procesit të zhvillimit aplikuesi paraqet kërkesën për t'u pajisur me certifikatë përdorimi, së bashku me procesverbalin e kolaudit dhe dokumentacionin shoqërues, përfshirë deklaratën teknike se objekti është ndërtuar në përputhje me projektin dhe kushtet teknike në fuqi, pranë autoritetit të zhvillimit. Ndryshimi i sipërfaqes ndërtimore të përgjithshme, që konstatohet në përfundim të punimeve të ndërtimit të një objekti të ri, nuk konsiderohet shkelje, por marzh gabimi, në rast se nuk tejkalon masën 1% të sipërfaqes ndërtimore të përgjithshme të lejuar me lejen e ndërtimit, me kusht që ndërtimi të jetë në përputhje me kushtet e tjera urbane të zhvillimit.

2. Për lejet që miratohen nga KKT-ja, certifikata e përdorimit, që vërteton përfundimin e punimeve, lëshohet nga sekretariati i KKT-së, pasi ai ka bashkërenduar procesin me autoritetin vendor të zhvillimit të territorit dhe me ministrinë e linjës, në përputhje me ligjin dhe me legjislacionin për disiplinimin e punimeve në ndërtim. Të gjitha autoritetet publike të specializuara, që duhet të shprehen në lidhje me kryerjen e punimeve, në përputhje me normat dhe standardet në fuqi, kanë detyrimin t'i njoftojnë sekretariatit të KKT-së, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, opinionet, relacionet dhe aktet e konfirmimit. Në mungesë të përgjigjes, brenda afatit 15-ditor, nga momenti i marrjes së kërkesës, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë dhe autoriteti përgjegjës ka detyrimin të vijojë me procedurat përkatëse.

3. Në rastet e lejeve për grup ndërtimesh, sipas pikës 8, të nenit 42, të ligjit, 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. Autoriteti përgjegjës, brenda 5 ditëve pune nga aplikimi nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, shqyrton nëse dokumentacioni është paraqitur i plotë dhe i saktë. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, autoriteti përgjegjës njofton kërkuuesin që, brenda 15 ditëve, të kryejë plotësimin e dokumentacionit. Me dërgimin e njoftimit pezullohet llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës. Në mungesë njoftimi për mangësi në dokumentacion, brenda 5 ditëve pune, aplikimi konsiderohet i miratuar në beshjtje për çështje të formës dhe autoriteti përgjegjës ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës.

5. Nëse aplikuesi nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit 15-ditor, sipas pikës 4, autoriteti përgjegjës merr vendim të arsyetuar për refuzimin e kërkesës për lëshimin e certifikatës së përdorimit.

6. Brenda 15 ditëve pune, nga marrja në dorëzim e kërkesës për certifikatë përdorimi, së bashku me dokumentacionin e plotë shoqëruar të saj, autoriteti përgjegjës, sipas fushës së kompetencës, shqyrton aplikimin në tërësi dhe i paraqet raportin e vlerësimit, sipas rastit, sekretariatit të KKT-së ose kryetarit të bashkisë për vendim.

7. Brenda 10 ditëve pune, nga paraqitja e raportit të vlerësimit dhe, në çdo rast, jo më vonë se 30 ditë pune, nga data e dorëzimit të procesverbalit të kolaudimit, sipas rastit, kryetari i bashkisë apo sekretariati i KKT-së vendos:

a) lëshimin e certifikatës së përdorimit të objektit, që vërteton përfundimin e punimeve në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit, ose të deklaratës paraaprake për kryerje punimesh, si dhe zbatimin e kritereve të dokumenteve të planifikimit e të kontrollit të zhvillimit;

b) për lëshimin e aktit të konstatimit të mospërputhshmërisë, në rastet kur konstatohet mospërputhje e punimeve të kryera, i cili jep sugjerimet dhe afatin kohor dhe, nëse afati kohor nuk respektohet, sanksionet për sigurimin e përputhshmërisë nga zhvilluesi.

