

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; nr. 796, datë 11.12.2019; nr. 457, datë 29.6.2022; nr. 377, datë 12.6.2024; nr. 685, datë 6.11.2024)

(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 6.4.2016; ndryshuar emërtim me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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 kërkuesit 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; shtuar pikat 10/2, 10/3 dhe 10/4 me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; ndryshuar pika 10/1 dhe shtuar pikat 10/5, 10/6 dhe 10/7 me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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 e të zhvillimit të territorit apo legjislacionit sektorial dhe realizon ndërveprimin e të gjitha subjekteve të përfshira në proces, duke përfshirë kërkuesin, autoritetet përgjegjëse për dhënien e lejeve dhe institucionet publike që kanë detyrimin ligjor të japin informacion apo pëlqim lidhur me kërkesën për leje apo të miratojnë autorizime/leje dytësore, në funksion të lejeve të zhvillimit/ ndërtimit.
- 10/2. “Trupi i rrugës” është hapësira publike e lejuar dhe e detyruar nga një dokument planifikimi në fuqi për kalimin e këmbësorëve, biçikletave, mjeteve të motorizuara, sipas rastit, kafshëve, në përputhje me kushtet teknike, të përcaktuara në legjislacionin në fuqi.
- 10/3. “Konsolidim urban” është procesi i densifikimit dhe i mbushjes urbane të njësisë strukturore apo të një a më shumë pjesëve të saj, të cilat janë të zhvilluara në mënyrë homogjene, sa u përket kushteve të zhvillimit, ndërtimeve në territor, si dhe rrjetit rrugor e infrastrukturor. Rastet e ndërtimeve ekzistuese me faqe kallkan, të cilat nuk janë mbyllur ende, janë objekt i procesit të mbushjes urbane. Në këto raste, mund të lejohen zhvillime pa prituri hartimin dhe miratimin e planit të detajuar vendor edhe në tejkallim të parashikimeve të treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse, me kushtin që treguesit e zhvillimit për parcelën apo grup-parcelat për zhvillim, nëpërmjet procesit të mbushjes urbane, të mos kalojnë treguesit e zhvillimit maksimal të objekteve kufitare.
- 10/4. “Pjesë informale” është shtrirja në gjatësi, gjerësi, lartësi, vëllim, formë apo faqe kallkan e objektit të ndërtuar tërësisht apo pjesërisht pa leje ndërtimi apo në shkelje të kushteve të lejes së miratuar nga autoriteti vendor i zhvillimit.

10/5. “Objekt njëfamiljar” është banesa e pronarit të truallit për strehimin parësor të tij.

10/6. “Zona rurale”, në kuptim të procedurave të përcaktuara në këtë vendim, janë fshatrat e përcaktuar në legjislacionin në fuqi për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore, me përjashtim të fshatrave që ndodhen brenda zonës së brezit bregdetar.

10/7. “Projekt TIP” janë projektet e hartuara dhe të miratuara nga autoriteti vendor përkatës për qëllime strehimi dhe banimi në zonat rurale, në përputhje me dokumentet e planifikimit në fuqi.

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; ndryshuar pika 7 dhe emërtim me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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 kërkuesit 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 kërkesës, 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 kërkesës 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 dhe Ujit, funksionet e sportelit të shërbimit kryhen nga sekretariati i KKTU-së, i cili, krahas sa më sipër, bashkëpunon në emër dhe për llogari të subjektit kërkues me institucionet e tjera shtetërore gjatë procedurës së lëshimit të autorizimeve/lejeve dytësore, të cilat janë të domosdoshme në funksion të miratimit të lejes së zhvillimit/ndërtimit.

Neni 4

Dokumentacioni i administratës publike

(Ndryshuar me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

1. Autoriteti vendor i zhvillimit është i detyruar të marrë të gjithë dokumentacionin, informacionin apo të dhënat, që posedohen nga administrata publike, për nevoja të shqyrtimit e të 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.

2. Për lejet që miratohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit, sekretariati i KKTU-së administron të gjithë dokumentacionin që i mundësohet nga subjektet kërkuese apo/dhe institucionet e tjera shtetërore, të cilat shqyrtojnë/miratojnë/lëshojnë autorizime/leje dytësore, të cilat janë të domosdoshme, në funksion të miratimit të lejes së zhvillimit/ndërtimit.

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;

ndryshuar pika 2 dhe emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Çdo subjekt, i cili kërkon të pajiset me leje apo të paraqesë deklaratë paraprake për kryerje punimesh, është i detyruar të dorëzojë kërkesën për leje apo deklaratën, dhe dokumentacionin shoqërues nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.

2. Të gjitha institucionet e tjera publike, që përfshihen në procesin e shqyrtimit/miratimit të lejeve, sipas legjislacionit të planifikimit dhe zhvillimit të territorit, si dhe/apo legjislacionit sektorial, kanë detyrim që nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve:

a) të japin informacion apo mendim lidhur me kërkesën për leje ndërtimi;

b) të pranojnë, të shqyrtojnë, të miratojnë dhe të lëshojnë aktet e miratimit që kërkohen nga autoritetet

e zhvillimit;

c) të kryejnë procedurën e shqyrtimit/miratimit/lëshimit të autorizimeve apo lejeve dytësore, të nevojshme për lejet që miratohen nga KKTU-ja.

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 kërkesës 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 subjektet kërkuar 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 kërkesës në sistemin elektronik të lejeve, kërkuar 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/punime që nuk kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi

(Ndryshuar me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024; shtuar pika 3/1 me VKM-në nr. 685, datë 6.11.2024)

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

1. Ndërhyrje të mirëmbajtjes së zakonshme, sipas nenit 2, të kësaj rregulloreje, që përfshijnë:

1.1 Ndërhyrje të jashtme për riparimin dhe zëvendësimin e rifiniturave të jashtme të ndërtesave, me kusht që të ruhen karakteristikat origjinale të tyre, si:

i. rifreskimi i lysterjes, suvatimit dhe veshjes së fasadave me materiale, që kanë karakteristika dhe ngjyra të njëjta me ato ekzistuese, si dhe vendosja e skelave;

ii. ndërhyrjet me qëllim ruajtjen apo rritjen e eficiencës energjetike dhe akustike në një strukturë ekzistuese, që nuk prekin sistemin konstruktiv të ndërtesës (p.sh.: ndërhyrje në themele, mure mbajtëse, tra-kolonë etj.);

iii. pastrimi i fasadave;

iv. riparimi dhe zëvendësimi i dritareve e i 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;

v. zëvendësimi, riparimi i pjesshëm i mbulesës së çatisë, pa ndonjë ndryshim të formës, të pjerrësisë dhe të karakteristikave të veshjes;

vi. riparimi dhe zëvendësimi i ulluqeve e i oxhakëve, edhe me materiale të ndryshme;

vii. riparimi i ballkoneve, tarracave dhe basamakëve apo barrierave mbrojtëse;

viii. vendosja e hekurave mbrojtës në dritare;

ix. vendosja e tendave të diellit dhe rrjetave kundër mushkonjave;

x. sistemimi i oborreve;

xi. sistemimi i shtresave të dheut, por jo betonizimi i tyre;

xii. riparimi i rrethimeve ekzistuese;

xiii. realizimi i rrethimeve me struktura të lehta, pa themele;

xiv. shtrimi i oborreve me shtresë të hollë betoni;

xv. riparimet dhe çarjet pjesore në muret rrethuese, pa cenuar kalimet apo të drejtat e pronave kufitare;

xvi. vendosja e parapeteve;

xvii. vendosja e elementeve dekorative arkitektonike në sistemim.

1.2 Ndërhyrje të brendshme, si:

i. riparimi dhe rinovimi i dysHEMEVE;

ii. riparimi dhe restaurimi i suvasë, veshjeve dhe ngjyrave;

iii. riparimi dhe rinovimi i dyerve dhe dritareve, përfshirë vendosjen e xhamave;

iv. hapja dhe mbyllja e dyerve të brendshme;

v. krijimi, eliminimi ose ndryshimi i mureve ndarës (jombajtës) të brendshëm;

vi. realizimi i impianteve të reja higjieno-sanitare dhe të ngrohjes/ftohjes.

1.3 Ndërhyrje në impiante higjieno-sanitare dhe elektrike, si:

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

ii. veprat e riparimit dhe të zëvendësimit të pajisjeve elektrike dhe riparimet e sistemeve elektrike.

1.4 Punimet civile për rrjetet ose sistemet e komunikimeve elektronike/telekomunikacionit në rastet e mëposhtme:

i. punimet e riparimit dhe mirëmbajtjes së elementeve ose të rrjeteve të komunikimit elektronik të kufizuara në natyrë/scope dhe në termat e vlerës, madhësisë, impaktit dhe kohëzgjatjes;

ii. punime për përditësimin/upgrade të sistemeve teknike ose të instalimeve ekzistuese me impakt të kufizuar;

iii. punime civile për ndërhyrje të vogla që janë të kufizuara në natyrë/scope, në termat e vlerës, madhësisë, impaktit ose kohëzgjatjes për shtrirjen e rrjeteve të komunikimeve elektronike të kapaciteteve të larta.

1.5 Punimet civile për rehabilitimin apo rikonstruksionin e infrastrukturës publike kur kryhen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore apo subjektet e kontraktuara për këtë qëllim, në rastet e mirëmbajtjes së

infrastrukturës publike, duke përfshirë sistemim, asfaltim të pjesshëm ose të plotë, ndërtim apo mirëmbajtje trotuaresh, rrjetesh inxhinierike. Ky parashikim zbatohet vetëm për ato punë apo projekte të cilat kanë pasur leje ndërtimi të mëparshme dhe vetëm brenda sipërfaqes së përcaktuar në lejen e ndërtimit.

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

3. Punimet për eliminimin e barrierave arkitektonike dhe përshtatjen e ndërtesave për personat me aftësi të kufizuara.

3/1. Ndërtimi i çatave të pashfrytëzueshme në zonat rurale, duke respektuar standardet teknike të miratuara nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit dhe Agjencia e Zhvillimit të Territorit.

4. Në çdo rast, nëse punimet, që kërkohen të kryhen, gëzojnë statusin pasuri kulturore, do t'i nënshtrohen edhe dispozitave të legjislacionit sektorial për trashëgiminë kulturore dhe muzetë në fuqi.”.

Neni 6/1

Ndërhyrje me njoftim/punime që nuk kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi në zonat rurale

(Shtuar me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024 shfuqizuar nënndarja “vi”, e pikës 2.2 me VKM-në nr. 685, datë 6.11.2024)

1. Në zonat rurale, pa përjashtuar detyrimin e respektimit të dispozitave ligjore të parashikuara nga kuadri ligjor në fuqi për veprimtaritë ndërtimore, sipas hierarkisë territoriale të parashikuar në dokumentet vendore të planifikimit, përfshirë, në mënyrë të veçantë, sa u përket qëndrueshmërisë, mbrojtjes nga zjarri, ruajtjes së sigurisë dhe higjienës shëndetësore, kryhen nëpërmjet njoftimit, duke depozituar pranë njësisë së administrimit të autoritetit kompetent vendor të zhvillimit të territorit vetëm formularin e njoftimit, sipas formatit të përcaktuar nga autoriteti vendor dhe deklaratën e subjektit kërkues, i cili deklaron nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale për vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur, si dhe mbajtjen e përgjegjësisë dhe detyrimin për realizimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me projektin e miratuar dhe legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare, sipas formatit të shtojcës F, bashkëlidhur kësaj rregulloreje, për punime të jashtme që përfshijnë ndërhyrjet e jashtme për riparimin dhe zëvendësimin e rifiniturave të jashtme të ndërtesave dhe oborreve/truallit, pjesë përbërëse të tyre, me kusht që të ruhen karakteristikat origjinale të tyre, si:

i. riparimet e objekteve të regjistruara dhe çarjet në muret rrethuese, pa cenuar kalimet apo të drejtat e pronave kufitare;

ii. vendosja e elementeve dekorative arkitektonike në sistemim;

iii. punimet për eliminimin e barrierave arkitektonike dhe përshtatjen e ndërtesave për personat me aftësi të kufizuara.

