



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**KRYEMINISTRIA
MINISTËR SHTETI PËR PUSHTETIN VENDOR
AGJENCIA PËR MBËSHTETJEN E VETËQEVERISJES VENDORE**



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KRYEMINISTRIA
MINISTËR SHTETI PËR PUSHTETIN VENDOR

**Këshilli
Konsultativ**



Procesverbali i Mbledhjes

**Këshilli Konsultativ mes Qeverisë Qendrore dhe Qeverisë Vendore
Mbledhja e datës 3 shtator 2025**

Tabela e Përmbajtjes

Hapja e mbledhjes.....	2
PROJEKTAKTE TË KONSULTUARA	2
Prezantimi i projektaktit normativ “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr. 8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit, të ndryshuar.....	2
Prezantimi i projektaktit normativ “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, të ndryshuar”.....	7
Mbyllja e mbledhjes	18
Shtojca 1: Të pranishëm në mbledhje.....	19

Hapja e mbledhjes

Në zbatim të VKM nr. 244, datë 17.4.2024 të Këshillit të Ministrave “Për mënyrën e organizimit dhe funksionimit të Këshillit Konsultativ të Qeverisjes Qendrore me Vetëqeverisjes Vendore”, më datë 3 shtator 2025 u zhvillua online mbledhja e gjashtë e Këshillit Konsultativ.

Mbledhja u kryesua nga bashkëkryetarët e Këshillit Konsultativ, z. Aldrin Dalipi, Kryetar i Shoqatës së Këshillave të Qarqeve, dhe z. Arbjan Mazniku, Ministër i Shtetit për Pushtetin Vendor. Në fjalën e tij përshëndetëse, Z. Mazniku falenderoi të gjithë anëtarët e Këshillit Konsultativ për pjesëmarrjen e tyre dhe solli në vëmendje se dy aktet e parashikuara në agjendë janë dy akte normative që pritet të marrin fuqi ligjore nga Këshilli i Ministrave, si pjesë e një procesi të nisur gjatë gjithë verës. Ky proces synon disiplinimin e punimeve në ndërtim, si dhe adresimin e problematikave që lidhen me zhvillimin e territorit, tipologjinë e ndërtimeve dhe gjithë punën e bërë me bashkitë për pastrimin dhe kontrollin e territorit. Z. Mazniku theksoi se është parë e arsyeshme nga ana e qeverisë të bëhen disa ndërhyrje të menjëhershme ligjore për të adresuar problematikat ekzistuese dhe për të disiplinuar dy sektorët kryesorë që lidhen me territorin dhe ndërtimin. Për këtë arsye, grupet e punës kanë punuar intensivisht gjatë gjithë muajit gusht për të strukturuar aktet përkatëse, të cilat është vlerësuar që të kalojnë si akte normative, pasi kërkojnë miratim të menjëhershëm në mbledhjen e Këshillit të Ministrave. Z. Mazniku theksoi rëndësinë e mbledhjes për diskutimin e projektakteve, duke marrë në konsideratë që këto projektakte prekin pushtetin vendor.

PROJEKTAKTE TË KONSULTUARA

1. Prezantimi i projektaktit normativ “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr. 8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit, të ndryshuar”

Znj. Artemis Poshi, Përgjegjës Sektori, Drejtorja Juridike, Agjencia për Zhvillimin e Territorit, prezantoi 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” Znj. Poshi theksoi se qëllimi kryesor i ndryshimeve është forcimi i kontrollit mbi ndërtimet, përmirësimi i rolit të autoriteteve përgjegjëse, si dhe rritja e përgjegjësisë së subjekteve.

Në vijim, ajo prezantoi në disa nga ndryshimet më të rëndësishme të parashikuara në këtë projektligj, si më poshtë:

Pas nenit 7/1, shtohet neni 7/2 “Përgjegjësia e arkitektit”, ku gjatë zbatimit të punimeve, arkitekti i përzgjedhur nga zhvilluesi, në përputhje me pikën 3 të nenit 7 të këtij ligji, është i detyruar të kontrollojë dhe është përgjegjës për zbatimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me projektin arkitektonik të miratuar me lejen e ndërtimit. Arkitekti i përzgjedhur nga zhvilluesi harton dhe mban një raport mbi zbatimin e punimeve në përputhje me projektin arkitektonik të miratuar, në bazë të kalendarit të punimeve, në 3 faza të zbatimit të projektit, të përcaktuara në shkronjat “ç”, “d” dhe “dh” të pikës 1 të nenit 10/1 të këtij ligji. Në çdo rast, kur gjatë kontrollit të zbatimit të punimeve, sipas fazave përkatëse, konstaton mospërputhjen e punimeve të kryera me projektin arkitektonik të miratuar me lejen e ndërtimit, njofton menjëherë mbikqyrësin, autoritetin përgjegjës të inspektimit dhe autoritetin përgjegjës të zhvillimit të territorit.”

Sa i përket njoftimit për fillimin e punimeve, janë bërë ndryshime në nenin 9 ku zhvilluesi ose zbatuesi i punimeve, përpara fillimit të punimeve, duhet të njoftojë nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit seksionin e urbanistikës pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore, Inspektoriatin Vendor të Mbrojtjes së Territorit të bashkisë, si dhe Inspektoriatin Kombëtar të Mbrojtjes së Territorit, policinë e shtetit dhe Sekretariatin Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, për lejet e ndërtimit në kompetencë të KKTU. Në njoftim jepen të dhëna për objektin, zhvilluesin, zbatuesin e punimeve, subjektin mbikëqyrës dhe arkitektin. Subjekti së bashku me njoftimin depoziton lejen e ndërtimit, së bashku me planin e vendosjes së objektit dhe projektin e zbatimit të miratuar nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit, si dhe planin e ngritjes dhe të organizimit të kantierit. Me depozitimin e njoftimit sipas përcaktimeve të këtij neni, zhvilluesi ose zbatuesi i punimeve mund të fillojnë punimet e ndërtimit. Inspektoriati përgjegjës dhe Sekretariati Teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, për lejet në kompetencë të KKTU, brenda 15 ditëve nga data e depozitimit të dosjes, duhet të njoftojë subjektin për plotësimin ose jo të dokumentacionit tekniko-ligjor të paraqitur. Subjekti duhet të plotësojë dokumentacionin e kërkuar nga autoriteti përgjegjës, brenda 15 ditëve nga marrja e njoftimit. Zhvilluesi apo zbatuesi i punimeve, detyrimisht në çdo rast, njofton brenda 10 ditëve, autoritetin përgjegjës që ka lëshuar lejen e ndërtimit në sistemin e-leje për kontrollin e punimeve menjëherë sipas fazave të kontrollit me piketimin e objektit, me përfundimin e punimeve në kuotën +/-0,00 dhe në përfundim të karabinasë.

Znj. Poshi vijoi me ndryshimet në nenin 10, si më poshtë;

“Gjatë zbatimit të punimeve të ndërtimit, në kantier hartohet dhe grumbullohet dokumentacioni teknik, që vërteton kontrollin e vazhduar, saktësinë dhe cilësinë e punimeve. Dokumentacioni përcaktohet me Vendim të Këshillit të Ministrave.”

