

VENDIM
Nr. 388, datë 28.5.2026

**PËR DISA SHTESA DHE NDRYSHIME 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 ministrit të Infrastrukturës dhe Energjisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

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

Neni 1

Pas nënndarjes “xvii”, të pikës 1.1, të nenit 6, shtohet nënndarja “xviii”, me këtë përmbajtje:
“xviii. kryerja e shpimeve të përkohshme për studime gjeodezike, por, në çdo rast, që nuk zgjasin më shumë se 2 javë kalendarike.”.

Neni 2

Në shkronjën “b”, të pikës 6, të nenit 9, pas fjalëve “... njësia e qeverisjes vendore ...” shtohen “... apo institucionet publike/shtetërore ...”.

Neni 3

Në nenin 9/1 bëhen shtesat e mëposhtme:

1. Në pikën 2, pas fjalëve “... në funksion të planeve të përgjithshme vendore ...” shtohen “... apo procedurave të tjera sipas legjislacionit në fuqi ...”.

2. Pas pikës 4 shtohet pika 5, me këtë përmbajtje:

“5. Për lejet e zhvillimit, që miratohen nga KKTU-ja, në rastet e aksesit në pronat shtetërore apo publike, të cilat nuk figurojnë në përgjegjësi administrimi të asnjë institucioni shtetëror, leja e zhvillimit apo e ndërtimit përmban edhe servitutin publik në këto prona. Për pronat shtetërore apo publike, të cilat figurojnë në përgjegjësi administrimi të institucioneve publike, servituti i kalimit jepet nga KKTU-ja së bashku me lejen e zhvillimit, pas marrjes së dakordësisë nga institucioni përkatës.”.

Neni 4

Në nenin 10 bëhen këto shtesa:

1. Në shkronjën “ç”, të pikës 1, pas fjalëve “... në funksion të planeve të përgjithshme vendore ...” shtohen “... apo procedurave të tjera sipas legjislacionit në fuqi ...”.

2. Pas shkronjës “c”, të pikës 2, shtohet shkronja “ç”, me këtë përmbajtje:

“ç) Për investimet publike me zhvillues autoritetet publike/shtetërore, për zonat, të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, autoritetet publike/shtetërore depozitojnë deklaratën përkatëse të përgjegjësisë, ndërsa për zonat, për të cilat ka përfunduar regjistrimi fillestar, duhet të depozitojnë listën e pronave dhe kërkesën për shpronësim që kanë depozituar pranë autoritetit përgjegjës për shpronësimet.”.

Neni 5

Në nenin 10/2 bëhen ndryshimet dhe shtesat e mëposhtme:

1. Në pikën 5 hiqen fjalët “... brenda 40 ditëve punë nga marrja në dorëzim e kërkesës për leje zhvillim ...”.

2. Pika 6 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“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. KKTU-ja mund të përcaktojë ndryshime në projekt që lidhen me krijimin e hapësirave publike apo shtimin e funksioneve publike në projekt, si: kopshte, shkolla, qendra shëndetësore, ambiente postare etj., apo funksione të tjera, si hoteleri, shërbime akomoduese etj.”.

3. Pas pikës 7 shtohet pika 7/1, me këtë përmbajtje:

“7/1. Në rast se nga miratimi me ndryshime i lejes së zhvillimit nga KKTU-ja ndryshon fasada apo treguesit e zhvillimit të projektit, sekretariati vijon me procedurat për lëshimin e lejes së zhvillimit dhe njofton KKTU-në për ndryshimet përkatëse.”.

Neni 6

Në nenin 13/1 bëhen ndryshimi dhe shtesa e mëposhtme:

1. Pika 1 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“1. Subjekti zhvillues 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, vetëm pasi të ketë përfunduar fazën e tretë të akteve të kontrollit e, konkretisht, përfundimin e themeleve/kuota 0.”.

2. Pas pikës 1 shtohet pika 1/1, me këtë përmbajtje:

“1/1. Ndryshimi i subjektit zhvillues konsiderohen të gjitha rastet kur kërkohet të ndryshohet apo të shtohet subjekti përfitues i lejes së ndërtimit.”

Neni 7

Në nenin 14 bëhen shtesat dhe ndryshimet e mëposhtme:

1. Në pikën 1, pas fjalëve “... të rregulloreve të zhvillimit e ndërtimit ...” shtohen “... rregulloreve të veçanta për rastet në kompetencë të KKTU-së ...”.

2. Në pikën 2 hiqet fjalia “Dhënia e lejes së ndërtimit kushtëzohet nga ekzistenca e infrastrukturës kryesore dhe dytësore në njësinë ku kërkohet ndërtimi.”.