2. Në zonat rurale, pa përjashtuar detyrimin e respektimit të dispozitave ligjore të parashikuara nga kuadri ligjor në fuqi për veprimtaritë ndërtimore sipas hierarkisë territoriale të parashikuar në dokumentet vendore të planifikimit, përfshirë, në mënyrë të veçantë, sa u përket qëndrueshmërisë, mbrojtjes nga zjarri, ruajtjes së sigurisë dhe higjienës shëndetësore, kryhen nëpërmjet njoftimit sipas procedurave të parashikuara në nenin 6/2, të kësaj rregulloreje, pa u pajisur me leje ndërtimi, punimet, si më poshtë:

2.1 Punime të jashtme, si ndërhyrjet e mirëmbajtjes së zakonshme, kur sjellin ndryshime të karakteristikave dhe/apo të formave.

2.2 Punime të tjera, si:

i. realizimi i rrethimeve me struktura të lehta, pa themele;

ii. shtrimi i oborreve me shtresë të hollë betoni;

iii. struktura që instalohen për nevoja të çastit dhe/ose të përkohshme, pa themele, me materiale të çmontueshme, pa përdorur struktura beton-armeje, blloqe betoni, muratura e soleta dhe që hiqen në çdo

rast, brenda një afati kohor maksimal 12-mujor nga momenti i lëshimit;

iv. vendosja e pergolateve, në përputhje me ligjin që rregullon bashkëpronësinë në objektet e banimit;

v. mur mbajtës për tarracimet e tokave bujqësore në pronësi, si dhe/apo mur rrethues të tokës bujqësore dhe objekteve në zonat rurale në pronësi, pa shkaktuar dëmtim të infrastrukturës së ujitjes dhe të kullimit; vi. shfuqizuar.

2.3 Punime të brendshme, si përforcimi i strukturave mbajtëse të brendshme.

2.4 Vendosja e serrave të çmontueshme, pa themele të vazhduara, në shërbim të aktiviteteve bujqësore.

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

3. Në çdo rast, nëse punimet, që kërkohen të kryhen, gëzojnë statusin pasuri kulturore, do t'i nënshtrohen edhe dispozitave të legjislacionit sektorial për trashëgiminë kulturore dhe muzetë në fuqi.

4. Në çdo rast, nëse punimet, që kërkohen të kryhen, shtrihen brenda brezit bregdetar, brenda zonave me përparësi zhvillimin e turizmit, në zonat e mbrojtura apo zonat kufizuese të një monumenti kulture, janë objekt i deklaratës paraprake sipas nenit 7, të kësaj rregulloreje, dhe duhet të pajisen paraprakisht me aktin e konfirmimit nga sekretariati i KKTU-së.

Neni 6/2

Dokumentacioni për ndërhyrjet me njoftim në zonat rurale

(Shtuar me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Dokumentet e vetme që duhet të depozitojë personi i interesuar pranë njësisë së administrimit të autoritetit kompetent vendor të zhvillimit të territorit për kategorinë e punimeve sipas pikave 2, 3, 4 dhe 5, të nenit 6/1, të kësaj rregulloreje, janë:

a) formulari i njoftimit, sipas formatit të përcaktuar nga autoriteti vendor;

b) dokumenti që vërteton pronësinë mbi pasurinë në të cilën kryhen punimet, duke përfshirë edhe vërtetimet e pronësisë për zonat kadastrale të cilat nuk i janë nënshtuar regjistrimit fillestar, në përputhje me legjislacionin në fuqi, si dhe nëse ka, kontratë sipërmarrjeje/porosie, leje legalizimi e të ngjashme;

c) deklarata e subjektit kërkues, i cili deklaron, nën përgjegjësinë e tij, të plotë civile dhe penale për vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur, si dhe mbajtjen e përgjegjësisë dhe detyrimin për realizimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me projektin e miratuar dhe legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare, sipas formatit të shtojcës F, bashkëlidhur kësaj rregulloreje;

ç) planvendosja dhe rivëlimi topografik i territorit në pronësi të firmosur nga projektuesi përkatës dhe topografi i licencuar apo nga një projektues dhe topograf i njësisë së administrimit vendor;

d) aktekspertize qëndrueshmërie nga projektuesi përkatës vetëm për punimet sipas pikës 3, të nenit 6/1, të kësaj rregulloreje.

2. Administrata e njësisë së administrimit vendor, pasi verifikon plotësimin e kushteve ligjore, sipas pikës 1, të këtij neni, brenda 10 ditëve nga data e depozitimit të tyre, kthen përgjigje për miratimin apo refuzimin e argumentuar të njoftimit. Fillimi i punimeve sipas parashikimeve të pikës 1, të këtij neni, kryhet menjëherë pas miratimit të njoftimit nga autoriteti vendor.

3. Në mungesë të përgjigjes nga administrata e njësisë së administrimit vendor, sipas përcaktimeve të këtij neni, brenda 10 ditëve pune, konfirmimi konsiderohet i dhënë në heshtje dhe kërkuesi mund të fillojë punimet sipas njoftimit të depozituar.

Neni 7

Punime që kryhen me deklaratë paraprake punimesh

(Ndryshuar me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024; shtuar togfjalësh me VKM-në nr. 685, datë 6.11.2024)

Pa përjashtuar detyrimin e respektimit të dispozitave ligjore të parashikuara nga kuadri ligjor në fuqi për veprimtaritë ndërtimore, përfshirë, në mënyrë të veçantë, sa u përket qëndrueshmërisë, mbrojtjes nga zjarri, ruajtjes së sigurisë dhe higjienës shëndetësore, kryhen pa u pajisur me leje ndërtimi, pas njoftimit të deklarates paraprake të fillimit të punimeve pranë autoritetit kompetent të zhvillimit të territorit të gjitha punimet, me anë të të cilave bëhet ndryshimi i organizimit të hapësirës në objekt, zëvendësimi i aparaturave dhe pajisjeve ekzistuese, si dhe ndryshime, të cilat nuk ndikojnë në qëndrueshmërinë dhe sigurinë e objektit e nuk ndryshojnë elementet konstruktive mbajtëse, përfshirë:

1. Punime të jashtme, si ndërhyrjet e mirëmbajtjes së zakonshme, kur sjellin ndryshime të karakteristikave dhe/apo të formave;

2. Punime të brendshme, si përforcimi i strukturave mbajtëse të brendshme;

3. Punime të tjera, si:

i. struktura që instalohen për nevoja të çastit dhe/ose të përkohshme, pa themele, me materiale të çmontueshme, pa përdorur struktura beton-armeje, blloqe betoni, muratura e soleta dhe që hiqen në çdo rast, brenda një afati kohor maksimal 12-mujor nga momenti i lëshimit;

ii. vendosja e paneleve diellore, 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;

iii. punime riparimi, zëvendësimi dhe mirëmbajtjeje të rrjeteve 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;

iv. vendosja e antenave të komunikimeve elektronike me struktura që instalohen për nevoja të çastit ose të përkohshme, pa themele, me materiale të çmontueshme dhe që hiqen në çdo rast, brenda një afati kohor maksimal 12-mujor, nga momenti i lëshimit. Ky parashikim nuk cenon detyrimin për pajisjen me leje për mbrojtjen nga rrezatimi;

v. vendosja e antenave të vogla (small cells) për ndërtimin e rrjeteve të komunikimeve elektronike në infrastrukturën ekzistuese publike, në marrëveshje paraprake me autoritetin përkatës. Antenat mund të jenë pasive ose aktive, me dimensione jo më shumë se 600 mm x 400 mm x 200 mm, me kusht që vendosja e tyre nuk duhet të cenojë aftësitë mbajtëse të konstruksionit ekzistues;

vi. punime riparimi, mirëmbajtjeje dhe rehabilitimi të infrastrukturës së ujitjes, kullimit dhe mbrojtjes nga përmbytja;

vii. vendosja e pergolateve, në përputhje me ligjin që rregullon bashkëpronësinë në ndërtesat e banimit dhe rregulloren arkitektonike të qytetit;

viii. vendosja e ashensorëve të brendshëm dhe të jashtëm, duke përfshirë dhe strukturën mbajtëse të tyre, pa prekur sistemin konstruktiv të objektit;

ix. 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;

x. shkallë emergjence;

xi. ndërtimi i çative të pashfrytëzueshme në zonat urbane;

xii. struktura sportive të hapura me rrethim me rrjetë/tel gabion dhe shtrim me tapet bari apo tartan;

xiii. ndërtimi i pishinave sipas përcaktimeve në rregulloren arkitektonike të qytetit;

xiv. vendosja e kontejnerëve për vendrojtje ose depozitim materiale;

xv. njëtrajtësimi i fasadave, si:

- zmadhimi/zvogëlimi i çarjeve në fasada;

- vendosja e elementeve arkitektonike deri në 50 cm, pa ndërhyrë në strukturën e objektit dhe pa ndryshuar kushtet urbane të tij.

4. Në çdo rast, nëse punimet, që kërkohen të kryhen sipas këtij neni, gëzojnë statusin pasuri kulturore, do t'i nënshtrohen edhe dispozitave të legjislacionit sektorial për trashëgiminë kulturore dhe muzetë në fuqi.

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; ndryshuar shkronja "a" e pikës 1, shtuar pika 6 dhe 7 me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; Shtuar fjali në fund të pikës 3 dhe ndryshuar togefjalësh në pikën 5 me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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

- a) Formulari i deklaratës, sipas formatit të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve, dhe, sipas rastit:
- b) Dokumenti që vërteton pronësinë apo të drejtat e ligjshme të deklaruesit 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 subjekti kërkues 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, kërkuesi do të paraqesë dokumentacionin përkatës pranë secilës bashki, për punimet që përfshihen brenda territorit administrativ të kompetencës. Në çdo rast, kërkesat për kryerjen e punimeve mbi bazën e deklaratës paraprake të punimit, brenda brezit bregdetar, brenda zonave me përparësi zhvillimin e turizmit, në zonat e mbrojtura apo zonat kufizuese të një monumenti kulture, duhet të pajisen paraprakisht me aktin e konfirmimit nga sekretariati i KKTU-së.

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 10-ditor, sipas pikës 3 të këtij neni, konfirmimi konsiderohet i dhënë në heshtje dhe sistemi gjeneron aktin përkatës e njofton deklaruesin për mundësinë e fillimit të punimeve.

6. Autoriteti vendor revokon deklaratën paraprake të punimeve për shkaqe të arsyeshme, kryesisht ose me kërkesë të organeve të inspektimit.

7. Punimet e pranuar në deklaratën paraprake të punimeve duhet të zbatohen brenda 1 (një) viti nga data e nënshkrimit nga ana e kryetarit të bashkisë. Me përfundimin e afatit, aplikohet për deklaratë të re paraprake punimesh.

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; ndryshuar me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; Ndryshuar shkronja h) e pikës 1, ndryshuar fjalia e dytë e pikës 2, pika 6 dhe emërtim, shtuar pika 5/1 me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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

- a) përdorimin e tokës dhe strukturave të 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 përditësuar);
- f) informacion rreth kufizimeve apo kushtëzimeve të veçanta në pronën përkatëse;
- g) hartën e infrastrukturës inxhinierike në zonë;
- gj) projektidenë arkitektonike të zhvillimit;
- h) Të dhënat identifikuese të pronarit të tokës, si dhe informacioni rreth kufizimeve apo kushtëzimeve të veçanta në pronën përkatëse.

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, në mënyrë të vullnetshme apo të detyruar, 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. Kriteret e zhvillimit për objektet që preken nga fatkeqësitë natyrore, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi, përcaktohen në lejen e zhvillimit dhe/ose planet e detyruara vendore (PdyV).

5. Në rast ndryshimi të kufijve të pronës/ave, për të cilën/at është miratuar leja e zhvillimit, zhvilluesi duhet të aplikojë për leje të re zhvillimi.