Pas Nenit 10, shtohet Neni 10/1 “Aktet e kontrollit”, si më poshtë vijon:

1. Aktet e kontrollit për proceset e ndërtimit nga subjektet, persona fizikë dhe juridikë, të pajisur me licencë në fushën e mbikëqyrjes së punimeve të ndërtimit, mbahen sipas fazave të mëposhtme:

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

b) piketimi i strukturës ose veprave të infrastrukturës;

c) përfundimi i themeleve / kuota 0;

ç) përfundimi i karabinasë së objektit;

d) përfundimet e instalimeve elektrike, të ngrohjes, të ftohjes, hidraulike dhe të mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimit, të komunikimit elektronik, përfshirë pikën e aksesit në godina sipas përcaktimeve të legjislacioni në fuqi.

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. 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.

3. Sekretariati Teknik i KKTU, mund të kryejë monitorimin e procesit të punimeve të ndërtimit, pasi të ketë vlerësuar situatën rast pas rasti, në varësi të kompleksitetit që mund të paraqesë projekti i miratuar nga KKTU.

4. Aktet e kontrollit të refuzuara nga njësia e vetëqeverisjes vendore, sipas çdo faze punimi zbatimi, në çdo rast duhet t'i njoftohen brenda 15 ditëve inspektoratit qendror apo vendor përgjegjës për kontrollin e territorit dhe sekretariatit teknik të KKTU-së, për rastet në kompetencë të KKTU-së. Nenin 13 ndryshohet me përmbajtjen si vijon:

1. Çertifikata e përdorimit lëshohet nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit, brenda 30 ditëve nga depozitimi i aktit të kolaudimit dhe dokumentacioni të plotë shoqëruar sipas legjislacionit në fuqi.

2. Lidhja e njësive individuale me rrjetin publik të furnizimit me ujë dhe energji elektrike, lejohet vetëm pas paraqitjes nga zhvilluesi / zbatuesi i punimeve të certifikatës së përdorimit të lëshuar nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit,, përveç lidhjeve të nevojshme për punimet në kantier.

3. Njësia e vetëqeverisjes vendore apo Sekretariati teknik i KKTU, sipas përgjegjëseve në përputhje me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, janë të detyruar që të depozitojnë pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës certifikatën e përdorimit brenda 30 ditëve nga lëshimi i saj, të shoqëruar nga dokumenti i lejes së ndërtimit,, plani i vendosjes së objektit, si dhe projekti arkitektonik i zbatuar “as built”.

Me paraqitjen e këtij dokumentacioni, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, në përputhje me dispozitat ligjore, kryen veprimet përkatëse të regjistrimit të objektit dhe lëshon certifikatën e pronësisë të kërkuar apo zhvilluesit.

Komente:

Znj. Ana Shurdha, Bashkia Vau i Dejës, parashtroi pyetjen nëse arkitekti që ndjek zbatimin e projektit duhet të jetë i njëjtë me atë që ka hartuar projektin fillestar, apo nëse mund të caktohet një arkitekt tjetër nga zhvilluesi i projektit.

Znj.Artemis Poshi, u përgjigj se arkitekti që ndjek zbatimin e punimeve duhet të jetë i njëjtë me atë që ka hartuar projektin e miratuar nga organi kompetent dhe është i autorizuar nga zhvilluesi për të ndjekur të gjitha fazat e projektit, përfshirë realizimin e projektit arkitektonik dhe zbatimin e punimeve sipas projektit të miratuar.

Z.Illir Mënga, Zëvendëskryetar i Bashkisë Tiranë, vuri në dukje se në Nenin 7 flitet për fazat e kontrollit. Ai shtoi se përveç fazave të përmendura në Nenin 7, ekzistojnë edhe dy faza të tjera: ngritja e kantierit përpara piketimit të objektit dhe kontrolli i fasadës së sistemeve të jashtme pas përfundimit të punimeve. Z. Mënga pyeti nëse këto faza duhet të shtohen në Nenin 7, apo konsiderohen të përfshira në Nenin 10, pika 3 dhe nëse duhet t'i referohemi aty për saktësi.

Znj.Artemis Poshi u shpreh se në Nenin 7 janë vendosur vetëm fazat e detyrueshme. Ajo shtoi se, lidhur me komentimin e bërë nga Z. Ilir Mengra, do të diskutohet edhe me grupin e punës dhe vendimi për përfshirjen e fazave shtesë do të merret kur të jetë më e arsyeshme për t'u vendosur.

Znj. Adelina Farrici, Drejtor Ekzekutiv, Shoqata Kombëtare e Bashkive të Shqipërisë ngriti pyetjen lidhur me Nenin 13, pika 3, duke kërkuar sqarim se cili institucion do të jetë përgjegjës: Inspektoriati Vendor i Zhvillimit të Territorit apo Sekretariati Teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit. Ajo theksoi se sqarimi është i nevojshëm për të shmangur mbivendosjen e funksioneve të inspektoriateve.

Znj.Artemis Poshi u shpreh se në çdo rast Inspektoriati Vendor vendoset në dijeni për lejet që janë në kompetencë të tij, ndërsa Sekretariati Teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit vendoset në dijeni vetëm për lejet që janë në përgjegjësi të tij. Ajo theksoi se Sekretariati Teknik nuk ndërhyr për lejet që nuk janë në përgjegjësi të autoriteteve vendore, duke siguruar se autoritetet vendore kanë kompetencat e tyre të qarta dhe të përcaktuara. Përfundimisht, u njoftua se formulimi do të rishikohet për saktësi.

Znj.Adelina Farrici vuri në dukje se neni që përmend depozitimin e certifikatës së Kadastrës kërkon sqarim lidhur me institucionin përgjegjës: Bashkia apo Sekretariati Teknik. Ajo sugjeroi që të analizohen të dy opsionet për të shmangur çdo konfuzion në përcaktimin e përgjegjësisë.

Znj.Delina Hoxha, Bashkia Roskovec, parashitroi pyetje lidhur me përgjigjen e dhënë më parë për arkitektin, duke theksuar se akti normativ përcakton se mund të jetë “arkitekti që ka hartuar projektin OSE një arkitekt i përzgjedhur nga zhvilluesi”. Ajo kërkoi sqarim se si duhet të kuptohet kjo dispozitë dhe si do të zbatohet në praktikë.

Znj.Artemis Poshi sqaroi se arkitekti i përzgjedhur nga zhvilluesi duhet të jetë ai që ka hartuar projektin arkitektonik, dmth ai që ka ndjekur të gjitha procedurat e miratimit të lejes që nga fillimi. Ajo shtoi se, në rast se kjo dispozitë paraqet paqartësi, ajo do të rishikohet dhe komentet përkatëse do t'u komunikohen pjesëmarrësve. Theksi kryesor është që projekti, i cili ka ndjekur të gjitha procedurat e miratimit të lejes, të jetë i njëjti që do të ndjekë dhe zbatimin e punimeve.

Z.Idlir Limllari, Bashkia Korçë, ngiri pyetjen se si do të vijojë procedura për marrjen e lejes së shfrytëzimit në rastet kur zbatuesi i punimeve apo mbikëqyrësi ka ndërruar jetë. Ai kërkoi sqarim mbi hapat që do të ndiqen në këtë situatë.

Znj.Artemis Poshi u shpreh se për këtë çështje duhet të konsultohet dhe nuk kishte një përgjigje të menjëhershme. Ajo shtoi se, në rast se zbatuesi i punimeve apo mbikëqyrësi ka ndërruar jetë, besohet se mund të caktohet një zëvendësues, megjithatë, për të mos dhënë një përgjigje të pasaktë, ajo do të bëjë saktësimin përkatës pas konsultimeve të nevojshme.

