

**VENDIM**  
**Nr. 457, datë 29.6.2022**

**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 pikës 10/1, të nenit 2, shtohen pikat 10/2, 10/3 dhe 10/4, me këtë përmbajtje:

“10/2. “Trupi i rrugës” është hapësira publike e lejuar dhe e detyruar nga një dokument planifikimi në fuqi për kalimin e këmbësorëve, biçikletave, mjeteve të motorizuara, sipas rastit, kafshëve, në përputhje me kushtet teknike, të përcaktuara në legjislacionin në fuqi.

10/3. “Konsolidim urban” është procesi i densifikimit dhe i mbushjes urbane të njësisë strukturore apo të një a më shumë pjesëve të saj, të cilat janë të zhvilluara në mënyrë homogjene, sa u përket kushteve të zhvillimit, ndërtimeve në territor, si dhe rrjetit rrugor e infrastrukturor.

Rastet e ndërtimeve ekzistuese me faqe kallkan, të cilat nuk janë mbyllur ende, janë objekt i procesit të mbushjes urbane. Në këto raste, mund të lejohen zhvillime pa pritur hartimin dhe miratimin e planit të detajuar vendor edhe në tejkalim të parashikimeve të treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse, me kushtin që treguesit e zhvillimit për parcelën apo grup-parcelat për zhvillim, nëpërmjet procesit të mbushjes urbane, të mos kalojnë treguesit e zhvillimit maksimal të objekteve kufitare.

10/4. “Pjesë informale” është shtrirja në gjatësi, gjerësi, lartësi, vëllim, formë apo faqe kallkan e objektit të ndërtuar tërësisht apo pjesërisht pa leje ndërtimi apo në shkelje të kushteve të lejes së miratuar nga autoriteti vendor i zhvillimit.”.

**Neni 2**

Neni 6 ndryshohet, si më poshtë vijon:

**“Neni 6**

**Ndërhyrje që nuk kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi**

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

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

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

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

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

- iii. pastrimi i fasadave;
- iv. riparimi dhe zëvendësimi i dritareve e i dyerve, qepenave dhe vitrinave (duke përfshirë përdorimin e materialeve të ndryshme), pa ndryshuar karakteristikat e tilla, si forma, ngjyra, dizajni dhe dimensionet e pjesëve të hapura dhe transparente;
- v. zëvendësimi, riparimi i pjesshëm i mbulesës së çatisë, pa ndonjë ndryshim të formës, të pjerrësisë dhe të karakteristikave të veshjes;
- vi. riparimi dhe zëvendësimi i ulluqeve e i oxhakëve, edhe me materiale të ndryshme;
- vii. riparimi i ballkoneve, tarracave dhe basamakëve apo barrierave mbrojtëse;
- viii. vendosja e hekurave mbrojtës në dritare;
- ix. vendosja e tendave të diellit dhe rrjetave kundër mushkonjave;
- x. sistemimi i oborreve;
- xi. sistemimi i shtresave të dheut, por jo betonizimi i tyre;
- xii. riparimi i rrethimeve ekzistuese.

#### 1.2. Ndërhyrje të brendshme, si:

- i. riparimi dhe rinovimi i dyshemeve;
- ii. riparimi dhe restaurimi i suvasë, veshjeve dhe ngjyrave;
- iii. riparimi dhe rinovimi i dyerve dhe dritareve, përfshirë vendosjen e xhamave;
- iv. hapja dhe mbyllja e dyerve të brendshme;
- v. krijimi, eliminimi ose ndryshimi i mureve ndarës (jombajtës) të brendshëm;
- vi. realizimi i impianteve të reja higjieno-sanitare dhe të ngrohjes/ftohjes.

