

LIGJ
Nr.8405, datë 17.9.1998

PËR URBANISTIKËN

I azhurnuar me:

Ligjin Nr. 8453, datë 04/02/1999
Ligjin Nr. 8501, datë 16/06/1999
Ligjin Nr. 8682, datë 07/11/2000
Ligjin Nr. 8991, datë 23/01/2003
Ndreqje Gabimi, Fletore Zyrtare Nr.59, datë 18.07.2003
Ligjin Nr. 9632, datë 30/10/2006
Ligjin Nr. 9743, datë 28/05/2007
Ligjin Nr.9843, datë 17/12/2007
Ligjin Nr.10 078, datë 16.02.2009
Ligjin Nr.10 097, datë 19.03.2009
Ligjin Nr.10 137, datë 11.5.2009
Ligjin Nr. 10 319, datë 16.9.2010

Në mbështetje të nenit 16 të ligjit nr.7491, datë 29.4.1991 "Për dispozitat kryesore kushtetuese", me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
PËRKUFIZIME

NENI 1

Në kuptim të këtij ligji:

- 1. "Studim urbanistik rajonal"** është studimi urbanistik kompleks dhe përfshin territorin e një ose më shumë bashkive dhe qarqeve;
- 2. "Master plan"** është studimi urbanistik me një temë të caktuar dhe përfshin të gjithë territorin kombëtar ose pjesë të veçanta të tij;
- 3. "Studim mjedisor"** është studimi i bërë për të përcaktuar kushtet apo gjendjen ekologjike të një mjedisi të dhënë;
- 4. "Plani strategjik"** është një proces pjesëmarrjeje në zhvillim, i cili, nëpërmjet një plani afatmesëm, bashkërendon punën për arritjen e objektivave strategjike, të përcaktuara nga

vendimmarrësit kryesore të pushtetit vendor. Plani strategjik ndërthur aspektin fizik, atë financiar dhe institucional. Veprimi i tij është i orientuar drejt menaxhimit të qendrës së banuar si një e tere ose, të paktën, të komponentëve të tij kryesore: banimit, tokës, infrastrukturës, rigjenerimit të burimeve financiare, administrimit të përgjithshëm, duke synuar integrimin e tyre.

5. **"Plan i përgjithshëm rregullues"** është studimi urbanistik kompleks për një territor të kufizuar dhe përfshin territorin e një qyteti bashkë me zonën suburbane (periferike) të shtrirjes perspektive, të një fshati, të një qendre të banuar, të një qendre pushimi, të një qendre industriale etj;

6. **"Plani i veprimit"** është një proces pjesëmarrjeje në zhvillim, i cili, nëpërmjet një plani relativisht afatshkurtër, bashkërendon punën për aktivizimin e burimeve të vlefshme materiale, financiare, për të arritur objektiva të kufizuar në zona të përcaktuara.

7. **"Studimi urbanistik pjesor"** është studimi urbanistik i detajuar, që mbështetet në parashikimet e planit të përgjithshëm rregullues dhe përfshin zona ose pjesë të territorit të tij, ku parashikohen ndërhyrje rregulluese;

8. **"Planimetri e sheshit të ndërtimit"** është materiali grafik që nxirret nga studimi urbanistik pjesor dhe i bashkëngjitet vendimit për miratimin e sheshit të ndërtimit dhe kushteve urbane të tij;

9. **"Vijë kufizuese e ndërtimit"** është kufiri gjeografik i shtrirjes territoriale të ndërtimeve;

10. **"Zona suburbane"** është zona që shtrihet jashtë vijës kufizuese të ndërtimit të qytetit. Kufiri i kësaj zone shërben për të ruajtur e parapërgatitur territorin e zhvillimit perspektiv të qytetit.

11. **"Vijë ndërtimi"** është kufiri i lejuar për ndërtimin e një volumi në lidhje me zonën pëqark apo rrugën që i referohet;

12. **"Truall"** është një sipërfaqe toke që ndodhet brenda vijës kufizuese të ndërtimit e përcaktuar nëpërmjet studimit urbanistik të miratuar për të ndërtuar mbi të;

13. **"Territor pronë publike"** është sipërfaqja e tokës brenda dhe jashtë vijës kufizuese të ndërtimit e përcaktuar dhe e miratuar për përdorim publik;

14. **"Tokë pronë private"** është çdo sipërfaqe toke brenda dhe jashtë vijës kufizuese të ndërtimit në pronësi private;

15. **"Projektide"** është faza e zhvillimit të një projekti ndërtimor i mjaftueshëm për t'u përdorur për gjykimin e miratimit të kushteve të sheshit të ndërtimit;

16. **"Projekt teknik"** është faza e zhvillimit të një projekti ndërtimor i mjaftueshëm për t'u përdorur për dhënien e lejës së ndërtimit;

17. **"Projektzbatim"** është faza e zhvillimit të një projekti ndërtimor i mjaftueshëm për t'u përdorur për zbatimin e ndërtimit të objektit;

18. **"Urbanizim"** është procesi i zënies së një sipërfaqeje toke për t'u ndërtuar që nga elementët e thjeshtë të sistemit deri në ndërtimin përfundimtar;

19. **"Zonë e mbrojtur"** është zona me vlera të veçanta natyrore dhe ekologjike dhe ndjeshme;

20. **"Zonë e gjelbërt"** është sipërfaqja e tokës e destinuar për gjelbërim që nga bari deri te gjelbërimi i lartë;

21. **"Kushte urbanistike"** janë kushtet dhe kërkesat teknike të detyrueshme për t'u zbatuar që përkufizojnë zhvillimin hapësinor të një ndërtimi (shtrirje në gjatësi, gjerësi, lartësi, vëllim, formë etj.).

Përmbajtja dhe mënyra e përgatitjes së përcaktimeve të mësipërme parashikohen në Rregulloren e Urbanistikës.

KREU II DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

NENI 2

Urbanistika, në kuptimin e këtij ligji, shpreh dhe përcakton rregullat e përgjithshme të vendosjes dhe të arkitekturës së ndërtimeve në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë. Në përcaktimin e këtyre rregullave mbahen parasysh zhvillimi ekonomik dhe social, aktual dhe prespektiv i vendit, në nivel kombëtar dhe lokal, mbrojtja e vendit, mbrojtja e mjedisit, ruajtja dhe vënia në dukje e vlerave urbanistike, arkitekturore e arkeologjike, si dhe mbrojtja e interesave të ligjshme që lidhen me pronën private.

NENI 3

Organet e qeverisjes vendore janë administruese të territorit që ndodhet nën juridiksionin e tyre, në përputhje me kompetencat e përcaktuara me ligj. Me qëllim që të përmirësohen kushtet e jetesës, të administrohet territori mbi baza ligjore, të sigurohet mbrojtja e mjedisit, të ruhet ekuilibri në zhvillimin e zonave urbane dhe rurale dhe të përmirësohen kushtet ekzistuese, organet e qeverisjes vendore harmonizojnë vendimet e tyre, duke respektuar reciprokisht autonominë lokale.

NENI 4

Të gjitha ndërtimet në territorin e Republikës së Shqipërisë bëhen në bazë të studimeve urbanistike rajonale dhe mjedisore, të masterplaneve, të planeve rregulluese të përgjithshme, të studimeve urbanistike pjesore në fazën e projektidesë, të projektit teknik dhe projektit të zbatimit. Projekti, për të gjitha llojet e ndërtimeve mbitokësore e nëntokësore dhe të infrastrukturës inxhinierike në të gjithë territorin e vendit, bëhet në bazë të normave, kushteve teknike e akteve ligjore e nënligjore në fuqi.

NENI 5

Studimi urbanistik rajonal dhe mjedisor, master plani, plani rregullues i përgjithshëm, studimi urbanistik pjesor, vija kufizuese e ndërtimit dhe vija suburbane janë dokumente teknike që kushtëzojnë dhe përcaktojnë të gjitha marrëdhëniet teknike e ligjore në fushën e urbanistikës. Përmbajtja dhe mënyra e hartimit të tyre përcaktohen në Rregulloren e Urbanistikës, e cila miratohet nga Këshilli i Ministrave.

NENI 6

Jashtë territoreve të urbanizuara lejohen të bëhen ndërtime vetëm në rastet kur ato përcaktohen në studimet rajonale dhe masterplanet e miratuar nga organi kompetent. Studimet rajonale dhe masterplanet hartohen duke përjashtuar për ndërtim tokat bujqësore të kategorisë së parë, të dytë,

të tretë e të katërt, të përcaktuara me raport teknik nga drejtoria e bujqësisë dhe ushqimit në qark, si dhe zonat e mbrojtura natyrore.

Ne rastet e domosdoshme, miratimi i studimeve dhe ndertimeve ne tokat bujqesore te kategorise se pare, te dyte, te trete, te katert dhe ne zonat e mbrojtura natyrore behet vetëm me vendim te KRRTRSH-së.

NENI 6/1

Të gjitha llojet e lejeve, të përcaktuara në këtë ligj, përfshihen në kategorinë V.2, të shtojcës së ligjit për licencat. Këto leje jepen sipas dispozitave në vijim të këtij ligji.

KREU III KOMPETENCAT E ORGANEVE SHTETËRORE NË FUSHEN E URBANISTIKËS

NENI 7

Organi më i lartë shtetëror për miratimin e studimeve urbanistike është Këshilli i Rregullimit të Territorit në Republikës e Shqipërisë (KRRTRSH).

NENI 8

KRRTRSH-ja është organ vendimmarrës dhe funksionon pranë Këshillit të Ministrave. Kryetar i KRRTRSH-së është Kryetari i Këshillit të Ministrave. Përbërja, numri i anëtarëve dhe masa e shpërblimit të tyre miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

NENI 9

KRRTRSH-ja miraton studimet e mëposhtme :

- Detyrat e projektimit për studimet, miratimi i të cilëve është në kompetencë të tij.
- Studimet urbanistike rajonale.
- Masterplanet e zonave me sipërfaqe mbi 10 hektarë.
- Studimet urbanistike rajonale dhe pjesore të zhvillimit të zonave turistike.
- Masterplanet e zhvillimit të zonave turistike.
- Planet e përgjithshme rregulluese, vijat kufizuese të ndertimeve dhe kufirin suburban të qyteteve që janë qendra administrative të një qarki dhe të qyteteve të tjera me popullsi mbi 10 000 banorë.
- Studimet urbanistike të qendrave të qyteteve me popullsi mbi 50 000 banorë.
- Studimet urbanistike pjesore brenda qyteteve me sipërfaqe mbi 15 hektarë.
- Studimet e parqeve të qyteteve, të parqeve kombëtare dhe rezervateve natyrore të ruajtjes së biodiversitetit dhe të zonave natyrore të mbrojtura.
- Studimet rajonale për zona të porteve, të aeroporteve dhe për zonat strategjike.