Z.Artur Beqiri, Drejtor i Urbanistikës, Bashkia Konispol, pyeti nëse është parashikuar ndonjë periudhë kalimtare për objektet që janë aktualisht në zbatim, duke marrë shembull çështjen e arkitektit. Ai kërkoi sqarim se si do të procedohet për projektet që tashmë janë duke u zbatuar.

Znj.Artemis Poshi sqaroi se për projektet që janë aktualisht në zbatim, ajo do t'i komunikojë sqarimet e nevojshme pjesëmarrësve. Ajo shtoi se, besohet se do të aplikohet e njëjta logjikë, sipas së cilës arkitekti që ka hartuar projektin do të jetë pjesë e procesit të mbikëqyrjes së punimeve.

Z.Orges Deraj, Drejtor, Drejtorja e Urbanistikës, Bashkia Vlorë, kërkoi sqarim lidhur me aktet e kontrollit për lejet e lëshuara nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit (KKTU). Ai pyeti nëse këto akte duhet të depozitohen dhe nëse bëhet aplikimi për konfirmim pranë njësive të qeverisjes vendore, cili institucion mban përgjegjësinë për verifikimin e akteve të kontrollit në terren dhe nëse ky verifikim kryhet në koordinim me KKTU-në apo nëpërmjet urdhrat të punës nga njësitet e qeverisjes vendore.

Znj.Artemis Poshi sqaroi se aktet e kontrollit kryhen në çdo rast nga autoritetet vendore, përfshirë edhe lejet e lëshuara nga KKTU, ndërsa KKTU njoftohet për lejet që janë në kompetencë të tij. Ajo theksoi se Sekretariati i Këshillit Kombëtar të Territorit nuk kryen kontrole të detyrueshme sipas fazave të njëjta si autoritetet vendore, por rast pas rasti realizon kontrole ose monitorime për lejet që janë në kompetencë të tij. Megjithatë, kontrollet e detyrueshme kryhen gjithmonë nga autoritetet vendore dhe njësitet e qeverisjes vendore.

Z.Orges Deraj pyeti mbi mënyrën e realizimit të kontrolleve dhe nëse autoritetet vendore duhet të aplikojnë përkatësisht për aktet e kontrolleve.

Znj.Artemis Poshi sqaroi se për aktet e kontrollit nuk kërkohet aplikim i veçantë, sepse me njoftimin për fillimin e punimeve lind detyrimi i autoriteteve vendore dhe, rast pas rasti, i sekretariatit për të kryer kontrollin për lejet që janë në kompetencë të tij, sipas fazave të përcaktuara me ligj. Ajo theksoi se në çdo fazë, pas çdo raporti të ardhur nga arkitekti ose mbikëqyrësi, autoritetet kanë detyrimin të kryejnë kontrollin dhe të mbajnë aktet e kontrollit sipas fazave të përcaktuara. Raportet nga arkitektët dhe mbikëqyrësit janë pjesë e detyrimeve ligjore për të ndjekur punimet në çdo fazë, kështu që nuk është e nevojshme të aplikohet për secilën fazë veç e veç. Znj. Poshi shtoi se, sipas Nenit 10, fraksioni 1, ku është shtuar pika 2, aktet e kontrollit të përcaktuara në pikën 1 duhet të depozitohen online. Kjo mundëson që inspektorati, autoritetet vendore dhe sekretariati të kenë qasje në aktet e kontrollit në kohë reale, duke garantuar që procesi i kontrollit të jetë sa më i saktë dhe i koordinuar nga të gjitha autoritetet dhe inspektoriatet e zhvillimit.

Z.Orges Deraj ngriti pyetjen se nga ku dhe si dorëzohen raportet e mbikëqyrësit.?

Znj.Artemis Poshi sqaroi se të gjitha raportet dhe aktet e kontrollit dorëzohen në mënyrë elektronike përmes sistemit e-leje. Ajo theksoi se të gjitha njoftimet dhe dokumentet janë të disponueshme dhe të kontrollueshme nga të gjitha autoritetet përkatëse, përfshirë autoritetet vendore, inspektoratin dhe sekretariatit, duke garantuar kështu një proces të plotë, të koordinuar dhe të kontrollueshëm të monitorimit dhe kontrollit të punimeve.

Pas diskutimeve, u vendos që institucionit propozues t'i dërgohen komentet, mendimet, vërejtjet dhe propozimet e ardhura nga njësitet e vetëqeverisjes vendore, sipas përmbledhjes së përgatitur nga Sekretariati i Këshillit Konsultativ.

2. Prezantimi i projektaktit normativ “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, të ndryshuar”

Znj. Artemis Poshi, Përgjegjës Sektori, Drejtorja Juridike, Agjencia për Zhvillimin e Territorit, prezantoi projektaktin normativ “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, të ndryshuar” dhe theksoi se, në vijim të ndryshimeve për hapësirat publike, për mënyrën e regjistrimit të tyre, ndalimin efektiv të lejeve, qëllimi kryesor i këtyre ndryshimeve është forcimi i kontrollit mbi ndërtimet pa leje, mbrojtja e hapësirave publike, rritja e transparencës dhe bashkëpunimit institucional dhe përmirësimi i kuadrit ligjor për zhvillim urban të qëndrueshëm. Ajo theksoi se një prej ndryshimeve kryesore është krijimi i një regjistri për lejet e zhvillimit dhe ndërtimit, i cili do të jetë online, si dhe është futur koncepti i “listës së zezë” në kuadër të marrjes së masave ndaj shkeljeve që mund të bëhen ndaj lejeve të ndërtimit apo edhe ndërtimeve pa leje. Gjithashtu, është bërë një përcaktim i qartë se çfarë janë hapësirat publike. Hapësira publike është një term që ka qenë në ligj, por është rikonceptuar. Znj. Poshi solli në vëmendje se është implementuar zgjerimi i rolit të Sekretariatit Teknik të KKTU-së në lidhje me monitorim e lejeve të ndërtimit në kohë reale. Në ndryshimet e propozuara janë vendosur dhe saktësuar kompetencat e AKPT dhe AZHT në promovimin e arkitekturës moderne dhe në nismën e projekteve të huaja dhe marrja pjesë në panairë. Janë përforcuar rregullat për lejet e zhvillimit të ndërtimit, servitutet publike të cilat janë riformuluar. Znj. Poshi theksoi se është parë ndryshimi i nenit 52 që ka të bëjë me konfiskimet, duke qenë se është janë venë re gjatë praktikës mangësira dhe vështirësi dhe ka qenë e nevojshme ndërhyrja.

Në nenin 1 është bërë një riformulim i disa përkufizimeve që kanë qenë pjesë e ligjit, si më poshtë:

Pika 10 ndryshon përmbajtjen si më poshtë vijon:

“E drejta për zhvillim” është e drejta ligjore për të zhvilluar një parcelë dhe/ose një zonë, në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit. E drejta për zhvillim është e dallueshme nga e drejta e pronësisë dhe jepet nga autoriteti vendor i planifikimit, që ka kompetencën për të rregulluar përdorimin e tokës në juridiksionin e tij, në përputhje me përcaktimet ligjore në fuqi.