5/1. Në rast të ndryshimit të parametrave të zhvillimit, të parashikuara nga Plani i Përgjithshëm Vendor, lejet e miratuara të zhvillimit shfuqizohen, vetëm nëse, për lejet e ndërtimit të miratuara në zbatim të tyre nuk kanë filluar ende punimet. Në këto raste, zhvilluesve iu lind e drejta të paraqesin kërkesë për t’u pajisur me leje të re zhvillimi.

6. Leja e zhvillimit nuk është e domosdoshme, për:

- a) pajisjen me leje ndërtimi për punimet, sipas shkronjave “b”, “c”, “ç” dhe “d”, të përcaktuara në nenin 11;
- b) objektet publike apo rikonstruksionet e tyre për të cilat është zhvillues dhe/ose përfitues njësia e qeverisjes vendore.

Neni 9/1

Leje zhvillimi që miratohen nga KKTU-ja

(Ndryshuar me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024; shtuar pika 5 me VKM-në nr. 685, datë 6.11.2024)

1. Për rastet, të cilat shqyrtohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit, leja e zhvillimit është e detyrueshme, vetëm kur objekti parashikohet të ndërtohet në faza.

2. Lejet e zhvillimit të miratuara nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit u shërbejnë institucioneve përgjegjëse shtetërore gjatë zbatimit të legjislacionit sektorial, në kuadër të procedurave për shpronësimet, për konvertimin e zërave kadastralë apo/dhe heqjen nga fondi pyjor/kullosor, si

dhe atyre për kalimin e sipërfaqeve të pronës shtetërore në pronë private, në funksion të planeve të përgjithshme vendore.

3. Lejet e zhvillimit të miratuara nga KKTU-ja mund të rishikohen apo të ndryshohen me vendimmarrje të KKTU-së, nëse ndryshojnë kushtet e zhvillimit, kufijtë e pronave apo/dhe subjektet zhvilluese.

4. Lejet e zhvillimit regjistrohen në regjistrat e posaçëm të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës apo drejtorive rajonale të saj, me qëllim konvertimin e zërit kadastral nga “arë” në “truall”.

5. Për lejet e zhvillimit që miratohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit, në rastet e aksesit në tokat në pronësi të shtetit, që nuk janë të zëna me objekt dhe që nuk janë në administrim të institucioneve shtetërore, si dhe të patransferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore, leja e zhvillimit përmban edhe aksesin në këto prona, me përjashtim të pronave shtet për llojin e resursit “arë”, “ullishtë”, “pyll” dhe “kullotë”, pa pasur nevojë për një miratim nga pronari shtet.

Neni 10

Dokumentacioni për pajisjen me leje zhvillimi

(Ndryshuar me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

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

a) kërkesa për leje, sipas formatit të kërkesës, 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) dokumenti që vërteton të drejtat pasurore të pronës/ave që marrin pjesë në zhvillim, duke përfshirë edhe vërtetimet e pronësisë për zonat kadastrale të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, si dhe, nëse ka, kopje të marrëveshjeve për pronën;

ç) për rastet në kompetencë të KKTU-së, për projektet me interes publik që duhet t'i nënshtrohen procedurave të shpronësimeve apo për rastet e kalimit të sipërfaqeve të pronës shtetërore në pronë private, në funksion të planeve të përgjithshme vendore, sipas legjislacionit sektorial në fuqi, në përputhje me pikën 2, të nenit 9/1, të kësaj rregulloreje, dokumentacioni i pronësisë përmban vetëm kartelat e pasurive të paluajtshme të shoqëruara nga hartat treguese të pasurive të paluajtshme të të gjitha pronave që marrin pjesë në zhvillim;

d) planin e rlevimit të pronës, në shkallë 1:500, nga topograf i licencuar;

dh) projektidenë arkitektonike të zhvillimit;

e) kopje të licencës së topografit dhe projektuesit, sipas shkronjave “ç” dhe “d”, të kësaj pike;

ë) mandatpagesën e tarifës së shërbimit të kërkesës, nëse parashikohet.

2. Në rastin e kërkesës për leje zhvillimi në Këshillin Kombëtar të Territorit dhe Ujit, kërkuesi duhet të dorëzojë edhe:

a) studimin e fizibilitetit përkatës;

b) për zonat, të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, pronari i pasurisë duhet të depozitojë një deklaratë përgjegjësie, me anë të së cilës të deklarojë nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale për vërtetësinë e dokumentacionit të pronësisë, si dhe zgjidhjen e çdo lloj mosmarrëveshjeje që mund të lindë me çdo palë të tretë në lidhje me pronësinë apo kufijtë e pasurisë, objekt kërkesë;

c) çdo dokument tjetër të nevojshëm nga legjislacioni sektorial lidhur me miratimet/autorizimet apo lejet dytësore, në kuadër të shërbimit me një ndalesë.

Shqyrtimi i kërkesave për leje zhvillimi nga njësia e qeverisjes vendore

(Ndryshuar me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Autoriteti vendor përgjegjës:

a) shqyrton 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 zona apo është objekt me kufizime apo kushtëzime të veçanta sektoriale, për shkak të vlerave monumentale, arkeologjike, natyrore apo mjedisore;

b) merr dhe administron të gjithë dokumentacionin apo informacionin e nevojshëm nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës apo drejtoritë rajonale të saj, sipas rastit.

2. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, autoriteti vendor përgjegjës njofton kërkuesin që, brenda 15 ditëve, të kryejë plotësimin e dokumentacionit, sikurse parashikohet në pikën 1, të nenit 10, të kësaj rregulloreje. Me dërgimin e njoftimit, si më sipër, nuk llogaritet afati i shqyrtimit të kërkesës në sistemin e-leje deri në plotësimin e dokumentacionit nga kërkuesi. Nëse subjekti nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit të caktuar, autoriteti vendor përgjegjës merr vendim të arsyetuar për refuzimin e kërkesës për leje zhvillimi.

3. Nëse autoriteti vendor përgjegjës, brenda 10 ditëve pune, nuk njofton kërkuesin për mangësi në dokumentacion, kërkesa konsiderohet e 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 shoqërues të saj, autoriteti vendor përgjegjës merr vendimin për:

a) lëshimin e lejes së zhvillimit;

b) refuzimin e lejes së zhvillimit.

5. Autoriteti vendor përgjegjës ka detyrimin që, krahas lëshimit të lejes së zhvillimit, të shprehet, 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, sipas fushës së kompetencës, u dërgon atyre kërkesë për mendim nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve. Me dërgimin e kërkesës nuk llogaritet afati i shqyrtimit të kërkesës, 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. Në rast se është e nevojshme vendimmarrja e këshillave kolegjalë apo miratimi i lejeve dytësore në kuadër të lejes së zhvillimit, afati për dhënien e miratimit përcaktohet në sistemin elektronik të lejeve sipas legjislacionit sektorial.

Përfundimisht, në kuptim të këtij neni, informacioni, që mundësojnë drejtoritë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, duhet të përmbajë statusin e pronësisë apo kartelën/at e pasurisë/ve, si dhe hartën/at kadastrale për pronën/at e kërkesës apo vërtetimet e pronësisë të shoqëruara nga planet e rievimit për zonat të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, në përputhje me legjislacionin sektorial për kadastrën.

Në rast se gjatë koordinimit me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës apo drejtoritë vendore të saj, këto të fundit nuk mund të ofrojnë informacionin e kërkuar brenda afatit të përcaktuar sipas kësaj pike, ASHK-ja apo drejtoritë vendore, sipas rastit, informojnë autoritetin përgjegjës për problematikat dhe afati për dhënien e informacionit zgjatet me 15 ditë. Zgjatja e këtij afati nuk duhet të kalojë afatet e përcaktuara sipas këtij neni, në të cilin autoriteti vendor duhet të vendosë për lejen e zhvillimit.

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 specializuar, 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, nuk llogaritet afati i shqyrtimit të kërkesës nga autoriteti vendor.

8. Leja e zhvillimit apo vendimi për refuzimin e saj i dërgohet kërkuarit nga autoriteti vendor përgjegjës nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit.

Neni 10/2

Shqyrtimi i kërkesave për leje zhvillimi nga sekretariati i KKTU-së

(Shtuar me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

1. Sekretariati i KKTU-së:

a) shqyrton 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 zona apo është objekt me kufizime apo kushtëzime të veçanta sektoriale, për shkak të vlerave monumentale, arkeologjike, natyrore apo mjedisore;

b) merr dhe administron të gjithë dokumentacionin apo informacionin e nevojshëm nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës apo drejtoritë rajonale të saj, sipas rastit.

2. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, sekretariati i KKTU-së njofton kërkuarin që, brenda 15 ditëve, të kryejë plotësimin e dokumentacionit, sikurse parashikohet në pikën 1, të nenit 10, të kësaj rregulloreje. Me dërgimin e njoftimit, si më sipër, nuk llogaritet afati i shqyrtimit të kërkesës deri në plotësimin e dokumentacionit nga kërkuari. Nëse subjekti nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit të caktuar, sekretariati i KKTU-së merr vendim të arsyetuar për mospranimin e kërkesës për leje zhvillimi.

3. Sekretariati i KKTU-së bashkërendon punën, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, me të gjitha autoritetet përgjegjëse, të cilat duhet të shprehen brenda 10 ditëve pune në lidhje me kërkesën. Ai merr dhe administron, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, 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.

Përjashtimisht, në kuptim të këtij neni, informacioni, që mundësojnë drejtoritë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës duhet të përmbajë statusin e pronësisë apo kartelën/at e pasurisë/ve, si dhe hartën/at kadastrale për pronën/at e kërkesës apo vërtetimet e pronësisë të shoqëruara nga planet e rëlvimit për zonat kadastrale, të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, në përputhje me legjislacionin sektorial për kadastrën.

Në rast se gjatë koordinimit me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës apo drejtoritë vendore të saj, këto të fundit nuk mund të ofrojnë informacionin e kërkuar brenda afatit të përcaktuar sipas kësaj pike, ASHK-ja apo drejtoritë vendore, sipas rastit, informojnë autoritetin përgjegjës për problematikat dhe afati për dhënien e informacionit zgjatet me 15 ditë. Zgjatja e këtij afati nuk duhet të kalojë afatet e përcaktuara sipas këtij neni.

4. Në rast se është e nevojshme vendimmarrja e këshillave kolegjalë apo miratimi i lejeve dytësore në kuadër të lejes së zhvillimit, afati për dhënien e miratimit përcaktohet në sistemin elektronik të lejeve sipas legjislacionit sektorial. Deri në dhënien e përgjigjes nga institucionet përgjegjëse, si më sipër, nuk llogaritet afati i shqyrtimit të kërkesës nga sekretariati i KKTU-së.

5. Brenda 40 ditëve pune nga marrja në dorëzim e kërkesës për leje zhvillim, KKTU-ja merr vendimin për:

- a) miratimin e lejes së zhvillimit;
- b) miratimin me ndryshime të lejes së zhvillimit;
- c) refuzimin e lejes së zhvillimit.

6. Në rast se KKTU-ja miraton me ndryshime lejen e zhvillimit, sekretariati teknik njofton kërkuuesin, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, lidhur me vërejtjet e KKTU-së dhe/apo ndryshimet në projektidenë e propozuar, si dhe mbi pagesën e tarifës/tarifave përkatëse.

7. Brenda 15 ditëve nga marrja e njoftimit për miratimin me ndryshime të lejes së zhvillimit, nëpërmjet sistemit elektronik të lejes, kërkuesi duhet të ngarkojë projektidenë e ndryshuar dhe reflektimin e ndryshimeve/plotësimeve të kërkuara nga KKTU-ja, si dhe konfirmimin e pagesës së tarifës/tarifave përkatëse për leje zhvillimi.