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

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

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

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

### Neni 3

Neni 7 ndryshohet, si më poshtë vijon:

#### “Neni 7

#### **Punime që kryhen me deklaratë paraprake punimesh**

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

1. Punime të jashtme, si ndërhyrjet e mirëmbajtjes së zakonshme, kur sjellin ndryshime të karakteristikave dhe/apo të formave;
2. Punime të brendshme, si përforcimi i strukturave mbajtëse të brendshme;
3. Punime të tjera, si:
  - i. realizimi i rrethimeve me struktura të lehta, pa themele;
  - ii. struktura që instalohen për nevoja të çastit dhe/ose të përkohshme, pa themele, me materiale të çmontueshme, pa përdorur struktura beton-armeje, blloqe betoni, muratura e soleta dhe që hiqen në çdo rast, brenda një afati kohor maksimal 12-mujor nga momenti i lëshimit;

iii. vendosja e paneleve diellore, në shërbim të ndërtesave, në përputhje me rregulloren arkitektonike të qytetit dhe kufizimet që mund të rrjedhin nga legjislacioni për mbrojtjen e trashëgimisë kulturore, historike apo mjedisore;

iv. punime riparimi, zëvendësimi dhe mirëmbajtjeje të rrjeteve të infrastrukturës publike dhe komunikimeve elektronike, që nuk prekin sistemin konstruktiv të tyre, nuk ndryshojnë përdorimin dhe përmasat e infrastrukturës, si dhe kushtet e zhvillimit në zonën përreth;

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

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

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

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

ix. serra të çmontueshme, pa themele të vazhduara, në shërbim të aktiviteteve bujqësore;

x. vendosja e ashensorëve të brendshëm dhe të jashtëm, duke përfshirë dhe strukturën mbajtëse të tyre;

xi. vendosja e reklamave në fasadat e jashtme, për qëllime të promovimit të aktivitetit ekonomik privat. Vendosja e tyre rregullohet sipas rregullores specifike të secilit autoritet vendor të planifikimit, me përjashtim të vendosjes së reklamave jashtë territoreve urbane, ku përfshihen, por pa u kufizuar, rrugë interurbane, hekurudha, mjedise aeroportuale, pika doganore, të cilat rregullohen me akte të ministrive përgjegjëse;

xii. mur mbajtës për tarracimet e tokave bujqësore, si dhe/apo mur rrethues të tokës bujqësore, pa shkaktuar dëmtim të infrastrukturës së ujitjes dhe të kullimit;

xiii. shkallë emergjence;

xiv. ndërtimi i çativate të pashfrytëzueshme (me soletë).”.

#### Neni 4

Në nenin 8 bëhen këto ndryshime:

1. Shkronja “a” ndryshohet, si më poshtë vijon:

“a) Formulari i deklaratës, sipas formatit të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve, dhe, sipas rastit:”.

2. Pas pikës 5 shtohen pikat 6 dhe 7, me këtë përmbajtje:

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

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

#### Neni 5

Neni 9 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“Neni 9

#### **Leja e zhvillimit**

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

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

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

3. Autoriteti i zhvillimit mund të përcaktojë në lejen e zhvillimit edhe rregulla arkitektonike dhe instrumente të zbatueshme të drejtimit të zhvillimit, ndër ato të parashikuara në nenet 30 deri në 36, të ligjit.

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

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

6. Leja e zhvillimit nuk është e domosdoshme për pajisjen me leje ndërtimi për punimet, sipas shkronjave “b”, “c” dhe “ç”, të përcaktuara në nenin 11.”.

## Neni 6

Pas nenit 9 shtohet neni 9/1, “Leje zhvillimi nga KKT-ja”, me këtë përmbajtje:

### “Neni 9/1 Leje zhvillimi nga KKT-ja

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

Lejet e zhvillimit të miratuara nga Këshilli Kombëtar i Territorit mund të rishikohen apo të ndryshohen me vendimmarrje të KKT-së nëse ndryshojnë kushtet e zhvillimit apo kufijtë e pronave.”.