3. Pika 3 shfuqizohet.

4. Pika 5 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“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.,

me përjashtim të rishikimit/ndryshimit të lejeve nga KKTU-ja kur kërkesa kryhet nga i njëjti subjekt zhvillues që ka përfituar lejen fillestare të ndërtimit.”.

5. Pas pikës 6 shtohet pika 7, me këtë përmbajtje:

“7. Për rastet në kompetencë të KKTU-së, kur ka një vendimmarrje për leje zhvillimi, brenda të njëjtit kufi zhvillimi mund të lëshohen disa leje ndërtimi apo infrastrukture, në varësi të fazave të zhvillimit apo tipologjisë së punimeve.”.

Neni 8

Në nenin 15 bëhen shtesat mëposhtme:

1. Në shkronjën “i”, të pikës 1/1, pas togfjalëshit “.. me ligj ...” shtohen fjalët “... duke përfshirë detajet e fasadës dhe evidentimin e njësive (njësi shërbimi, zyra, apartamente etj.) ...”

2. Pas pikës 1/4 shtohet pika 1/5, me këtë përmbajtje:

“1/5. Për investimet publike, me zhvillues autoritetet publike/shtetërore, për zonat, të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, autoritetet publike/shtetërore depozitojnë deklaratën përkatëse të përgjegjësisë, ndërsa për zonat, për të cilat ka përfunduar regjistrimi fillestar, duhet të depozitojnë listën e pronave dhe kërkesën për shpronësim që kanë depozituar pranë autoritetit përgjegjës për shpronësimet.”.

Neni 9

Pas pikës 5, të nenit 17, shtohen pikat 6 dhe 7, me këtë përmbajtje:

“6. Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit për të gjitha vendimmarrjet që janë aktualisht në kompetencë të tij është autoriteti përgjegjës për ndryshimin e projektit gjatë ndërtimit, pavarësisht autoritetit që ka lëshuar lejen e ndërtimit.

7. Për rastet në kompetencë të KKTU-së, për të gjitha ndryshimet në projekt, që zbatohen brenda kufijve të zhvillimit, të cilat konsistojnë në shtimin apo zvogëlimin e sipërfaqes ndërtimore të objektit, mbi tokë apo/dhe nën tokë, pa ndryshuar fasada e projektit, me kusht që ndryshimi të mos tejkalojë masën 2% të projektit të miratuar, vendimmarrja kryhet nga sekretariati teknik i KKTU-së.”.

Neni 10

Në nenin 17/1 shtohet paragrafi, me këtë përmbajtje:

“Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit për të gjitha vendimmarrjet, që janë aktualisht në kompetencë të tij, është autoriteti përgjegjës për rishikimin e kushteve gjatë ndërtimit, pavarësisht autoritetit që ka lëshuar lejen e ndërtimit.”.

Neni 11

Pika 1, e nenit 18, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“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, me përjashtim të lejeve për objekte apo investime publike. 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. Për rastet në kompetencë të KKTU-së, shtyrja e afatit

të lejes së ndërtimit për herë të parë bëhet nga sekretariati i KKTU-së. Në rast se subjekti zhvillues kërkon shtyrje të afatit të lejes për herë të dytë, shtyrja kryhet me vendimmarrje të KKTU-së.”.

Neni 12

Pas nenit 18 shtohet neni 18/1, me këtë përmbajtje:

“Neni 18/1

Shtyrja e afatit të punimeve të papërfunduara prej më shumë se 5 vjetësh

1. Për lejet e ndërtimit të lëshuara nga autoritetet e zhvillimit të territorit, të cilave u ka përfunduar afati i vlefshmërisë dhe punimet sipas të cilave kanë filluar prej më shumë se pesë vjetësh dhe ende nuk kanë përfunduar, 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, sipas përcaktimeve në vijim:

1.1. Për lejet e ndërtimit të lëshuara nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, kur kondicionet urbane të objektit të miratuar me lejen e ndërtimit janë në përputhje me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) në fuqi, njësitë vetëqeverisjes vendore mund të shqyrtojnë kërkesat për shtyrjen e afatit të lejes së ndërtimit;

1.2. Për lejet e ndërtimit të lëshuara nga njësitë e vetëqeverisjes vendore brenda brezit bregdetar, kur kondicionet urbane të objektit të miratuar me lejen e ndërtimit janë në përputhje me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) në fuqi, njësitë e vetëqeverisjes vendore mund të shqyrtojnë kërkesat për shtyrjen e afatit të lejes së ndërtimit, vetëm pas marrjes së konfirmimit për projektin nga Agjencia e Zhvillimit të Territorit, në cilësinë e sekretariatit të KKTU-së;

1.3. Për lejet e ndërtimit të lëshuara nga njësitë e qeverisjes vendore, kur kondicionet urbane të objektit të miratuar me lejen e ndërtimit nuk janë në përputhje me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) në fuqi, KKTU-ja mund të shqyrtojë kërkesat për shtyrjen e afatit të lejes së ndërtimit.