- Projektidetë e studimeve të përgjithshme të infrastrukturës rrugore, hekurudhore, elektrike, për ujësjellës, për kanalizim, për telefon, për gaz e naftësjellës, brenda qyteteve dhe në zonat jashtë tyre.
- Sheshet e ndërtimit dhe projektet e objekteve brenda tyre me sipërfaqe mbi 0.5 hektar, që propozohen për t'u ndërtuar jashtë vijave kufizuese të qyteteve, fshatrave e qendrave të banuara, sipas përcaktimit në studimet rajonale dhe në masterplanet e zonave. Për sheshe me sipërfaqe mbi 0.5 hektar jashtë vijave kufizuese, nga këshilli i qarkut përkatës merret paraprakisht mendimi i Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit.
- Lejet e ndërtimit për projektet e infrastrukturës rrugore kombëtare.
- Studimet urbanistike, sheshet dhe lejet e ndërtimit në zonat turistike, të cilat vihen në dispozicion të Komitetit të Zhvillimit të Turizmit.

NENI 10 ***(I shfuqizuar)***

NENI 11

Sekretaria teknike e KRRTRSH-së funksionon në ministrinë përkatëse që ndjek veprimtarinë e planifikimit të territorit pranë Drejtorisë së Planifikimit të Territorit. Detyrat e sekretarisë teknike përcaktohen me dispozita të veçanta të Këshillit të Ministrave.

NENI 12

Ministria përkatëse që ndjek veprimtarinë e planifikimit të territorit nëpërmjet Drejtorisë së Planifikimit të Territorit, bashkërendon punën ndërmjet KRRTRSH-së, organeve shtetërore dhe atyre të pushtetit lokal në fushën e planifikimit të territorit. Kjo drejtori ka të drejtë të ushtrojë kontroll në organet e qeverisjes vendore që merren me planifikimin e territorit, si dhe të studiojë e të përgatisë propozime të projekteve të akteve ligjore e nënligjore.

NENI 13

Institut i Studimeve dhe Projektimeve Urbanistike është organi shtetëror në nivel kombëtar, që harton studime e projektme urbane të përcaktuara në Rregulloren e Urbanistikës. Ky institut varet nga Ministria e Punëve Publike dhe Transportit.

NENI 14

- Organizatat e specializuara për urbanistikën, pranë njërive të qeverisjes vendore, janë:
- Këshilli i Rregullimit të Territorit, pranë këshillit të qarkut, bashkive dhe komunave (KRRT).
 - Njësia e urbanistikës (drejtori, sektor ose zyre), në qark, në bashki dhe komuna.

NENI 15

Në kuptim të këtij ligji, qytete të kategorisë së parë janë: Shkodra, Durrësi, Elbasani, Fieri, Vlora, Korça, Saranda, Gjirokastra, Berati, Pogradeci, Lezha, Lushnja, Kukësi, Peshkopia, Laçi dhe Kavaja.

NENI 16

KRRT-ja funksionon si organ vendimmarrës pranë këshillave të qarqeve, Bashkisë së Tiranës dhe bashkive që janë të qyteteve të kategorisë së parë. Kryetari i KRRT-së është përkatësisht kryetari i këshillit të qarkut dhe kryetari i bashkisë. KRRT-ja përbëhet nga 15 anëtarë, specialistë me përvojë në fushën përkatëse.

NENI 17

Anëtarë të KRRT-së së bashkisë të qyteteve të kategorisë së parë janë:

- kryetari i bashkisë;
- përgjegjësi i zyrës së urbanistikës;
- përgjegjësi i kadastrës urbane;
- inspektori i inspektoratit ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut, i propozuar nga Kryeinspektori i këtij inspektorati;
- përgjegjësi i zyrës juridike;
- përgjegjësi i infrastrukturës publike;
- inspektori agjencisë rajonale të mjedisit;
- specialisti i gjelbërimit;
- tre specialistë urbanistë ose arkitektë të caktuar nga këshilli i bashkisë;
- dy specialistë urbanistë ose arkitektë, një specialist konstruktor dhe një inxhinier ndërtimi të propozuar nga prefektura.

Anëtarët e KRRT-së së bashkive dhe komunave janë:

- kryetari i bashkisë/komunës;
- përgjegjësi i zyrës së urbanistikës në bashki/komunë;
- përgjegjësi i zyrës juridike në bashki/komunë;
- përgjegjësi i infrastrukturës publike në bashki/komunë;
- dy përfaqësues nga këshilli bashkiak/komunat;
- dy specialistë (urbanistë/arkitektë/inxhinierë ndërtimi) të caktuar nga kryetari i bashkisë/komunës;
- dy specialistë (urbanistë/arkitektë/ inxhinierë ndërtimi), të caktuar nga këshilli bashkiak/komunal.

Për komunat të cilat nuk mund të krijojnë KRRT-në me përbërjen e mësipërme, kompetencat e saj mund t'i ushtrojë KRRT-ja e qarkut.

NENI 18

Anëtarë të KRRT -se se qarkut janë:

- kryetari i këshillit të qarkut;
- drejtori i drejtorisë së urbanistikës në qark (sekretar i KRRT -se);
- drejtori i kadastrës në qark;
- kryetari i bashkisë qendër qarku dhe një specialist (urbanist/arkitekt/inxhinier ndërtimi), i propozuar nga bashkia qendër qarku;
- përgjegjësi i shërbimeve publike në qark;
- përgjegjësi i ateliesë së monumenteve të kulturës që mbulon qarkun;
- përfaqësuesi i agjencisë rajonale të mjedisit;
- përfaqësuesi i sektorit të rrugëve;
- një specialist i caktuar nga Ministria e Rregullimit të Territorit dhe Turizmit;
- tre përfaqësues nga këshilli i qarkut;
- përfaqësuesi i bashkisë/komunës, për të cilën shqyrtohet dhënia e lejes përkatëse.
- një specialist (urbanist/arkitekt/inxhinier ndërtimi), i caktuar nga kryetari i qarkut;
- dy specialiste (urbaniste/arkitekte/inxhinierë ndërtimi), të caktuar nga këshilli i qarkut;
- një specialist (urbanist/arkitekt/inxhinier ndërtimi), i caktuar nga prefektura.

NENI 19

KRRT-ja e Bashkisë së Tiranës përbëhet nga 9 anëtarë. Anëtarët e KRRT-së së Bashkisë së Tiranës janë:

- Kryetari i Bashkisë së Tiranës, Kryetar i KRRT-së;
- 3 anëtarë, me propozimin e shumicës së Këshillit Bashkiak të Tiranës;
- 3 anëtarë, me propozimin e pakicës së Këshillit Bashkiak të Tiranës;
- 1 anëtar, përfaqësues i ministrit përgjegjës për planifikimin urban;
- 1 anëtar, që zgjidhet me 3/5 e votave të të gjithë Këshillit Bashkiak të Tiranës.

NENI 20

1. KRRT -ja në qark ka kompetence të shqyrtoje dhe të miratoje:

- a) detyrat e projektimit për studimet urbanistike, që shtrihen në territorin e me shumë se një bashki/komune, miratimi i të cilave është kompetence e KRRT -se se qarkut në territorin brenda juridiksionit të saj;
- b) platformën për zhvillimin e konkurseve për studimet urbanistike në kompetencë të saj;
- c) planin strategjik, planin rajonal, masterplanet, në përputhje me programet e zhvillimit;
- ç) vijën kufizuese të ndërtimeve dhe zonën suburbane të qyteteve;
- d) vijën kufizuese të ndërtimit të fshatrave;
- dh) *(e shfuqizuar)*.

2. KRRT-te në bashki ose komunë kanë kompetencë të shqyrtojnë e të miratojnë:

- a) detyrat e projektimit, studimet urbanistike, miratimi i të cilave është kompetencë e KRRT-se se bashkisë/komunës, në territorin brenda juridiksionit të saj;

- b) platformën për zhvillimin e konkurseve për studime urbanistike ne kompetence te saj;
- c) planin e përgjithshëm rregullues te qytetit dhe fshatit, planet e veprimit dhe rregulloret urbanistike, ne përputhje me programet e zhvillimit rajonal;
- ç) vijën kufizuese te ndërtimeve dhe kufirin e zonës suburbane te qyteteve;
- d) planet rregulluese te fshatrave dhe studimet e pjesshme urbanistike brenda tyre;
- dh) studimet e pjesshme urbanistike, ne zbërthim dhe zbatim te masterplaneve te miratuara;
- e) sheshet, lejet e ndërtimit dhe projektin e zbatimit, ne zbatim dhe zbërthim te studimeve urbanistike te miratuara.

Ne zonat turistike veprohet ne përputhje me nenin 70 te ligjit nr.8405, date 17.9.1998 "Për urbanistikën", i ndryshuar. Materialet qe shqyrton KRRT-ja e qarkut, bashkise/komunës mbi bazën e studimeve bashke me oponencën përgatiten nga sekretaria teknike e KRRT -se, funksionin e se cilës e kryen përkatësisht njësia e urbanistikës në qark, bashki/komunë.

Materialet qe kalojnë për kompetence ne KRRTSH duhet të dorëzohen ne sekretarinë e saj teknike jo me vone se **10 ditë pune nga zbardhja** pas miratimit te tyre nga KRRT -ja e qarkut ose bashkise/komunës.

NENI 21

KRRT-ja e qarkut dhe bashkisë mbledhet një herë në muaj dhe, me kërkesë të kryetarit të saj ose me kërkesën e 1/3 të anëtarëve, mbledhet edhe jashtë radhe. Mbledhja është e vlefshme kur në të marrin pjesë 2/3 e anëtarëve të saj. Vendimi i KRRT-së merret me shumicë votash dhe nënshkruhet nga kryetari i KRRT-së. Të gjithë anëtarët e KRRT-së, pjesëmarrës në mbledhje, janë të detyruar të firmosin procesverbalin e mbledhjes pasi e lexojnë atë. Në mbledhjen e KRRT-së marrin pjesë pa të drejtë vote përfaqësuesit e pushtetit lokal të interesuar dhe përfaqësues të njërive projektuese. Në rastet kur këshilli i qarkut ose këshilli bashkiak kanë vërejtje dhe nuk janë dakord me vendimet e marra nga KRRT-ja kanë të drejtë të kthejnë për rishqyrtim vetëm një herë vendimet e marra. Në rast se KRRT-ja nuk e ndryshon vendimin, ai mbetet në fuqi.

Vendimet e KRRT-së Tiranë merren me jo më pak se pesë vota pro, përveç rasteve të parashikuara në nenin 20 pika 2 shkronjat "c" dhe "dh", për të cilat vendimet merren me jo më pak se 6 vota pro.