8. Brenda 10 ditëve pune nga konfirmimi i vendimit të miratimit të lejes së zhvillimit dhe pagesës së plotë të tarifës/tarifave përkatëse nga kërkuesi, sekretariati i KKTU-së lëshon, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, dokumentin e lejes së zhvillimit, sipas shtojcës D, bashkëlidhur kësaj rregulloreje.

9. Pas konfirmimit të ndryshimeve të projektidesë nga sekretariati i KKTU-së dhe pagesës së plotë të tarifës/tarifave përkatëse nga kërkuesi, sipas pikës 7, të kësaj rregulloreje, sekretariati, brenda 10 ditëve pune nga konfirmimi i vendimit, lëshon dokumentin e lejes së zhvillimit, nëpërmjet sistemit elektronik.

KREU II LEJET E NDËRTIMIT

Neni 11

Punime për të cilat kërkohet pajisja me leje ndërtimi

(Shfuqizuar fjalë në shkronjën "b" me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; Shtuar togfjalësh në shkronjën b) dhe shkronja d) me VKM-në 377, datë 12.6.2024)

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, 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 mbi dhe nën tokë, 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.

d) konsistojnë në ndërtimin e objekteve njëfamiljare në zonat rurale, sipas projekteve TIP, të miratuara nga autoriteti vendor.

Neni 11/1

Punime për të cilat kërkohet pajisja me leje ndërtimi infrastrukture

(Shtuar me VKM nr. 457, date 29.6.2022; ndryshuar emërtim me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

1. “Leje ndërtimi infrastrukture” është akti i miratimit të kërkesës për leje ndërtimi dhe i lejimit të punimeve për ngritje rrjetesh shërbimi ose sigurie publike, të rrjetit elektrik, rrjeteve të ujësjellësit, të kanalizimit, të ngrohjes, të telefonisë, të internetit, të kanaleve të kullimit apo të kanaleve të ujitjes, leje të rrjeteve rrugore dhe të sinjalistikës rrugore nga subjektet publike ose private, sipas legjislacionit në fuqi.

2. Dokumentet, që duhet të dorëzojë kërkuesi për t’u pajisur me leje ndërtimi infrastrukture, përcaktohen në nenin 15, të kësaj rregulloreje.

Neni 11/2

Procedura e thjeshtuar për pajisjen me leje ndërtimi për shtesat në zonat rurale

(Shtuar me VKM nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Në zonat rurale, shtesa në objektet ekzistuese jo më e madhe se sipërfaqja e objektit, sipas dokumentit të pronësisë dhe në të gjitha rastet jo më e madhe se 250 m², i nënshtrohet procedurës së thjeshtuar sipas parashikimeve të këtij neni. Kjo procedurë zbatohet vetëm për shtesat në objektet ekzistuese të banimit për përdorim vetjak.

2. Dokumentet, që duhet të dorëzojë kërkuesi pranë autoritetit vendor të zhvillimit të territorit për t’u pajisur me leje ndërtimi, sipas parashikimeve të pikës 1, të këtij neni, janë:

a) formulari i kërkesës, sipas formatit të përcaktuar në sistemin e-leje;

b) dokumenti që vërteton pronësinë apo të drejtat e ligjshme të deklaruesit mbi pasurinë në të cilën kryhen punimet, duke përfshirë edhe vërtetimet e pronësisë për zonat kadastrale, të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, në përputhje me legjislacionin në fuqi;

c) deklarata e subjektit kërkuar, nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale për vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur, si dhe realizimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me projektin e miratuar dhe legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare;

ç) për zonat, të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, pronari i pasurisë duhet të depozitojë një deklaratë përgjegjësie, me anë të së cilës të deklarojë nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale për vërtetësinë e dokumentacionit të pronësisë, si dhe zgjidhjen e çdo lloj mosmarrëveshjeje që mund të lindë me çdo palë të tretë në lidhje me pronësinë apo kufijtë e pasurisë, objekt kërkesë;

d) projekti teknik i realizimit të punimeve, planvendosja dhe rivelimi topografik i territorit në pronësi, të firmosur nga projektuesit dhe topografi i licencuar apo nga një projektues dhe topograf i njësishëm së administrimit vendor.

3. Autoriteti vendor i zhvillimit të territorit, pasi verifikon plotësimin e kushteve ligjore sipas pikës 2, të këtij neni, brenda 10 ditëve nga data e depozitimit të tyre kthen përgjigje për miratimin apo refuzimin e argumentuar të kërkesës.

4. Leja e ndërtimit në përputhje me rregullat e përcaktuara në legjislacionin në fuqi lëshohet nga autoriteti vendor brenda 30 ditëve nga data e depozitimit të kërkesës në sistemin e-leje.

5. Leja e ndërtimit sipas procedurës të këtij neni përjashtohet nga pagesa e tarifave të shërbimit.

6. Në çdo rast, nëse punimet që kërkohen të kryhen, gëzojnë statusin pasuri kulturore, do t’i nënshtrohen edhe dispozitave të legjislacionit sektorial për trashëgiminë kulturore dhe muzetë në fuqi.

Neni 11/3

Procedura e thjeshtuar për pajisjen me leje ndërtimi për objektet njëfamiljare në zonat rurale

(Shtuar me VKM nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Leja e ndërtimit për ndërtimin e objekteve njëfamiljare sipas projekteve TIP në zonat rurale i nënshtrohet procedurës së thjeshtuar sipas kësaj rregulloreje.

2. Autoriteti vendor i zhvillimit të territorit miraton projektet TIP për objekte njëfamiljare, duke përfshirë kriteret teknike, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

3. Subjekti kërkuar aplikon në sistemin e-leje për pajisjen me leje ndërtimi për objekte njëfamiljare me dokumentet e mëposhtme:

a) formularin i kërkesës, sipas formatit të përcaktuar në sistemin e-leje, që përcakton llojin e projektit TIP të miratuar;

b) dokumentin që vërteton pronësinë apo të drejtat e ligjshme të deklaruesit mbi pasurinë në të cilën kryhen punimet, duke përfshirë edhe vërtetimet e pronësisë për zonat kadastrale të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, në përputhje me legjislacionin në fuqi;

c) deklaratën e subjektit kërkuar nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale për vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur, si dhe realizimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me projektin e miratuar dhe legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare, sipas formatit të shtojcës F, bashkëlidhur këtij vendimi;

ç) për zonat, të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, pronari i pasurisë duhet të depozitojë një deklaratë përgjegjësie, me anë të së cilës të deklarojë nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale për vërtetësinë e dokumentacionit të pronësisë, zgjidhjen e çdo lloj mosmarrëveshjeje që mund të lindë me çdo palë të tretë në lidhje me pronësinë apo kufijtë e pasurisë, objekt kërkesë.

4. Autoriteti vendor i zhvillimit të territorit, pasi verifikon plotësimin e kushteve ligjore, brenda 10 ditëve nga data e depozitimit të kërkesës në sistemin e-leje, kthen përgjigje për miratimin apo refuzimin e argumentuar të kërkesës, si dhe përgatit dokumentacionin e mëposhtëm:

a) Planvendosjen e projektit;

b) Projektin TIP të zbatimit, të miratuar nga autoritetet vendore;

c) grafikun e kohëzgjatjes së realizimit të punimeve.

5. Leja e ndërtimit për objektin njëfamiljar miratohet brenda 30 ditëve nga data e kryerjes së kërkesës në sistemin e-leje. Leja kushtëzohet nga kryerja e punimeve në përputhje me projektin e miratuar TIP.

6. Fillimi dhe përfundimi i punimeve, si dhe lëshimi i certifikatës së përdorimit kryhet në përputhje me parashikimet e kësaj rregulloreje.

7. Leja e ndërtimit sipas procedurës së këtij neni përjashtohet nga pagesa e tarifave të shërbimit.

8. Autoritetet përgjegjëse kanë detyrimin që të botojnë në faqen zyrtare të institucionit listën e dokumenteve që kërkohen për t'u pajisur me këtë kategori leje ndërtimi, sipas përcaktimeve të këtij neni.

9. Në çdo rast, nëse punimet, që kërkohen të kryhen, gëzojnë statusin pasuri kulturore, do t'i nënshtrohen edhe dispozitave të legjislacionit sektorial për trashëgiminë kulturore dhe muzetë në fuqi.

Neni 12

Ndryshimi i aktiviteteve/funksioneve

(Ndryshuar fjalë me VKM nr.231, datë 21.3.2017; ndryshuar fjalë me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Mratimi 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 12/1

Dokumentacioni për ndryshimin e aktiviteteve/funksioneve

(Shtuar me VKM nr. 457 , datë 29.6.2022; ndryshuar shkronja ç) dhe emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

Dokumentacioni, që duhet të dorëzojë subjekti kërkues për ndryshimin e aktiviteteve/funksioneve është, si më poshtë vijon:

- a) kërkesa për leje, sipas formatit të kërkesës, të përcaktuar 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) deklaratë e dorëzuar nga zhvilluesi, me të cilën të konfirmojë nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale se nuk do të kryhet asnjë punim ndërtimi që prek sistemin konstruktiv të objektit.;
- d) foto të gjendjes ekzistuese.

Neni 13

Veçori të lejes së ndërtimit

(Ndryshuar pika 3 dhe 4 me VKM nr.271, datë 6.4.2016; ndryshuar pika 3 dhe 4 me VKM nr. 457 date 29.6.2022; shtuar pika 2/1 me VKM-në nr. 685, datë 6.11.2024)

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.

2/1. Nëse ndryshon pronësia e shumicës së pjesëve/aksioneve të shoqërisë tregtare, në favor të së cilës është lëshuar leje ndërtimi, subjekti zhvillues njofton nëpërmjet sistemit *e-Leje* autoritetin e zhvillimit të territorit që ka miratuar lejen. Për lejet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, njoftimi i drejtohet sekretariatit të KKT-së. Për efekt njohës, autoriteti përkatës i bën me dije subjektit zhvillues, nëpërmjet sistemit *e-leje* konfirmimin për vijimin e punimeve.

3. Marrëveshja e palëve të interesuara për transferimin e 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 të nevojshme, që vërtetojnë kalimin e titullit mbi lejen e ndërtimit.

4. Zyra përgjegjëse pranë autoritetit kompetent kryen verifikimet e duhura dhe, në rast se nuk vëren parregullsi, lëshon një dokument lejeje të ri, si 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; shtuar pika 4 me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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.

4. Lejet e miratuara të ndërtimit, kushtet e zhvillimit të të cilave kanë ndryshuar, ndërkohë që punimet ende nuk kanë nisur brenda afatit të përcaktuar në dokumentin e lejes së ndërtimit për fillimin e punimeve, shfuqizohen. Në këto raste, subjektet e interesuara duhet të paraqesin kërkesë për një leje të re, sipas kushteve të reja të zhvillimit.

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 “p”, shtuar shkronja “b”, ndryshuar paragrafi i “iv” 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; ndryshuar shkronja “ç” e pikës 1, zëvendësuar fjalë në shkronjën “d”, ndryshuar pika 1/3 me VKM nr. 457 datë 29.6.2022; ndryshuar shkronja b) e pikës 1 dhe emërtim, shtuar shkronja j) dhe nënndarjet “vi”, “vii” dhe “viii” të pikës 1/1 dhe pika 1/5 me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Dokumentet që duhet të dorëzojë kërkuesi për t’u pajisur me leje ndërtimi janë:

- a) Kërkesa për leje ndërtimi, sipas formatit të kërkesës, të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve;
- b) Dokument që vërteton të drejtat pasurore të pronës/ave që marrin pjesë në zhvillim, duke përfshirë edhe vërtetimet e pronësisë për zonat kadastrale të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, si dhe 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 plotë arkitektonik dhe relacioni shoqërues i tij, të nënshkruar elektronikisht nga projektuesi në format pdf dhe dwg;
- d) Grafiku paraprak i punimeve dhe afati i përfundimit të punimeve, sipas fazave të zbatimit;
- dh) Preventivi;
- e) Deklarata e projektuesit të licencuar, sipas formatit të kërkesës, 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 antisizmike, 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 kërkesës 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.
- j) Për zonat, të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, pronari i pasurisë duhet të depozitojë një deklaratë përgjegjësie, me anë të së cilës të deklarojë nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale për vërtetësinë e dokumentacionit të pronësisë, si dhe zgjidhjen e çdo lloj mosmarrëveshjeje që mund të lindë me çdo palë të tretë në lidhje me pronësinë apo kufijtë e pasurisë, objekt kërkesë.