2. Subjektet zhvilluese apo subjektet që kanë përfutur të drejtat e zhvillimit 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, sipas përcaktimeve të këtij vendimi, brenda 24 muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

3. Dokumentet, që duhet të paraqesë subjekti zhvillues apo subjekti që ka përfutur të drejtat e zhvillimit në sistemin *e-leje*, për t’u pajisur me shtyrjen e afatit, sipas përcaktimeve të këtij vendimi janë:

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

b) relacioni ku të shpjegohen arsyet e vonës dhe mënyra e përfundimit të punimeve;

ç) projekti i plotë arkitektonik sipas lejes së ndërtimit të lëshuar nga autoriteti përgjegjës;

d) deklaratë nga inxhinieri konstruktor mbi qëndrueshmërinë e objektit;

dh) pagesa e gjobës sipas nenit 52, të ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar.

4. Në rast se subjektet zhvilluese apo subjektet që kanë përfutur të drejtat e zhvillimit nuk aplikojnë për shtyrje të afatit, sipas përcaktimeve të pikës 2 të këtij neni, do të zbatohen rregullat për konfiskimin sipas parashikimeve të vendimit nr. 589, datë 7.9.2022, të Këshillit të Ministrave,

“Për rregullat dhe procedurat për konfiskimin për interes publik të objekteve të ndërtuara pa leje, për qëllim fitimi.”.

Neni 13

Në nenin 19 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Shkronja “sh”, e pikës 1, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“sh) Objekte industriale, kulturore dhe turistike, pavarësisht madhësisë dhe vendndodhjes.”.

2. Pika 6 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“6. Në rastet e aksesit në pronat shtetërore apo publike, të cilat nuk figurojnë në përgjegjësi administrimi të asnjë institucioni shtetëror, leja e ndërtimit përmban edhe servitutin publik në këto prona. Për pronat shtetërore apo publike, të cilat figurojnë në përgjegjësi administrimi të institucioneve publike, servituti i kalimit jepet nga KKTU-ja së bashku me lejen e ndërtimit, pas marrjes së dakordësisë nga institucioni përkatës.”.

3. Pas pikës 6 shtohen pikat 7 dhe 8, me këtë përmbajtje:

“7. Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit për të gjitha vendimmarrjet në kompetence të tij, sipas parashikimeve të këtij neni, është autoriteti përgjegjës për ndryshimin e projektit gjatë ndërtimit dhe rishikimin e kushteve, pavarësisht autoritetit që ka lëshuar lejen e ndërtimit.

8. Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit miraton lejet e përkohshme për realizimin e infrastrukturave të përkohshme dhe/ose objekteve të përkohshme në rastet kur:

a) punimet apo objektet lidhen me zhvillime, projekte ose vendimmarrje që janë në kompetencë të KKTU-së;

b) brenda territorit apo kufirit, ku kërkohet leja e përkohshme, ekziston një vendimmarrje për leje zhvillimi dhe/ose leje ndërtimi të miratuar nga KKTU-ja.”.

Neni 14

Pas pikës 3, të nenit 24, shtohet pika 4, me këtë përmbajtje:

“4. Për të gjitha rastet në kompetencë të KKTU-së, nëse ka një vendimmarrje për leje ndërtimi nga KKTU-ja, subjektet zhvilluese mund të kërkojnë nga sekretariati teknik një miratim me shkrim për rrethim me strukturë me materiale të lehta e të çmontueshme të pronës/pronave, objekt zhvillimi.”.

Neni 15

Në nenin 25 bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

1. Në fund të pikës 7 shtohet fjalia, me këtë përmbajtje:

“ ... Ministrinë e linjës, që njëkohësisht janë anëtarë të KKTU-së, shprehin dakordësinë gjatë mbledhjes së KKTU-së.”.

2. Në fund të pikës 8 shtohet fjalia, me këtë përmbajtje:

“Sekretariati i KKTU-së, kryesisht apo pas vendimmarrjeve të KKTU-së, mund të përcaktojë ndryshime në projekt që lidhen me krijimin e hapësirave publike apo shtimin e funksioneve publike në projekt, si: kopshte, shkolla, qendra shëndetësore, ambiente postare etj apo funksione të tjera, si hoteleri, shërbime akomoduese etj.”.

3. Pas pikës 11 shtohet pika 11/1, me këtë përmbajtje:

“11/1 Në rast se nga kushtet e lëna nga KKTU-ja ndryshon fasada apo treguesit e zhvillimit të projektit, sekretariati vijon me procedurat për lëshimin e lejes së ndërtimit dhe njofton KKTU-në mbi ndryshimet përkatëse.”.