Në rastet kur përfaqësuesi i prefekturës ka vërejtje ligjore për vendimet e KRRT-së, prefekti ka të drejtë të kërkojë rishqyrtimin e lejes nga këshilli vendor përkatës.

NENI 22

Seksioni i urbanistikës në qark ka këto kompetenca:

1. Përgatit materialet për studimet në fushën e planifikimit dhe të zhvillimit territorial, në bashkëpunim me bashkitë dhe komunat përkatëse dhe i paraqet për shqyrtim ne KRRT.
2. Bashkërendon punën për hartimin e detyrës së projektimit të planit rajonal, të planit të përgjithshëm rregullues, të masterplaneve të zhvillimit territorial, të studimeve të pjesshme urbanistike, në bashkëpunim me njësitë e qeverisjes vendore, në juridiksionin e qarkut dhe i paraqet në KRRT.

3. Në bashkëpunim me njësitë e qeverisjes vendore që janë në juridiksionin e qarkut, harton, në përputhje me detyrën e projektimit, sipas pikës 2 të këtij neni, masterplanet e zhvillimit, planet e përgjithshme rregulluese, studimet e pjesshme urbanistike ose i porosit ato, në përputhje me ligjin, në institucionet projektuese, shtetërore ose private, të licencuara në fushën e studimeve urbanistike, në zbatim e zbrëthim të planeve strategjike dhe të politikave rajonale të miratuara, pasi ka marrë më parë rekomandimin e KRRT-së.

4. *(e shfuqizuar)*

5. Propozon rregullore të urbanistikës për territore në juridiksionin e qarkut, në përputhje me ligjin, dhe ia paraqet për miratim KRRT-së.

6. Përgatit materialin për ndryshimet përkatëse, në studimet e miratuara, kur paraqiten kushte të reja.

7. Mban lidhje sistematike me sekretarinë teknike të KRRTRSH-së dhe me zyrat e urbanistikës në bashki e komuna.

8. Ndihmon dhe bashkërendon punën me zyrat e urbanistikës në bashki e komuna për problemet teknike në zbatim të këtij ligji.

9. Përgatit vendimet e KRRT -se, dokumentacionin teknik, bashkë me kushtet urbanistike, të miratuara nga KRRT -ja, sipas nenit 6 të këtij ligji. Pas miratimit, 2 kopje origjinale të materialit ia dorëzon kërkuesit ose bashkisë/komunës, në juridiksionin e së cilës ndodhet zona e studiuar, jo më vonë se **5 ditë pune** pas marrjes së vendimit të KRRT-së.

10. Kontrollon nëse lejet e miratuara nga bashkitë dhe komunat janë dhënë në përputhje me studimet e miratuara nga KRRT -të përkatëse dhe, në rast shkeljeje të këtyre studimeve, njofton këshillin e zgjedhur përkatës.

11. Mban aktet e kontrollit për lejet e miratuara nga KRRT-ja e qarkut, për këto faza të realizimit të punimeve: piketimi i objektit, përfundimi i themeleve dhe përfundimi i karabinasë, si dhe arkivon dokumentacionin teknik të objektit dhe dokumente të tjera të tij. Pas aktit të kolaudimit, nëse nuk janë evidentuar shkelje të vendimit, përgatit materialin për lejen e shfrytëzimit.

12. Mban kadastrën dhe statistikën urbane dhe, në bashkëpunim me zyrën përkatëse të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, bën azhurnimin e planimetrisë së qyteteve, fshatrave dhe komunave, të cilat i arkivon çdo fund viti.

13. Dërgon, çdo 6 muaj, në Ministrinë e Rregullimit të Territorit dhe Turizmit të dhëna statistikore për fushën e planifikimit të territorit.

14. Njofton brenda **5 ditëve pune** inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut për marrjen e masave përkatëse, kur vëren shkelje të ligjshmërisë në fushën e ndërtimit, që kanë të bëjnë me KTP-në, KTZ-në dhe shkelje të rregullave të sigurimit teknik. Për rastet kur gjatë akteve të kontrollit vëren shkelje të kushteve të lejes së ndërtimit, njofton në mbledhjen më të afërt KRRT-në, e cila merr menjëherë në shqyrtim këto shkelje. KRRT-ja vendos miratimin ose jo të ndryshimeve në projekt dhe njofton inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut për marrjen e vendimit përkatës.

NENI 22/1

Njësia e urbanistikës në Bashkinë e Tiranës, në bashkitë e kategorisë I, bashkitë e tjera dhe komuna ka këto kompetenca:

1. Përgatit materialet për studimet në fushën e planifikimit dhe të zhvillimit territorial brenda juridiksionit dhe i paraqet për shqyrtim në KRRT.

2. Drejton punën për projektimin e planit të përgjithshëm rregullues, të masterplaneve të zhvillimit territorial, të planeve të veprimit, të studimeve të pjesshme urbanistike. Përgatit dokumentacionin teknik dhe e paraqet në këshillin e bashkisë ose të komunës dhe në KRRT.
 3. Harton ose porosin, në përputhje me ligjin, në institucionet projektuese, shtetërore ose private, të licencuara në fushën e studimeve urbanistike, planin e përgjithshëm rregullues, planet e veprimit, rregulloret e urbanistikës për qytetet/komunat, masterplanet, studimet e pjesshme, pasi ka marrë më parë rekomandimin e KRRT-së dhe ia paraqet asaj për miratim.
 4. Mban lidhje sistematike me sekretarinë teknike të KRRTRSH-së.
 5. Bashkërendon punën me zyrën e urbanistikës në qark.
 6. Përgatit studimet urbanistike për sheshet e ndërtimit, për territore pronë shtetërore, me propozimin e këshillit të bashkisë/komunës dhe me miratimin e kryetarit të KRRT -së.
 - 6/1. Siguron, me kërkesën e të interesuarit, përditësimet e infrastrukturës rrugore, kanalizime, elektrike, telefonike, intensitetin sizmik mbi bazën e studimit sizmologjik të marrë nga Instituti i Sizmologjisë (pikat 1, 2, 3 dhe 4 të formularit nr.3/1), si shërbim “në një ndalesë” dhe ia dërgon kërkuarit **brenda 10 ditëve pune** nga kërkesa.
 7. Shqyrton kërkesat për sheshe dhe leje ndërtimi të çdo objekti dhe dokumentacionin përkatës, në përputhje me planin e përgjithshëm rregullues dhe studimin e pjesshëm urbanistik të miratuar dhe i paraqet atë në këshillin teknik dhe në KRRT.
 8. Shqyrton kërkesat për prishje objektesh dhe prerje drurësh dhe i paraqet në KRRT.
 9. Përgatit vendimet e KRRT-së dhe dokumentacionin e nevojshëm teknik, bashkë me kushtet urbanistike, sipas studimeve të miratuara.
 - a) Pas miratimit nga KRRT-ja, kërkuari është i detyruar të depozitojë, brenda një afati kohor prej 60 ditësh, projektin e zbatimit për objektin.
 - b) Njësia e urbanistikës, **brenda 5 ditëve pune** nga depozitimi i projektit të zbatimit, shqyrton dokumentacionin e depozituar nga kërkuari, vetëm për çështje të përmbushjes së formës, si dhe i dërgon njoftimin se do të fillojë shqyrtimi i konformitetit të projektit arkitektonik të zbatimit, me rregullat urbanistike dhe vendimin e KRRT-së.
 - c) Kur njësia e urbanistikës në njësinë vendore, **brenda afatit 5-ditor**, nuk dërgon në adresë të kërkuarit njoftimin se do të fillojë shqyrtimi i konformitetit të projektit arkitektonik të zbatimit, dokumentacioni konsiderohet i pranuar në heshtje dhe njësia e urbanistikës detyrohet të fillojë shqyrtimin e konformitetit, sipas shkronjës “ç” të kësaj pike.
 - ç) Njësia e urbanistikës, **brenda 10 ditëve pune**, njofton kërkuarin se projekti arkitektonik i zbatimit të objektit është në përputhje ose jo me normat urbanistike dhe vendimin e KRRT-së, si dhe detyrimin për pagesën e taksës.
 - d) Njësia e urbanistikës shqyrton konformitetin vetëm të projektit arkitektonik të zbatimit të objektit me normat urbanistike dhe vendimin e KRRT-së. Ndërsa për sa i përket projektit konstruktiv dhe atij të instalimeve, projektuesit e veprës, nën përgjegjësinë e tyre profesionale, vetëdeklarojnë, në një deklaratë të posaçme që i bashkëlidhet projektit të depozituar, se kanë hartuar projektin konform të gjitha normave teknike në fuqi.
 - dh) Në rast se njësia e urbanistikës konstaton se dokumentacioni i kërkuarit, për sa i përket projektit arkitektonik, ka të meta në përmbajtje, i dërgon njoftimin për plotësimin e tyre, duke i vendosur një afat, sipas Kodit të Procedurave Administrative.
- Me dërgimin e njoftimit të mësipërm, pezullohet llogaritja e afatit të zbardhjes së vendimit të KRRT-së, deri në plotësimin e të metave nga kërkuari. Me plotësimin e tyre, kërkuari rivendoset **në afatin 10-ditor**.

e) Nëse njësia e urbanistikës, brenda **afatit 10-ditor**, nuk njofton kërkuesin për të meta në dokumentacionin ose detyrimin e pagesës së taksës, në përfundim të këtij afati dokumentacioni konsiderohet i pranuar në heshtje dhe njësia e urbanistikës është e detyruar të llogarisë detyrimin për pagesën e taksës, sipas nenit 51 të këtij ligji.

10. Mban aktet e kontrollit për këto faza të realizimit të punimeve: për piketimin e objektit, përfundimin e themeleve dhe të karabinasë, si dhe arkivon dokumentacionin teknik të objektit dhe dokumentet e tjera.

Pas aktit të kolaudimit, nëse nuk janë vënë re shkelje, përgatit materialin për lejen e shfrytëzimit.

11. Mban kadastrën dhe statistikën urbane në bashkëpunim me zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, bën azhurnimin e planimetrisë së qytetit/komunës, të cilën e arkivon në çdo fund viti;

12. Dërgon, çdo 6 muaj, në Ministrinë e Rregullimit të Territorit dhe Turizmit të dhëna statistikore për fushën e planifikimit të territorit;

13. Njofton brenda **5 ditëve pune** inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut për marrjen e masave përkatëse, kur vëren shkelje të ligshmërisë në fushën e ndërtimit, që kanë të bëjnë me KTP-në, KTZ-në dhe shkelje të rregullave të sigurimit teknik. Për rastet kur gjatë akteve të kontrollit vëren shkelje të kushteve të lejes së ndërtimit, njofton në mbledhjen më të afërt KRRT-në, e cila merr menjëherë në shqyrtim këto shkelje. KRRT-ja vendos miratimin ose jo të ndryshimeve në projekt dhe njofton inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut për marrjen e vendimit përkatës.