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.

vi) projektin e gjelbërimit;

vii) projektin e mobilimit urban dhe hapësirave rekreative e argëtuese;

viii) projektet e instalimeve për rrjetet e telekomunikacionit/komunikimit elektronik, përfshirë pikën e aksesit në godina për rrjetet e komunikimit me shpejtësi të lartë sipas rastit;

1/2. Për prishjen e objekteve, në rast se prishja nuk shoqërohet me ndërtim të ri, kërkuuesi duhet të paraqesë kërkesë të veçantë. Dokumentet që duhet të dorëzojë kërkuuesi për t'u pajisur me leje për prishje ndërtimi janë, si më poshtë vijon:

a) Kërkesa për leje ndërtimi, sipas formatit të kërkesës, të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve;

b) Dokumente që vërtetojnë të drejtat pasurore të kërkuësit mbi objektin që kërkohet të priset;

c) Raporti teknik i ekspertëve për gjendjen fizike dhe ndërtimore të objektit që do të priset;

ç) Mandatpagesën/at e tarifës/ave të kërkesës 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, si dhe polica e sigurimit për mbulimin e përgjegjësisë profesionale.

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.

1/5. Në rastin e kërkesës për leje ndërtimi në Këshillin Kombëtar të Territorit dhe Ujit, kërkuuesi duhet të dorëzojë edhe çdo dokument tjetër të nevojshëm nga legjislacioni sektorial lidhur me miratimet/autorizimet apo lejet dytësore, në kuadër të shërbimit me një ndalesë.

Neni 16

Përmbajtja e lejes së ndërtimit

(Ndryshuar pika 1 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017; ndryshuar shkronja "ç" me VKM nr. 457 datë 29.6.2022)

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 regjistër;

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

ç) kohëzgjatja e 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; ndryshuar me VKM nr. 457 date 29.6.2022; hequr togjalësh në pikën 1 dhe në shkronjën e) të pikës 1 dhe shtuar paragraf në fund të pikës 2 me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Rastet, në të cilat mund të ndryshohet projekti i ndërtimit, sipas nenit 48, të ligjit, janë ndryshime:
 - a) të sistemit konstruktiv të objektit apo të punimeve teknike në zbatim;
 - b) të numrit dhe formës së njësive dhe destinacionit, brenda objektit;
 - c) për përmirësimin e eficiencës energjetike;
 - 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) në fasadë;
 - e) që zbatohen brenda kufijve të zhvillimit, të cilat konsistojnë në shtimin apo zvogëlimin e sipërfaqes ndërtimore të objektit, mbi tokë apo/dhe nën tokë, me kusht që për lejet e miratuara nga autoritetet vendore të zhvillimit të territorit, në rastet e rritjes së sipërfaqes ndërtimore mbi tokë, shtesa të mos tejkalojë masën 2% në projektin e miratuar;
 - ë) që vijnë si pasojë e ndryshimeve të aktivitetit/funksioneve. Në këto raste, kërkesa për ndryshim projekti shoqërohet nga kërkesa për ndryshim të aktivitetit/funksioneve.
2. Subjekti zhvillues detyrohet të paguajë shtesën përkatëse në vlerën e taksës së ndikimit në infrastrukturë, në rast se ndryshimi i sipërfaqes ndërtimore apo/dhe aktiviteteve/funksioneve të objektit, sipas rasteve të parashikuara në këtë nen, shoqërohet me rritjen e shumës së kësaj takse, që subjekti ka paguar në momentin e miratimit të lejes së ndërtimit. Për rastet kur ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit apo/dhe ndryshimi i aktiviteteve/ funksioneve sjell zvogëlimin e vlerës së taksës së ndikimit në infrastrukturë, procedura e kthimit të diferencës së kësaj vlere miratohet nga autoriteti vendor, në përputhje me legjislacionin për vetëqeverisjen vendore.
3. Për lejet e ndërtimit të miratuara sipas nenit 14/1, të ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, për të cilat është bërë rishikim i kushteve të zhvillimit nga Këshilli Kombëtar i Territorit, duhet të aplikohet për rishikim të kushteve të lejes gjatë ndërtimit, duke përjashtuar kufizimet, sipas shkronjës “e”, të pikës 1, të këtij neni, pasi u nënshtrohen kushteve të reja të zhvillimit të miratuara.

Neni 17/1

Rishikimi i kushteve

(Shtuar me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

Rishikimi i kushteve të lejeve të ndërtimit mund të kryhet nga autoritetet e zhvillimit të territorit vetëm në rastet kur këto ndryshime vijnë si rezultat i ndryshimit të dokumenteve të planifikimit në fuqi apo/dhe vendimmarrjeve të KKTU-së për lejet e zhvillimit/ndërtimit, të miratuara me rregullore të veçantë, duke përjashtuar kufizimet sipas nenit 17, të kësaj rregulloreje.

Neni 18

Shtyrja e afatit të lejes së ndërtimit

(Ndryshuar pika 1 me VKM nr. 457 date 29.6.2022; ndryshuar fjalia e parë e pikës 1 dhe emërtim me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

1. Shtyrja e afatit të lejes së ndërtimit bëhet nga autoriteti që ka miratuar lejen, por, në çdo rast, jo më shumë se dy herë. Kërkesa për shtyrjen e afatit të lejes, me përjashtim të rasteve të përcaktuara në pikën 6, të nenit 40, të ligjit, bëhet nga subjekti zhvillues, i përcaktuar në lejen e ndërtimit, brenda 6 (gjashtë) muajve nga data e përfundimit të afatit të vlefshmërisë së saj.

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 kërkesë për leje të re.

Neni 19

Lejet e ndërtimit për të cilat është përgjegjëse KKTU-ja

(Ndryshuar shkronja “ë” e pikës 1; shtuar pika 4 me VKM nr.271, datë 6.4.2016; shtuar shkronja “sh” e pikës 1, ndryshuar pika 3 me VKM nr.231, datë 21.3.2017; shfuqizuar shkronja “sh” e pikës 1, 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; shtuar fjalë në shkronjën “a” dhe “n” të pikës 1, ndryshuar shkronja “c” dhe “ç” të pikës 3 me VKM nr. 457 datë 29.6.2022; ndryshuar shkronja ë) dhe emërtim, shtuar shkronja sh) e pikës 1 dhe shtuar fjali në fund të pikës 3 me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024; shtuar pika 6 me VKM-në nr. 685, datë 6.11.2024)

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) centralët prodhues të energjisë, stacionet dhe nënstacionet elektrike 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 terminalët, 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 kompleksët spitalorë;

e) strukturat e institucioneve ndëshkuese dhe edukuese;

ë) komplekse ndërtimi multifunkionale, komplekse turistike, resorte, fshatra turistike tradicionale, komplekse rezidenciale, komplekse parqesh ujore argëtimi apo zbavitjeje, që përmbajnë ujë në basen mbi 5000 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, kriporet, karrierat, pika nxjerrjeje dhe shfrytëzimi inertesh;

h) strukturat dhe infrastrukturat ushtarake sipas legjislacionit të posaçëm;

i) stacionet dhe objektet e Policisë së Shtetit apo shërbimeve inteligjente;

j) stacionet e shërbimit 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, antenat dhe 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) Objekte në zona me përparësi zhvillimin ekonomik, industrial, kulturor dhe turistik, pavarësisht madhësisë dhe vendndodhjes.

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

3. Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit 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, me përjashtim të rasteve kur zhvillues dhe/ose përfitues është njësi e qeverisjes vendore. Në rastet kur zhvillues dhe/ose përfitues është njësi e qeverisjes vendore vendimmarrja është përgjegjësi e kryetarit të Bashkisë;

ç) Veprat e infrastrukturës apo/dhe objektet ndërtimore, pavarësisht kushteve dhe kriterëve të zhvillimit, kur shtrihen brenda zonës së brezit bregdetar, të miratuar si e tillë me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe mbi 14 kate, kur shtrihen jashtë kësaj zone.

Formati TIP i këtyre rregulloreve përcaktohet në shtojcën E, që i bashkëlidhet rregullores së zhvillimit të territorit.

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

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

6. Në rastet e aksesit në tokat në pronësi të shtetit, që nuk janë të zëna me objekt dhe që nuk janë në administrim të institucioneve shtetërore, si dhe të patransferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore, leja e ndërtimit përmban edhe aksesin në këto prona, me përjashtim të pronave shtet për llojin e resursit “arë”, “ullishtë”, “pyll” dhe “kullotë”, pa pasur nevojë për një miratim nga pronari shtet.

Neni 20

Kërkesa 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; ndryshuar emërtim në titull dhe në tekst me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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

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, kërkesa konsiderohet i pranuar për shqyrtim të mëtejshëm.

Neni 21

Shqyrtimi 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; shtuar paragraf në pikën 6 dhe ndryshuar emërtim me VKM nr. 457 datë 29.6.2022; ndryshuar emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Brenda 15 ditëve pune, nga marrja në dorëzim e kërkesës për leje ndërtimi, së bashku me dokumentacionin e plotë shoqërues të saj, autoriteti vendor përgjegjës përfundon shqyrtimin teknik të kërkesës dhe njofton kërkuarësin për vendimarrjen 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 vendimarrje, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, kryetarit të bashkisë. Raporti i vlerësimit teknik dhe rezultati i njoftohet subjektit kërkuar, 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 kërkuarësit për kryerjen e tyre, duke dhënë edhe arsytet 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 KKTU-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 kërkesës, 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.

Përfundimisht, në kuptim të këtij neni, informacioni, që mundësojnë drejtoritë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, nuk duhet të kufizohet me dhënien e dakordësisë apo miratimit e heshtur, por, në çdo rast, duhet të përmbajë statusin e pronësisë apo kartelën e pasurisë/kartelat e pasurive, si dhe hartën/hartat kadastrale për pronën/pronat e kërkesës, në përputhje me legjislacionin sektorial për kadastrën.

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; shtuar fjalë në pikën 2 me VKM nr. 457 datë 29.6.2022; ndryshuar emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Në përfundim të shqyrtimit teknik kryetari i bashkisë njofton kërkuuesin, 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. Afati për lëshimin e dokumentit të lejes së ndërtimit pezullohet deri në marrjen e konfirmimit për pagesën e taksës së ndërtimit në infrastrukturë.

3. Autoriteti përgjegjës, brenda 5 ditëve pune nga përmbushja e kushteve të përcaktuara në pikën 2 të këtij neni, i dërgon kërkuuesit, 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 sportelit të shërbimit me një ndalesë.

4. Në mungesë të plotësimit të kushteve sipas pikës 2 të këtij neni, autoriteti përgjegjës i dërgon kërkuuesit, 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; zëvendësuar fjalë në pikën 1, shtuar fjalë në pikën 3 me VKM nr. 457 datë 29.6.2022; shtuar pika 4 dhe ndryshuar emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024))

1. Vendimi i miratimit të kërkesës për leje ndërtimi shoqërohet me 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 pa detyrimin e ripagesës së tarifës së kërkesës.

4. Riparaqitja e kërkesës për leje ndërtimi të re, si rezultat i ndryshimit të kushteve të zhvillimit, për lejet që nuk kanë filluar punimet shoqërohet me rilogaritje të taksës së ndikimit në infrastrukturë. Nëse rilogaritja e kësaj takse sjell ndryshim të vlerës së taksës së paguar, zvogëlim ose zmadhim të saj, zhvilluesi ose autoriteti vendor detyrohen të paguajnë diferencën.