Në pikën 12 togfjalëshit “autoritetit përgjegjës të planifikimit” ndryshohet duke u shënuar “autoritetit përgjegjës të zhvillimit”.

Në pikën 14, pas togfjalëshit “autoriteti përgjegjës i planifikimit”, shtohet togfjalëshi “dhe zhvillimit”. Ky ndryshim reflektohet edhe në pikat 18 dhe 31, ku shtohet gjithashtu togfjalëshi “zhvillimit”.

Pas pikës 33, shtohet pika 34, e cila ka të bëjë me Regjistrin Kombëtar të lejeve të zhvillimit dhe ndërtimit, i cili do të jetë një databazë elektronike kombëtare, pjesë e sistemit e-leje, ku do të regjistrohen të gjitha lejet e zhvillimit dhe të ndërtimit që lëshohen nga autoritetet e zhvillimit të territorit.

Pas pikës 47, shtohet pika 48 me përmbajtjen si vijon:

“48. Lista e zezë” është regjistri i të gjithë zhvilluesve, shoqëri ose individë që shkelin parashikimet ligjore të zhvillimit të territorit, kontrollit dhe disiplinimit të punimeve të ndërtimit, të cilët

përrjashtohen nga e drejta për të përfituar leje sipas përcaktimeve të këtij ligji për një periudhë 5-vjeçare.”

Znj. Poshi sqaroi se në nenin 2 është bërë një riformulim i hapësirave publike, përkatësisht në nenin 4/1 ku hapësira publike" është hapësira e jashtme, si trotuari, rruga, sheshi, kënde lojërash për fëmijë, lulishtja, parku e të tjera të ngjashme, në shërbim të komunitetit, ku menaxhimi mund të jetë publik dhe/ose privat. Hapësira publike përfshin rrugëkalime publike dhe mjedise që janë të hapura për publikun ose në shërbim të përdorimit publik, pavarësisht nga regjimi juridik i tokës dhe përtej përcaktimeve të pronës publike, sipas ligjit nr. 8743, datë 22.2.2001, “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, i ndryshuar. Autoritetet publike, kryesisht ose në partneritet me sektorin privat, krijojnë hapësirë publike përmes ndërtimit të infrastrukturave publike, të përcaktuara në nenin 3, të ligjit nr. 107/2014, për gjelbërimin, transportin, aktivitetet sociale, edukativo-sportive, çlodhëse dhe/ose krijuese, sipas rregullave, kushteve dhe standardeve të posaçme. 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. Njesitë e vetëqeverisjes vendore inventarizojnë hapësirën publike në pronësi shetjet, që është jashtë lejeve të ndërtimit dhe brenda kufive territorial dhe i regjistrojnë ato në regjistrin kadastral. Autoritetet vendore të zhvillimit kanë detyrimin të sigurojnë mbrojtjen, mirëmbajtjen dhe përmirësimin e hapësirave publike, me shpenzimet e veta, përfshirë në pronë private, pa cënuar të drejtën e pronarëve për zhvillimin e tyre deri në momentin e kryerjes së zhvillimit. Hapësirat publike të përcaktuara në bazë të lejeve të ndërtimit, regjistrohen nga subjektet zhvilluese në regjistrin kadastral. KKTU, me rregullore të veçantë mund të miratojë leje zhvillimi/ndërtimi në hapësira publike. Gjithashtu, ndalohet zënia e hapësirave publike nga nga çdo individ apo subjekt që nuk është pajisur me lejet përkatëse të shfrytëzimit të hapësirës publike nga autoritetet përgjegjëse. Znj. Poshi theksoi se Këshilli i Ministrave përcakton me vendim, rregullat, kushtet dhe procedurat për përdorimin, menaxhimin dhe regjistrimin e hapësirës publike.

Sa i përket ndryshimeve në nenin 3, është rishikuar nenin 7/2 “Përgjegjësitë e Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit”, ku pas shkronjës “i”, shtohen shkronjat “j”, “k”, “l” dhe “ll” me përmbajtjen si vijon:

- 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.
- k) organizon veprimtari informuese dhe promovuese, kombëtare dhe ndërkombëtare, si aktivitete, ekspozita, panairë, expo, si dhe veprimtari të tjera promovionale, me qëllim zhvillimin e qëndrueshem të territorit dhe përfshirjes së arkitekturës në zhvillimin e territorit.
- l) financon dhe bashkëfinancon projektet që lidhen me zhvillimin e territorit dhe promovimin e arkitekturës në zhvillimin urban.
- ll) financon projekte për hapësirat publike dhe krijimin e hapësirave rekreative për fëmijët.
- m) themelon, financon dhe bashkëfinancon krijimin e fondacioneve me fushë veprimtarie zhvillimin e territorit apo promovimin e arkitekturës në zhvillimin e territorit.

Në nenin 4 janë përcaktuar përgjegjësitë e Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit”, konkretisht në nenin 9 pas shkronjës “h”, shtohen shkronjat “i”, “j” dhe “k”, me përmbajtjen si vijon:

“i) organizon aktivitete, ekspozita, panaire, konkurse kombëtare dhe ndërkombëtare, si dhe veprimtari të tjera të kësaj natyre me qëllim promovimin e planifikimit të qëndrueshëm të territorit dhe të arkitekturës për territorin dhe hapsirën publike.

j) harton dhe organizon projekte që lidhen me planifikimin e territorit, hapësirat publike, krijimin e hapësirave recreative për fëmijët, si dhe promovimin dhe modernizimin e arkitekturës.

k) merr pjesë/anëtarësohet në organizata dhe fondacione me fushë veprimtarie planifikimin dhe promovimin e arkitekturës në zhvillimin e territorit.”

Në nenin 5 reflektohet ndryshimi në nenin 14, “Kontributet profesionale në planifikim”, në fund të pikës 2 shtohet fjalia me përmbajtjen “2.....të cilët, nëpërmjet njësive të vetëqeverisjes vendore, koordinojnë dhe bashkërendojnë punën me autoritetet e planifikimit dhe zhvillimit në nivel kombëtar.”

Në nenin 6 bëhet ndryshimi në pikën 3, të nenit 14/1, “Delegimi i përgjegjësisë”, pas togfjalëshit “për planifikimin” shtohet togfjalëshi “dhe zhvillimin”.

Në nenin 7 parashikohen ndryshimet në nenin 18 “Planet 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.”

Znj. Poshi prezantoi nenin 8, ku në nenin 28 parashikohen përgjegjësitë e Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU), konkretisht pas shkronjës “e”, të pikës 1, shtohet shkronja “ë” me përmbajtjen:

“ë) miratimin e lejeve të zhvillimit dhe ndërtimit në pronat shtetërore apo publike për objektet dhe infrastrukturën publike dhe shtetërore. Për të gjitha pronat shtetërore apo publike të cilat nuk figurojnë në përgjegjësi administrimi të asnjë institucioni shtetëror, leja jepet direkt nga KKTU. Për pronat shtetërore apo publike të cilat figurojnë në përgjegjësi administrimi të institucioneve publike, leja jepet nga KKTU pas marrjes së dakordësisë nga institucioni përkatës.” Ajo sqaroi se në këtë pikë është bërë kjo ndërhyrje me qëllim lehtësimin e procedurave që kanë të bëjnë me rrjetet urbanistike, me rrugët, me ndërtimet në stacione.