14. Përgatit, me propozimin e KRRT -së, materialin për ndryshimet përkatëse kur paraqiten kushte të reja."

NENI 23

(I shfuqizuar)

NENI 24

Njësia e urbanistikës (drejtori, sektor ose zyre), në qark, në Bashkinë e Tiranës dhe në bashkitë e kategorisë I duhet të ketë strukturën tip, me këtë përbërje:

- sekretarinë teknike të KRRT-se;
- urbanistikën studimore-projektuese;
- kadastrën urbane;
- urbanistikën ligjore;
- infrastrukturën inxhinierike dhe të vlerësimit të impaktit në mjedis;
- kontrollin teknik të projekteve.

Numri i punonjësve të urbanistikës caktohet, përkatësisht, nga këshilli i qarkut dhe këshilli bashkiak, ku përfshihen specialiste urbaniste, arkitekte, inxhinierë infrastrukture, inxhinierë topografë dhe juriste.

Numri i punonjësve të drejtorisë së urbanistikës në Bashkinë e Tiranës caktohet nga këshilli bashkiak, ku përfshihen specialiste urbaniste, arkitekte, inxhinierë mjedisi, inxhinierë ndërtimi, inxhinierë infrastrukture, inxhinierë topografë, juriste dhe ambientaliste.

Njësia e urbanistikës (drejtori, sektor ose zyre) në bashki dhe komuna duhet të ketë strukturën tip, ku përfshihen:

- sekretaria teknike;
- kadastra urbane;
- urbanistika studimore;
- infrastruktura inxhinierike dhe e vlerësimit të impaktit në mjedis;
- urbanistika ligjore dhe e kontrollit teknik të projekteve.

NENI 25

Pranë Drejtorisë së Urbanistikës në Bashkinë e Tiranës, seksioneve të urbanistikës në këshillat e qarqeve dhe zyrave të urbanistikës në bashkitë e qyteteve të kategorisë së parë ngrihet këshilli teknik, përbërja e të cilit miratohet përkatësisht nga këshilli i Bashkisë së Tiranës, këshilli i qarkut ose këshilli i bashkisë së qyteteve të kategorisë së parë. Këshilli teknik shqyrton dhe jep mendim për anën tekniko-ligjore, për materialet që paraqiten për shqyrtim në KRRT. Përbërja, funksionimi, të drejtat dhe detyrat e këshillit teknik përcaktohen me akte nënligjore. Anëtarët e këshillit teknik shpërblehen për punën e kryer. Masa e shpërblimit caktohet nga këshilli përkatës i qeverisjes vendore.

NENI 26

(I shfuqizuar)

NENI 27

(I shfuqizuar)

NENI 28

Në rastet kur përgjegjësit a punonjësit e seksioneve dhe zyrave urbanistike vërejmë shkelje të këtij ligji, brenda dy ditëve bëjnë njoftimet përkatëse pranë inspektoratit ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut. Mospërmbyshja e këtij detyrimi nga personat përgjegjës, kur nuk ka vend për ndjekje penale, përbën shkelje të rëndë të disiplinës në punë. Personat përgjegjës janë të detyruar të paguajnë dëmin e shkaktuar, si pasojë e shkeljeve të kryera, kur personat juridikë, fizikë, privatë dhe shtetërorë e kërkojnë këtë gjë. Në këto raste mosmarrëveshjet zgjidhen me rrugë gjyqësore.

KREU IV

ADMINISTRIMI I TOKËS PA NDËRTIME

NENI 29

Administrimi i tokës për ndërtime bëhet nëpërmjet planeve rajonale, masterplaneve, planeve rregulluese të përgjithshme dhe studimeve urbanistike pjesore. Përmbajtja e tyre përcaktohet në Rregulloren e Urbanistikës.

NENI 30

Në kuptim të këtij ligji, toka pronë private dhe toka pronë publike kanë të njëjtën vlerë për urbanizim. Mënyra e përdorimit të tyre për qëllime ndërtimi përcaktohet në studimet urbanistike rajonale, masterplanet, planet e përgjithshme rregulluese dhe studimet urbanistike pjesore.

NENI 31

Në zbatim të studimeve urbanistike të të gjitha llojeve, sipas fazave të realizimit të tyre në përputhje me këtë ligj dhe me aktet e tjera ligjore, bëhet shpronësimi në përputhje të plotë me studimin, me vlerësimin e pasurisë së paluajtshme pronë private dhe me procedurat përkatëse për shpronësimin.

NENI 32

Pronarët e tokave, brenda vijave kufizuese të ndërtimeve në qytete, fshatra e qendra të banuara, kanë të drejtë që, nëpërmjet organeve dhe personave të licencuar më parë, të kryejnë studime për territoret e tyre në pronësi vetëm pasi të kenë marrë nga organet e urbanistikës kriteret e kushtet urbanistike të përcaktuara në studimet në fuqi. Këto studime nuk janë të detyrueshme për përdorim nga organe shtetërore, por ato mund të paraqiten si alternativa të zgjidhjeve teknike për diskutim në KRRT-në në juridiksionin e së cilës ndodhet toka bashkë me studime, që pushteti lokal ka të drejtë të bëjë për të njëjtat territore.

NENI 33

Ndalohe urbanizimi pa kriter i zonave me vlerë natyrore, i tokave bujqësore dhe i tokave të zëna me pyll pronë private. Pronarët e tokave bujqësore jashtë vijave kufizuese të ndërtimit të qyteteve, fshatrave e qendrave të banuara kanë të drejtë të kërkojnë urbanizimin e tokave të tyre vetëm mbi bazën e përcaktimeve në studimet rajonale, masterplanet dhe studimet e zonave suburbane, të miratuara nga organi kompetent.

NENI 34

Vendi i grumbullimit të mbeturinave të të gjitha llojeve, përfshirë edhe ato teknologjike a urbane të ndërtimit, në varësi të madhësisë së sheshit, si dhe të teknologjisë së përpunimit të tyre, miratohen nga KRRT-ja në juridiksionin e së cilës është zona. Ky përcaktim duhet të bëhet në nivelin e studimit rajonal dhe të masterplaneve. Në çdo rast materiali shqyrtohet e miratohet edhe nga agjencia rajonale e mbrojtjes së mjedisit dhe inspektorati sanitar shtetëror.

NENI 35

Këshilli i qarkut, këshilli i bashkisë dhe këshilli i komunës duhet të azhurnojnë me dokumentacion të rregullt ligjor territoret në pronësi publike të juridiksionit të tyre. Vetëm pasi të jenë kryer këto veprime mbi bazën e studimeve urbanistike, ato kanë të drejtë të shqyrtojnë e të propozojnë leje për ndërtim në këto territore në përputhje me ligjin, sipas kompetencave përkatëse.

NENI 36

Planet rajonale, masterplanet, planet rregulluese të përgjithshme dhe studimet pjesore urbanistike, të hartuara nga organet e përcaktuara me ligj, depozitohen brenda 15 ditëve pune nga data e përfundimit të tyre në sekretarinë teknike të KRRT-së të qarkut a bashkisë së qyteteve të kategorisë së parë dhe për një afat 30-ditor vihen në dispozicion të të interesuarve. Njoftimi bëhet me mjetet e informacionit publik. Të interesuarit për këto materiale paraqesin vërejtjet e tyre në seksionin e urbanistikës së nivelit lokal. Brenda afatit 30 ditë pune, organi projektues në bashkëpunim me seksionin a zyrën përkatëse të urbanistikës në qark, në bashkitë e qyteteve të kategorisë së parë dhe Bashkinë e Tiranës, pasqyron vërejtjet dhe materiali përfundimtar paraqitet në mbledhjen më të afërt të KRRT-së përkatëse.

NENI 37

Planet rajonale dhe masterplanet përgatiten për periudha kohore mbi 20-vjeçare, ndërsa planet rregulluese të përgjithshme dhe studimet urbanistike pjesore hartohen për periudha kohe të caktuara 10-15-vjeçare, duke përcaktuar përparësitë e fazës së parë 5-vjeçare. Ato mund të ndryshohen me propozim të organeve të pushtetit lokal, duke motivuar ndryshimin e duke miratuar këto ndryshime nga organet që kanë në kompetencë miratimin e tyre. Gjatë kohës që përgatitet ndryshimi i një studimi urbanistik të çfarëdolloj, deri në miratimin e tij përfundimtar, mbetet në fuqi studimi i mëparshëm.

NENI 38

Kërkuesi ka të drejtë të paraqesë kërkesë me shkrim për miratim:

a) vetëm të sheshit të ndërtimit dhe të kushteve urbane të tij dhe pas miratimit të lejes së sheshit nga KRRT-ja, në një procedim të ri të kërkojë miratim të lejes së ndërtimit;

b) të sheshit dhe të lejes së ndërtimit në një procedim të vetëm administrativ;

Kur kërkuesi paraqet kërkesën, sipas shkronjës “a” të paragrafit të parë të këtij neni, afatet dhe procedura e përcaktuar në këtë ligj aplikohen më vete për shqyrtimin e kërkesës dhe miratimin e sheshit të ndërtimit dhe më vete për shqyrtimin e kërkesës dhe miratimin e lejes së ndërtimit.

Kur kërkuesi paraqet kërkesën, sipas shkronjës “b” të paragrafit të parë të këtij neni, kërkesa bëhet sipas formularëve nr.1, 3 dhe 3/1 (të ndryshuar), pjesë e këtij ligji. Kërkesa shqyrtohet në një procedim të vetëm administrativ, sipas afatit të përcaktuar në nenin 45 të këtij ligji.

Paraqitja e kërkesës me shkrim për miratimin e sheshit të ndërtimit dhe të kushteve urbane të tij, si dhe të çdo studimi urbanistik, është e detyrueshme për çdo person fizik e juridik, vendas ose të huaj, i cili do të ndërtojë një strukturë ndërtimore mbitokësore e nëntokësore. Kërkesa për shesh ndërtimi bëhet sipas formularit nr.1, që i bashkëngjitet këtij ligji. Përcaktimet teknike të dokumentacionit dhe forma grafike e tyre jepen në Rregulloren e Urbanistikës.

Kërkesat e paragrafit të mësipërm nuk zbatohen në rastin e ndërtimeve të infrastrukturës rrugore publike.