## Neni 7

Në shkronjën “a”, të nenit 10, fjalët “... të përcaktuar në këtë rregullore dhe ...” shfuqizohen.

## Neni 8

Në pikën 7, të nenit 10/1, fjalët “... pranë sekretariatit përkatës ...” zëvendësohen me “... në sistemin e-Leje ...”.

## Neni 9

Në shkronjën “b”, të nenit 11, fjala “... riparim ...” shfuqizohet.

## Neni 10

Pas nenit 11 shtohet neni 11/1, me këtë përmbajtje:

“Neni 11/1

### **Punime për të cilat kërkohet pajisja me leje ndërtimi infrastrukture**

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

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

## Neni 11

Pas nenit 12 shtohet neni 12/1, me këtë përmbajtje:

“Neni 12/1

### **Dokumentacioni për ndryshimin e aktiviteteve/funksioneve**

Dokumentacioni, që duhet të dorëzohë aplikuesi për ndryshimin e aktiviteteve/funksioneve është, si më poshtë vijon:

- a) kërkesa për leje, sipas formatit të aplikimit, të përcaktuar në sistemin elektronik të lejeve;
- b) prokura ose autorizimi, në emër të personit fizik apo juridik, në rast se kërkesa paraqitet nga një përfaqësues i pronarit ose zhvilluesit;
- c) dokument që vërteton të drejtat pasurore të pronës/ave, që marrin pjesë në zhvillim dhe, nëse ka, kopje të marrëveshjeve për pronën;
- ç) deklaratë noteriale, dorëzuar nga zbatuesi, me të cilën të konfirmojë, nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale, se nuk do të kryhet asnjë punim ndërtimi;
- d) foto të gjendjes ekzistuese.”.

## Neni 12

Pikat 3 dhe 4, të nenit 13, ndryshohen, si më poshtë vijon:

“3. Marrëveshja e palëve të interesuara për transferimin e lejes së ndërtimit gjatë afatit të zbatimit të saj duhet t’i komunikohet, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, autoritetit që ka lëshuar lejen, bashkë me aktet zyrtare të nevojshme, që vërtetojnë kalimin e titullit mbi lejen e ndërtimit.

4. Zyra përgjegjëse pranë autoritetit kompetent kryen verifikimet e duhura dhe, në rast se nuk vëren parregullsi, lëshon një dokument lejeje të ri, si dhe njofton palët e interesuara, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.”.

## Neni 13

Në nenin 15 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Në pikën 1 bëhen ndryshimet e mëposhtme:

- a) Shkronja “ç” ndryshohet, si më poshtë vijon:  
“ç) Projekti i plotë arkitektonik dhe relacioni shoqërues i tij, të nënshkruar elektronikisht nga projektuesi në format pdf dhe dwg;”.
- b) Në shkronjën “d”, fjalët “... afati i dorëzimit të objekteve ...” zëvendësohen me “... afati i përfundimit të punimeve ...”.

2. Pika 1/3 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“1/3. Për ndërtime të reja apo shtesa, me sipërfaqe të përgjithshme deri në 250 m<sup>2</sup>, nuk janë të detyrueshme projektet e instalimeve, si dhe polica e sigurimit për mbulimin e përgjegjësise profesionale.”.

#### Neni 14

Shkronja “ç”, e nenit 16, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“ç) kohëzgjatja e punimeve;”.