Neni 24

Procedura e përsheptuar

(Ndryshuar nënparagrafi “i” në shkronjën “i” 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; ndryshuar pika 1/1 me VKM nr. 796, datë 11.12.2019; shtuar pika 3 dhe ndryshuar emërtim me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

1. Autoriteti përgjegjës vendos, brenda 20 ditëve pune nga data e dorëzimit të kërkesës për leje ndërtimi me procedurë të përsheptuar, 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 kërkesi paguan tarifë kërkesë të barabartë me dhjetëfishin e tarifës së parashikuar për leje ndërtimi.

1/1. Autoriteti vendor vendos, me procedurë të përsheptuar, brenda 5 (pesë) ditëve pune nga data e paraqitjes së kërkesës në sistemin e-leje, për pajisjen me leje ndërtimi, për ndërtimin, riparimin apo restaurimin e objekteve të dëmtuara, si pasojë e fatkeqësive natyrore dhe emergjencave civile.

Përfundimisht, vetëm për këto raste, autoriteti përgjegjës për miratimin e lejeve të ndërtimit për ndërtimin, riparimin apo restaurimin e objekteve të dëmtuara, si pasojë e fatkeqësive natyrore dhe emergjencave civile, është kryetari i bashkisë brenda territorit administrativ të bashkisë ku kërkohet leja me procedurë të përsheptuar, dhe:

a) kërkesat paraqiten për shqyrtim dhe miratim nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve nga ana e Institutit të Ndërtimit, bashkisë përkatëse apo projektuesve të licencuar;

b) dokumentacioni i vetëm që duhet të dorëzohet nga kërkesi është:

i. akti i konstatimit për objektin e dëmtuar, i hartuar nga strukturat përkatëse të ngarkuara nga legjislacioni në fuqi;

ii. projekti teknik/konstruktiv i hartuar nga Instituti i Ndërtimit, bashkia përkatëse apo projektuesit e licencuar.

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

3. Për rastet e parashikuara në nenin 49, të ligjit, sekretariati teknik i KKTU-së zbaton procedurën e përsheptuar, duke respektuar afatet dhe duke ndjekur secilën fazë, sipas përcaktimeve në sistemin e-leje, si dhe vendos për kërkesën për leje, brenda 60 ditëve pune nga data e ngarkimit në sistem.

Neni 25

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

(Ndryshuar me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

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, si dhe për miratimet/autorizimet apo lejet dytësore të nevojshme për marrjen e lejes së ndërtimit.

2. Sekretariati i KKTU-së bashkërendon procesin me të gjitha autoritetet përgjegjëse për miratimet/autorizimet apo lejet dytësore të nevojshme për marrjen e lejes së ndërtimit nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve. Sekretariati i KKTU-së, pas koordinimit me të gjitha autoritetet

përgjegjëse, shqyrton kërkesat për leje ndërtimi nga ana formale, brenda 5 ditëve pune nga data e paraqitjes së tyre.

3. Nëse dokumentacioni nuk është i plotë, pas koordinimit me të gjitha autoritetet përgjegjëse, sekretariati i KKTU-së njofton kërkuesin që, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, brenda të njëjtit afat, të kryejë plotësimin e dokumentacionit. Me dërgimin e njoftimeve si më sipër, nuk llogaritet afati i shqyrtimit të kërkesës deri në plotësimin e dokumentacionit dhe/ose pagesës së tarifave nga kërkuesi. Nëse subjekti nuk plotëson dokumentacionin, sekretariati i KKTU-së merr vendim të arsyetuar për mospranimin e kërkesës dhe njofton kërkuesin nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.

4. Në rast se dokumentacioni është i plotë, pas koordinimit me të gjitha autoritetet përgjegjëse, kërkesa konsiderohet e pranuar për shqyrtim të mëtejshëm.

5. Pas pranimin të kërkesës për shqyrtim, sekretariati i KKTU-së kryen shqyrtimin teknik të kërkesës për leje ndërtimi, brenda 30 ditëve pune nga plotësimi nga ana formale.

6. Sekretariati i KKTU-së bashkërendon punën, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, me të gjitha autoritetet përgjegjëse, të cilat duhet të shprehen brenda 10 ditëve pune në lidhje me kërkesën. 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 kolegjalë apo miratimi i lejeve dytësore në kuadër të lejes së ndërtimit, afati për dhënien e miratimit përcaktohet në sistemin elektronik të lejeve, sipas legjislacionit sektorial.

Përfundimisht, në kuptim të këtij neni, informacioni, që mundësojnë drejtoritë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës duhet të përmbajë statusin e pronësisë apo kartelën/at e pasurisë/ve, si dhe hartën/at kadastrale për pronën/at e kërkesës apo vërtetimet e pronësisë të shoqëruara nga planet e rëlevimit për zonat kadastrale të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, në përputhje me legjislacionin sektorial për kadastrën.

Në rast se gjatë koordinimit me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës apo drejtoritë vendore të saj, këto të fundit nuk mund të ofrojnë informacionin e kërkuar brenda afatit të përcaktuar në pikën 6, të këtij neni, ASHK-ja apo drejtoritë vendore, sipas rastit, informojnë autoritetin përgjegjës për problematikat dhe afati për dhënien e informacionit zgjatet me 15 ditë. Zgjatja e këtij afati nuk duhet të kalojë afatet e përcaktuara sipas këtij neni.

7. Ministria përgjegjëse e linjës dhe institucionet përkatëse të varësisë 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 KKTU-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 subjektit kërkues kryerjen e tyre, duke dhënë edhe arsyet 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 kërkuesit 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. KKTU-ja, pas prezantimit të projektpropozimit, vendos, për:

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

10. Vendimi i KKTU-së i njoftohet kërkuesit nga sekretariati i KKTU-së, jo më vonë se 5 ditë pune nga data e konfirmimit të vendimit.

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

12. Sekretariati i KKTU-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 dhe i dërgon kërkuesit dokumentin e lejes së ndërtimit, të shoqëruar nga vendimi i KKTU-së për lejen e ndërtimit dhe miratimet apo lejet dytësore sipas legjislacionit sektorial, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve. Kërkuesi ka të drejtë që të kërkojë edhe dorëzimin fizik të lejes së ndërtimit, pranë sekretariatit të KKTU-së.

13. Sekretariati lëshon dokumentin e refuzimit të lejes së ndërtimit, në rast se subjekti kërkues, brenda 90 ditëve, nga marrja e njoftimit për miratimin e lejes së ndërtimit:

- a) nuk përmbush kushtet e përcaktuara në vendimin e KKTU-së, sipas pikës 11, të këtij neni;
- b) nuk plotëson dokumentacionin e munguar, sipas kërkesës së ngarkuar nëpërmjet sistemit *e-leje*.

14. KKTU-ja përcakton rregullat dhe mënyrën e bashkëpunimit për mbledhjen dhe shpërndarjen e tarifave të kërkesës, në kuadër të shërbimit me një ndalesë, ndërmjet sekretariatit të KKTU-së dhe autoriteteve që duhet të shprehen në lidhje me kërkesën.

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; shtuar fjalë në pikën 6 me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; ndryshuar emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024))

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 kërkuesi 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 kërkuesi, për kërkesat nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, duhet 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, 11/1, 12, 17 e 18, të kësaj rregulloreje.

Neni 26/1

Miratimi në beshtje

(Shtuar me VKM nr. 271, datë 6.4.2016; ndryshuar pika 2 me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; ndryshuar emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024))

1. Sistemi elektronik i lejeve përllëgarit 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 kërkuarist 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. 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. Afati 60-ditor i përmendur në këtë pikë u referohet ekskluzivisht procedurave që zhvillohen nga autoritetet vendore.

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 duhet të shprehen në lidhje me kërkesën. Opinionet dhe aktet që janë të nevojshme, sipas legjislacionit sektorial, konsiderohen të dhëna apo miratuara, nëse përfundon afati brenda të cilit ato duhet 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; shtuar fjallë në fjalinë e dytë të pikës 1, zëvendësuar fjallë në pikën 2, ndryshuar pika 3 dhe 6, ndryshuar fjalia e parë dhe shkronja "a" e pikës 7 me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; ndryshuar emërtim me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

1. Në përfundim të procesit të zhvillimit kërkuarist paraqet kërkesën për t'u pajisur me certifikatë përdorimi, së bashku me procesverbalin e kolaudimit 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, me zvogëlim ose zmadhim, 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 KKTU-ja, certifikata e përdorimit, që vërteton përfundimin e punimeve, lëshohet nga sekretariati i KKTU-së, pasi ai ka bashkërenduar procesin me autoritetin vendor të zhvillimit të territorit dhe me ministritë 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 KKTU-së, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, opinionet, relacionet dhe aktet e konfirmimit. Në mungesë të përgjigjes, brenda afatit 10-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, që mbulojnë një grup ndërtimesh, sipas pikës 8, të nenit 42, të ligjit, certifikata e përdorimit mund të jepet e veçantë për çdo ndërtim, sipas fazave të përfundimit të punimeve të përcaktuara në lejen e ndërtimit dhe në grafikun e punimeve. Certifikata e përdorimit për ndërtimin e fundit jepet vetëm pasi të ketë përfunduar realizimi i të gjitha infrastrukturave që kërkohen nga leja përkatëse e ndërtimit.

4. Autoriteti përgjegjës, brenda 5 ditëve pune nga kërkesa 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, kërkesa konsiderohet i miratuar në heshtje për çështje të formës dhe autoriteti përgjegjës ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës.

5. Nëse kërkuesi 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 25 (njëzet e pesë) ditëve pune nga marrja në dorëzim e kërkesës për certifikatë përdorimi nga autoriteti përgjegjës, së bashku me dokumentacionin e plotë shoqërues të saj, sipas fushës së kompetencës, shqyrton kërkesën në tërësi dhe i paraqet raportin e vlerësimit, sipas rastit, drejtorit të Sekretariatit të KKTU-së ose kryetarit të bashkisë për vendimin.

7. Brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga paraqitja e raportit të vlerësimit, si dhe marrja e konfirmimit nga njësia vendore përkatëse për pagesën e diferencës së situacionit përfundimtar të punimeve me preventivin fillestar të punimeve dhe, në çdo rast, jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë pune nga data e konfirmimit të plotë të dokumentacionit të vënë në dispozicion gjatë aplikimit, sipas rastit, kryetari i bashkisë apo sekretariati i KKTU-së vendos:

a) lëshimin e certifikatës së përdorimit të objektit, që vërteton përfundimin e punimeve, në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit 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 heshtje dhe sistemi elektronik i lejeve të ndërtimit gjeneron vendimin e miratimit. Vendimi i miratimit në heshtje, sipas kërkesës së paraqitur, përbën të vetmin dokument të nevojshëm, së bashku me aktet e kolaudimit, për regjistrimin e pronës në regjistrat e pasurisë, sipas legjislacionit në fuqi.

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; ndryshuar shkronja “d” dhe “dh” e pikës 1, shtuar fjali pas fjalisë së parë të pikës 3, shtuar pika 4 me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; shtuar fjallë në fund të shkronjës d) të pikës 1 dhe emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

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) Përfundimet e instalimeve elektrike, të ngrohjes, të ftohjes, hidraulike, të komunikimit elektronik përfshirë pikën e aksesit në godina sipas përcaktimeve në vendimin nr. 189, datë 30.3.2022, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave për infrastrukturën e brendshme për rrjetet e komunikimeve elektronike me shpejtësi të lartë dhe administrimin e pikës së aksesit në godina”;

dh) Përfundimi i fasadave, rifiniturave dhe sistemit të jashtëm në planin e vendosjes së strukturës së re, përfshirë dhe 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 çdo rast, verifikimi dhe konfirmimi i akteve të kontrollit, sipas shkronjave “ç” dhe “dh”, të këtij neni, janë të detyrueshme. 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.

4. Për objektet e përmendura në pikën 1/3, të nenit 15, nuk është e detyrueshme të paraqitet akti i mbikëqyrjes dhe akti i kolaudit të punimeve, me kushtin që zbatuesi të dorëzojë një deklaratë përgjegjësie mbi punimet e kryera në përputhje me projektin e zbatimit dhe aktet e tjera në fuqi.

