

**VENDIM**  
**Nr. 377, datë 12.6.2024**

**PËR DISA NDRYSHIME DHE SHITESA NË VENDIMIN NR. 408, DATË 13.5.2015,  
TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, “PËR MIRATIMIN E RREGULLORES SË  
ZHVILLIMIT TË TERRITORIT”, TË NDRYSHUAR**

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

**VENDOSI:**

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

**Neni 1**

Në nenin 2 bëhen ndryshimi dhe shtesat e mëposhtme:

1. Pika 10/1 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“10/1. “Sistemi elektronik i lejeve” është baza e të dhënave shtetërore për të gjitha kërkesat dhe lejet, sipas legjislacionit të planifikimit e të zhvillimit të territorit apo legjislacionit sektorial dhe realizon ndërveprimin e të gjitha subjekteve të përfshira në proces, duke përfshirë kërkesuesin, autoritetet përgjegjëse për dhënien e lejeve dhe institucionet publike që kanë detyrimin ligjor të japin informacion apo pëlqim lidhur me kërkesën për leje apo të miratojnë autorizime/leje dytësore, në funksion të lejeve të zhvillimit/ ndërtimit.”.

2. Pas pikës 10/4 shtohen pikat 10/5, 10/6 dhe 10/7, me këtë përmbajtje:

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

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

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

**Neni 2**

Pika 7, e nenit 3, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“7. Për lejet, që miratohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit, funksionet e sportelit të shërbimit kryhen nga sekretariati i KKTU-së, i cili, krahas sa më sipër, bashkëpunon në emër dhe për llogari të subjektit kërkuar me institucionet e tjera shtetërore gjatë procedurës së lëshimit të autorizimeve/lejeve dytësore, të cilat janë të domosdoshme në funksion të miratimit të lejes së zhvillimit/ndërtimit.”.

**Neni 3**

Neni 4 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“Neni 4

**Dokumentacioni i administratës publike**

1. Autoriteti vendor i zhvillimit është i detyruar të marrë të gjithë dokumentacionin, informacionin apo të dhënat, që posedohen nga administrata publike, për nevoja të shqyrtimit e të vendimmarrjes përkatëse. Autoriteti i zhvillimit nuk mund të kërkojë vërtetime nga personi i interesuar lidhur me vërtetësinë apo autenticitetin e këtyre dokumenteve apo të dhënave.

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

#### Neni 4

Pika 2, e nenit 4/1, ndryshohet, si më poshtë vijon:

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

- a) të japin informacion apo mendim lidhur me kërkesën për leje ndërtimi;
- b) të pranojnë, të shqyrtojnë, të miratojnë dhe të lëshojnë aktet e miratimit që kërkohen nga autoritetet e zhvillimit;
- c) të kryejnë procedurën e shqyrtimit/miratimit/lëshimit të autorizimeve apo lejeve dytësore, të nevojshme për lejet që miratohen nga KKTU-ja.”.

#### Neni 5

Neni 6 ndryshohet, si më poshtë vijon:

#### “Neni 6

### **Ndërhyrje/punime 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/punimet e mëposhtme kryhen pa u pajisur me leje ndërtimi dhe pa paraqitur deklaratë paraprake punimesh:

1. Ndërhyrje të mirëmbajtjes së zakonshme, sipas nenit 2, të kësaj rregulloreje, që përfshijnë:
  - 1.1 Ndërhyrje të jashtme për riparimin dhe zëvendësimin e rifiniturave të jashtme të ndërtesave, me kusht që të ruhen karakteristikat origjinale të tyre, si:
    - i. rifreskimi i 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 eficiencës energjetike dhe akustike në një strukturë ekzistuese, që nuk prekin sistemin konstruktiv të ndërtesës (p.sh.: ndërhyrje në themele, mure mbajtëse, tra-kolonë etj.);
    - iii. pastrimi i fasadave;
    - iv. riparimi dhe zëvendësimi i dritareve e i dyerve, qepenave dhe vitrinave (duke përfshirë përdorimin e materialeve të ndryshme), pa ndryshuar karakteristikat e tilla, si forma, ngjyra, dizajni dhe dimensionet e pjesëve të hapura dhe transparente;
    - v. zëvendësimi, riparimi i pjesshëm i mbulesës së çatisë, pa ndonjë ndryshim të formës, të pjerrësisë dhe të karakteristikave të veshjes;
    - vi. riparimi dhe zëvendësimi i ulluqeve e i oxhakëve, edhe me materiale të ndryshme;
    - vii. riparimi i ballkoneve, tarracave dhe basamakëve apo barrierave mbrojtëse;
    - viii. vendosja e hekurave mbrojtës në dritare;
    - ix. vendosja e tendave të diellit dhe rrjetave kundër mushkonjave;