8. Në rastin kur autoriteti përgjegjës nuk lëshon certifikatën e përdorimit brenda afatit të përcaktuar në pikën 7, të këtij neni, dhe aktet e kontrollit janë pa shkelje, atëherë kërkesa, sipas pikës 1, konsiderohet e miratuar në beshjtje dhe sistemi elektronik i lejeve të ndërtimit gjeneron vendimin e miratimit. Vendimi i miratimit në beshjtje, 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.

Neni 27/1

Mbikëqyrja e punimeve

(Shtuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016; shtuar nr. rendor 1 në paragrafin e parë, ndryshuar shkronja "d", shtuar pika 2 dhe 3 me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

1. Gjatë mbikëqyrjes së punimeve mbahen aktet e kontrollit për proceset e ndërtimit, nga subjektet, persona fizikë dhe juridikë, të pajisur me licencë në fushën e mbikëqyrjes së punimeve të ndërtimit, sipas fazave të mëposhtme:

- a) Ngritja e kantierit të punimeve, përfshirë murin rrethues;
- b) Piketimi i strukturës;
- c) Përfundimi i themeleve dhe kuota 0;
- ç) Përfundimi i karabinasë për të gjithë objektin;
- d) Përfundimi i fasadave dhe rifiniturave të strukturës së re, përfshirë instalimet elektrike, të ngrohjes, ftohjes, hidraulike, të komunikimit elektronik;

dh) Përfundimi i sistemimit të jashtëm, në planin e vendosjes së strukturës së re, përfshirë vendosjen e kutisë postare dhe lidhjen me infrastrukturën publike ekzistuese.

2. Aktet e kontrollit të përcaktuara në pikën 1, të këtij neni, depozitohen pranë njësisë vendore, të shoqëruara me një deklaratë përgjegjësie, të plotësuar nga subjekti/personi fizik, juridik që i ka hartuar, sipas fazave të grafikut të punimeve dhe afatit të lejes.

3. Autoriteti vendor mund të verifikojë konformitetin e akteve të kontrollit sipas shkronjave “a”, “c”, “ç” dhe “dh”, të pikës 1, sipas gjendjes faktike të objektit, brenda 15 ditëve pune nga depozitimi i tyre. Në mungesë verifikimi nga autoriteti vendor, brenda afatit të mësipërm, subjekti ndërtues mund të kalojë në fazën vijuese. Në rast se konstatohet mospërputhje e faktit me aktkontrollin e mbajtura, ai merr masat e nevojshme kundrejt subjektit ndërtues, si dhe subjekteve të licencuara që janë shprehur në aktkontrolle.

Neni 27/2

Dokumentet për pajisjen me certifikatë përdorimi

1. Dokumentet që duhet të paraqesë aplikuesi për pajisjen me certifikatë përdorimi janë, si më poshtë vijon:

a) kërkesa për certifikatë përdorimi, sipas formatit të aplikimit të përcaktuar në sistemin e-leje, e nënshkruar elektronikisht;

b) autorizim me prokurë nga zhvilluesi për aplikantin (nëse zhvilluesi dhe aplikuesi janë subjekte të ndryshme), ose autorizim i pajisur me nënshkrim elektronik nëse aplikuesi është subjekt shtetëror;

c) procesverbali i kolaudimit, i hartuar nga kolaudatori/grupi i kolaudimit, i shoqëruar me licencën/licencat përkatëse, brenda afatit të vlefshmërisë;

ç) deklaratë e përputhshmërisë nga subjekti/subjektet që kanë kryer punimet;

d) Relacioni teknik i mbikëqyrësit/mbikëqyrësve, mbi zbatimin e të gjitha disiplinave të punimeve të ndërtimit, shoqëruar nga licencat përkatëse, brenda afatit të vlefshmërisë;

dh) aktet e kontrollit të fazave të ndërtimit ose akti përmbledhës për të gjitha fazat e kontrollit;

e) situacioni përfundimtar i punimeve;

ë) aktet përkatëse (procesverbal, akt miratimi, akt kolaudimi, akt teknik etj.), të lësnuara nga shoqëria “Ujësjiellës-Kanalizime” sh.a., Operatori i Shpërndarjes së Energjisë Elektrike, institucionet kompetente për Shërbimin e Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpëtimin, si dhe ato për menaxhimin e mbetjeve urbane;

f) leja e ndërtimit shoqëruar me planvendosjen e miratuar;

g) projekti arkitektonik i miratuar dhe projekti “as build” (i zbatuar);

gj) “Projekti për mirëmbajtjen e objektit”, i cili të përmbajë edhe afatet e kontrollit periodik në intervale kohore të përcaktuara, të gjendjes së të gjitha sistemeve përbërëse, sipas disiplinave përkatëse të zbatimit të punimeve;

h) certifikimi i montimit të ashensorëve dhe inspektimi final;

i) policën e sigurimit të përgjegjësisë së ndërtuesit për dëmtime të objektit të përfunduar;

j) fotografi të objektit në të gjitha orientimet;

k) kontrata e nënshkruar ndërmjet zhvilluesit dhe shoqërisë/shoqërive ndërtuese, shoqëruar me licencën përkatëse;

l) kontrata e nënshkruar, ndërmjet zhvilluesit dhe mbikëqyrësit/mbikëqyrësve të punimeve, shoqëruar me licencën përkatëse.

2. Për rastet e zhvillimeve komplekse në kompetencë të KKT-së, sekretariati teknik i KKT-së mund të përcaktojë dokumente shtesë nga ato të përmendura në pikën 1, të këtij neni, në varësi të objektit për të cilin kërkohet certifikata e përdorimit.

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 kërkesë, 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, përmbajtje 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 'trual' 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 përfuara 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 infrastrukturën 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.

TTTULLI 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

(Ndryshuar fjalë me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

1. Treguesit bazë të përcaktuar nga kjo rregullore janë të detyrueshëm për t'u zbatuar nga *autoritetet e zhvillimit* 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 zhvillimit* 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

(Ndryshuar me VKM nr.231, datë 21.3.2017; shfuqizuar pika 7 me VKM nr.355, datë 19.4.2017)

1. *Distancat minimale midis dy faqeve, ku të paktën njëra ka dritare, sipas këtij neni garantojnë kushtet minimale të standardeve të ndriçimit e mbrojtjes nga zjarri dhe përcaktohen si gjatësia e vijës pingule midis planeve më të afërta të faqeve që përballin njëra-tjetrën.*
2. *Distanca minimale e lejuar midis dy ndërtimeve do të matet me shumën e numrit të kateve mbi tokë të ndërtimeve që përballen plus 2m, sipas formulës më poshtë:*
$$d = \text{nr. } k \text{ obj. A} + \text{nr. } k \text{ obj. B} + 2m, \text{ ku:}$$
d - distanca minimale midis dy ndërtimeve.
nr. k - numri i kateve.
3. *Në rast se ndërtimi përballlet me një objekt ekzistues, të ndërtuar në kundërshtim me kondicionet urbane të legjislacionit përkatës, atëherë ndërtimi i ri përjashtohet nga detyrimi për të respektuar distancat sipas pikës 2, të këtij neni, dhe mbart detyrimin e respektimit të distancës nga kufiri i pronës, sipas nenit 35. Për efekt të zbatimit të kësaj dispozite, nuk do të merren në konsideratë objektet ekzistuese të ndërtuara përpara viteve 1990, nga të cilat do të respektohen distancat minimale të përcaktuara në pikën 2.*
4. *Distanca minimale për faqet pa dritare dhe pa çarje fasade të çdo lloji tjetër, të cilat ndodhen përballë njëra-tjetrës dhe për të cilat nuk sigurohet deklarata e të dyja palëve për kallkan, në kushtet e moscenimit të sigurisë së secilit objekt duhet të jetë jo më pak 2 (dy) metra, ku secila ndërtesë mbart detyrimin për respektimin e distancës jo më pak se 1 (një) metër nga kufiri i pronës.*
5. *Për ndërtimet gjatë rrugëve, çdo dalje konsol do të qubet faqe ndërtimi dhe duhet të respektojë distancat nga trupi i rrugës. Nuk kërkohet të respektojnë distancat e këtij neni elementet arkitektonike të fasadave, të cilat nuk përbëjnë sipërfaqe të shfrytëzueshme dhe nuk dalin nga fasada më shumë se 0.5 metër.*