Në nenin 10 parashikohet ndryshimi në nenin 34 “Servituti Publik”, pika 2, me përmbajtjen:

“2. Servituti publik mund të përcaktohet nga dokumentet e planifikimit apo lejet e zhvillimit dhe ndërtimit të lëshuara nga autoritetet e zhvillimit të territorit.

2.1. Për lejet e zhvillimit dhe ndërtimit që miratohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit, në rastet e aksesit në pronat shtetërore apo publike të cilat nuk figurojnë në përgjegjësi administrimi të asnjë institucioni shtetëror, leja e zhvillimit apo ndërtimit përmban edhe servitutin publik në këto prona. Për pronat shtetërore apo publike të cilat figurojnë në përgjegjësi administrimi të institucioneve publike, servituti i kalimit jepet nga KKTU sëbashku me lejen e zhvillimit apo ndërtimit, pas marrjes së dakordësisë nga institucioni përkatës.

2.2. Rugët e aksesit të parashikuara si servitut publik me lejet e zhvillimit apo ndërtimit të miratuara nga KKTU, sipas parashikimeve të pikës 2.1 të këtij neni regjistrohen pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës si prona publike.

2.3. Rugët e aksesit të parashikuara si servitut publik me lejet e zhvillimit apo ndërtimit të miratuara nga KKTU investohen, ndërtohen nga subjekti zhvillues, përfitues i lejes së zhvillimit apo ndërtimit.

2.4. Rugët e aksesit të parashikuara si servitut publik me lejet e zhvillimit apo ndërtimit, regjistrohen nga subjektet zhvilluese në regjistrin kadastral.”

Në nenin 11 parashikohet ndryshimi në nenin 37 “Kushtet për zhvillim”, ku pas pikës 2, shtohet pika 3 me përmbajtjen “3. Për të gjitha vendimmarrjet e KKTU, ministrinë e linjës që njëkohësisht janë anëtarë të KKTU shprehin dakordësinë gjatë mbledhjes së Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit. Ministrinë që nuk janë anëtarë të KKTU, japin mendimin e tyre nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, brenda 10 ditëve nga marrja e kërkesës për mendim. ”.

Në nenin 12 është përcaktuar që pas pikës 5 të Nenit 39 “Lejet e ndërtimit”, të shtohen pikat 6, 7, 8, 9 dhe 10 me këtë përmbajtje:

“6. Pas lëshimit të dokumentit të lejes së ndërtimit, subjekti zhvillues duhet të mbjellë pemë në raport me sipërfaqen e ndërtimit.

7. Lejet e ndërtimit për objektet rezidenciale duhet të përfshijnë edhe përdorimin e hapësirës për fëmijë.

8. Ndalohe ndryshimi i aktivitetit/funksionit/destinacionit pa marrë lejen përkatëse nga autoriteti përgjegjës. Rregullat dhe procedurat për ndryshimin e aktivitetit/funksionit/destinacionit miratohen me Vendim të Këshillit të Ministrave.

9. 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.

10. Rregullat dhe procedurat përkatëse miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.”

Në nenin 13 bëhen shtesa dhe ndryshime në nenin 40 “Afati i lejes së ndërtimit”, si më poshtë:

Në pikën 2 togfjalëshi “autoriteti i planifikimit” zëvendësohet me togfjalëshin “autoriteti i zhvillimit”.

Në pikën 4 togfjalëshi “autoriteti i planifikimit” zëvendësohet me togfjalëshin “autoriteti i zhvillimit”.

Pika 6, ndryshohet me përmbajtjen si vijon:

“6. Për punimet e filluara dhe të papërfunduara, për të cilat ka përfunduar afati i lejes së ndërtimit prej më shumë se 5 vitesh, dhe nuk është kërkuar shtyrja e afatit sipas procedurave ligjore në fuqi pranë autoriteteve përgjegjëse, Këshilli i Ministrave miraton procedurën mbi mënyrën e përfundimit të punimeve, prishjen apo konfiskimin e ndërtimit. ”

Në nenin 14, pas nenit 40 shtohet neni 40/1 me përmbajtjen, si më poshtë vijon:

“Konfiskimi për interes publik apo strehim social”

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. Tek të gjitha objektet të cilat konstatohen punime pa leje apo në tejkalim të lejes për qëllime fitimi, mbi masën 10% të sipërfaqes totale ndërtimore mbi dhe nën tokë, konfiskohet për interes publik apo strehim social i gjithë objekti apo vendoset prishja e plotë e tij nga organet përgjegjëse. Konfiskimi kryhet me propozim të IKMT dhe miratim të KKTU. Rregullat, procedurat dhe mënyrat përkatëse për prishje apo konfiskimin për interes publik apo strehim social miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.”

Në nenin 15 është përcaktuar që në nenin 41 “Deklarata paraprake për kryerjen e punimeve” të bëhen shtesat dhe ndryshimet:

Pika 1/1 ndryshohet me këtë përmbajtje:

“1/1. Përjashtimisht, pavarësisht natyrës së ndërhyrjeve, të gjitha llojet e punimeve brenda zonës së brezit bregdetar, janë objekt i një lejeje ndërtimi të miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit (KKTU).”

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

Përjashtimisht, 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”.

Në nenin 16 parashikohet ndryshimi në nenin 43 “Kërkesa për leje ndërtimi”, ku pas pikës 5 shtohen pikat 6 dhe 7 me këtë përmbajtje:

“6. Për investimet publike, me zhvillues autoritetet publike/shtetërore, fillimi i punimeve mund të kryhet pas zbardhjes së vendimit të KKTU. Për këto raste, në rregulloren e zhvillimit të territorit përcaktohen procedura të posaçme.

7. Për investimet publike, me zhvillues autoritetet publike/shtetërore, për zonat të cilat nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, autoritetet publike/shtetërore përjashtohen nga detyrimi për të depozituar dokumentacionin e pronësisë, ndërsa për zonat për të cilat ka përfunduar regjistrimi fillestar duhet të depozitojnë kërkesën për shpronësim pranë autoritetit përgjegjës për shpronësimet.” Znj. Poshi theksoi se ky është një lehtësim për procedurat që kanë të bëjnë me lejet që janë investimet publike ku janë zhvillues autoritetet publike.

Në nenin 17 është ndryshuar nenin 46 “Taksa e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja”, bëhen shtesat dhe ndryshimet:

Pika 2 ndryshohet si më poshtë:

“2. Taksa e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja paguhet pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore përpara dorëzimit të dokumentit të lejes së ndërtimit”

Pas pikës 3 shtohet pika 4 më përmbajtje si vijon:

“4. 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.”

Në nenin 18 ndryshohet neni 47 “Dorëzimi i lejes së ndërtimit”, pika 1, si më poshtë:

“1. Dokumenti i lejes së ndërtimit i dorëzohet kërkuesit të saj nga autoriteti përgjegjës, jo më vonë se:

- a) 15 ditë nga data e pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë nga kryetari i bashkisë. Në rast se Kryetari i Bashkisë nuk vepron sipas afatit të përcaktuar, dokumenti i lejes së ndërtimit gjenerohet automatikisht nga sistemi e-leje me vulë elektronike, pas 20 ditëve nga mbarimi i afatit 15-ditor.
- b) 30 ditë nga data e pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë dhe plotësimit të kushteve për vendimmarrjet me kusht të Këshilli Kombëtar të Territorit dhe Ujit nga ana e sekretariatit teknik të KKTU. Në rast se sekretariati teknik i KKTU nuk vepron sipas afatit të përcaktuar, dokumenti i lejes së ndërtimit gjenerohet automatikisht nga sistemi e-Leje me vulë elektronike, pas 20 ditëve nga mbarimi i afatit, më përjashtim të rasteve kur subjektet zhvilluese nuk kanë plotësuar kushtet sipas vendimmarrjes me kusht të Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit.

