VENDIM
Nr. 418, datë 23.7.2025

PËR DISA NDRYSHIME DHE SHTESA NË VENDIMIN NR. 408, DATË 13.5.2015, TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, "PËR MIRATIMIN E RREGULLORES SË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT", TË NDRYSHUAR

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës "b", të pikës 2, të nenit 6, të ligjit nr. 107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", të ndryshuar, me propozimin e zëvendëskryeministrit dhe ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

Në tekstin e rregullores së zhvillimit të territorit, që i bashkëlidhet vendimit nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, të ndryshuar, bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

Neni 1

Pika 10/7, e nenit 2, ndryshohet, si më poshtë vijon:

"10/7. "Projekt TIP" janë projektet e hartuara dhe të miratuara nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit dhe Agjencia e Zhvillimit të Territorit për qëllime strehimi dhe banimi në zonat rurale, në përputhje me legjislacionin dhe dokumentet e planifikimit në fuqi.".

Neni 2

Pas pikës 9, të nenit 10/2, shtohet pika 10, me këtë përmbajtje:

"10. Sekretariati lëshon dokumentin e refuzimit të lejes së zhvillimit, në rast se subjekti kërkues nuk kryen pagesën e tarifës për leje zhvillimi, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga marrja e njoftimit për lëshimin e faturës nga sekretariati.".

Neni 3

Në shkronjën "d", të nenit 11, fjalët "... të miratuara nga autoriteti vendor ..." hiqen.

Neni 4

Në nenin 11/3 bëhen ndryshimet e mëposhtme:

a) Pika 2 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"2. Autoriteti vendor i zhvillimit të territorit miraton lejet e ndërtimit për projektet TIP për objekte njëfamiljare.".

b) Shkronja "b", e pikës 4, ndryshohet, si më poshtë vijon:

"b) Projektin TIP të zbatimit, të miratuar nga AZHT-ja dhe AKPT-ja;".

Neni 5

Pika 2, e nenit 13, ndryshohet, si më poshtë vijon:

"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 kërkesën e subjektit zhvillues ose të subjektit përfitues.".

Neni 6

Pas nenit 13 shtohet neni 13/1, me këtë përmbajtje:

"Neni 13/1
Ndryshimi i subjektit zhvillues

1. Subjekti zhvillues, si dhe subjekti përfitues mund të kërkojnë pranë autoritetit, që ka miratuar lejen e ndërtimit, në sistemin e-Leje, ndryshimin e subjektit zhvillues të lejes së ndërtimit.

2. Dokumentacioni, që duhet të dorëzojë kërkuesi për ndryshimin e subjektit zhvillues, është, si më poshtë vijon:

a) Prokura ose autorizimi, në emër të personit fizik apo juridik, në rast se kërkesa paraqitet nga një përfaqësues i zhvilluesit;

b) Marrëveshja për kalimin e të drejtave të zhvillimit, sipas lejes së miratuar, midis subjektit zhvillues dhe subjektit përfitues;

c) Dokumenti, që vërteton dakordësinë të pronarit/ëve të pronës/ave, që marrin pjesë në zhvillim për kalimin e të drejtave të zhvillimit, nga subjekti zhvillues te subjekti përfitues;

ç) Tarifa e aplikimit, sipas legjislacionit në fuqi.

3. Për rastet në kompetencë të KKTU-së, sekretariati lëshon refuzimin e ndryshimit të subjektit zhvillues, në rast se kërkuesi nuk kryen pagesën e tarifës përkatëse, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga marrja e njoftimit për lëshimin e faturës nga sekretariati.".

Neni 7

Pas pikës 4, të nenit 14, shtohen pikat 5 dhe 6, me këtë përmbajtje:

"5. Ndalohet dhënia e lejeve të ndërtimit nga autoritetet e zhvillimit për pasuritë private, të cilat kanë qenë pjesë e kufirit të zhvillimit dhe të destinuara për hapësira publike, si sheshe, parqe etj.