#### Neni 15

Neni 17 ndryshohet, si më poshtë vijon:

#### “Neni 17

### **Ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit**

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

- a) të sistemit konstruktiv të objektit apo të punimeve teknike në zbatim;
- b) të numrit dhe formës së njërive dhe destinacionit, brenda objektit;
- c) për përmirësimin e eficiencës energjetike;
- d) për të shtuar elemente arkitektonike për përdorim të barabartë e të pavarur të hapësirave të projektuara nga të gjithë personat, përfshirë ata me aftësi të kufizuara;
- dh) në fasadë;
- e) që zbatohen brenda kufijve dhe kushteve urbane të zhvillimit, të cilat konsistojnë në shtimin apo zvogëlimin e sipërfaqes ndërtimore të objektit, mbi tokë apo/dhe nën tokë, me kusht që për lejet e miratuara nga autoritetet vendore të zhvillimit të territorit, në rastet e rritjes së sipërfaqes ndërtimore mbi tokë, shtesa të mos tejkalojë masën 2% në projektin e miratuar;
- ë) që vijnë si pasojë e ndryshimeve të aktivitetit/funksioneve. Në këto raste, kërkesa për ndryshim projekti shoqërohet nga kërkesa për ndryshim të aktivitetit/funksioneve.

2. Subjekti zhvillues detyrohet të paguajë shtesën përkatëse në vlerën e taksës së ndikimit në infrastrukturë, në rast se ndryshimi i sipërfaqes ndërtimore apo/dhe aktiviteteve/funksioneve të objektit, sipas rasteve të parashikuara në këtë nen, shoqërohet me rritjen e shumës së kësaj takse, që subjekti ka paguar në momentin e miratimit të lejes së ndërtimit.

3. Për lejet e ndërtimit të miratuara sipas nenit 14/1, të ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, për të cilat është bërë rishikim i kushteve të zhvillimit nga Këshilli Kombëtar i Territorit, duhet të aplikohet për rishikim të kushteve të lejes gjatë ndërtimit, duke përjashtuar kufizimet, sipas shkronjës “e”, të pikës 1, të këtij neni, pasi u nënshtrohen kushteve të reja të zhvillimit të miratuara.”.

#### Neni 16

Pika 1, e nenit 18, “Shtyrja e afatit të lejes së ndërtimit”, ndryshohet, si më poshtë vijon:

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

#### Neni 17

Në nenin 19 bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

1. Në pikën 1 bëhen shtesat e mëposhtme:

a) Në shkronjën “a”, pas fjalëve “... centralet prodhuese të energjisë ...” shtohen “... stacionet dhe nënstacionet elektrike ...”.

b) Në shkronjën “n”, para fjalëve “... rrejetet e komunikimit elektronik ...” shtohen “... antenat dhe ...”.

2. Shkronjat “c” dhe “ç”, të pikës 3, ndryshohen, si më poshtë vijon:

“c) Objektet shtetërore apo rikonstruksione të tyre, kur ato ngrihen në pronat shtetërore të patransferuara të njësitë e qeverisjes vendore, me përjashtim të rasteve kur zhvillues dhe/ose përfitues është njësi e qeverisjes vendore. Në rastet kur zhvillues dhe/ose përfitues është njësi e qeverisjes vendore vendimmarrja është përgjegjësi e kryetarit të Bashkisë.

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

#### Neni 18

Në fund të pikës 6, të nenit 21, shtohet paragrafi, me këtë përmbajtje:

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

#### Neni 19

Në fund të pikës 2, të nenit 22, shtohet fjalia, me këtë përmbajtje:

“Afati për lëshimin e dokumentit të lejes së ndërtimit pezullohet deri në marrjen e konfirmimit për pagesën e taksës së ndërtimit në infrastrukturë.”.

#### Neni 20

Në nenin 23 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Në pikën 1, fjalët “... përmban dhe ...” zëvendësohen me “... shoqërohet me ...”;
2. Në fund të pikës 3 shtohen fjalët “... pa detyrimin e ripagesës së tarifës së aplikimit.”.

#### Neni 21

Në nenin 25 bëhen shtesa dhe ndryshimi i mëposhtëm:

1. Në fund të pikës 6 shtohet paragrafi, me këtë përmbajtje:

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

2. Në pikën 10, fjalët “... jo më vonë se 5 (pesë) ditë pune ...” zëvendësohen me “... jo më vonë se 10 (dhjetë) ditë pune ...”.