2. Për investimet publike, me zhvillues autoritetet publike/shtetërore, fillimi i punimeve mund të kryhet pas zbardhjes së vendimit të KKTU, pa u lëshuar dokumenti i lejes së ndërtimit, sipas përcedurave të posaçme të përcaktuara në rregulloren e zhvillimit të territorit.”

Në nenin 19 është përcaktuar se në nenin 50, “Vëzhgimi i zhvillimeve në territor”, bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

Në pikën 1, pas fjalës “planifikimit” shtohet fjala “zhvillimit”.

Pika 2 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“2. Autoritetet e zhvillimit, kontrollit dhe monitorimit të territorit, inspektimit dhe policia e shtetit me marrëveshje bashkërendojnë veprimet dhe kontrollet ndërmjet tyre, si dhe shkëmbejnë informacione e të dhëna në kuadër të zhvillimit të qëndrueshëm të territorit dhe monitorimit të zbatimit të projekteve të miratuara me lejet e ndërtimit nga autoritetet e zhvillimit të territorit.”

Pika 3 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“3. AZHT përgatit raportin e zhvillimeve në territor, brenda muajit mars të çdo viti, për zhvillimet në territor gjatë vitit të mëparshëm dhe njofton Këshillin Kombëtar të Territorit dhe Ujit.”

Znj. Poshi solli në vëmendje se pika 4 shfuqizohet.

Gjithashtu, pas nenit 50, shtohet neni 50/1 me përmbajtjen si vijon:

Përfshirja nga procedurat e dhënies së lejeve të ndërtimit:

“1. Refuzohen nga pajisja me leje ndërtimi individët, subjektet, përfshirë administratorët, ortakët dhe pronarët përfitues, që pas hyrjes në fuqi të këtij ligji:

- kanë kryer shkelje të rënda të standardeve teknike dhe ligjore në projektet e ndërtimit;
- janë dënuar me vendim gjyqësor të formës së prerë për vepra penale në fushën e ndërtimit;
- kanë shitur njësitë e ndërtuara për të njëjtën sipërfaqe më shumë se një herë;
- janë objekt konfiskimi apo prishje në përputhje me procedurat ligjore në fuqi.

2. Përfshirja nga shqyrtimi i kërkesës për leje ndërtimi mbetet në fuqi për një periudhë 5 vjeçare nga momenti i identifikimit të shkeljes ose vendimit përkatës.

3. Sekretariati teknik i KKTU mban dhe përditëson një regjistër të brendshëm me listën e zezë të subjekteve të përfshirë, i cili mund të konsultohet gjatë shqyrtimit të çdo kërkesë për leje ndërtimi nga autoritetet e zhvillimit të territorit. Ky regjistër është publik dhe i aksesueshëm në faqen elektronike të Sekretariatit”.

Në nenin 21 parashikohet ndryshimi në nenin 51 “Inspektimi”, pika 3, si më poshtë vijon:

“Autoritetet e inspektimit bashkëveprojnë dhe bashkërendojnë procesin e inspektimit në bashkëpunim me AZHT-në. Autoritetet e inspektimit kanë akses në Regjistrin e lejeve të ndërtimit, ku mund të shohin dhe konsultojnë të gjitha lejet e miratuara dhe dokumentacionin shoqërues të tyre.”

Në nenin 22 bëhen ndryshime dhe shtesa në nenin 52, “Kundërvajtjet administrative”. Znj. Poshi theksoi se nuk janë ndryshuar masa e gjobave, por janë bërë saktësime, si më poshtë:

Në pikën 1, bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

1.1 Togfjalëshi “përveç rasteve kur përbëjnë vepër penale” shfuqizohet.

1.2 Në shkronjën “c” shtohen fjalitë me përmbajtjen si vijon:

“... ndryshimi i aktivitetit/funksionit/destinacionit pa marrë lejen përkatëse nga autoriteti përgjegjës dënohet me gjobë në masën 5.000.000 lekë. 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. ”

1.3 shkronja “e” ndryshohet si më poshtë vijon:

e) kryerja e punimeve pa leje dënohet me gjobë të barabartë me vlerën e punimeve të kryera pa leje sipas preventivit përkatës të depozituar pranë autoriteteve përgjegjëse, por në çdo rast jo më pak se 35 000 (tridhjetë e pesë mijë) lekë për metër katror, kur ndërtimi bëhet për qëllime fitimi dhe me:

- i. konfiskim për interes publik apo strehim social të punimeve të kryera pa leje kur ndërtimi pa leje është mbi masën 2% të sipërfaqes totale ndërtimore mbi dhe nën tokë.
- ii. prishje apo konfiskim për interes publik, për të gjithë objektin, kur ndërtesa është e qëndrueshme, në rastet kur:
 - i. ndërtimi rezulton pa leje, mbi dhe nën tokë;
 - ii. ndërtimi pa leje tejkalon masën 10% të sipërfaqes totale ndërtimore mbi dhe nën tokë;

- iii. kryerja e punimeve pa leje brenda brezit bregdetar, në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit, në zonat e mbrojtura apo zonën kufizuese të një monumenti kulture dënohet me 5.000.000 (pesë milionë) lekë gjobë. Lejet apo deklaratat paraprake të punimit, të miratuara në këto zona nga organet e pushtetit vendor, pa marrë paraprakisht aktin e konfirmimit nga sekretariati teknik i KKTU-së, janë akte absolutisht të pavlefshme. Shkelja e kësaj rregulle nga autoritetet vendore dënohet me 2.000.000 (dy milionë) lekë gjobë; shpenzimet e prishjes dhe të pastrimit të inerteve mbulohen nga subjekti zhvillues sipas faturës së prishjes e të pastrimit të inerteve nga organet shtetërore. Fatura lëshuar sipas parashikimeve të kësaj pike përbën titull ekzekutiv.

1.4 pas pikës “i” shtohet pika “j” me këtë përmbajtje:

“j. Pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, kryerja e punimeve pa leje nga punonjesi i shtetit, me kohë të plotë ose të pjesshme, i cili rezulton drejtpërdrejtë i lidhur me punimet pa leje, konsiderohet shkelje shumë e rëndë sipas legjislacionit në fuqi për rregullimin e marrëdhënies së punësimit dhe, sjell si pasojë largimin nga puna. Në këtë rast punonjësi ndalohet të punojë në institucione publike për një periudhë 7 vjeçare nga momenti i njoftimit të masës.”

2. 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.

Komente:

Z. Josif Gorrea, Kryetar i Bashkisë Divjakë, theksoi se në zonën e Divjakës, disa fshatra ndodhen brenda rrjetit të mbrojtur Emerald, ndërkohë që në planin rregullues janë përcaktuar si zona urbane, duke krijuar konflikt ligjor dhe praktik. Për të shmangur situata të ngjashme, z. Gorrea propozoi harmonizimin e planeve vendore me kufijtë e zonave të mbrojtura. Gjithashtu të ketë një procedurë të posaçme për zonat e banuara brenda zonave të mbrojtura, që lejon zhvillim të kufizuar e të kontrolluar.