Neni 27/2

Dokumentet për pajisjen me certifikatë përdorimi

(shtuar me VKM nr. 693, datë 2.10.2019; shtuar shkronja “ll” me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; ndryshuar emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

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

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

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

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

ç) deklarata 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 lëshuara 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;

ll) Raporti përfundimtar i auditimit të eficiencës së energjisë, certifikata përfundimtare e performancës së energjisë, e lëshuar nga Audituesi Energjetik i Certifikuar dhe regjistruar pranë AEE-së, së bashku me “Deklaratën e përgjegjësisë profesionale”, nëpërmjet së cilës konfirmon dhe mban përgjegjësi për përputhshmërinë e projektit të përfunduar me legjislacionin në fuqi për performancën e energjisë së ndërtesave.

2. Për rastet e zhvillimeve komplekse në kompetencë të KKTU-së, sekretariati teknik i KKTU-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.

Neni 27/3

(Shtuar me VKM-në nr. 685, datë 6.11.2024)

Në rastet e parashikuara në pikën 2/1, të nenit 13, të kësaj rregulloreje, kur subjekti zhvillues nuk ka paraqitur më parë kërkesën për njoftim sipas përcaktimeve të kësaj dispozite, autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit ka të drejtë të refuzojë lëshimin e certifikatës së përdorimit.

TTTULLI III ZBATIMI I PDV-SË

Neni 28

Zbatimi i PDV-së

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

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

- hartën e infrastrukturave, të cilat kalojnë në pronësi të autoritetit publik përkatës.

2. Subjektet që përfitojnë të drejta zhvillimi bazuar në PDV-në e miratuar, pajisen, mbi bazën e një 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 gjeorrezique, përmbytje dhe pengesa në sistemin e kullimit të ujërave.

Neni 30

Kushtet e përgjithshme të nënndarjes së parcelave për qëllime zhvillimi

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

a) Parcela duhet të ndodhet brenda kufijve të sistemit urban (vija e gjelbër) ose në ato pjesë të sistemit natyror dhe bujqësor që janë përcaktuar për t'u konvertuar në tokë '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 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;

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.

TTULLI 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.

Distancat minimale midis ndërtimeve

(Ndryshuar me VKM nr.231, datë 21.3.2017; shfuqizuar pika 7 me VKM nr.355, datë 19.4.2017; ndryshuar me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; shtuar pika 4/1 e fjalë në pikën 7, ndryshuar pika 6 dhe 8 dhe emërtim me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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. Me përjashtim të rastit kur parashikohet ndryshe në planin e përgjithshëm vendor, të stimulimit të një lloji të caktuar zhvillimi, sipas parashikimeve të rasteve përjashtimore të planeve të përgjithshme vendore për uljen e koeficientit të shfrytëzimit të territorit me qëllim ngritjen në lartësi; të zonave me konkurs; të lejeve të zhvillimit/ndërtimit për objektet që ngrihen në pronat e njësisve të qeverisjes vendore, në pronat shtetërore të patransferuara te njësitë e qeverisjes vendore, kur zhvillues dhe/ose përfitues është njësia e qeverisjes vendore, si dhe të lejeve të zhvillimit/lejeve të ndërtimit/të miratuara sipas nenit 19, pikat 1 dhe 3, për distancat objekt-objekt, 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 së mëposhtme:

$d = \text{nr.k obj.A} + \text{nr.k obj.B} + 2\text{m}$, ku:

d - distanca minimale midis dy ndërtimeve.

nr.k - numri i kateve.

3. Në nënnyesitë strukturore të urbanizuara, në proces konsolidimi urban, distanca minimale midis faqeve që shohin njëra-tjetrën, të dy strukturave që qëndrojnë përballë njëra-tjetrës është 10 (dhjetë) metra dhe jo më pak se 5 (pesë) metra nga kufiri i pronës, pavarësisht numrit të kateve. Kjo distancë aplikohet kur të paktën njëra nga faqet është me dritare ose çarje të çfarëdo lloji ose të dyja faqet janë me dritare dhe/ose çarje të llojeve të ndryshme. Kjo distancë aplikohet kur midis dy faqeve të dy ndërtesave nuk ka rrugë, në të kundërt distanca është në përputhje me përcaktimin e nenit 36.

4. Në rastet se zhvillimi i propozuar përballët me strukturë ekzistuese, të ndërtuar tërësisht apo pjesërisht pa leje ndërtimi apo në shkelje të kushteve të lejes së miratuar nga autoriteti vendor i zhvillimit, propozimi për zhvillim përjashtohet nga detyrimi për të respektuar distancat me pjesën informale. Në këto raste, struktura e re e propozuar do të respektojë distancat vetëm me lejen e miratuar në rastet kur përballët me situatë të formuar, sipas përcaktimeve të pikës 2, të këtij neni, apo me kufirin e pronës në rastet kur përballët me objekte të ndërtuara tërësisht pa leje, sipas përcaktimeve të nenit 35. Në çdo rast, duhet të garantohej kalimi i mjeteve si ambulancat apo zjarrfikëset.

4.1. Pika 4 nuk do të zbatohet për objektet ekzistuese të ndërtuara para viteve 1990, për të cilat do të respektohen distancat sipas përcaktimeve të pikës 2.

5. Në rast se zhvillimi i propozuar përballët me strukturë të ndërtuar me rregullore të veçantë, struktura e re e propozuar do të respektojë distancat vetëm me kufirin e pronës sipas përcaktimeve të nenit 35. Në çdo rast duhet të garantohej kushtet për akses, si dhe kalimi i mjeteve si ambulancat apo zjarrfikëset.

6. 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.

Vetëm në rastet e objekteve të miratuara në PDV, të cilat do të ndërtohen me faza, mund të ndërtohet me faqe kallkan deri në kufi të pronës në drejtimin ku objekti do të vazhdojë të zhvillohet në fazën tjetër, pa marrëveshje ndërmjet palëve kufitare mbi bazën e projektit për ndërtesa të bashkëngjitura, në kushtet e moscenimit të sigurisë së objektit kufitar dhe duke i lënë mundësi zhvillimi dhe pronës kufitare.

7. Për ndërtimet gjatë rrugëve, çdo dalje konsol do të quhet faqe ndërtimi dhe duhet të respektojë

distancat nga trupi i rrugës (“*Vijën e ndërtimit*”). 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.

8. Për ndërtimet gjatë rrugëve ekzistuese, distanca minimale e lejuar e ndërtimit nga aksi i rrugës përcaktohet si gjatësia e vijës pingule nga faqja e strukturës së ndërtimit me aksin e rrugës ekzistuese 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 aksi i rrugës dhe nr. k – numri i kateve, por gjithmonë brenda kufirit të pronës dhe duke respektuar vijën e ndërtimit.

Në rrugë ekzistuese me profil më të madh se 15m, faqet e objekteve, që përballen përgjatë rrugës, përjashtohen nga detyrimi për të respektuar distancat sipas pikës 2, të këtij neni, dhe mbartin detyrimin e respektimit të vijës së ndërtimit, por gjithmonë brenda kufirit të pronës.

9. Në rastet e zonave historike dhe të mbrojtura, monument kulture, është detyrim marrja e mendimit të institucioneve përkatëse, sipas legjislacionit të posaçëm në fuqi, si dhe të respektohen distancat ekzistuese të tipologjisë arkitektonike historike në zonë.

10. Distancat e ndërtimeve për çerdhet, kopshtet dhe shkollat duhet të jenë në drejtimin jug, jo më pak se 1,5 herë të shumës së numrit të kateve mbi tokë të ndërtimeve që përballen, plus 2m, [$d = 1.5 (nr.k \text{ obj.A} + nr.k \text{ obj.B}) + 2m$], ku: d – distanca minimale midis dy ndërtimeve dhe nr.k – numri i kateve.) Për drejtimet e tjera të horizontit zbatohet pika 2, e këtij neni.

11. Për objektet ekzistuese, të ndërtuara përpara viteve 1990, propozimi për ndërtimin e shtesës 1 kat mbi objektin ekzistues, përjashtohet nga detyrimi për të respektuar distancat objekt-objekt apo me kufirin e pronës, duke respektuar konturin e katit të fundit, si dhe lartësinë maksimale të numrit të kateve të parashikuara në PPV.

12. 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. Strukturat teknike, inxhinierike apo energjetike, që nuk përbëjnë volum, të cilat nuk përfshihen në përlllogaritjen e distancave, sipas pikës 2, të këtij neni, duhet të respektojnë distancën objekt-objekt ose objekt-kufi, pronë minimalisht sa lartësia e strukturës që nuk përbën volum, të shprehur në metra.

13. 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.

14. 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 me funksion banim të gjata (më shumë se 50 m) janë minimalisht 5 metra të gjera dhe 5 metra të larta, për të lejuar kalimin lehtësisht të ambulancës ose zjarrfikëses.

15. Për objektet, që preken nga fatkeqësitë natyrore, sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi, distancat mes objekteve përcaktohen në lejen e zhvillimit dhe/ose planet e detyruara vendore (PdyV).

Neni 35

Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës

(Ndryshuar me VKM nr.231, datë 21.3.2017; ndryshuar me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; shtuar togfjalësh në pikën 1 me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Me përjashtim të rastit kur parashikohet ndryshe në planin e përgjithshëm vendor, të stimulimit të një lloji të caktuar zhvillimi, sipas parashikimeve të rasteve përjashtimore të planeve të përgjithshme vendore për uljen e koeficientit të shfrytëzimit të territorit, me qëllim ngritjen në lartësi;

të zonave me konkurs; të lejeve të zhvillimit/ndërtimit për objektet që ngrihen në pronat e njëjësive të qeverisjes vendore, në pronat shtetërore të patransferuara te njësitë e qeverisjes vendore, kur zhvillues dhe/ose përfitues është njësi e qeverisjes vendore, si dhe të lejeve të zhvillimit/studimeve urbanistike të miratuara, sipas nenit 19, pikat 1 dhe 3, për distancat objekt-kufi prone, për faqet me dritare 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.

2. Për objektet, që preken nga fatkeqësitë natyrore, sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm në fuqi, distancat, objekt-kufi prone, përcaktohen në lejen e zhvillimit dhe/ose planet e detyruara vendore (PdyV).

Neni 36

Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës (“Vija e ndërtimit”)

(Ndryshuar me VKM nr. 231, datë 21.3.2017; shtuar togfjalësh në titull me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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 përpjesëtim 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” të pikës 3 me VKM nr. 231, datë 21.3.2017; ndryshuar shkronja “a” dhe “c” e pikës 3 me VKM nr. 457, datë 29.6.2022)

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 sistemit 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 për katet banim është minimumi 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 për përdorim shërbimi, lartësia minimale dysheme–dysheme është 4.00 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

(ndryshuar me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; shtuar pika 5/1 me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Intensiteti i ndërtimit (I) jepet në vlerë numerike dhe shërben për të llogaritur sipërfaqen maksimale të lejuar të ndërtimit për nënndarje të ndryshme të territorit, sipas rastit.

2. Intensiteti (I) përcaktohet nga dokumenti i planit të përgjithshëm vendor për çdo njësi strukturore dhe nga dokumenti i planit të detajuar për çdo nënnjësi strukturore.

3. Intensiteti (I), i shumëzuar me sipërfaqen e njësisë dhe nënnjësisë strukturore jep sipërfaqen maksimale të lejuar për ndërtim në to.

$$Sip_{max.nd.} = I \times Sip_{tot.nj/nnj.}$$

4. Për të gjitha njësitë strukturore, të cilat nuk janë subjekt i hartimit të PDV-ve, intensiteti (I), përcaktuar nga dokumenti i PPV-së për njësinë strukturore zbatohet drejtpërdrejt në nivel parcele.