NENI 39

Kërkesa për shesh ndërtimi të çfarëdolloj paraqitet në zyrën e urbanistikës në bashkinë e qytetit ose në zyrën e urbanistikës në komunë, në varësi të vendndodhjes së sheshit. Zyrat e urbanistikës, sipas përkatësisë, pasi bëjnë shqyrtimin e dokumentacionit tekniko-ligjor dhe, kur ai është në përputhje me kërkesat ligjore, ndjekin procedurat për paraqitje dhe shqyrtim në KRRT-ne përkatëse. Për çdo shesh ndërtimi, kërkesa duhet të jetë e bazuar në studimin urbanistik të miratuar të zonës në fjalë, ndryshe materiali kthehet deri në plotësimin e studimit, nëse është e mundur nga organi shtetëror ose nga vetë i interesuari, i cili mund të kryejë studimin urbanistik në organet e licencuara në përputhje me strategjinë e zhvillimit urbanistik të qarkut e të zonës. Sqarimet ai i merr nga zyrat përkatëse të urbanistikës. Personi i interesuar mund t'i kryejë studimet me shpenzimet e veta, duke respektuar kërkesat e ligjit.

NENI 40

Destinacioni i shesheve kryesore të ndërtimit dhe kushtet urbanistike të tyre përcaktohen në planet e përgjithshme rregulluese ose në studimet pjesore urbanistike të miratuara. Kërkesa për miratim të destinacionit funksional dhe të kushteve urbanistike të sheshit mbi truall pronë private, bëhet vetem nga pronari i tij. Për një shesh ndërtimi pronë publike mund të paraqiten disa kërkesa. Këshilli i qarkut, këshilli i bashkisë dhe këshilli i komunës i shqyrtojnë kërkesat në formë ofertash konkurruese, duke zgjedhur atë që plotëson më mirë kushtet financiare, ekonomike e sociale, urbanistike, arkitektonike, funksionale mjedisore dhe kushtet e tjera, të cilat kanë të njëjtën rëndësi në vlerësimin e ofertave.

NENI 41

Organet e qeverisjes vendore, kur janë të interesuara për ndërtime në një zonë të caktuar në pronësi publike, për objekte me rëndësi publike e shoqërore shpallin konkurs. Shqyrtimi dhe zgjedhja e ofertave bëhet në përputhje me ligjin.

NENI 42

Këshilli i qarkut, i bashkisë apo komunës, në përputhje me kërkesat e këtij ligji, janë të detyruar të vënë në dispozicion të Entit Kombëtar të Banesave sheshet e ndërtimit për ndërtim banesash për të pastrehët në territore pronë publike, sipas kërkesës së tij për një afat prej 2 vjetësh.

NENI 43

Për truallin pronë publike, zyrat e urbanistikës në qark, bashki apo komunë bëjnë publikimin e studimit të miratuar dhe të kërkesave për sheshe ndërtimi në territore pronë publike sipas vendndodhjes së tyre. Publikimi bëhet jo më pak së **20 ditë pune** përpara asaj të caktuar për shqyrtimin e tyre në këshillin e qarkut, të bashkisë e të komunës. Sipas kompetencës, këshilli i qarkut, i bashkisë dhe i komunës shqyrton kërkesat, dokumentacionin, mendimin e zyrës së urbanistikës dhe vendos me shumicë votash dhënien e sheshit ofertës më të mirë. Vendimi i këtyre këshillave shpallet dhe nënshkruhet nga kryetari i këshillit të qarkut, të bashkisë a të komunës. Vendimi i KRRT-së për dhënien e sheshit të ndërtimit për pronat publike dhe kushtet urbanistike, mbi bazën e të cilit do të hartohet projekti për leje ndërtimi, pas përzgjedhjes që kanë bërë këshilli i qarkut, i bashkisë dhe i komunës, bëhet sipas formularit nr.2, bashkëngjitur këtij ligji. Përgjigjja për kërkesën e sheshit të ndërtimit si për truallin pronë private dhe atë pronë publike merret përkatësisht në seksionin e urbanistikës në këshillin e qarkut, në zyrën e urbanistikës në bashki e komunë, ku është paraqitur kërkesa.

NENI 44

Nga data e paraqitjes së kërkesës për miratimin e sheshit me destinacionin funksional të tij, si dhe kushtet urbanistike deri në daljen e vendimit nuk duhet të kalojnë më shumë së dy muaj. Në rast se kërkuesi nuk është dakord me vendimin e KRRT-së, mund të ankohet në këshillin e qarkut dhe këshillin e bashkisë për rishqyrtimin e kërkesës. Rishqyrtimi i kërkesës dhe vendimi i KRRT-së është i formës së prerë.

NENI 45

Çdo person fizik e juridik, vendas ose i huaj që do të ndërtojë në territorin e Republikës së Shqipërisë duhet të pajiset me leje ndërtimi. Ky është dokumentacioni i vetëm ligjor mbi bazën e të cilit lejohet ndërtimi. Leja e ndërtimit i jepet personit juridik ndërtues të licencuar. Si në rastin kur toka është pronë private, ashtu dhe kur ajo është pronë publike, personi juridik ndërtues duhet të paraqesë kontratën e lidhur me pronarin e tokës ose me personin që ka marrë sheshin e ndërtimit nga KRRT-ja Kërkesa për leje ndërtimi bëhet sipas formularëve 3 dhe 3/1, pjesë e ligjit, përveç lejeve të ndërtimit për projektet e infrastrukturës rrugore. Formulari i kërkesës për projektet e infrastrukturës rrugore miratohet nga ministri përgjegjës. Në rregulloren e urbanistikës përcaktohen kërkesat teknike të dokumenteve dhe forma grafike e tyre.

– Shqyrtimi i kërkesës kalon në dy faza:

procedimi për shqyrtimin administrativ të kërkesës;

b) shqyrtimi dhe miratimi i lejes së ndërtimit nga organi kompetent, KRRT-ja vendore.

– Procedimi për shqyrtimin administrativ të kërkesës bëhet nga njësia e urbanistikës dhe këshilli teknik në njësinë vendore.

– Njësia e urbanistikës, **brenda 5 ditëve**, shqyrton dokumentacionin vetëm për çështje të përmbushjes së formës dhe dërgon në adresë të kërkuesit vërtetimin, ku përcaktohet data e

marrjes në dorëzim të kërkesës, të dhënat që identifikojnë kërkesën dhe dokumentet bashkëlidhur, si dhe njoftimin se do të nisë procedura e shqyrtimit administrativ të kërkesës.

Në rast se gjatë shqyrtimit për çështje të formës vihen re mangësi në dokumentacionin e kërkuar, sipas këtij ligji, aplikimi nuk pranohet dhe kërkesa së bashku me dokumentet shoqëruese i kthehen mbrapsht kërkuarit me njoftimin se shqyrtimi administrativ i kërkesës nuk ka filluar.

Kur njësia e urbanistikës në njësinë vendore nuk dërgon në adresë të kërkuarit, brenda **5 ditëve pune**, njoftimin se do të nisë procedurën e shqyrtimit administrativ të kërkesës, aplikimi konsiderohet i pranuar në heshtje dhe njësia e urbanistikës detyrohet të nisë procedurën e shqyrtimit administrativ të kërkesës.

– Me fillimin e procedimit për shqyrtimin administrativ të kërkesës, njësia e urbanistikës dhe këshilli teknik duhet të shqyrtojë kërkesën **brenda 35 ditëve pune** nga data, në të cilën kërkesa konsiderohet e pranuar, sipas këtij neni.

Në rast se gjatë procedimit për shqyrtimin administrativ të kërkesës, njësia e urbanistikës konstaton se dokumentacioni i kërkuarit ka të meta tekniko-ligjore në përmbajtje, i dërgon kërkuarit njoftimin për plotësimin e të metave, duke i vendosur një afat, sipas Kodit të Procedurave Administrative.

Me dërgimin e njoftimit të mësipërm, pezullohet llogaritja e afateve të shqyrtimit, sipas këtij ligji, deri në plotësimin e të metave nga kërkuari. Me plotësimin e tyre, kërkuari rivendoset **në afatit 35-ditor** të procedimit për shqyrtimin administrativ të kërkesës.

Nëse edhe pas përfundimit të afatit të vendosur për plotësimin e të metave në njoftim kërkuari nuk ka plotësuar të metat e konstatuara, atëherë njësia e urbanistikës ndërpret procedimin për shqyrtimin administrativ të kërkesës dhe njofton kërkuarin, duke i kthyer edhe dokumentacionin. Njësia e urbanistikës dhe këshilli teknik, **brenda afatit 35-ditor**, duhet të shqyrtojë kërkesën dhe t'i njoftojë kërkuarit përfundimin e procedimit të shqyrtimit administrativ të kërkesës, pranimin ose jo të saj.

– Kur njësia e urbanistikës, në përfundim të **afatit 35-ditor**, nuk dërgon në adresë të kërkuarit njoftimin për:

a) mospranimin e shqyrtimit administrativ të kërkesës;

b) depozitimin për shqyrtimin dhe miratimin e lejes së ndërtimit në KRRT në përfundim të procedimit për shqyrtim administrativ të kërkesës;

atëherë kërkesa konsiderohet e pranuar në heshtje dhe dokumentacioni i përcillet për shqyrtim dhe miratim KRRT-së së njësisë vendore.

NENI 46

Nga data e miratimit të destinacionit të funksionit dhe të kushteve urbanistike të sheshit të ndërtimit, deri në paraqitjen e kërkesës për leje ndërtimi, për sheshe në pronë publike me sipërfaqe deri në 0.1 hektar nuk duhet të kalojnë më shumë se tre muaj dhe për sheshe me sipërfaqe mbi 0.1 hektar jo më shumë se 6 muaj. Në rast të shkeljes së këtyre afateve për sheshe pronë publike, zyra apo seksioni i urbanistikës vë në dijeni këshillin e bashkisë ose këshillin e qarkut dhe këshillin e komunës sipas vendndodhjes së sheshit, i cili vendos për shtyrjen e afatit ose për një shpërndarje të re të sheshit. Për rastet e territoreve pronë private afati kohor i vendimit të KRRT-së për miratimin e destinacionit të funksionit të sheshit të ndërtimit dhe të kushteve urbanistike të tij, pavarësisht nga sipërfaqja, është 6 muaj. Në rast se ky afat kohor

kalohet, kërkesa ripërsëritet. Kur shkelen afatet për vendimin e sheshit të ndërtimit, si për territorin pronë private dhe ato pronë publike, vendimi i KRRT-së bëhet i pavlefshëm.

NENI 47

Ndalohet kalimi ose transferimi në çdo formë i lejes së ndërtimit.

NENI 48

Leja e ndërtimit kërkohet për kryerjen e punimeve si vijon:

- ndërtime të reja të çdo lloji, mbi e nëntokësore, shtesa, impiante të ndryshme, rrugë, ura, porte, aeroporte, autostrada, hekurudha, punime infrastrukture, ujësjellës, kanalizim, telefoni, elektrik, tubacione gazi, naftë, avulli, varreza, kariera të materialeve të ndërtimit,
- ndërtime mbi themele ekzistuese,
- ndryshime të objekteve që prekin anën e jashtme të tij me elemente arkitektonike, si dhe kur bëhen ndërhyrje në konstrukcion dhe në qëndrueshmërinë e objektit ekzistues,
- hapje dhe mbyllje dritarësh, hapje në katet e para të objekteve ekzistuese, përshtatje në shtimin e vëllimit të objektit në formë shtesash anësore ose ngritje kati shtesë,
- ripunim të rifiniturave të jashtme, suvatime, ngjyrosje etj.,
- rrethime të përkohshme dhe të përhershme,
- rrethime e ndërtime të përkohshme për periudhën e realizimit të punimeve të ndërtimit,
- ndërtime barakash, ekspozitash, panairësh, tribunash, reklamash etj.
- prerje drurësh,
- prishje ndërtesash.