Z. Ilir Mëngraj, Zëvendëskryetar i Bashkisë Tiranë, kërkoi të bëhen disa përcaktime në nenet, si më poshtë:

Neni 4, pika 7: “KKTU me rregullore të veçantë mund të miratojë leje zhvillimi/ndërtimi në hapësira publike”, të bëhet:

“KKTU me rregullore të veçantë mund të miratojë leje zhvillimi/ndërtimi në hapësira publike, duke përjashtuar rastet e hapësirave publike të krijuara nga leje zhvillimi/ndërtimi të miratuara më parë, pasi këto hapësira kanë ndërtim parkimi nën tokë dhe rezultojnë pasuri të menaxhuara”.

Neni 7, pika 18: Ku flitet për planet e detajuara për zonat me rëndësi kombëtare, ku thuhet: “Lejet e zhvillimit/ndërtimit lëshohen nga KKTU”, kërkoi të zëvendësohet fjala “lëshohet” me fjalën “miratohet”.

Neni 12, pika 6: I cili ka të bëjë me detyrimin e subjektit zhvillues për të mbjellë pemë, kërkoi të qartësohet, pasi Bashkia Tiranë e ka të përcaktuar qartë procesin e mbjelljes së pemëve.

Neni 13, pika 6: Ku flitet për afatin e lejes së ndërtimit:

“Për punimet e filluara dhe të papërfunduara, për të cilat ka përfunduar afati i lejes së ndërtimit prej më shumë se 5 vitesh, dhe nuk është kërkuar shtyrja e afatit sipas procedurave ligjore në fuqi pranë autoriteteve përgjegjëse, Këshilli i Ministrave miraton procedurën mbi mënyrën e përfundimit të punimeve, prishjen apo konfiskimin e ndërtimit.”

Z. Mënga ngriti pyetjen se si do të veprohet për lejet e ndërtimit në shkelje të kushteve të projektit të miratuar, pra që kanë kaluar këtë afat dhe ndryshimet nuk mund të miratohen sipas ligjeve në fuqi.

Znj. Artemis Poshi u shpreh se do të bëhen parashikimet e nevojshme.

Z. Gledian Llatja, Kryetari i Bashkisë Elbasan, mori fjalën për diskutim dhe paraqiti komentet e tij. Duke marrë si shembull regjistrin e bizneseve jokorrekte, “Regjistrin e Zi”, ai theksoi se ndryshimet e propozuara janë shumë të nevojshme. Neni 2 “Njesitë e vetëqeverisjes vendore inventarizojnë hapësirën publike në pronësi shtetërore, që është jashtë lejeve të ndërtimit dhe brenda kufijve territorialë, dhe i regjistrojnë ato në regjistrin kadastral.”. Z. Llatja kwrkoi tw dinte nwse bwhet fjalw pwr tokw shtet e papwrcaktuar dhe nwse ligji i jep tw drejtw bashkisw qw ta marrw dhe ta inventarizojw.

Znj. Artemis Poshi sqaroi se kuptimi i ligjit është të inventarizohen të gjitha pronat shtetërore/hapësirat publike dhe të krijohet një regjistër, në mënyrë që ato të mos cenohen dhe të mbeten si të tilla.

Z. Gledian Llatja u shpreh dakord me të drejtën që i jep ligji për regjistrimin e pronave, pronësia e të cilave është e papërcaktuar, por kërkoj që kostot e regjistrimit të këtyre sipërfaqeve të parashikohen dhe t’u jepet mundësia bashkive që t’i përfshijnë si tarifë tek leja e ndërtimit, në mënyrë që bashkia të mos ketë kosto shtesë si rezultat i këtij procesi.

Znj. Artemis Poshi u shpreh mirëkuptuese për pamundësinë e bashkive për të përballuar kostot e regjistrimit kadastral dhe tha se Këshilli i Ministrave, duke pasur parasysh ruajtjen e hapësirave publike, do të miratojë një vendim specifik ku do të sqarohen të gjitha detajet për regjistrimin e hapësirave publike.

Neni 3, pika 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.”

Z. Llatja kërkoj sqarim nëse bëhet fjalë vetëm për lejet që miraton KKTU-ja apo edhe lejet e bashkisë.

Znj. Poshi sqaroi se i referohet vetëm lejeve të miratuara nga KKTU-ja, në mënyrë që të bëhet një monitorim më i mirë i lejeve nga institucioni që i miraton.

Z. Gledian Llatja ngriti shqetësimin se ndoshta kjo mund të sjellë mbivendosje të kompetencave mes KKTU-së, IKMT-së dhe IVMT-së.

Për neni 8, pika ë: “Miratimin e lejeve të zhvillimit dhe ndërtimit në pronat shtetërore apo publike për objektet dhe infrastrukturat publike dhe shtetërore. Për të gjitha pronat shtetërore apo publike të cilat nuk figurojnë në përgjegjësi administrimi të asnjë institucioni shtetëror, leja jepet direkt nga KKTU. Për pronat shtetërore apo publike të cilat figurojnë në përgjegjësi administrimi të institucioneve publike, leja jepet nga KKTU pas marrjes së dakordësisë nga institucioni përkatës.”. Z. Llatja kwrkoi tw saktwsohet mw mirw se cili do tw jetw autoriteti qw do tw miratojw lejet nw

vazhdim të projekteve kur ka përfutur bashkinë, sepse duket sikur bashkia i merren kompetencat që ka për miratimin e lejeve për projekte publike.

Znj. Artemis Poshi sqaroi se lejet do të vazhdojnë të jepen nga bashkia dhe se do t'i komunikohen komentet grupit të punës.

Z. Llatja, për nenin 12, pika 9: “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.”, kërkoi sqarim për formën që duhet të ndjekë bashkia për të komunikuar informacionin Dhomës Kombëtare të Noterisë. Kërkoi sqarim nëse ligji ka në fokus ndërtimet shumëkatëshe apo të gjitha ndërtimet, si dhe ngriti shqetësimin nëse ky proces do të sjellë kosto të paparashikuara për bashkitë.

Znj. Artemis Poshi sqaroi se bashkia do të komunikojë me Dhomën Kombëtare të Noterisë, e cila do të njoftojë të gjithë noterët në territorin përkatës. Ajo tha se ndryshimet ligjore kërkojnë të ndalojnë abuzimet e hasura deri tani për parashitjen e banesave dhe shitjen dy herë. Znj. Poshi u shpreh se sugjerimet do t'i përcillen grupit të punës për shqyrtim.

Z. Gledian Llatja u shpreh dakord për nenin 13, por ngriti problemin e zgjidhjes së çështjeve civile të kontratave të porosisë që do të ngrihen, duke sugjeruar që të parashikohet një rregullim ligjor. Gjithashtu, për nenin 41, pika 15, ai kërkoi një sqarim për mënyrën se si do të miratohen lejet për muret rrethuese dhe kërkoi shtimin e një pike ku të përjashtohen stacionet e autobusit nga këto procedura për pajisjen me leje ndërtimi.

Znj. Artemis Poshi sqaroi se do të miratohen sipas projekteve tip dhe se rregullat do të përcaktohen në Rregulloren e Zhvillimit.