6. 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.

7. Shfuqizuar.

8. 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 e 3, të këtij neni.

9. 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.

10. 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 5 metra të larta, për të lejuar kalimin e lirshëm të ambulancës ose zjarrfikësës.

11. Në rast se faqet që përballin njëra-tjetrën propozohen kallkan, 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 të marrëveshjes përkatëse ndërmjet palëve kufitare të interesuara. Në mungesë të marrëveshjes, respektohen distancat sipas këtij neni.

12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.

Neni 35

Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës

(Ndryshuar me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

Me përjashtim të rastit kur parashikohet ndryshe në planin e përgjithshëm vendor, distanca minimale e lejuar e ndërtimit nga kufiri i pronës përcaktohet si gjatësia e vijës pingule nga faqja e strukturës së ndërtimit me kufirin e pronës dhe është e barabartë me numrin e kateve mbi tokë të ndërtimit plus 1m ($d = nr. k + 1m$) ku: d - distanca minimale e ndërtimit nga kufiri i pronës dhe nr. k - numri i kateve.

Neni 36

Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës

(Ndryshuar me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

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 e lejuara të ndërtimit, në raport me trupin e rrugës, përcaktohen nga autoritetet përkatëse të planifikimit në PPV dhe/ose PDV, duke marrë në konsideratë nevojat e zgjerimit të infrastrukturave rrugore, në përputhje me zhvillimet e reja.

3. Nëse nuk përcaktohet ndryshe në PDV, distancat minimale të faqeve të strukturave nga kufiri i trupit të rrugës apo kufiri i pronës parcelë me trupin e rrugës, brenda zonave të sistemit urban ekzistues ose ato që urbanizohen, përcaktohen në bazë të gjendjes faktike të trupit të rrugës, por, në çdo rast, jo më pak se përcaktimi ligjor në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme për trupin e rrugës dhe, nëse nuk përcaktohet ndryshe në ligjin nr. 8378, datë 22.7.1998, "Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë", janë:

- a) për gjerësi rruge, me ose pa trotuare, më të vogël se 7 (shtatë) metra, distanca minimale është 2.5 (dy pikë pesë) metra;
- b) për gjerësi rruge, përfshirë trotuaret, 7 (shtatë) deri në 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 3 (tre) metra;
- c) për gjerësi rruge, përfshirë trotuaret, më të madhe se 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 4 (katër) metra.

4. Për zhvillime që mund të prekin rrugët e kategorisë "A", autostrada, të kategorisë "B", rrugë interurbane kryesore dhe të kategorisë "C", rrugë interurbane dytësore, zbatohen përcaktimet e rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë.

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

Neni 37

Lartësia e ndërtimeve

(Shtuar fjali në shkronjën "a" me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

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. *Për objektet industriale është, minimalisht, 3,5 (tre presje pesë) m ;*

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 aktivitete njerëzore, 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 legjislacionin 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 diellzim 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 njësive/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 njësive/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 regjistrë 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

(Ndryshuar me VKM nr.672, datë 29.7.2015; ndryshuar shkronja “c” me VKM nr.1043, datë 16.12.2015; shtuar nr. rendor 1, shtuar fjalë në shkronjën “c” të pikës 1, shtuar pika 2 me VKM nr.231, datë 21.3.2017)