NENI 49

Drejtoria e urbanistikës në Bashkinë e Tiranës dhe seksionet e urbanistikës në qarqet dhe qytetet e kategorisë së parë shqyrtojnë kërkesat për leje ndërtimi për:

- rrethim të përkohshëm për sheshet e ndërtimit, të miratuar me afat kohor 6 muaj,
- hapje porte në mur rrethues, rrethim oborri i përkohshëm dhe i përhershëm,
- hapje dere dhe dritare që nuk cenon arkitekturën dhe konstrukcionin,
- leje për ndryshim destinacioni të objekteve ekzistuese,
- leje për prishje ndërtesash.

Këto kërkesa shqyrtohen nga këshillat teknike përkatëse sipas procedurës së përcaktuar në nenin 22 dhe miratohen nga kryetari i bashkisë a kryetari i këshillit të qarkut të kategorisë së parë.

Leja për prerje drurësh është kompetencë e KRRT-së. Sekretaria teknike informon KRRT-në lidhur me lejet e miratuara për këto raste. Kur ndonjë anëtar i KRRT ka vërejtje për këto leje, atëherë ato diskutohen në mbledhjen e tij dhe KRRT-ja ka të drejtën e anulimit të këtyre lejeve.

Leja për vendosjen e reklamave, në anë të rrugëve, jepet nga KRRT-ja e bashkisë, komunës apo qarkut, në përputhje me parashikimet e Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë, pas marrjes së autorizimit përkatës, nga autoritetit që ka në përgjegjësi administrimi rrugën ku

kërkohet të vendosen reklamat. Reklamat duhet të jenë konform specifikimeve teknike të përcaktuara në Kodin Rrugor dhe në rregulloren për zbatimin e tij.

NENI 50

KRRT-ja miraton ose kundërshton dhënien e lejes së ndërtimit me shumicë votash. Vendimi për miratimin e lejes së ndërtimit del me firmën e kryetarit të KRRT-së. Ky vendim shoqërohet edhe me planimetrinë përkatëse, që nënshkruhet nga kryetari dhe sekretari i KRRT-së. KRRT-ja nuk ka të drejtë të miratojë lejen e ndërtimit në rastet kur:

- projekti i paraqitur ka ndryshuar destinacionin e sheshit të ndërtimit, përcaktuar nga studimi urbanistik;

- projekti i paraqitur ka ndryshuar përmasat e sheshit të ndërtimit.

Nga data e paraqitjes së kërkesës për leje ndërtimi deri në datën e miratimit ose kundërshtimit të saj, nuk duhet të kalojnë më shumë se **45 ditë pune**.

Në sekretarinë teknike të KRRT-së depozitohet i gjithë dokumentacioni teknik i paraqitur, që përfshin dokumentet sipas ligjit dhe projektin e plotë teknik, si dhe llogaritjet bazë të konstruksionit dhe preventivin. Dokumentacioni duhet të jetë origjinal dhe në gjuhën shqipe.

NENI 50/1

Kalimi për miratim i lejes së ndërtimit, qoftë edhe nëpërmjet heshtjes, në shkelje të kushteve urbanistike për dhënien e lejes së ndërtimit, të parashikuara në këtë ligj, përbën mospërbushje të rregullt të detyrës.

Shkelje me dashje e dispozitave për kalimin për miratim të lejes së ndërtimit, qoftë edhe nëpërmjet heshtjes, **pasi sjell përgjegjësi penale**, sipas ligjit.

NENI 51

Personi fizik dhe juridik, përpara marrjes së dokumentit të lejes së ndërtimit, duhet të paguajë 1 për qind të vlerës së investimit që do të kryejë sipas preventivit të objektit. Ky fond depozitohet për llogari të financimit të studimeve urbanistike në pushtetin vendor.

(Paragrafi i dytë është shfuqizuar)

Pagesa bëhet menjëherë në seksionin e financës së këshillit të qarkut apo qytetit të kategorisë së parë me autorizim të sekretarisë teknike të KRRT-së. Dokumenti i lejes së ndërtimit i jepet personit fizik apo juridik **jo më vonë se 1 ditë pune pas datës së depozitimit të dokumentit të pagesës në dosjen e objektit**. Në rast se kërkuesi nuk kryen pagesën brenda **30 ditëve pune** nga njoftimi për detyrimin ndaj shtetit, sipas ligjit, atëherë për çdo ditë vonesë i llogaritet kamata 0,2 për qind në ditë e shumës që duhet të paguajë, deri në **60 ditë pune**. Nëse në përfundim të këtij afati kërkuesi ende nuk ka paguar detyrimin, kamata llogaritet 1 për qind në ditë deri në 30 ditë pune të tjera. Në rast të kundërt, KRRT-ja vendos masa të tjera të përshtatshme, deri në anulimin e vetë lejes së miratuar.

Përrjashtohen komunat që kryejnë investime me fondet e FZSHH-së nga pagesa e 1 për qind e vlerës së investimit sipas preventivit të objektit për llogari të financimit të studimeve urbanistike të pushtetit vendor dhe 1 për qind për rikonstruksionin e rrjeteve të infrastrukturës nga organet e pushtetit vendor.

Për projektet e infrastrukturës, për ndërtimin e rrugëve kombëtare, të porteve, aeroporteve, tuneleve, digave, ndërtimit të infrastrukturës në energji, përfshirë makineritë dhe paisjet për këto projekte, përpara marrjes së dokumentit të lejes së ndërtimit paguhet 0.1 për qind e vlerës së investimit, që depozitohet për llogari të financimit të studimeve urbanistike të pushtetit vendor, por, në çdo rast, jo më e vogël se vlera e nevojshme për të financuar studimet, që pushteti vendor duhet të bëjë për këto investime të infrastrukturës, përveçse është parashikuar ndryshe në ligje të veçanta.

NENI 52

Afati i vlefshmërisë së lejes të ndërtimit përcaktohet në vendimin e marrë nga KRRT dhe KRRTSRH. Kur objekti që ndërtohet ka nevojë për një kohëzgjatje më të madhe se ajo e miratuar, bëhet kërkesa përkatëse bashkë me argumentimin për zgjatjen e afatit të lejes. Në këtë rast, personat fizikë a juridikë nuk bëjnë pagesë shtesë.

NENI 53

Leja e ndërtimit i jepet kërkuesit të saj sipas formularit nr.4, pjesë e ligjit, përveç lejeve të ndërtimit për projektet e infrastrukturës rrugore. Formulari i lejes së ndërtimit për projektet e infrastrukturës rrugore miratohet nga ministri përgjegjës. Për rastet kur sipërfaqja e sheshit është mbi 0.5 hektar, leja e ndërtimit plotësohet nga sekretaria teknike e KRRT-së, pasi është miratuar leja në KRRTSRH.

Formulari i lejes plotësohet nga sekretari i KRRT-së/KRRTSRH-së. Për objektet që prokurohen me fonde shtetërore, lejen e ndërtimit e merr organi që miraton fondin, përpara se të japë në sipërmarrje ndërtimin e objektit.

NENI 54

Në lejen e ndërtimit përcaktohet detyrimi për pranimin e kontrollit të realizimit të ndërtimit nga drejtoria e urbanistikës në Bashkinë e Tiranës, nga seksioni i urbanistikës në qark dhe në qytetet e kategorise së parë, nga zyra e urbanistikës në bashki e komunë, të cilat duhet të njoftojnë me shkrim sekretarinë teknike të KRRT-së për çdo kontroll. Kontrolli bëhet me dokument për:

- piketimin e objektit;
- përfundimin e themeleve;
- përfundimin e karabinasë për të gjithë objektin;
- përfundimin e sistemimit të jashtëm në sheshin e ndërtimit sipas projektit.

Çdo akt kontrolli depozitohet në dosjen e objektit. Përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me gjobë të gjitha rastet kur vërtetohet se sipërfaqja dhe volumi i objektit që ndërtohet është zmadhuar jashtë kushteve të projektit të miratuar në lejen e ndërtimit. Masa e dënimit me

gjobë do të jetë sa vlera e ndërtimit jashtë projektit të miratuar. Vlera e gjobës për këtë kundërvajtje administrative caktohet nga organet e inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut. Në rastet kur KRRT apo inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut, vendos prishjen e volumit që është ndërtuar jashtë projektit të miratuar, shpenzimet e prishjes mbulohen nga kundërvajtësi.

Inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut dhe/ose INUK-ja i drejtohet, sipas rastit, sekretarive teknike përkatëse të KRRT-së ose KRRTRSH-së, me kërkesë të veçantë, për t'u shprehur, brenda një afati 30-ditor, për volumin shtesë të objektit, që ndërtohet jashtë kushteve të projektit të miratuar në lejen e ndërtimit. Në përfundim të afatit 30-ditor, nëse KRRT-ja ose KRRTRSH-ja nuk shprehet me vendim, atëherë inspektoratit ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut ose INUK-së i lind e drejta për të vazhduar procedurat për prishjen e objektit.

NENI 55

Shitja e truallit pronë shtetërore ose publike bëhet në përputhje me ligjin nr.7980, datë 27.7.1995 "Për shitjen e trojeve". Në rastet e ndërtimeve në prona publike, në çastin e marrjes së lejes së ndërtimit, personi fizik e juridik paguan 50 për qind të vlerës së truallit dhe, kur përfundon karabinaja e katit të parë, paguhet edhe pjesa tjetër e kësaj vlere.

NENI 56

Në ngritjen e kantierit, personi fizik e juridik që zbaton punimet është i detyruar të ekspozojë në një vend të dukshëm tabelën me të dhënat për llojin e objektit, emrin e shoqërisë zbatuese, drejtorin e punimeve, përgjegjësën e zbatimit të punimeve, emrin e personit juridik a fizik projektues dhe afatin e përfundimit të punimeve.