#### Neni 22

Në pikën 6, të nenit 26, pas numrit “... 11 ...” shtohet numri “... 11/1 ...”.

#### Neni 23

Pika 2, e nenit 26/1, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“2. Me kalimin e afatit 60-ditor nga dërgimi elektronikisht i kërkesës për leje, kërkesa konsiderohet automatikisht e miratuar në heshtje, me përjashtim të rasteve kur, sipas legjislacionit në fuqi, nuk aplikohet parimi i miratimit në heshtje. Sistemi elektronik i lejeve gjeneron dhe i dërgon automatikisht aplikuesit aktin, i cili përmban të dhënat e kërkesës, datën e paraqitjes së saj si dhe faktin që organi publik nuk ka njoftuar përgjigjen e tij brenda afatit të përcaktuar. Akti i miratimit në heshtje botohet automatikisht nga sistemi elektronik i lejeve. Akti i miratimit në heshtje, sipas kërkesës së paraqitur, përbën, së bashku me mandatin e pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë, të vetmet dokumente të nevojshme për fillimin e punimeve. Afati 60-ditor i përmendur në këtë pikë u referohet ekskluzivisht procedurave që zhvillohen nga autoritetet vendore.”.

## Neni 24

Në nenin 27 bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

1. Në fjalinë e dytë, të pikës 1, pas fjalëve “... ndryshimi i sipërfaqes ndërtimore të përgjithshme ...” shtohen “... me zvogëlim ose zmadhim ...”.

2. Në pikën 2, fjalët “... brenda afatit 15-ditor ...” zëvendësohen me “... brenda afatit 10-ditor ...”.

3. Pikat 3 dhe 6 ndryshohen, 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, sipas fazave të përfundimit të punimeve të përcaktuara në lejen e ndërtimit dhe në grafikun e punimeve. Certifikata e përdorimit për ndërtimin e fundit jepet vetëm pasi të ketë përfunduar realizimi i të gjitha infrastrukturave që kërkohen nga leja përkatëse e ndërtimit.”.

“6. Brenda 25 (njëzet e pesë) ditëve pune nga marrja në dorëzim e kërkesës për certifikatë përdorimi nga autoriteti përgjegjës, së bashku me dokumentacionin e plotë shoqëruar të saj, sipas fushës së kompetencës, shqyrton aplikimin në tërësi dhe i paraqet raportin e vlerësimit, sipas rastit, drejtorit të Sekretariatit të KKT-së ose kryetarit të bashkisë për vendimin.”.

4. Në pikën 7 bëhen këto ndryshime:

a) Fjalja e parë ndryshohet, si më poshtë vijon:

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

b) Shkronja “a” ndryshohet, si më poshtë vijon:

“a) lëshimin e certifikatës së përdorimit të objektit, që vërteton përfundimin e punimeve, në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit si dhe zbatimin e kriteve të dokumenteve të planifikimit e të kontrollit të zhvillimit.”.

## Neni 25

Në nenin 27/1 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

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

“d) Përfundimet e instalimeve elektrike, të ngrohjes, të ftohjes, hidraulike, të komunikimit elektronik”;

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

2. Pas fjalisë së parë, të pikës 3, shtohet fjalja, me këtë përmbajtje:

“Në çdo rast, verifikimi dhe konfirmimi i akteve të kontrollit, sipas shkronjave “ç” dhe “dh”, të këtij neni, janë të detyrueshme.”.

3. Pas pikës 3 shtohet pika 4, me këtë përmbajtje:



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

#### Neni 26

Në nenin 27/2, pas shkronjës “I” shtohet shkronja “II”, me këtë përmbajtje:

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

#### Neni 27

Neni 34 ndryshohet, si më poshtë vijon:

#### “Neni 34

#### **Distancat minimale midis ndërtimeve**

1. Distancat minimale midis dy faqeve, ku të paktën njëra ka dritare, sipas këtij neni, garantojnë kushtet minimale të standardeve të ndriçimit e mbrojtjes nga zjarri dhe përcaktohen si gjatësia e vijës pingule midis planeve më të afërta të faqeve që përballin njëra-tjetrën.