5. Për të gjitha njësitë strukturore, që janë subjekt i hartimit të PDV-së, intensiteti i përcaktuar në PPV zërthehet nga PDV-ja në nivel nënnjësie strukturore. Intensiteti i nënnjësisë (I_n) është raporti i përfutur nga diferenca mes sipërfaqes maksimale të ndërtimit për njësinë strukturore ($Sip_{max.nd.}$) dhe asaj të ndërtuar (situatë e formuar definitivisht) ($Sip_{ekz.nd.}$), mbi sipërfaqen e nënnjësisë (Sip_n).

$$I_n = \frac{Sip_{max.nd.} - Sip_{ekz.nd.}}{Sip_n.}$$

Ku (Sip_n) është sipërfaqja e nënnjësive për rrizhvim apo nënnjësive të tjera, që janë subjekt shpërndarjeje intensiteti, në mënyrë proporcionale.

5.1 Sipërfaqja e ndërtuar , për objektet që rezultojnë të miratuara nga KKTU-ja me rregullore të veçantë, do të llogaritet duke marrë vetëm sipërfaqen e ndërtimit të përfituar sipas intensitetit të parashikuar për atë njësi strukturore në PPV-në e miratuar.

6. Intensiteti (I) si rregull shprehet në m^2/m^2 , por për ndërtime në funksion të aktiviteteve bujqësore dhe industriale-ekonomike, (I) mund të shprehet 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 njësisë/zonës me pjesët e tjera të qytetit;
- f) nevojën për për transport urban, lëvizje të këmbësorëve dhe me biçikleta.

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

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

5. Si rregull, shumat 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

(shtuar fjalë në pikën 7 me VKM 457, datë 29.6.2022)

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 sipas përcaktimeve të PPV-së, 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 infrastrukturë dhe shërbime publike, si dhe sipërfaqe të ndërtuara për strehim social ose qëllime të tjera publike.

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

Neni 42

Transferimi i së drejtës për zhvillim

(shtuar fjali në fund të pikës 3 me VKM 457, datë 29.6.2022)

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 vetëm në rastet kur pronat kushtëzohen për transferim të të drejtave për zhvillim nga njësitë e qeverisjes vendore apo qendrore. Transferimi i së drejtës për zhvillim në mënyrë të vullnetshme nuk ka nevojë për hartimin e programit, sipas pikës 2 të këtij neni.

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 Regjistrat 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 Regjistrat, në përputhje me ligjin.

Neni 44

Kushtet minimale të detyrueshme për transferimin e së drejtës për zhvillim

(ndryshuar pika 1, shtuar fjalë në fjalinë e parë të pikës 3 me VKM nr. 457, datë 29.6.2022)

1. Transferimi i së drejtës për zhvillim, sipas këtij vendimi, kryhet brenda një njësie apo midis dy ose më shumë njësive të një zone dhe midis njësive të zonave të ndryshme.

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

3. Njësitë, nënjësitë 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; shfuqizuar pika 2 me VKM 457, datë 29.6.2022; shtuar pika 2 dhe 3 me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

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 hartës 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. Ngarkohet autoriteti vendor që, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e kësaj rregulloreje, të miratojë projektet TIP, sipas parashikimeve të nenit 11/3, të kësaj rregulloreje, në përputhje me metodologjinë e hartuar në rregulloren e planifikimit të territorit.

3. Pavarësisht parashikimeve të nenit 18, të kësaj rregulloreje, për lejet e ndërtimit të lëshuara nga autoritetet e zhvillimit të territorit, të cilave u ka përfunduar afati i vlefshmërisë dhe afati i kërkesës, por pa tejkaluar afatin e përcaktuar në pikën 6, të nenit 40 të ligjit nr. 107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar, subjektet zhvilluese mund të aplikojnë për shtyrjen e afatit të lejes së ndërtimit dhe autoritetet e zhvillimit mund të shqyrtojnë kërkesat në sistemin elektronik të lejeve të ndërtimit brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e kësaj rregulloreje.

Dispozitë kalimtare
(Parashikuar me VKM-në nr. 685, datë 6.11.2024)

1. Detyrimet sipas neneve 5 dhe 7, të këtij vendimi, zbatohen vetëm për lejet e ndërtimit që do të miratohen pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

2. Agjencia e Zhvillimit të Territorit merr të gjitha masat për të parashikuar aksesin në pronë për lejet e zhvillimit dhe ndërtimit, sipas neneve 4 dhe 6, të këtij vendimi, për të gjitha vendimarrjet e Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, që konfirmohen pas datës së hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

3. Ngarkohen Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit dhe Agjencia e Zhvillimit të Territorit për miratimin e standardeve teknike të nevojshme për ndërtimin e çative të pashfrytëzueshme brenda 1 (një) muaji nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

Neni 45/1

Fillimi i funksionimit të sistemit elektronik të lejeve
(Shtuar me VKM nr. 271, datë 6.4.2016; ndryshuar emërtim me VKM-në nr. 377, datë 12.6.2024)

1. Sistemi elektronik i lejeve fillon nga funksionimi, 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 kërkesës është përgjegjësi e këtij autoriteti dhe kryhet menjëherë me paraqitjen e kërkesës në sportel dhe në prani të vetë subjektit kërkuar. Në këtë rast, kërkuarshi dorëzon kërkesën për leje dhe dokumentet në letër dhe CD. Në përfundim të ngarkimit në sistem, sporteli i dorëzon kërkuarshit numrin e identifikimit të kërkesës, që mundëson ndjekjen e ecurisë së saj.

3. Duke filluar nga data 1 shtator 2016, kërkesa, 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 me 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 kërkesës.

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 kërkesën 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 Shoqërisë 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 kërkesës, 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 KKTU-ja

(Shtuar me VKM nr. 355, datë 19.4.2017; zëvendësuar fjalë me VKM nr. 457, datë 29.6.2022; ndryshuar emërtim me VKM-në nr.377, datë 12.6.2024)

Për çdo kërkesë për leje ndërtimi për objektet mbi 8 kate, autoritetet vendore të zhvillimit në çdo rast duhet të marrin paraprakisht aktin e konformitetit nga KKTU-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 fjalë në tekst me VKM nr. 1043, datë 16.12.2015; ndryshuar me VKM 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.

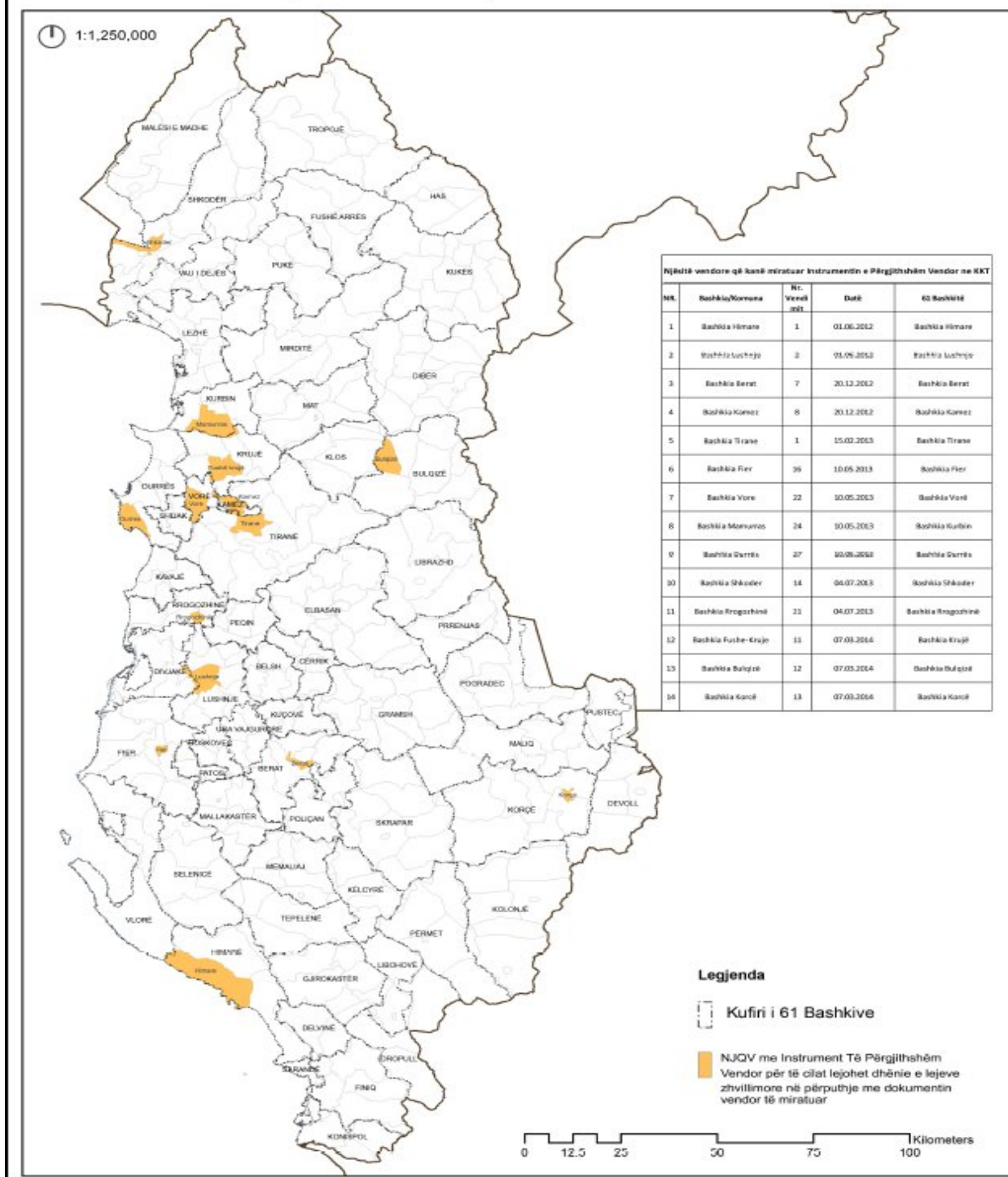
Data e miratimit të lejes

Kryetari i bashkisë / Sekretar i KKT-së

Shtojca D

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

Harta me territoret vendore që kanë dokumenta planifikimi të miratuara



Shtuar me vendimin e KM-së nr. 672, datë 29.7.2015

(Shtuar shtojca D, E dhe F me VKM nr. 377, datë 12.6.2024)

Shtojca D



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

LEJE ZHVILLIMI

Nr. Prot, datë

Miratuar me:

VENDIMIN E K.K.T-së

.....

LEJA ZHVILLIMI PËR:

ME VENDNDODHJE:

I JEPET ZHVILLUESIT: .

I REGJISTRUAR SI SUBJEKT ME TË DHËNAT E MËPOSHTME:

TË DHËNA TË PËRGJITHSHME

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:

Sipërfaqe e terrenit sportiv:

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira të gjelbërta:

Intensiteti i ndërtimit:

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:

Numri i kateve mbi tokë:

Numri i kateve nën tokë:

Numrat e pasurive dhe ZK përkatëse:

SEKRETARI I KKTU-së

Shtojca E



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT**

**DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
“.....”**

**MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.**

Z.

MINISTËR I

Z.

Miratur me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. , Datë . . .

Projektues:

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të përgjithshme
- 1.1 Baza ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
- 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

4.2 Pamja e jashtme e godinave / Trajtimi i fasadave/rifiniturave

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projektpropozimit

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese.

4.6 Të tjera

5. Rregullat e rrjeteve të infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

SHTOJCA F

DEKLARATË PËRGJEGJËSIE

Unë i/e nënshkruar/i/a Emër Mbiemër, me vullnetin tim të lirë dhe të pakushtëzuar dhe nën përgjegjësinë time të plotë deklaroj nën përgjegjësinë time të plotë civile e penale për vërtetësinë dhe origjinalitetin e dokumentacionit të paraqitur. Gjithashtu, deklaroj se realizimi i punimeve të ndërtimit do të kryhet në përputhje me planvendosjen apo projektin e dorëzuar dhe legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare.

Deklarues

Emër Mbiemër