NENI 57

Në lejen e ndërtimit përcaktohen kufiri i rrethimit të përkohshëm, lartësia dhe lloji i rrethimit për të mos penguar pamjen për qarkullimin rrugor dhe anën estetike dhe, në asnjë rast, nuk lejohet që rrethimi të zërë trotuarin. Përpara marrjes së lejes së ndërtimit, kërkuesi i saj deklaron me shkrim se do të mbajë pastër rrugët, trotuarin dhe mjedisin rreth objektit gjatë ndërtimit dhe me përfundimin e punimeve, do ta kthejë atë në gjendjen e mëparshme, veçanërisht rrugët dhe trotualet e dëmtuar, si dhe linjat nëntokësore. Kur veprimet, në kundërshtim me kushtet e lejes së ndërtimit, të cilat shkaktojnë dëmtimin e mjedisit, KRRT ka të drejtë të pezullojë punimet dhe të kërkojë përmbushjen e detyrimeve sipas deklaramentit, si dhe pagesën e shpenzimeve me vlerë të barabartë me punimet që do të kryhen deri në kthimin e mjedisit përreth në gjendjen e mëparshme.

Për rastet kur punimet ndërpriten nga vetë zotëruesi i lejes, mbaron afati i lejes së ndërtimit, si dhe kur për shkak të ndërprerjes së punimeve, faza e ndërtimit të objektit krijon shqetësime për funksionet dhe gjendjen e mjedisit rrethues, zotëruesi i lejes gjobitet. Në rast se punimet nuk vazhdojnë përsëri, atëherë këshilli i qarkut, këshilli i bashkisë ose këshilli i komunës i

rekomandojnë KRRT, krahas heqjes së lejes së ndërtimit, edhe zgjidhje të tjera për të rivendosur funksionet dhe gjendjen normale të asaj zone.

NENI 58

Leja për ndërtime të objekteve të përkohshme jepet vetëm për rastet e fatkeqësive natyrore ose për raste të njehsuara me to.

Ndërtimet e përkohshme kryhen me materiale të çmontueshme, pa përdorur struktura beton armeje, blloqe betoni, murature e soleta.

Leja për ndërtimin e këtyre objekteve të përkohshme jepet për një periudhë deri një vit.

NENI 59

Objektet që paraqesin rrezik shembje me pasoja për jetën dhe shëndetin e njerëzve dhe mbi pasurinë e të tretëve, që nuk janë riparuar nga pronari brenda afatit maksimal të qëndrueshmërisë fizike të tyre, të përcaktuar në bazë të raporteve teknike të ekspertëve, shëmben në afatin që caktohet me vendim të KRRT-së nga vetë pronari. Me kalimin e këtij afati, ato prishen nga inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut, në bazë të vendimit të KRRT-së. Shpenzimet e shembjeve paguhen nga pronari i objektit. Urdhri i nënshkruar nga kryetari i KRRT-së për nxjerrjen e këtyre shpenzimeve është titull ekzekutiv.

NENI 60

Drejtoria e urbanistikës në Bashkinë e Tiranës, zyrat e urbanistikës në njësitë administrative të saj, zyrat e urbanistikës në bashkitë e tjera, seksionet e urbanistikës në këshillat e qarqeve dhe zyrat e urbanistikës në komuna kontrollojnë destinacionin e përdorimit të ndërtimeve në përputhje me atë të miratuar.

Çdo ndryshim i destinacionit të ndërtesave në përgjithësi, kalimi i ndërtesave private nga pronësia e një pronari tek një tjetër, dhe kur ky kalim bëhet duke ndryshuar destinacionin, bëhet pasi të merret leje në zyrat e përmendura më lart.

NENI 61

Në studimet rajonale, masterplanet, planet rregulluese të përgjithshme dhe studimet pjesore urbanistike, në bashkëpunim me Agjencinë Kombëtare të Mjedisit dhe Drejtorinë e Përgjithshme të Pyjeve dhe Kullotave bëhet klasifikimi i zonave pyjore, zonave me vlerë mjedisore, parqeve pyll, brezave të gjelbëruar e territoreve të gjelbëruara që duhen ruajtur, mbrojtur e shtuar. Ky klasifikim, pas miratimit, ndalon çdo lloj ndryshimi, dëmtimi e zvogëlimi të sipërfaqeve të gjelbëruara nëpërmjet dhënies së shesheve të ndërtimit, ndryshimit të destinacionit të tyre, që shkaktojnë dëmtime në mbrojtjen, ruajtjen dhe shtimin e këtyre zonave.

NENI 62

KRRT-të e qarqeve, të bashkive të qyteteve të kategorise së parë, të Bashkisë së Tiranës dhe KRRTRSH nuk kanë të drejtë të miratojnë asnjë ndërtim të përhershëm ose provizor, jashtë funksionit të territorit të përcaktuar në studimet e miratuara, në territore pronë publike të tilla si:

- territore të objekteve social-kulturore,
- territore të gjelbërta,
- territore sportive,
- sheshe dhe hapësira ndërmjet blloqeve të ndërtuara të banesave;
- rrugë, sheshe publike dhe vendqëndrime, të përcaktuara dhe interpretuara në Rregulloren e Urbanistikës.

Ndërtimet që mund të bëhen janë vetëm ato të përcaktuara në studimin urbanistik në përputhje të plotë me funksionin e miratuar.

Për rastet e pronave të kthyera nga komisionet e kthimit dhe të kompesimit të pronave ish-pronarëve, kur këto prona gjenden në territore të tilla, KRRT-të e të gjitha niveleve nuk kanë të drejtë të ndryshojnë destinacionin e përcaktuar në studimin e miratuar. Në këto raste pronarët e tokave kanë të drejtë të kërkojnë kompesim sipas ligjeve në fuqi.

NENI 63

Kërkesa për të bërë prerje apo shkulje drurësh bëhet sipas formularit nr.6, që i bashkangjitet këtij ligji. Kjo kërkesë shqyrtohet nga KRRT në juridiksion të të cilit ndodhet zona ku do të priten ose do të shkulen pemët. Në rast se KRRT vendos miratimin e kësaj kërkesë, ai jep lejen e ndërtimit, e cila lëshohet vetëm pasi është bërë pagesa për çdo prerje apo dëmtim tjetër. Pagesa bëhet pranë ndërmarrjes në varësi të bashkisë, komunës apo qarkut që administron territorët e gjelbërta. Personi fizik e juridik, para se t'i jepet leja për prerje drurësh, është i detyruar të bëjë mbjellje pemësh me trefishin e drurëve që do të priten, në një zonë ku do ta caktojë ndërmarrja e gjelbërimit ose pyjeve.

Leja për prerje drurësh është e vlefshme vetëm për një periudhë 3-mujore.

KREU V NDERTIMET NE ZONAT TURISTIKE

NENI 64

Zonat turistike bregdetare, liqenore dhe kontinentale janë të miratuara me dispozita të veçanta. Ato kanë kufirin gjeografik të shtrirjes së tyre, të miratuar nga organet përkatëse.

Kriteret, që ndiqen për ndërtimet brenda këtyre kufijve, përcaktohen me ligj.

NENI 65

Zhvillimi i ndërtimeve në zona turistike përcaktohet në planet rajonale dhe masterplanet e zhvillimit turistik.

NENI 66

Zhvillimi i ndërtimeve në zona turistike bëhet duke ruajtur në maksimum natyrën dhe funksionet e tyre. Këto ndërtime zhvillohen si rregull në territore që dëmtojnë sa më pak gjelbërimin. Nuk lejohet zhvillimi i një strukture turistike pa studim të miratuar të infrastrukturës inxhinierike.

NENI 67

Me qëllim që të mbrohen zonat turistike:

- Ndalohet marrja e materialeve tokësore brenda kufirit të zonës turistike, sikurse janë: dhe, zhavorr, rërë, gurë, dru etj.

- Ndalohet marrja e materialeve nga shtretërit e lumenjve, në zonat bregdetare dhe bregliqenore.

- Ndalohet kryerja e punimeve të tharjes, të bonifikimit, të krijimit të dambave dhe e punimeve të tjera bonifikuese, përveç rasteve të miratuara nga KRRTRSH, Këshilli Kombëtar i Ujërave dhe Agjencia Kombëtare e Mjedisit në bazë të dispozitave të ndikimit në mjedis.

Këto kushte vlejné dhe për punimet e mbrojtjes bregdetare që kryhen nga Ministria e Mbrojtjes.

NENI 68

Qytetet, fshatrat dhe qendrat e tjera të banuara që ndodhen brenda kufirit të zonave turistike, bregdetare, liqenore dhe kontinentale zhvillohen mbi bazën e planeve rregulluese të tyre. Bashkekzistenca me sistemet ekologjike natyrore zgjidhet nëpërmjet studimeve rajonale dhe të masterplaneve.

NENI 69

Krijimi dhe zgjerimi i porteve bregdetare tregtare, turistike dhe të peshkimit, si dhe të zonave industriale, tregtare e turistike përkatëse bëhet mbi bazën e masterplaneve të zhvillimit të zonave turistike.

NENI 70

Sheshet e ndërtimit për objektet turistike bregdetare, liqenore e kontinentale miratohen në përputhje me studimet urbanistike të miratuara nga KRRTRSH. Studimet dhe sheshet e ndërtimit të miratuara në këto zona, i vihen në dispozicion Komitetit të Zhvillimit të Turizmit për zgjedhjen e ofertave për investim.

Lejet për ndërtimet në zonat turistike bregdetare, liqenore dhe kontinentale miratohen nga KRRTRSH. Procedura e plotësimit dhe dorëzimit të dokumentacionit bëhet në seksionin e urbanistikës së qarkut përkatës, pasi të jetë marrë më parë vendimi i Komitetit të Turizmit dhe i Agjencisë Kombëtare së Mjedisit.

KREU VI

ADMINISTRIMI I ZONAVE DHE TERRITOREVE ME VLERA TE VECANTA KULTURORE, MJEDISORE ARKEOLOGJIKE, MUZEALE STRATEGJIKE.

NENI 71

Në hartimin e studimeve rajonale, masterplaneve të zhvillimit territorial, planeve rregulluese e studimeve pjesore, territoret me vlera të veçanta mjedisore, historike, kulturore, arkeologjike, muzeale, ushtarake e strategjike evidentohen, përkufizohen e brohen në përputhje me dispozitat e veçanta.

NENI 72

Në hartimin e studimeve rajonale, masterplaneve të zhvillimit territorial, planeve rregulluese e studimeve pjesore, përcaktohen territoret me vlera mjedisore, sistemet ekologjike, parqet kombëtare, rezervatet e florës dhe të faunës, sipas klasifikimit dhe kriterëve për ruajtjen, mbrojtjen dhe zhvillimin e tyre, të parashikuara në dispozita të veçanta.

NENI 73

Zonat, komplekset dhe objektet ndërtimore ekzistuese me vlera arkeologjike, muzeale dhe historike duhet të respektohen në studimet urbanistike duke siguruar mbrojtjen e tyre sipas kërkesave të institucioneve të specializuara. Ndalohet çdo lloj ndërtimi deri në një distancë 200 m nga kufiri i zonave arkeologjike të vëna në mbrojtje. Ndërtimet në qytetet muze, në zonat e mbrojtura të tyre dhe në afërsi të monumenteve të veçantë, si dhe zonat rreth tyre, bëhen sipas përcaktimit të këtij ligji duke marrë më parë mendimin e institucioneve përkatëse.