6. Ndalohet dhënia e lejeve të ndërtimit dhe e deklaratave paraprake për kryerje punimesh, si dhe kryerja e çdo lloj punimi për vendosjen e rrethimeve, trarëve ose çdo mjeti kufizues të hyrjes në ato prona private apo pjesë të sipërfaqes së tyre, të cilat janë të ngarkuara me servitut publik, në kuptim të nenit 34, të ligjit nr. 107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", të ndryshuar. Pavarësisht, nëse nuk është regjistruar servituti në regjistrin e pasurive të paluajtshme, të njëjtat leje dhe punime nuk lejohen as në ato prona private apo pjesë të sipërfaqes së tyre në zonat urbane, të cilat plotësojnë kushtet ligjore për të qenë të ngarkuara me servitut publik, të tilla, si prona që përbëjnë rrugën e daljes nga objektet drejt hapësirave publike, rrugët e kalimit ndërmjet objekteve apo nga objektet drejt rrugëve dhe shesheve publike etj.".

Neni 8

Pas pikës 3, të nenit 17, shtohen pikat 4 dhe 5, me këtë përmbajtje:

"4. Për rastet në kompetencë të KKTU-së, në rast se subjekti kërkues nuk kryen pagesën e tarifës përkatëse për ndryshim projekti, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga marrja e njoftimit, sekretariati lëshon refuzimin e ndryshimit të projektit gjatë ndërtimit.

5. Në çdo rast të ndryshimit të projektit gjatë ndërtimit, kërkuesi duhet të ngarkojë në sistemin e-Leje një deklaratë të përbashkët ndërmjet zhvilluesit dhe projektuesit arkitekt, në të cilën këto palë pranojnë dhe konfirmojnë ndryshimet në projekt.".

Neni 9

Pas paragrafit të parë, të nenit 17/1, shtohet paragrafi 2, me këtë përmbajtje:

"Për rastet në kompetencë të KKTU-së, sekretariati lëshon refuzimin e rishikimit të kushteve të lejes së ndërtimit, në rast se subjekti kërkues nuk kryen pagesën e tarifës përkatëse, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga marrja e njoftimit për lëshimin e faturës nga sekretariati.".

Neni 10

Pas pikës 3, të nenit 18, shtohet pika 4, me këtë përmbajtje:

"4. Për rastet në kompetencë të KKTU-së, sekretariati lëshon refuzimin e shtyrjes së afatit të lejes së ndërtimit, në rast se subjekti kërkues nuk kryen pagesën e tarifës përkatëse, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga marrja e njoftimit për lëshimin e faturës nga sekretariati.".

Neni 11

Shkronja "ç", e pikës 3, të nenit 19, ndryshohet, si më poshtë vijon:

"ç) Veprat e infrastrukturës apo/dhe objektet ndërtimore, pavarësisht kushteve dhe kritereve të zhvillimit, kur shtrihen brenda zonës së brezit bregdetar, si dhe çdo objekt mbi 6 kate, kur shtrihen jashtë kësaj zone.".

Neni 12

Në nenin 25 bëhen shtesa dhe ndryshimi i mëposhtëm:

a) Pas pikës 10 shtohet pika 10/1, me këtë përmbajtje:

"10/1. Pas konfirmimit të vendimit të KKTU-së njoftohet kërkuesi nga sekretariati i KKTU-së për të kryer pagesën e tarifës për shqyrtimin e kërkesës për leje ndërtimi, brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga lëshimi i faturës së arkëtimit nga sekretariati.".

b) Pika 11 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"11. Pasi paguhet tarifa për shqyrtimin e kërkesës për leje ndërtimi, nëpërmjet sistemit elektronik të lejes, kërkuesi duhet të ngarkojë dokumentin që provon pagimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja, si dhe plotësimin e kushteve të përcaktuara në vendim, në rastin e vendimit të miratimit me kusht, brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga marrja e njoftimit për pagesën e taksës dhe plotësimit të kushteve në sistemin e-Leje.".

Neni 13

Në nenin 27 bëhen ndryshimi dhe shtesa e mëposhtme:

a) Përmbajtja e fjalisë së parë të pikës 1 zëvendësohet me "Në përfundim të procesit të zhvillimit, kërkuesi 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 që ka miratuar lejen e ndërtimit.".

b) Pas pikës 9 shtohet pika 10, me këtë përmbajtje:

"10. Për certifikatat e përdorimit që lëshohen nga KKTU-ja, sekretariati lëshon refuzimin e certifikatës së përdorimit, në rast se subjekti kërkues nuk kryen pagesën e tarifës përkatëse, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga marrja e njoftimit për lëshimin e faturës nga sekretariati.".