2. Me përjashtim të rastit kur parashikohet ndryshe në planin e përgjithshëm vendor, të stimulimit të një lloji të caktuar zhvillimi, sipas parashikimeve të rasteve përjashtimore të planeve të përgjithshme vendore për uljen e koeficientit të shfrytëzimit të territorit me qëllim ngritjen në lartësi; të zonave me konkurs; të lejeve të zhvillimit/ndërtimit për objektet që ngrihen në pronat e njësisive të qeverisjes vendore, në pronat shtetërore të patransferuara te njësitë e qeverisjes vendore, kur zhvillues dhe/ose përfitues është njësia e qeverisjes vendore, si dhe të lejeve të zhvillimit/lejeve të ndërtimit/të miratuara sipas nenit 19, pikat 1 dhe 3, për distancat objekt-objekt, distanca minimale e lejuar midis dy ndërtimeve do të matet me shumën e numrit të kateve mbi tokë të ndërtimeve që përballen plus 2m, sipas formulës së mëposhtme:

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

d - distanca minimale midis dy ndërtimeve.

nr.k - numri i kateve.”.

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

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

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

mjeteve si ambulancat apo zjarrfikëset.

6. Në rast se objekti linear i miratuar në PDV ndërtohet me faza, ai mund të ndërtohet me faqe kallkan deri në kufi të pronës në drejtimin ku objekti do të vazhdojë të zhvillohet në fazën tjetër, pa marrëveshje ndërmjet palëve kufitare mbi bazën e projektit për ndërtesa të bashkëngjitura, në kushtet e moscenimit të sigurisë së objektit kufitar dhe duke i lënë mundësi zhvillimi dhe pronës kufitare.

7. Për ndërtimet gjatë rrugëve, çdo dalje konsol do të quhet faqe ndërtimi dhe duhet të respektojë distancat nga trupi i rrugës. Nuk kërkohet të respektojnë distancat e këtij neni elementet arkitektonike të fasadave, të cilat nuk përbëjnë sipërfaqe të shfrytëzueshme dhe nuk dalin nga fasada më shumë se 0.5 metër.

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

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

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

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

12. Distancat për ndërtimet industriale përcaktohen në përputhje me sigurinë e ndërtimit dhe nga aktiviteti që kryhet në to, sipas legjislacionit të posaçëm dhe, në çdo rast, nuk duhet të jenë më të vogla se përcaktimet e pikave 2 e 3, të këtij neni. Strukturat teknike, inxhinierike apo energjetike, që nuk përbëjnë volum, të cilat nuk përfshihen në përlllogaritjen e distancave, sipas pikës 2, të këtij neni, duhet të respektojnë distancën objekt-objekt ose objekt-kufi, pronë minimalisht sa lartësia e strukturës që nuk përbën volum, të shprehur në metra.

13. Distancat për ndërtimet brenda një zone me përdorim hotelier përcaktohen sipas projektit, në përputhje me këtë rregullore, për aq sa nuk përcaktohet ndryshe në legjislacionin e posaçëm dhe atë mjedisor.

14. Pavarësisht sa përcaktohet në këtë nen, hapësirat që krijohen nga distancat duhet të jenë të tilla që për çdo ndërtim të sigurohet akses i drejtpërdrejtë nga shërbimi i mbrojtjes nga zjarri në të paktën 2 faqe të ndërtimit dhe midis ndërtimeve. Nënkalimet tunel të ndërtesave me funksion banim të gjata (më shumë se 50 m) janë minimalisht 5 metra të gjera dhe 5 metra të larta, për të lejuar kalimin lehtësisht të ambulancës ose zjarrfikëses.