- x. sistemimi i oborreve;
- xi. sistemimi i shtresave të dheut, por jo betonizimi i tyre;
- xii. riparimi i rrethimeve ekzistuese;
- xiii. realizimi i rrethimeve me struktura të lehta, pa themele;
- xiv. shtrimi i oborreve me shtresë të hollë betoni;
- xv. riparimet dhe çarjet pjesore në muret rrethuese, pa cenuar kalimet apo të drejtat e pronave kufitare;
- xvi. vendosja e parapeteve;
- xvii. vendosja e elementeve dekorative arkitektonike në sistemim.

#### 1.2 Ndërhyrje të brendshme, si:

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

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

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

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

- i. punimet e riparimit dhe mirëmbajtjes së elementeve ose të rrjeteve të komunikimit elektronik të kufizuara në natyrë/*scope* dhe në termat e vlerës, madhësisë, impaktit dhe kohëzgjatjes;
- ii. punime për përditësimin/*upgrade* të sistemeve teknike ose të instalimeve ekzistuese me impakt të kufizuar;
- iii. punime civile për ndërhyrje të vogla që janë të kufizuara në natyrë/*scope*, në termat e vlerës, madhësisë, impaktit ose kohëzgjatjes për shtrirjen e rrjeteve të komunikimeve elektronike të kapaciteteve të larta.

1.5 Punimet civile për rehabilitimin apo rikonstrukcionin e infrastrukturës publike kur kryhen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore apo subjektet e kontraktuara për këtë qëllim, në rastet e mirëmbajtjes së infrastrukturës publike, duke përfshirë sistemim, asfaltim të pjesshëm ose të plotë, ndërtim apo mirëmbajtje trotuaresh, rrjetesh inxhinierike. Ky parashikim zbatohet vetëm për ato punë apo projekte të cilat kanë pasur leje ndërtimi të mëparshme dhe vetëm brenda sipërfaqes së përcaktuar në lejen e ndërtimit.

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

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

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

### Neni 6

Pas nenit 6 shtohen nenet 6/1 dhe 6/2, me këtë përmbajtje:

“Neni 6/1

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

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

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

ii. vendosja e elementeve dekorative arkitektonike në sistemim;

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

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

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

2.2 Punime të tjera, si:

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

ii. shtrimi i oborreve me shtresë të hollë betoni;

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

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

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

vi. ndërtimi i çatave të pashfrytëzueshme.

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

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

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

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

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

## Neni 6/2

### Dokumentacioni për ndërhyrjet me njoftim në zonat rurale

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

- a) formulari i njoftimit, sipas formatit të përcaktuar nga autoriteti vendor;
- b) dokumenti që vërteton pronësinë mbi pasurinë në të cilën kryhen punimet, duke përfshirë edhe vërtetimet e pronësisë për zonat kadastrale të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, në përputhje me legjislacionin në fuqi, si dhe nëse ka, kontratë sipërmarrjeje/porosie, leje legalizimi e të ngjashme;
- c) deklarata e subjektit kërkues, i cili deklaron, nën përgjegjësinë e tij, të plotë civile dhe penale për vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur, si dhe mbajtjen e përgjegjësisë dhe detyrimin për realizimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me projektin e miratuar dhe legjislacionin që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare, sipas formatit të shtojcës F, bashkëlidhur kësaj rregulloreje;
- ç) planvendosja dhe rivelimi topografik i territorit në pronësi të firmosur nga projektuesi përkatës dhe topografi i licencuar apo nga një projektues dhe topograf i njësisë së administrimit vendor;
- d) aktekspertize qëndrueshmërie nga projektuesi përkatës vetëm për punimet sipas pikës 3, të nenit 6/1, të kësaj rregulloreje.

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

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

## Neni 7

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. struktura që instalohen për nevoja të çastit dhe/ose të përkohshme, pa themele, me materiale të çmontueshme, pa përdorur struktura beton-armeje, blloqe betoni, muratura e soleta dhe që hiqen në çdo rast, brenda një afati kohor maksimal 12-mujor nga momenti i lëshimit;
  - ii. vendosja e paneleve diellore, në shërbim të ndërtesave, në përputhje me rregulloren arkitektonike të qytetit dhe kufizimet që mund të rrjedhin nga legjislacioni për mbrojtjen e trashëgimisë kulturore, historike apo mjedisore;
  - iii. punime riparimi, zëvendësimi dhe mirëmbajtjeje të rrjeteve të infrastrukturës publike dhe komunikimeve elektronike, që nuk prekin sistemin konstruktiv të tyre, nuk ndryshojnë përdorimin dhe përmasat e infrastrukturës, si dhe kushtet e zhvillimit në zonën përreth;
  - iv. vendosja e antenave të komunikimeve elektronike me struktura që instalohen për nevoja të çastit ose të përkohshme, pa themele, me materiale të çmontueshme dhe që hiqen në çdo rast, brenda një afati kohor maksimal 12-mujor, nga momenti i lëshimit. Ky parashikim nuk cenon detyrimin për pajisjen me leje për mbrojtjen nga rrezatimi;
  - v. vendosja e antenave të vogla (*small cells*) për ndërtimin e rrjeteve të komunikimeve elektronike në infrastrukturën ekzistuese publike, në marrëveshje paraprake me autoritetin përkatës. Antenat mund të jenë pasive ose aktive, me dimensione jo më shumë se 600 mm x 400 mm x 200 mm, me kusht që vendosja e tyre nuk duhet të cenojë aftësitë mbajtëse të konstruksionit ekzistues;
  - vi. punime riparimi, mirëmbajtjeje dhe rehabilitimi të infrastrukturës së ujitjes, kullimit dhe mbrojtjes nga përmytja;
  - vii. vendosja e pergolateve, në përputhje me ligjin që rregullon bashkëpronësinë në ndërtesat e banimit dhe rregulloren arkitektonike të qytetit;
  - viii. vendosja e ashensorëve të brendshëm dhe të jashtëm, duke përfshirë dhe strukturën mbajtëse të tyre, pa prekur sistemin konstruktiv të objektit;
  - ix. vendosja e reklamave në fasadat e jashtme, për qëllime të promovimit të aktivitetit ekonomik privat. Vendosja e tyre rregullohet sipas rregullores specifike të secilit autoritet vendor të planifikimit, me përjashtim të vendosjes së reklamave jashtë territoreve urbane, ku përfshihen, por pa u kufizuar, rrugë interurbane, hekurudha, mjedise aeroportuale, pika doganore, të cilat rregullohen me akte të ministrive përgjegjëse;
  - x. shkallë emergjence;
  - xi. ndërtimi i çatave të pashfrytëzueshme;
  - xii. struktura sportive të hapura me rrethim me rrjetë/tel gabion dhe shtrim me tapet bari apo tartan;
  - xiii. ndërtimi i pishinave sipas përcaktimeve në rregulloren arkitektonike të qytetit;
  - xiv. vendosja e kontejnerëve për vendrojë ose depozitim materiale;
  - xv. njëtrajtësimi i fasadave, si:
    - zmadhimi/zvogëlimi i çarjeve në fasada;
    - vendosja e elementeve arkitektonike deri në 50 cm, pa ndërhyrë në strukturën e objektit dhe pa ndryshuar kushtet urbane të tij.
4. Në çdo rast, nëse punimet, që kërkohen të kryhen sipas këtij neni, gëzojnë statusin pasuri kulturore, do t'i nënshtrohen edhe dispozitave të legjislacionit sektorial për trashëgiminë kulturore dhe muzetë në fuqi.”.

## Neni 8

Në nenin 8 bëhen shtesa dhe ndryshimi i mëposhtëm:

1. Në fund të pikës 3 shtohet fjalia, me këtë përmbajtje:

“Në çdo rast, kërkesat për kryerjen e punimeve mbi bazën e deklaratës paraprake të punimit, brenda brezit bregdetar, brenda zonave me përparësi zhvillimin e turizmit, në zonat e mbrojtura apo zonat kufizuese të një monumenti kulture, duhet të pajisen paraprakisht me aktin e konfirmimit nga sekretariati i KKTU-së.”.

2. Në pikën 5, togfjalëshi “...5-ditor...” zëvendësohet me “...10-ditor...”.

## Neni 9

Në nenin 9 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

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

“h) Të dhënat identifikuese të pronarit të tokës, si dhe informacioni rreth kufizimeve apo kushtëzimeve të veçanta në pronën përkatëse.”.

2. Fjalja e dytë, e pikës 2, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“Në rastet kur e drejta e zhvillimit transferohet, në mënyrë të vullnetshme apo të detyruar, sipas neneve 31 e 32, të ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, leja e zhvillimit përmban edhe volumetrinë e së drejtës së zhvillimit dhe pronën ose ndërtimin ku do të ushtrohet ajo.”.

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

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

4. Pika 6 ndryshohet, si më poshtë vijon:

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

a) pajisjen me leje ndërtimi për punimet, sipas shkronjave “b”, “c”, “ç” dhe “d”, të përcaktuara në nenin 11;

b) objektet publike apo rikonstruksionet e tyre për të cilat është zhvillues dhe/ose përfitues njësia e qeverisjes vendore.”.

## Neni 10

Nenet 9/1, 10 e 10/1 ndryshohen, si më poshtë vijon:

“Neni 9/1

### **Leje zhvillimi që miratohen nga KKTU-ja**

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

2. Lejet e zhvillimit të miratuara nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit u shërbejnë institucioneve përgjegjëse shtetërore gjatë zbatimit të legjislacionit sektorial, në kuadër të procedurave për shpronësimet, për konvertimin e zërave kadastralë apo/dhe heqjen nga fondi pyjor/kullosor, si dhe atyre për kalimin e sipërfaqeve të pronës shtetërore në pronë private, në funksion të planeve të përgjithshme vendore.

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

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

## Neni 10

### **Dokumentacioni për pajisjen me leje zhvillimi**

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

a) kërkesa për leje, sipas formatit të kërkesës, të përcaktuar në këtë rregullore dhe në sistemin elektronik të lejeve;

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

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

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

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

dh) projektidenë arkitektonike të zhvillimit;

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

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

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

a) studimin e fizibilitetit përkatës;

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

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

## Neni 10/1

### Shqyrtimi i kërkesave për leje zhvillimi nga njësia e qeverisjes vendore

1. Autoriteti vendor përgjegjës:

a) shqyrton kërkesën për leje zhvillimi, duke bashkërenduar punën nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve me të gjitha autoritetet publike të specializuara, nëse pasuria për të cilën kërkohet leja e zhvillimit ndodhet në zona apo është objekt me kufizime apo kushtëzime të veçanta sektoriale, për shkak të vlerave monumentale, arkeologjike, natyrore apo mjedisore;

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

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

3. Nëse autoriteti vendor përgjegjës, brenda 10 ditëve pune, nuk njofton kërkuesin për mangësi në dokumentacion, kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje për çështje të formës dhe autoriteti përgjegjës ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës.

4. Brenda 20 ditëve pune nga marrja në dorëzim e kërkesës për leje zhvillimi, së bashku me dokumentacionin e plotë shoqëruar të saj, autoriteti vendor përgjegjës merr vendimin për:

a) lëshimin e lejes së zhvillimit;

b) refuzimin e lejes së zhvillimit.



5. Autoriteti vendor përgjegjës ka detyrimin që, krahas lëshimit të lejes së zhvillimit, të shprehet, brenda të njëjtit afat, nëse projektideja është hartuar në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe rregullat e projektimit dhe, nëse është rasti, të japë vërejtjet e veta.

6. Në rast se në lidhje me kërkesën për leje duhet të shprehen, paraprakisht, edhe autoritete të tjera publike, brenda kompetencave që u njeh ligji, autoriteti vendor përgjegjës, sipas fushës së kompetencës, u dërgon atyre kërkesë për mendim nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve. Me dërgimin e kërkesës nuk llogaritet afati i shqyrtimit të kërkesës, sipas pikës 4, të këtij neni, deri në dhënien e mendimit/miratimit përkatës. Në mungesë të përgjigjes së autoriteteve publike nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit brenda 10 ditëve pune, kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje dhe autoriteti përgjegjës i zhvillimit ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës për leje. Në rast se është e nevojshme vendimmarrja e këshillave kolegjalë apo miratimi i lejeve dytësore në kuadër të lejes së zhvillimit, afati për dhënien e miratimit përcaktohet në sistemin elektronik të lejeve sipas legjislacionit sektorial.

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

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

7. Kur, për shkak të detyrimeve ligjore, që rrjedhin nga legjislacioni në fushën e trashëgimisë kulturore, monumentale apo arkeologjike, është e nevojshme kryerja e vëzhgimeve të thelluara të pronës apo vendimmarrja e këshillave të specializuar, në lidhje me projektin e propozuar, afati për dhënien e pëlqimit/miratimit është 30 ditë pune, nga dorëzimi i kërkesës pranë sekretariatit përkatës. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 30-ditor, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë. Deri në dhënien e përgjigjes nga institucionet përgjegjëse, si më sipër, nuk llogaritet afati i shqyrtimit të kërkesës nga autoriteti vendor.

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

## Neni 11

Pas nenit 10/1 shtohet neni 10/2, me këtë përmbajtje:

### “Neni 10/2

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

1. Sekretariati i KKTU-së:

a) shqyrton kërkesën për leje zhvillimi, duke bashkërenduar punën nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve me të gjitha autoritetet publike të specializuara, nëse pasuria, për të cilën kërkohet leja e zhvillimit, ndodhet në zona apo është objekt me kufizime apo kushtëzime të veçanta sektoriale, për shkak të vlerave monumentale, arkeologjike, natyrore apo mjedisore;

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

2. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, sekretariati i KKTU-së njofton kërkuarin që, brenda 15 ditëve, të kryejë plotësimin e dokumentacionit, sikurse parashikohet në pikën 1, të nenit 10, të kësaj rregulloreje. Me dërgimin e njoftimit, si më sipër, nuk llogaritet afati i shqyrtimit të

kërkesës deri në plotësimin e dokumentacionit nga kërkuesi. Nëse subjekti nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit të caktuar, sekretariati i KKTU-së merr vendim të arsyetuar për mospranimin e kërkesës për leje zhvillimi.

3. Sekretariati i KKTU-së bashkërendon punën, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, me të gjitha autoritetet përgjegjëse, të cilat duhet të shprehen brenda 10 ditëve pune në lidhje me kërkesën. Ai merr dhe administron, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, të gjitha opinionet dhe aktet e pëlqimit/miratimit që mund të jenë të nevojshme, sipas rastit. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 10-ditor, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë dhe sekretariati mund të vijojë shqyrtimin e kërkesës për leje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Neni 12

Në nenin 11 bëhen këto shtesa:

1. Në shkronjën “b”, pas togfjalëshit “...vëllimit ndërtimor...” shtohen fjalët “...mbi dhe nën tokë...”.

2. Pas shkronjës “ç” shtohet shkronja “d”, me këtë përmbajtje:

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

### Neni 13

Pas nenit 11/1 shtohen nenet 11/2 dhe 11/3, me këtë përmbajtje:

#### “Neni 11/2

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

1. Në zonat rurale, shtesa në objektet ekzistuese jo më e madhe se sipërfaqja e objektit, sipas dokumentit të pronësisë dhe në të gjitha rastet jo më e madhe se 250 m<sup>2</sup>, i nënshtrohet procedurës së thjeshtuar sipas parashikimeve të këtij neni. Kjo procedurë zbatohet vetëm për shtesat në objektet ekzistuese të banimit për përdorim vetjak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Neni 11/3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Planvendosjen e projektit;

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

c) grafikun e kohëzgjatjes së realizimit të punimeve.

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

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

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

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

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

Neni 14

Në nenin 12, fjala “...leja...” zëvendësohet me “...miratimi...”.

Neni 15

Shkronja “ç”, e nenit 12/1, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“ç) deklaratë e dorëzuar nga zhvilluesi, me të cilën të konfirmojë nën përgjegjësinë e tij të plotë civile dhe penale se nuk do të kryhet asnjë punim ndërtimi që prek sistemin konstruktiv të objektit.”.

Neni 16

Pas pikës 3, të nenit 14, shtohet pika 4, me këtë përmbajtje:

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

#### Neni 17

Në nenin 15 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Në pikën 1 bëhen ndryshimi dhe shtesa e mëposhtme:

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

“b) Dokument që vërteton të drejtat pasurore të pronës/ave që marrin pjesë në zhvillim, duke përfshirë edhe vërtetimet e pronësisë për zonat kadastrale të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, si dhe marrëveshjet nëpërmjet pronarëve dhe zhvilluesit ose/dhe palëve të treta;”.

b) pas shkronjës “h” shtohet shkronja “j”, me këtë përmbajtje:

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

2. Pas nënndarjes “v”, të pikës 1/1, shtohen nënndarjet “vi”, “vii” dhe “viii”, me përmbajtje:

“vi. projektin e gjelbërimit;

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

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

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

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

#### Neni 18

Në nenin 17 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Në pikën 1, fjalët “...në përputhje me dokumentet e planifikimit në fuqi...” hiqen.

2. Në shkronjën “e”, të pikës 1, fjalët “...dhe kushteve urbane...” hiqen.

3. Në fund të pikës 2 shtohet paragrafi, me këtë përmbajtje:

“Për rastet kur ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit apo/dhe ndryshimi i aktiviteteve/funksioneve sjell zvogëlimin e vlerës së taksës së ndikimit në infrastrukturë, procedura e kthimit të diferencës së kësaj vlere miratohet nga autoriteti vendor, në përputhje me legjislacionin për vetëqeverisjen vendore.”.

#### Neni 19

Pas nenit 17 shtohet neni 17/1, me këtë përmbajtje:

“Neni 17/1

#### **Rishikimi i kushteve**

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

## Neni 20

Fjalja e parë, e pikës 1, të nenit 18, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“Shtyrja e afatit të lejes së ndërtimit bëhet nga autoriteti që ka miratuar lejen, por, në çdo rast, jo më shumë se dy herë.”.

## Neni 21

Në nenin 19 bëhen ndryshimi dhe shtesat e mëposhtme:

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

“ë) komplekse ndërtimi multifunkionale, komplekse turistike, resorte, fshatra turistike tradicionale, komplekse rezidenciale, komplekse parqesh ujore argëtimi apo zbavitjeje, që përmbajnë ujë në basen mbi 5000 m<sup>3</sup>, impiante skish, teleferikë dhe infrastruktura ndihmëse.”.

2. Pas shkronjës “s”, të pikës 1, shtohet shkronja “sh”, me këtë përmbajtje:

“sh) Objekte në zona me përparësi zhvillimin ekonomik, industrial, kulturor dhe turistik, pavarësisht madhësisë dhe vendndodhjes.”.

3. Në fund të pikës 3 shtohet fjalia, me këtë përmbajtje:

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

## Neni 22

Pas pikës 3, të nenit 23, shtohet pika 4, me këtë përmbajtje:

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

## Neni 23

Pas pikës 2, të nenit 24, shtohet pika 3, me këtë përmbajtje:

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

## Neni 24

Neni 25 ndryshohet, si më poshtë vijon:

### “Neni 25

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

1. Kërkesa për leje ndërtimi paraqitet për shqyrtim nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, i cili mundëson edhe ngarkimin lehtësisht të dokumentacionit shoqëruar të kërkesës për leje ndërtimi, si dhe për miratimet/autorizimet apo lejet dytësore të nevojshme për marrjen e lejes së ndërtimit.

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

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

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

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

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

6. Sekretariati i KKTU-së bashkërendon punën, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, me të gjitha autoritetet përgjegjëse, të cilat duhet të shprehen brenda 10 ditëve pune në lidhje me kërkesën. Ai merr dhe administron, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit, të gjitha opinionet dhe aktet e pëlqimit/miratimit që mund të jenë të nevojshme, sipas rastit. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 10-ditor, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë dhe sekretariati mund të vijojë shqyrtimin e kërkesës për leje. Në rast se është e nevojshme vendimmarrja e këshillave kolegjalë apo miratimi i lejeve dytësore në kuadër të lejes së ndërtimit, afati për dhënien e miratimit përcaktohet në sistemin elektronik të lejeve, sipas legjislacionit sektorial.

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

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

7. Ministria përgjegjëse e linjës dhe institucionet përkatëse të varësisë shqyrtojnë përputhshmërinë me politikën, strategjitë dhe legjislacionin sektorial, si dhe kriteret teknike të veçanta për objektin përkatës, brenda 10 ditëve pune nga marrja e njoftimit/kërkesës nga sekretariati i KKTU-së. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 10-ditor, pëlqimi apo miratimi konsiderohet i dhënë dhe sekretariati mund të vijojë shqyrtimin e kërkesës për leje.

8. Në rast se sekretariati vlerëson se është e nevojshme që të kryhen ndryshime në projektin fillestar, ai ka të drejtë që t'i kërkojë subjektit kërkuar kryerjen e tyre, duke dhënë edhe arsyet përse i vlerëson të nevojshme. Këto ndryshime duhet të kryhen nga pala e interesuar, brenda 15 ditëve nga njoftimi i kërkesës. Në rast se ndryshimet nuk dorëzohen brenda afatit 15-ditor ose nuk reflektohen saktësisht në projekt, sekretariati i njofton kërkuuesit refuzimin e kërkesës. Kërkesa për ndryshimin e projektit fillestar ndërpret afatin për kryerjen e shqyrtimit teknik deri në kryerjen e ndryshimit përkatës të dokumentacionit.

9. KKTU-ja, pas prezantimit të projektpropozimit, vendos, për:

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

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

11. Brenda 90 ditëve nga marrja e njoftimit për miratimin e lejes së ndërtimit, nëpërmjet sistemit elektronik të lejes, kërkuesi duhet të ngarkojë dokumentin që provon pagimin e taksës së ndikimit

në infrastrukturë nga ndërtimet e reja, tarifën e aplikimit për sekretariatit e KKTU-së dhe plotësimin e kushteve të përcaktuara në vendim, në rastin e vendimit të miratimit me kusht.

12. Sekretariati i KKTU-së, brenda 30 ditëve pune nga miratimi i lejes së ndërtimit dhe pas marrjes së konfirmimit për plotësimin e kushteve të pikës 11, të këtij neni, lëshon dhe i dërgon kërkuarit dokumentin e lejes së ndërtimit, të shoqëruar nga vendimi i KKTU-së për lejen e ndërtimit dhe miratimet apo lejet detyesore sipas legjislacionit sektorial, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve. Kërkuari ka të drejtë që të kërkojë edhe dorëzimin fizik të lejes së ndërtimit, pranë sekretariatit të KKTU-së.

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

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

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

#### Neni 25

Në fund të shkronjës “d” të pikës 1, të nenit 27/1, shtohen fjalët “... përfshirë pikën e aksesit në godina sipas përcaktimeve në vendimin nr. 189, datë 30.3.2022, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave për infrastrukturën e brendshme për rrjetet e komunikimeve elektronike me shpejtësi të lartë dhe administrimin e pikës së aksesit në godina”.”.