1.Deri në miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor për territoret administrative të bashkive:

a) kërkesat për leje zhvillimi/ndërtimi do të merren në shqyrtim nga autoritetet përgjegjëse vetëm për zhvillime të propozuara në zona të territorit vendor, për të cilat janë miratuar dokumentet e planifikimit të territorit, sipas bartës

bashkëlidhur, me përjashtim të zonave me rëndësi kombëtare të trashëgimisë kulturore dhe historike dhe brezit bregdetar, sipas vendimit nr. 1, datë 8.10.2013, të Këshillit Kombëtar të Territorit, në të cilat çdo ndërtim i ri do të jetë objekt shqyrtimi nga Këshilli Kombëtar i Territorit.

b) për të gjitha zonat e tjera, që nuk përfshihen në shkronjën “a”, të këtij neni, kërkesat për leje ndërtimi do të merren në shqyrtim nga autoritetet përgjegjëse vetëm sipas rregullave dhe procedurave të përcaktuara me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit.

c) Për objektet mbi 6 kate, sipas shkronjave “a” dhe “b”, të këtij neni, leja e ndërtimit jepet nga autoriteti vendor përgjegjës pas kontrollit paraprak pa vërejtje të Këshillit Kombëtar të Territorit, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune, lidhur me përputhshmërinë me instrumentet kombëtare dhe/ose vendore të planifikimit në proces. Me kalimin e afatit 10-ditor, pa vërejtje nga Këshilli Kombëtar i Territorit, kontrolli i përputhshmërisë konsiderohet i përfunduar pozitivisht dhe kërkesa për leje shqyrtohet nga autoriteti vendor përgjegjës.

Ngarkohen ZVRPP-të përkatëse për të pasqyruar/regjistruar në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme ndryshimet e ndodhura në kategoritë e resurseve, që vijnë si pasojë e miratimit të dokumenteve të planifikimit të territorit sipas këtij neni dhe vendimit nr. 5, datë 29.12.2014, të Këshillit Kombëtar të Territorit për miratimin e zonave të urbanizuara të territorit. Certifikata e pronësisë e përditësuar si më sipër i lëshohet pronarit të pasurisë së paluajtshme, me kërkesë të këtij të fundit.

2. Planet e detajuara vendore dhe lejet e zhvillimit të miratuara përpara datës së miratimit të planeve të përgjithshme vendore, të cilave nuk u ka përfunduar afati i zbatimit, qëndrojnë në fuqi. Kërkesat për leje ndërtimi, që bazohen në instrumentet e planifikimit të miratuara përpara hyrjes në fuqi të planeve të përgjithshme vendore për territoret e reja administrative, do të shqyrtohen në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe kushtet zhvillimore në fuqi në kohën e miratimit të tyre.

Neni 45/1

Fillimi i funksionimit të sistemit elektronik të lejeve

(Shtuar me VKM nr.271, datë 6.4.2016)

1. Sistemi elektronik i lejeve fillon nga funksio-nimi, në gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë, më 20 prill 2016.

2. Gjatë periudhës 20 prill 2016 – 31 gusht 2016, kërkesat për leje, sipas kësaj rregulloreje, mund të paraqiten edhe nëpërmjet depozitimit të tyre dhe të dokumentacionit shoqërues pranë sportelit të shërbimit me një ndalesë. 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 këtë rast, aplikuesi dorëzon kërkesën për leje dhe dokumentet në letër dhe CD. Në përfundim të ngarkimit në sistem, sporteli i dorëzon aplikuesit numrin e identifikimit të kërkesës, që mundëson ndjekjen e ecurisë së saj.

3. Duke filluar nga data 1 shtator 2016, aplikimi, pranimi dhe shqyrtimi i kërkesave për leje dhe deklarata paraprake, sipas kësaj rregulloreje, sikurse edhe lëshimi i lejeve dhe ndërveprimi institucional do të kryhet, ekskluzivisht, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.