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

Neni 28

Neni 35 ndryshohet, si më poshtë:

“Neni 35

### **Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës**

1. Me përjashtim të rastit kur parashikohet ndryshe në planin e përgjithshëm vendor, të stimulimit të një lloji të caktuar zhvillimi, sipas parashikimeve të rasteve përjashtimore të planeve të përgjithshme vendore për uljen e koeficientit të shfrytëzimit të territorit, me qëllim ngritjen në lartësi; të zonave me konkurs; të lejeve të zhvillimit/ndërtimit për objektet që ngrihen në pronat e njësisive të qeverisjes vendore, në pronat shtetërore të patransferuara te njësitë e qeverisjes

vendore, kur zhvillues dhe/ose përfitues është njësia e qeverisjes vendore, si dhe të lejeve të zhvillimit/studimeve urbanistike të miratuara, sipas nenit 19, pikat 1 dhe 3, për distancat objekt-kufi prone, distanca minimale e lejuar e ndërtimit nga kufiri i pronës përcaktohet si gjatësia e vijës pingule nga faqja e strukturës së ndërtimit me kufirin e pronës dhe është e barabartë me numrin e kateve mbi tokë të ndërtimit plus 1m ( $d = nr.k + 1m$ ), ku: d – distanca minimale e ndërtimit nga kufiri i pronës dhe nr.k – numri i kateve.

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

#### Neni 29

Shkronjat “a” dhe “c”, të pikës 3, të nenit 37, ndryshohen, si më poshtë vijon:

“a) Lartësia dysheme–dysheme për katet banim është minimumi 3.00 m.”.

“c) Kati për përdorim shërbimi, lartësia minimale dysheme–dysheme është 4.00 m.”.

#### Neni 30

Neni 38 ndryshohet, si më poshtë vijon:

#### “Neni 38

#### **Intensiteti i ndërtimit**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Intensiteti (I) si rregull shprehet në  $m^2/m^2$ , por për ndërtime në funksion të aktiviteteve bujqësore dhe industriale-ekonomike, (I) mund të shprehet edhe në  $m^3/m^2$ , sipas akteve ligjore të posaçme në fuqi.”.

#### Neni 31

Në pikën 7, të nenit 41, pas fjalëve “... përfitohet nga intensiteti shtesë I ndërtimit ...” shtohen “... sipas përcaktimeve të PPV-së ...”.

#### Neni 32

Në fund të pikës 3, të nenit 42, shtohet fjalia, me këtë përmbajtje:  
“vetëm në rastet kur pronat kushtëzohen për transferim të të drejtave për zhvillim nga njësitë e qeverisjes vendore apo qendrore. Transferimi i së drejtës për zhvillim në mënyrë të vullnetshme nuk ka nevojë për hartimin e programit, sipas pikës 2 të këtij neni.”.

#### Neni 33

Në nenin 44 bëhen ndryshimi dhe shtesa e mëposhtme:  
1. Pika 1 ndryshohet, si më poshtë vijon:  
“1. Transferimi i së drejtës për zhvillim, sipas këtij vendimi, kryhet brenda një njësie apo midis dy ose më shumë njësive të një zone dhe midis njësive të zonave të ndryshme.”.  
2. Në fjalinë e parë, të pikës 3, pas fjalës “... njësitë ...” shtohet “... nënjësitë ...”.

#### Neni 34

Pika 2, e nenit 45, shfuqizohet.

#### Neni 35

Në nenin 45/2, fjalët “... mbi 9 kate ...” zëvendësohen me “... mbi 8 kate ...”.

#### Neni 36

Kudo në këtë rregullore, emërtimet “Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” dhe “Zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme” zëvendësohen përkatësisht me “Agjencia Shtetërore e Kadastrës” dhe “Drejtoritë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës”.

#### Neni 37

#### **Hyrja në fuqi**

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR  
**Arben Ahmetaj**