NENI 74

Ruajtja, mbrojtja dhe zhvillimi i strukturave, objekteve urbanistike – arkitektonike me vlera të veçanta, pasqyrohen në studimet urbanistike dhe miratohen në KRRTRSH.

KREU VII
NDERTIMET E KUNDRALIGJSHME DHE ZENIA ARBITRALE E TRUALLIT

NENI 75

Zënia arbitrare e truallit për çdo lloj ndërtimi, përveç dënimit me gjobë, shoqërohet edhe me detyrimin e prishjes së menjëhershme të objektit dhe kthimin e truallit në gjendjen e mëparshme me shpenzimet e kundërvajtësit. Shpenzimet e prishjes së objektit dhe të kthimit të truallit në gjendjen e mëparshme realizohen në bazë të vendimit për zhdëmtim, të dhënë nga inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut.

Vënia e gjobës, prishja e objektit dhe kthimi i truallit në gjendjen e mëparshme realizohen në bazë të vendimit të dhënë nga inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut. Ekzekutimi i vendimit bëhet nga inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut, me ndihmën e organeve dhe të subjekteve të specializuara, sipas legjislacionit në fuqi. Përgjashtim nga rastet e prishjes bëhet kur inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut çmon mundësinë e konfiskimit të objektit të kundërligjshëm, në favor të shtetit, sipas parashikimeve në kuadrin ligjor në fuqi, vetëm pas marrjes së miratimit teknik, sipas rastit, nga KRRT-ja/ KRRTRSH-ja.

NENI 76

Ndërtimet e bëra pa leje ndërtimi janë të kundërligjshme. Ndalohet hipotekimi dhe regjistrimi i tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Për efekt të zbatimit të planeve urbanistike nuk bëhet asnjë lloj zhdëmtimi apo shpronësimi për ndërtimet e kundërligjshme, si nga organet shtetërore, ashtu dhe nga privatët që zbatojnë planet urbanistike të miratuara nga organet kompetente.

NENI 76/1

1. Subjekti që disponon mjete apo makineri që përdoren në fushën e ndërtimit është i detyruar të mos ofrojë shërbimin e tij, për persona fizikë apo juridikë, të cilët nuk janë të pajisur me leje ndërtimi. Për këtë qëllim, subjekti që disponon mjete apo makineri që përdoren në fushën e ndërtimit, kërkon paraprakisht, nga ndërtuesi, paraqitjen e lejes së ndërtimit.

2. Shkelja e detyrimit të parashikuar në pikën 1 të këtij neni, kur nuk përbën veprë penale, përbën kundërvajtje administrative dhe dënohet sipas nenit 81 të këtij ligji.

NENI 77

Per ndertimet e kunderligjshme të bëra deri në kohën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, veprohet si vijon:

- Kur ndërtimet e kryera pengojnë realizimin e studimeve të miratuara të çdo niveli që janë në fuqi, KRRT vendos prishjen e tyre sipas fazave të realizimit të studimeve.

- Kur ato përbëjnë rrezik për mjedisin apo kanë zënë territoret publike, prishen menjëherë. Për ndërtimet e kryera pa leje nga pronarët në pronën e tyre, kur plotësohen kushtet urbanistike, KRRT vendos për legalizimin e ndërtimit me kushtin e detyrimit të pagesës së gjobës të barabartë me 10 për qind të vlerës së investimit të realizuar, ndërsa për shtëpitë e banimit 4 për qind të kësaj vlere. Kjo vlerë investimi me kërkesë të seksionit a zyrës urbanistike përcaktohet nga ekspertët vlerësues të pasurive të paluajtshme.

Shpërblimi i ekspertëve miratohet nga zyra a seksioni urbanistik dhe përballohet nga kundërvajtësi. Legalizimi i këtyre ndërtimeve, përveç përcaktimit të mësipërm, bëhet duke përmbushur edhe detyrimet ligjore, sipas nenit 51.

NENI 78

Ndërtimet që kryhen pa leje ndërtimi në sheshin e miratuar, janë ndërtime të kundërligjshme. Seksioni i urbanistikës në bashki/komunë/qark, Drejtoria e Urbanistikës në Bashkinë e Tiranës, policia bashkiake dhe personat e tjerë të interesuar, kur vërejnë ndërtime të kundërligjshme, njoftojnë menjëherë inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut, i cili, pas marrjes së njoftimit ose me nismën e vet, vendos menjëherë pezullimin e ndërtimit të kundërligjshëm dhe masën përkatëse, sipas nenit 81 të ligjit “Për urbanistikën” dhe legjislacionit në fuqi.

NENI 79

Për ndërtimin e kundërligjshëm, të pezulluar sipas nenit 78, merr vendim KRRT e qarkut ose e Bashkisë së Tiranës në mbledhjen e tij më të afërt.

KRRT-ja jep lejen e ndërtimit, kur ndërtimi plotëson kërkesat e këtij ligji. Në rast të kundërt, inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut merr vendim për prishjen e ndërtimit të kundërligjshëm.

(fjalë e fundit e shfuqizuar)

NENI 80

Në rastet kur zbatimi i procedurave të neneve 75 dhe 79 pengohet nga kundërvajtësit, duke sjellë apo që mund të kenë pasoja për rendin publik, inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut thërret në ndihmë forcat e rendit publik.

Në rastet kur kundërshtimi nga ana e kundërvajtësve përbën vepër penale, pa vonesë bëhet kallëzim për vepër penale oganit të ndjekjes penale.

KREU VIII SANKSIONET

NENI 81

Përveç detyrimeve që përmbajnë këto dispozita, shkelja dhe kryerja e veprimeve të kundërligjshme, që përbëjnë kundërvajtje administrative në fushën e urbanistikës, dënohen me gjobë si më poshtë:

- Për nenet 34, 56, 57, 58 me shumën 50 000 lekë deri në 200 000 lekë.

- Për nenet 60, 61, 63 me shumën 200 000 lekë deri në 500 000 lekë.

- Për nenet 66, 67, 73 me shumën 500 000 lekë deri në 2 000 000 lekë.

- Për nenet 77, 78 me shumën 2 000 000 lekë deri në 5 000 000 lekë.

- Për nenin 54 masa e dënimit me gjobë është sa vlera e ndërtimit jashtë projektit të miratuar, që llogaritet sipas kostos mesatare të ndërtimit, të përcaktuar me udhëzim të Këshillit të Ministrave. Në rast konstatimi të mosrespektimit të përcaktimeve të parashikuara në nenin 75, vlera e dënimit me gjobë përlllogaritet në masën 5 për qind të vlerës së ndërtimit të kryer.

Gjoha vendoset nga inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut.

Për shkelje të nenit 76/1, inspektorati ndërtimor e urbanistik i komunës/bashkisë/qarkut vepron si më poshtë:

1. Vendos dënimin me gjobë:

a) në masën 10 000 000 (dhjetë milionë) lekë, për vënien në dispozicion të mjeteve dhe makinerive vetëlëvizëse (transportierë të çdo tipi, makineri të çdo tipi për përgatitjen e betonit, makineri të çdo tipi për pompimin e llaçit e betonit, si dhe makineritë e çdo tipi që përdoren në procesin e gërmimit);

b) në masën 100 (njëqind) lekë/m², për vënien në dispozicion të skelave, në varësi të sipërfaqes së mbulimit;

c) në masën 5 000 (pesë mijë) lekë, për vënien në dispozicion të veglave të punës.

2. Vendos sekuestrimin e mjeteve dhe të makinerive për një afat deri në 6 muaj.

NENI 82

(i shfuqizuar)

NENI 83

Ankimi në gjykatë kundër vendimeve të KRRT-ve dhe të inspektoratit ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut nuk pezullon ekzekutimin e tyre.

Në rast se, në bazë të vendimit përfundimtar të formës së prerë të gjykatës vendoset pranimi i padisë ose i ankimit, i dëmtuari ka të drejtë të kërkojë, nga organi që ka dhënë vendimin, shpërblimin për dëmin e shkaktuar.

NENI 84

Gjobat, dëmshpërblimet dhe shpenzimet e prishjes, të përcaktuara në këtë ligj, paguhen nga kundërvajtësit brenda **5 ditëve pune** nga data e njoftimit të vendimit të inspektoratit ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut ose nga data kur vendimi i gjykatës merr formë të prerë. Pas kalimit të këtij afati paguhet kamata 2 për qind në ditë deri në një muaj. Pas kalimit edhe të këtij afati (një muaj), inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut kërkon ekzekutimin e tij, sipas procedurave të ligjit “Për kundërvajtjet administrative” dhe më pas në

rrugë gjyqësore, sipas ligjeve në fuqi. Gjobat, shpërblimet dhe shpenzimet paguhen në zyrën e financës së organit të pushtetit vendor.

NENI **Dispozita kalimtare**

1. Ngarkohen institucionet kompetente, shoqëritë e ujësjellës-kanalizimeve, energjisë elektrike, telekomunikacionit, Instituti Sizmologjik dhe Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit që, **brenda 3 muajve** nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të depozitojnë pranë njësive vendore përkatëse të gjitha të dhënat e përditësuara dhe materialin e përditësuar hartografik mbi rrjetet infrastrukturore, si dhe të bëjnë **përditësimin periodik 6-mujor** të të dhënave mbi rrjetet infrastrukturore dhe t'ia vënë atë në dispozicion njësive vendore përkatëse. Për kalimin e informacionit të mësipërm nuk aplikohet tarifë.
2. Pika 1 e nenit 4 të këtij ligji hyn në fuqi pasi institucionet dhe shoqëritë e përmendura në paragrafin e parë të këtij neni kanë bërë kalimin e të dhënave hartografike, sipas **afatit 3-mujor**.
3. Dispozitat e parashikuara në këtë ligj nuk zbatohen për kërkesat e paraqitura para datës së hyrjes në fuqi të këtij ligji, të cilat janë depozituar ose janë në fazë shqyrtimi nga njësitë vendore.

NENI 85

Formularët bashkëngjitur nr.1, 1/1, 2, 3, 3/1 (i ndryshuar me ligjin 10 078 date 16.02.2009), 4,5, 6, 7, 8 dhe 9 janë pjesë integrale e këtij ligji.

NENI 86

Ligji 7693, datë 06.04.1993 "Për urbanistikën" dhe çdo dispozitë tjetër që bie në kundërshtim me dispozitat e këtij ligji, shfuqizohet.

NENI 87

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**Shpallur me dekretin nr.2222, datë 28.9.1998 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë,
Rexhep Meidani**