4. Kërkesat e dorëzuara më formë shkresore, deri në datën 31 gusht 2016, do të vijojnë të shqyrtohen nga autoritetet përgjegjëse në formë shkresore, sipas rregullave dhe procedurave të parashikuara në legjislacionin në fuqi në momentin e aplikimit.

5. Brenda 10 ditëve, nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, sporteli i shërbimit me një ndalesë kryen rolin e Qendrës së Asistencës në:

a) bashki, për të ndihmuar qytetarët për informacion lidhur me aplikimin nëpërmjet sistemit;

b) ministrinë përgjegjëse për zhvillimin e territorit, e cila do të koordinojë punën me gjithë institucionet përgjegjëse për të asistuar bashkitë dhe organet e tjera shtetërore në procesin e përdorimit të sistemit elektronik të lejeve.

6. Agjencia e Zhvillimit të Territorit merr të gjitha masat që, brenda datës 20 prill 2016, të gjithë autoritetet përgjegjëse për zhvillimin e territorit të dorëzojnë pranë Agjencisë Kombëtare të Shqipërisë së Informacionit informacionin dhe bazën materiale të nevojshme për pajisjen e nëpunësve, të përfshirë në procesin e shqyrtimit të kërkesave për leje, me kodet hyrëse për aksesimin e sistemit, si dhe me firmë elektronike, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

7. Agjencia e Zhvillimit të Territorit merr të gjitha masat që, brenda datës 20 prill 2016 dhe në bashkëpunim me

qendrat e asistencës së autoriteteve përgjegjëse për zhvillimin e territorit, të zhvillojë trajnimin e personelit administrativ, të caktuar si përdorues të sistemit elektronik të lejeve.

8. Nënshkrimi elektronik, i kualifikuar për subjektet, persona fizikë e juridikë, të pajisur me licencë në fushat e projektimit, mbikëqyrjes, zbatimit dhe kolaudimit të punimeve të ndërtimit, ofrohet nëpërmjet infrastrukturës së çelësit publik, e cila administrohet nga Agjencia Kombëtare e Shoqërisë së Informacionit. Rregulla të detajuara për përdorimin e sistemit, procesin e aplikimit, të drejtat dhe përgjegjësitë e institucionit administrues dhe të subjekteve përdorues të sistemit përcaktohen me udhëzim të përbashkët të ministrit të Zhvillimit Urban dhe ministrit të Shtetit për Inovacionin dhe Administratën Publike, brenda një muaji, nga data e hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

Neni 45/2

Aktet e konformitetit nga KKT-ja

(Shtuar me VKM nr.355, datë 19.4.2017)

Për çdo aplikim për leje ndërtimi për objektet mbi 9 kate, autoritetet vendore të zhvillimit në çdo rast duhet të marrin paraprakisht aktin e konformitetit nga KKT-ja. Procedura për dhënien e aktit të konformitetit përcaktohet me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit.

Shtojca A

(Shfuqizuar më 1 shtator 2016 me VKM nr.271, datë 6.4.2016)

Shtojca B

(Shfuqizuar më 1 shtator 2016 me VKM nr.271, datë 6.4.2016)

Shtojca C

(ndryshuar me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 693, datë 2.10.2019)



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA _____/KKT
LEJE NDËRTIMI
Nr. __, datë __. __. ____

I JEPET:

ZHVILLUESIT:

I REGJISTRUAR SI SUBJEKT ME TË DHËNAT E MËPOSHTME:

LEJA E NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:

ADRESA E REALIZIMIT TË PUNIMEVE:

AFATI KOHOR I KËSAJ LEJE ËSHTË:

<i>Pronat që zhvillohen</i>	
<i>Treguesit teknike</i>	

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 fillimit të punimeve sipas grafikut të punimeve.

Data e miratimit të lejes

Kryetar Bashkie / Sekretar i KKT-së

Shtojca D

(Shfuqizuar më datë 1 shtator 2016 me VKM nr.271, datë 6.4.2016)