Neni 16

Pas nenit 26/1 shtohet neni 26/2, me këtë përmbajtje:

“Neni 26/2

Evidentimi dhe ndryshimi i njësive të projektit të miratuar me lejen e ndërtimit

1. Si pjesë përbërëse e projektit të miratuar me lejen e ndërtimit, miratohet dhe evidentohet ndarja e njësive të brendshme të objektit, përfshirë njësitë e shërbimit/tregtare, zyrat, apartamentet etj.

2. Ndarja e njësive, sipas pikës 1 të këtij neni, shërben si bazë për regjistrimin e tyre në Dhomën Kombëtare të Noterisë dhe Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

3. Çdo ndryshim në ndarjen e njësive të brendshme (përfshirë njësitë e shërbimit/tregtare, zyrat, apartamentet etj.), i cili nuk prek sistemin konstruktiv të objektit, i nënshtrohet detyrimit për njoftim pranë bashkisë përkatëse për lejet në kompetencë të bashkisë ose sekretariatit të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, për lejet në kompetencë të KKTU-së.

4. Bashkia apo sekretariati i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, përkatësisht i njoftuar sipas pikës 3 të këtij neni, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga marrja e njoftimit, përcjell për regjistrim ndryshimin e ndarjeve të njësive të brendshme pranë Dhomës Kombëtare të Noterisë dhe Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.”.

Neni 17

Në nenin 27 bëhen ndryshimi dhe shtesa e mëposhtme:

1. Pika 3 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“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 të përfunduar kur secili prej tyre funksionon i pavarur, si dhe sipas fazave të përfundimit të punimeve të përcaktuara në lejen e ndërtimit. 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.”.

2. Pas pikës 9 shtohet pika 10, me këtë përmbajtje:

“10. Pas përfundimit të ndërtimit të karabinasë, autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit lëshon certifikatën e karabinasë, sipas përcaktimeve të këtij neni, vetëm për punimet deri në fazën e karabinasë.”.

Neni 18

Në nenin 27/1 bëhen ndryshimet e mëposhtme:

1. Shkronjat “a”, “b”, “c”, “ç”, “d” dhe “dh”, të pikës 1, ndryshohen, si më poshtë vijon:

“a) ngritja e kantierit të punimeve, përfshirë rrethimin e kantierit;

b) piktetimi i strukturës ose veprave të infrastrukturës;

- c) përfundimi i themeleve / kuota 0;
 - ç) përfundimi i karabinasë së objektit;
 - d) përfundimet e instalimeve elektrike, të ngrohjes, të ftohjes, hidraulike e të mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimin, të komunikimit elektronik, përfshirë pikën e aksesit në godina, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi;
 - dh) përfundimi i fasadave, rifiniturave e të sistemit të jashtëm në planin e vendosjes së strukturës së re, përfshirë dhe vendosjen e kutisë postare dhe lidhjen me infrastrukturën publike ekzistuese.”.
2. Pika 2 ndryshohet, si më poshtë vijon:
- “2. Aktet e kontrollit, të përcaktuara në pikën 1 të këtij neni, janë të detyrueshme të depozitohen *online* në sistemin *e-Leje* pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe sekretariatit teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit në rastet në kompetencë të KKTU-së, të shoqëruara me një deklaratë përgjegjësie, të plotësuar nga subjekti/personi fizik, juridik që i ka hartuar, për çdo fazë ndërtimi. Njësia e vetëqeverisjes vendore, në çdo rast, për të gjitha lejet e lëshuara nga njësitet e vetëqeverisjes vendore dhe KKTU-ja ka detyrimin të verifikojë punimet e zbatimit nëpërmjet kontrollit fizik të detyrueshëm në terren, sipas shkronjave “b”, “c”, “ç” e “dh”, të pikës 1, të këtij neni, brenda 15 ditëve nga marrja e njoftimit.”.
3. Pika 3 shfuqizohet.

Neni 19

Në pikën 6, të nenit 34, fjalia “Në mungesë të marrëveshjes, respektohet distancat sipas këtij neni.” shfuqizohet.

Neni 20

Dispozita kalimtare dhe të fundit

1. Ngarkohen Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit dhe Agjencia e Zhvillimit të Territorit për miratimin e modeleve tip për muret rrethuese brenda 6 muajsh nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.
2. 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 2027.
3. Ngarkohen Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit, sekretariati teknik i KKTU-së dhe autoritetet vendore të zhvillimit të territorit për zbatimin e këtij vendimi.

Neni 21

Hyrja në fuqi

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama