



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KRYEMINISTRIA

MINISTËR SHTETI PËR PUSHTETIN VENDOR
AGJENCIA PËR MBËSHTETJEN E VETËQEVERISJES VENDORE

KËSHILLI KONSULTATIV
QEVERISJE QENDRORE - VETËQEVERISJE VENDORE

Nr 503 prot

Tiranë, më 04.092025

VENDIM

Nr. 6 datë 04.092025

PËR
MIRATIMIN E PROJEKTAKTEVE OBJEKT KONSULTIMI NË MBLEDHJEN E
KËSHILLIT KONSULTATIV, QEVERISJE QENDRORE – VETËQEVERISJE
VENDORE TË DATËS 3/9/2025

Këshilli Konsultativ bazuar në Ligjin nr. 139/2015 “Për Vetëqeverisjen Vendore”, si dhe në VKM nr.244, datë 17.4.2024 “Për mënyrën e organizimit e të funksionimit të Këshillit Konsultativ të Qeverisjes Qendrore me Vetëqeverisjen Vendore”, pas shqyrtimit të projektakteve të mëposhtme të mbledhjes së datës 03.09.2025 vendosi:

1. Për projektaktin normativ **“Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar**, propozuar nga Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë, bashkitë pjesëmarrëse në Këshillin Konsultativ, mbështetur në mendimet e tyre, miratuan rekomandimet përkatëse për t’u reflektuar nga institucioni propozues si më poshtë:

- Neni 7, citon “fazat e kontrollit”, ku përveç tyre ka edhe faza të tjera, si ngritja e kantierit përpara piketimit të objektit dhe kontrolli i fasadave e sistemimeve të jashtme pas përfundimit të karabinasë. Të qartësohet nëse këto faza do të shtohen në këtë nen, apo ezaurohen tek neni 10/1.
- Pas Nenit 10, shtohet Neni 10/1, si më poshtë vijon: “Aktet e kontrollit”
2. Aktet e kontrollit të përcaktuara në pikën 1, të këtij neni, janë të detyrueshme të depozitohen on-line në sistemin e-leje pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe sekretariatit teknik të KKTU-së në rastet në kompetencë të KKTU-së, të shoqëruara me një deklaratë përgjegjësie, të plotësuar nga subjekti/personi fizik, juridik që i ka hartuar, për çdo fazë ndërtimi. Njësia e vetëqeverisjes vendore, në çdo rast për të gjitha lejet, ka detyrimin të verifikojë punimet e zbatimit nëpërmjet kontrollit fizik të detyrueshëm në terren, sipas shkronjave “b”, “c”, “ç” dhe “dh” të pikës 1, të këtij neni. Të sqarohet nëse, për lejet që janë në kompetencë të KKTU-së, konfirmimi i akteve të kontrollit do të kryhet vetëm nga autoriteti vendor.
- Neni 13, pika 3, ka mbivendosje të institucioneve dhe është e nevojshme të qartësohet nëse është Njësia e Vetëqeverisjes Vendore apo Sekretariati Teknik i KKTU-së, sipas përgjegjësi në përputhje me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, institucioni përgjegjës për të depozituar pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës çertifikatën e përdorimit. Të përcaktohet “IVZHT” apo “Sekretariati Teknik”.
- Akti normativ përcakton *"arkitektin që ka hartuar projektin OSE një arkitekt i përzgjedhur nga zhvilluesi"*. Të saktësohet qartë kush ka përgjegjësi, pasi përdorimi i lidhëzës “ose”, krijon hapësirë për paqartësi.
- Të saktësohet si do të procedohet për marrjen e lejes në rastet kur zbatuesi i punimeve apo mbikqyrësi ka ndërruar jetë.
- Të parashikohet një periudhë kalimtare për projektet që janë në zbatim e sipër në lidhje me arkitektin.
- Aktet e kontrollit për lejet e dhëna nga KKTU, depozitohen dhe bëhet aplikimi për konfirmim në njësit e vetëqeverisjes vendore. Të qartësohet institucioni përgjegjës për verifikimin e akteve të kontrollit në terren, si dhe të qartësohet nëse procedura e verifikimit do të bëhet në koordinim me KKTU-në apo me urdhër pune nga njësitet e vetëqeverisjes vendore.

2. Për projektaktin normativ “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, propozuar nga Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë, bashkitë pjesëmarrëse në Këshillin Konsultativ, mbështetur në mendimet e tyre, miratuan rekomandimet përkatëse për t’u reflektuar nga institucioni propozues si më poshtë:
- Neni 4/1, “Hapësira publike”, të bëhen ndryshimet si më poshtë vijon:
 - 4. Njësitë e vetëqeverisjes vendore inventarizojnë hapësirën publike në pronësi shtet, që është jashtë lejeve të ndërtimit dhe brenda kufijve territorial dhe i regjistrojnë ato në regjistrin kadastral. Ndryshimi i propozuar i referohet kufijve territorial administrative dhe sugjerojmë të saktësohet;
 - 6. Hapësirat publike të përcaktuara në bazë të lejeve të ndërtimit, regjistrohen nga subjektet zhvilluese në regjistrin kadastral. Të shtohet përcaktimi duke ruajtur regjimin juridik sipas pikës 3 më sipër, e cila përcakton se: Kur në një leje ndërtimi, janë përcaktuar zona apo sipërfaqe si hapësira të gjelbra, për rekreacion, ose zona të pambuluara nga gjurma ndërtimore, të cilat janë pronë në bashkëpronësi sipas ligjit Nr. 55/2025 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa, ato regjistrohen si hapësira publike pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, duke ruajtur regjimin juridik të pronësisë;
 - 7. KKTU, me rregullore të veçantë mund të miratojë leje zhvillimi/ndërtimi në hapësira publike. Të detajohet përcaktimi duke përfshirë rastet e hapësirave publike të krijuara nga leje zhvillimi/ndërtimi të miratuara më parë, pasi këto hapësira kanë ndërtim parkim nëntoke dhe rezultojnë pasuri e menaxhuar.
 - Në nenin 3, pika 7, tek “KKTU-të” të shtohen edhe “NJVV-të”.
 - Në nenin 18 “Planeti e detajuara për zona të rëndësishme kombëtare”, pika 6 ndryshohet me përmbajtjen si më poshtë vijon “Lejet e zhvillimit dhe ndërtimit në zonat e rëndësishme kombëtare lëshohen nga KKTU me rregullore të veçantë.”. Të zëvendësohet termi “lëshohen” me “miratohen”.
 - Pas pikës 5 të Nenit 39 “Lejet e ndërtimit”, shtohen pikat 6, 7, 8 dhe 9, me këtë përmbajtje:
 - 6. Pas lëshimit të dokumentit të lejes së ndërtimit, subjekti zhvillues duhet të mbjellë pemë në raport me sipërfaqen e ndërtimit. Në vijim të pikës 6, të qartësohet kriteri i mbjelljes së pemëve. Praktika e ndjekur nga Bashkia Tiranë, në vendimet e miratimit të lejeve të ndërtimit, citon: “*Të gjelbërohet sheshi objekt zhvillimi dhe të mbillen pemë çdo 4 metra përgjatë trotuarit të rrugës kryesore përbri pronës.*”.
 - Në nenin 40, pika 6, të qartësohet mënyra e veprimit për lejet e ndërtimit në shkelje të kushteve të projektit të miratuar, ndryshime të cilat nuk mund të miratohen sipas ligjit në fuqi.
 - Në nenin 52, “Kundërvajtjet administrative”, bëhen këto shtesa dhe ndryshime:
 - Në shkronjën “c” shtohet fjalia me përmbajtjen si vijon:

“...mosveprimet për miratimin në heshtje të dokumenteve të lejeve të ndërtimit, pas pagesës së taksës nga kërkuesit, dënohet me gjobë në masën 5.000.000 lekë.” Duke marrë parasysh se masat administrative kanë karakter edukues, përveç atij ndëshkues, si dhe fluksin e lartë të kërkesave që shqyrtohen nga institucionet qendrore dhe vendore, sugjerohet rishikimi i masës së gjobës dhe ulja e saj në përputhje me pikën 1, ç) të po këtij neni;

Pika 4 ndryshon me këtë përmbajtje:

4. Autoriteti përgjegjës i zhvillimit shqyrton kërkesën e paraqitur, sipas pikës 3, të këtij neni, dhe mund të miratojë lejen për ndryshimet në projekt apo rishikimin e kushteve gjatë ndërtimit, vetëm në rast se nuk cenon të drejtat pronësore të personave të tjerë, si dhe qëndrueshmërinë e sigurinë e objektit. Në rastet kur ndërtimi është në përputhje me kërkesat e mësipërme, autoriteti i zhvillimit merr vendim për miratimin e kërkesës dhe pajisjen me leje. Në rast të kundërt, autoriteti përgjegjës vendos prishjen e ndryshimeve apo punimeve jashtë kushteve të lejes”.

Duke qenë se në nenin në fuqi përcaktohet qartë se ndryshimet duhet të jenë gjithashtu në përputhje me dokumentet e planifikimit/zhvillimit në fuqi, sugjerohet që ky përcaktim të ruhet edhe në rastin e lejeve të shqyrtuara nga autoritetet vendore.

- Neni 2, “Inventarizimi i hapësirave publike”. Njesitë e vetëqeverisjes vendore inventarizojnë hapësirën publike në pronësi shtet, që është jashtë lejeve të ndërtimit dhe brenda kufijve territorial dhe i regjistrojnë ato në regjistrin kadastral. Të qartësohet togfjalëshi “hapësira publike në pronësi shtet”, si dhe të sqarohet nëse do të ketë kosto për njesitë e vetëqeverisjes vendore.

Pika 6, hapësirat publike të përcaktuara në bazë të lejeve të ndërtimit, regjistrohen nga subjektet zhvilluese në regjistrin kadastral. Të sqarohet nëse kjo procedurë ndikon në tarifën e regjistrimit të pronave publike, në lidhje me subjektet që aplikojnë për leje ndërtimi.

- Neni 3 gërma (j), “monitoron lejet e ndërtimit nëpërmjet kontrolleve në terren dhe kontrolleve teknologjike të mbikqyrjes, të sistemit të kamerave apo sistemeve me drone, si dhe sistemit GIS”. Të saktësohet nëse përfshihen lejet e KKTU-së apo dhe të njësive të vetëqeverisjes vendore, pasi krijon kontraditë me kompetencat e IVMT-së dhe IKMT-së.
- Neni 4, gërma (j) “harton dhe organizon projekte që lidhen me planifikimin e territorit, hapësirat publike, krijimin e hapësirave rekreative për fëmijët, si dhe promovimin dhe modernizimin e arkitekturës”. Të saktësohet mënyra e organizimit të projekteve kur është përfitues bashkia.
- Neni 8. Pika (ë), “miratimin e lejeve të zhvillimit dhe ndërtimit në pronat shtetërore apo publike për objektet dhe infrastrukturat publike dhe shtetërore”. Të saktësohet nëse ky trajtim përfshin rrugët, shkollat, si dhe të sqarohet nëse investimet që kryen bashkia janë objekt lejesh të KKTU-së. Të përcaktohet qartë institucioni përgjegjës për dhënien e lejeve.
- Në nenin 10 “Servituti Publik”, ku citohet se “Për pronat shtetërore apo publike të cilat figurojnë në përgjegjësi administrimi të institucioneve publike, servituti i kalimit jepet nga KKTU së bashku me lejen e zhvillimit apo ndërtimit, pas marrjes së

dakordësisë nga institucioni përkatës”, të saktësohet se çfarë përfshin ky trajtim si dhe të sqarohet nëse investimet që kryen bashkia janë objekt lejesh të KKTU-së. Të përcaktohet qartë institucioni përgjegjës për dhënien e lejeve.

- Në nenin 12, pika 8, e cila referon se lejet e ndërtimit të lëshuara nga autoritetet e zhvillimit të territorit regjistrohen pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe i njoftohen Dhomës Kombëtare të Noterisë, brenda 30 ditëve nga lëshimi i tyre në sistemin e-leje. Të saktësohet nëse kjo procedure do të përcillet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore. Gjithashtu, të saktësohet nëse do të përfshihen vetëm pallatet shumëkateshe apo edhe shtëpitë individuale. Të përcaktohet institucioni përgjegjës për mbulimin e kostove.
- Në nenin 15, “Deklarata paraprake për kryerjen e punimeve”, të shtohet pika 1/2 me këtë përmbajtje: “1/3 Përfshimisht, ndërhyrjet dhe infrastruktura për transportin publik janë objekt përjashtimi për deklaratë paraprake, leje infrastrukture për sa kohë janë procedura përmirësimi të mobilitetit urban të Njësive të Vetëqeverisjes Vendore në pronësi të administruara prej tyre”.
- “Neni 40/1. Konfiskimi për interes publik apo strehim social.
1. Tek të gjitha objektet të cilat konstatohen punime pa leje apo në tejkalim të lejes mbi masën 2% të sipërfaqes totale ndërtimore mbi dhe nën tokë, dhe për shkak të qëndrueshmërisë së objektit është e pamundur prishja e tij, konfiskohen për interes publik apo strehim social punimet e kryera pa leje për qëllime fitimi, ose një sipërfaqe ekuivalente me to, brenda objektit, e cila të jetë hapësirë e shfrytëzueshme. Të saktësohet në vendim e Këshillit të Ministrave institucioni përgjegjës që përcakton qëndrueshmërinë e objektit.
- Neni 15 referon ndryshimet në nenin 41. “Deklarata paraprake për kryerjen e punimeve”, pas pikës 1/1, shtohet pika 1/2 me këtë përmbajtje:
Përfshimisht, muret rrethuese janë objekt i një lejeje ndërtimi të miratuar nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit, sipas modeleve TIP të miratuara nga autoritetet përgjegjëse. Rregullat mbi modelet TIP përcaktohen në rregulloren e zhvillimit të territorit”. Të hiqen muret rrethuese nga pikat e deklaratës paraprake.
- Në nenin 16, pika 7, të sqarohet mënyra e veprimit për zonat të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar dhe mund të jenë objekt prishjeje/shpronësimi.
- Në nenin 17 pas pikës 3, shtohet pika 4 me përmbajtje si vijon:
“Pas fillimit të punimeve, për investimet publike, me zhvillues autoritetet publike shtetërore, taksa e ndikimit në infrastrukturë paguhet brenda 30 ditëve nga data e lëshimit të faturës përkatëse nga njësia e vetëqeverisjes vendore.” Të qartësohet funksionimi i sistemit e-leje me konfirmimin e pagesës, afatet e pagesës, si dhe nëse pagesa mund të kryhet pas fillimit të punimeve.
- Në lidhje me projektaktin nr.107/2014, në bashkinë Divjakë, fshatrat brenda rrjetit të mbrojtur Emerald, në planin rregullues janë përcaktuar si zona urbane, duke krijuar konflikt ligjor dhe praktik. Për të shmangur situata të ngjashme, propozohet:

a) Harmonizimi i planeve vendore me kufijtë e zonave të mbrojtura;

b) Procedurë e posaçme për zonat e banuara brenda zonave të mbrojtura, që lejon zhvillim të kufizuar e të kontrolluar.

- Neni 22, pika 1.2, gërma (c), “masat administrative”, të hiqet masa administrative për Kryetarin e Bashkisë pasi nuk është proporcionale. Është e papranueshme nga NJVV-të dhe ekziston kuadri ligjor në fuqi për shkelje të tilla. Të përcaktohet cili institucion e vendos masën dhe kujt i adresohet kjo masë.



Z. Aldrin DALIPI
Kryetar/Bashkëkryetar
Shoqata e Këshillave të Qarqeve të Shqipërisë



Z. Arbjan MAZNIKU
Ministër Shteti për Pushtetin Vendor