Neni 14

Në pikën 6, të nenit 34, shtohen paragrafët, me këtë përmbajtje:

"Në situatat ekzistuese, në rast se objekti ekzistues ka faqe kallkan, mund të vijohet me ndërtimin nga kufitari me faqe kallkan deri në kufi të pronës, pa pasur nevojë për marrëveshje mes palëve.

Për objektet në kompetencë të KKTU-së, vetëm në rastet e mbushjes urbane, objekti ndërtohet me faqe kallkan deri në lartësinë e objekteve që kanë faqe kallkan, të cilave u bashkëngjitet, si dhe duke respektuar lartësinë e parashikuar në planin e përgjithshëm vendor në fuqi.".

Neni 15

Pas pikës 2, të nenit 35, shtohet pika 3, me këtë përmbajtje:

"3. Objektet në kompetencë të KKTU-së, të cilat miratohen me rregullore të veçantë, përjashtohen nga parashikimi i pikës 1, të këtij neni, në rastet kur kufitar është pronari shtet.".

Neni 16

Pika 3, e nenit 45, ndryshohet, si më poshtë vijon:

"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", të 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 muajit janar 2026.".

Neni 17

Dispozitë kalimtare

1. Ngarkohen autoritetet e zhvillimit të territorit për të rishikuar njoftimet sipas nenit 6, të rregullores së zhvillimit të territorit, deklaratat paraprake dhe lejet e ndërtimit për rrethime apo çdo lloj pengese hyrjeje në pronat private, të cilat cenojnë servitutin publik, në kuptim të ligjit nr. 107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", të ndryshuar, ose që edhe nëse nuk kanë servitut të regjistruar, përmbushin të gjitha kushtet ligjore për të qenë të ngarkuara me servitut publik, të tilla, si prona që përbëjnë rrugën e daljes nga objektet drejt hapësirave publike, rrugët e kalimit ndërmjet objekteve apo nga objektet drejt rrugëve dhe shesheve publike etj.

Në rast se kushtet ligjore të servitutit publik dhe pengimi i aksesit në hapësirat publike kanë qenë të pranishme që në kohën e dhënies së njoftimit, deklaratës paraprake ose lejes së ndërtimit për rrethim apo për çdo lloj punimi tjetër që pengon aksesin, atëherë njoftimet, deklaratat paraprake apo lejet i nënshtrohen anulimit, të plotë ose të pjesshëm, në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative.

Në rast se kushtet ligjore të servitutit publik dhe pengimi i aksesit në hapësirat publike kanë lindur pas dhënies së njoftimit, deklaratës paraprake apo lejes së ndërtimit për rrethim apo për çdo lloj punimi tjetër që pengon aksesin, atëherë njoftimet, deklaratat paraprake apo lejet i nënshtrohen shfuqizimit, të plotë ose të pjesshëm, në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative.

Procedura e anulimit ose e shfuqizimit nis ose kryesisht nga bashkitë, në bazë të inspektimeve të kryera nga strukturat e kontrollit të zhvillimeve në territor, ose me ankesë të palëve të interesuara.

2. Ndalohet dhënia e deklaratave paraprake për vendosjen e rrethimeve, trarëve ose çdo mjeti kufizues të hyrjes në ato prona private apo pjesë të sipërfaqes së tyre, për të cilat ka aplikim për vendimmarrje për leje zhvillimi apo leje ndërtimi pranë KKTU-së.

3. Ngarkohen Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit dhe Agjencia e Zhvillimit të Territorit që, brenda 6 (gjashtë) muajve nga hyrja në fuqi e kësaj rregulloreje, të miratojnë projektet TIP, sipas parashikimeve të kësaj rregulloreje.

4. Për të gjitha lejet e ndërtimit, për të cilat është paguar tarifa e aplikimit para hyrjes në fuqi të këtij vendimi, procedura do të vijohet nga autoritetet vendore të zhvillimit të territorit, me kushtin e marrjes së konformitetit nga sekretariati teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit.

Neni 18

Ngarkohen Agjencia e Zhvillimit të Territorit, Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit dhe autoritetet vendore të zhvillimit të territorit për zbatimin e këtij vendimi.

Neni 19
Hyrja në fuqi

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Belinda Balluku