#### Neni 26

Në nenin 34 bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

1. Pas pikës 4 shtohet pika 4.1, me këtë përmbajtje:

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

2. Pika 6 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“6. Në rast se faqet që përballin njëra-tjetrën propozohen kallkan, pa dritare dhe pa çarje fasade të çdo lloji tjetër, dy ndërtimet mund të vendosen bashkëngjitur në këto faqe mbi bazën e projektit për ndërtesa të bashkëngjitura dhe të marrëveshjes përkatëse ndërmjet palëve kufitare të interesuara. Në mungesë të marrëveshjes, respektohen distancat sipas këtij neni.

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

3. Në fund të fjalisë së parë, të pikës 7, shtohen në kllapa fjalët (“*Vijën e ndërtimit*”).

4. Pika 8 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“8. Për ndërtimet gjatë rrugëve ekzistuese, distanca minimale e lejuar e ndërtimit nga aksi i rrugës përcaktohet si gjatësia e vijës pingule nga faqja e strukturës së ndërtimit me aksin e rrugës ekzistuese dhe është e barabartë me numrin e kateve mbi tokë të ndërtimit plus 1m ( $d = nr.k + 1m$ ), ku: d – distanca minimale e ndërtimit nga aksi i rrugës dhe nr. k – numri i kateve, por gjithmonë brenda kufirit të pronës dhe duke respektuar vijën e ndërtimit.

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



## Neni 27

Në pikën 1, të nenit 35, para fjalëve “.. distanca minimale e lejuar...” shtohen “...për faqet me dritare...”.

## Neni 28

Në fund të titullit të nenit 36 shtohet në kllapa togfjalëshi (“*Vija e ndërtimit*”)

## Neni 29

Pas pikës 5, të nenit 38, shtohet pika 5.1, me këtë përmbajtje:

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

## Neni 30

Pas pikës 1, të nenit 45, shtohen pikat 2 dhe 3, me këtë përmbajtje:

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

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

## Neni 31

Vendimit nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, i bashkëngjiten:

1. Shtojca D, “Dokumenti i lejes së zhvillimit”, që miratohet nga KKTU-ja.
2. Shtojca E, “Formati TIP i rregulloreve të veçanta” që i bashkëngjitet lejeve të ndërtimit, të miratuara nga KKTU-ja.
3. Shtojca F, “Deklaratë përgjegjësie”.

## Neni 32

Kudo në tekstin e vendimit në fuqi, nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, të ndryshuar, bëhen këto zëvendësime:

1. Emërtimi “Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT)” zëvendësohet me “Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit (KKTU)”;
2. Termat “... aplikim ...” dhe “... aplikant/aplikues ...” zëvendësohen, përkatësisht, me “... kërkesë ...” dhe “... kërkesë/subjekt kërkesë ...”.

## Neni 33

### **Hyrja në fuqi**

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR  
**Edi Rama**

Shtojca D



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

LEJE ZHVILLIMI

Nr. .... Prot, datë .....

Miraturar me:

VENDIMIN E K.K.T-së

.....

**LEJA ZHVILLIMI PËR:**

**ME VENDNDODHJE:**

**I JEPET ZHVILLUESIT:** .

**I REGJISTRUAR SI SUBJEKT ME TË DHËNAT E MËPOSHTME:**

**TË DHËNA TË PËRGJITHSHME**

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:

Sipërfaqe e terrenit sportiv:

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:

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

Intensiteti i ndërtimit:

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:

Numri i kateve mbi tokë:

Numri i kateve nën tokë:

Numrat e pasurive dhe ZK përkatëse:

**SEKRETARI I KKTU-së**

Shtojca E



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

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

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

**Z.**

MINISTËR I .....

**Z.** .....

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

Projektues:

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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

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

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

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

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projektpropozimit

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese.

4.6 Të tjera

5. Rregullat e rrjeteve të infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

SHTOJCA F

## **DEKLARATË PËRGJEGJËSIE**

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

Deklarues  
Emër Mbiemër