Z. Gledian Llatja, sugjeroi për nenin 16 që miratimi i lejeve të ndërtimit në zonat e paazhurnuara të lejohet jo vetëm për KKTU-në, por të miratohet edhe për bashkitë.

Sa i përket neni 17, pika 2 “Taksa e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja paguhet pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore përpara dorëzimit të dokumentit të lejes së ndërtimit.”, Z. Llatja kërkoi një sqarim nëse do përdoret sistemi i lejeve në këtë rast.

Gjithashtu, ai u shpreh kundër vendosjes së gjobave në një vlerë kaq të lartë dhe joproporcionale, të parashikuara në nenin 22 “Kundravajtjet administrative”. Z. Llatja kërkoi të sqarohet se cili është autoriteti që do të vendosë masat administrative.

Znj. Majlinda Cara, Kryetare e Bashkisë Kurbini, në përfundim të fjalës së Z. Llatja, theksoi se miratimi i lejeve është një fazë e cila përshkron disa hallka. Një leje për miratim kalon si fillim për kontroll nga specialisti, përgjegjësi, drejtuesi i urbanistikës dhe së fundmi tek kryetari i bashkisë. Për shkak objektiv të mungesës së punonjësve sipas hallkave të mësipërme, kujt i delegohet përgjegjësia për kalimin e afatit 15 ditor? Vendosja e masës administrative kundrejt kalimit të afatit 15 ditor të lejes konsiderohet nga ana jonë si e paarsyeshme dhe si e tillë ka nevojë për rishqyrtim.

Referuar po të njëjtës pikë, ‘Kryerja e punimeve pa leje në brezin bregdetar’, e cila i referohet deklaratave të punimeve në zonat e mbrojtura, Znj. Cara theksoi se është i paqartë parashikimi që:

‘...deklarata paraprake e punimeve të miratuara nga organet e pushtetit vendor...’, kur deri në këto momente njësitë e vetëqeverisjes vendore nuk e kanë një kompetencë të tillë. Kjo pikë parashikon njëkohësisht dhe vendosjen e masës administrative me gjobë, në rastet e mosdhënies së kësaj deklarate. Ajo risolli në vëmendje se një kompetencë e tillë nuk i përket njesive të vetëqeverisjes vendore. Kjo pikë bëhet e zbatueshme vetëm nëse kjo kompetencë u kalon njesive të vetëqeverisjes vendore shprehimisht, sepse referuar nenit 7 organi kompetent për dhënien e këtyre deklaratave është KKTU-së.

Znj. Artemis Poshi në vijim sqaroi se sugjerimet e znj. Cara do të merren në konsideratë dhe do të diskutohen me grupin e punës gjatë rishikimit të tyre.

Z. Aldrin Dalipi sugjeroi që pasi këto komente të diskutohen me Grupin e Punës, integrimi i tyre në projektakt të bëhet në bashkëpunim me kryetarët e bashkive në mënyrë që të mos haset vështirësi në qartësinë e tyre.

Z. Gledian Llatja u shpreh për qartësimin e nenit 2, “Për hapësirat publike”, duke kërkuar të specifikohen kostot financiare që i lindin njesive të vetëqeverisjes vendore nga hyrja në fuqi e këtij ligji. Këto përfshijnë regjistrimin në ASHK, shpenzimet noteriale, si dhe të gjitha shpenzimet e tjera që burojnë nga ky proces. Ai vuri në dukje gjithashtu se mbetet i paqartë fakti që projektuesi të jetë njëkohësisht edhe zbatues dhe kolaudator i punimeve. Në këtë kuadër, u theksua nevoja për futjen e një koncepti të tillë në legjislacion. Qenia e të njëjtit person si projektues dhe kolaudator mund të përbëjë konflikt interesi, por është momenti që kjo çështje të rregullohet ligjërisht, si për organet shtetërore, ashtu edhe për subjektet private.

Z. Fran Brahimi, Drejtor, Drejtoria e Financave Vendore, Ministria e Financave, shprehu dakordësinë e tij për të gjitha sugjerimet dhe komentet që ngritën kryetarët e bashkive me qëllim ruajtjen e autonomisë vendore dhe moscënimin e kompetencave të njesive të vetëqeverisjes vendore. Konkretisht për të dyja projekt-aktet, komentet konsistojnë lidhur me efektet financiare. Ai theksoi se duhet të qartësohet se nga cili organ do të përballohen efektet financiare të këtyre projekt-akteve dhe përllogaritja e tyre për aq sa është e mundur.

Z. Baki Dervishi, Zëvendëskryetar i Bashkisë Kavajë, sqaroi se është vështirë të ecet më këto afate që parashikohen në projekt-akt, duke pasur parasysh fluksin e lejeve, mungesës së profesionistëve dhe shkaqe të tjera objektive. Në projekt-akt duhet të pasqyrohen qartësisht të gjitha problematikat të cilat u diskutuan këtu sot.

Znj. Artemis Poshi theksoi se pas nxjerrjes së taksës së ndikimit në infrastrukturë nuk rezulton të ketë një fazë tjetër shqyrtimi, prandaj është përcaktuar dhe një parashikim i një afati të tillë i cili konsiderohet i arsyeshëm duke marrë parasysh të gjithë procedurën nga fillimi i aplikimit deri në përfundim me lëshimin e dokumentit të lejes. Në përfundim, hapi i vetëm i mbetur në këtë rast është ngarkimi i lejes, i cili nuk kërkon shtim të burimeve njerëzore pasi është thjesht procedural. Znj. Poshi siguroi që komentet dhe sugjerimet do të merren parasysh dhe do të diskutohen me grupin e punës.

Znj. Majlinda Cara u shpreh dakord me faktin se një afat i tillë mund të parashikohet në akt, por e konsideroi të paarsyeshme që shkelja e tij të shoqërohet me gjobë.

Pas diskutimeve, u vendos që institucionit propozues t'i dërgohen komentet, mendimet, vërejtjet dhe propozimet e ardhura nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, sipas përmbledhjes së përgatitur nga Sekretariati i Këshillit Konsultativ.

Mbyllja e mbledhjes

Në përmbyllje të mbledhjes, Z. Aldrin Dalipi vlerësoi pjesëmarrjen aktive të zëvendësministrave, kryetarëve të bashkive dhe përfaqësuesve të njësive të vetëqeverisjes vendore, duke i falenderuar për kontributin e dhënë. Ai theksoi gadishmërinë për të vijuar bashkëpunimin dhe për të mirëpritur çdo koment apo sugjerim lidhur me projektaktet e diskutuara.

Shtojca 1: Të pranishëm në mbledhje

Anëtarët e Këshillit Konsultativ			
Nr	Emri Mbiemri	Pozicioni	Institucioni/Organizata
1	Arbjan Mazniku	Ministër Shteti për Pushtetin Vendor	Kryeministria
2	Aldrin Dalipi	Kryetar	SHKQSH, Këshilli i Qarkut Tiranë
3	Orjana Osmani	Zv/ministër	Ministria e Arsimit dhe Sportit
4	Julian Hodaj	Zv/ministër	Ministria e Brendshme
5	Denada Seferi	Zv/ministër	Ministria e Shëndetësisë dhe Mbrojtjes Sociale
6	Enkelejd Musabelliu	Zv/ministër	Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit
7	Fran Brahimi	Drejtor, Drejtoria e Financave Vendore	Ministria e Financave
8	Arian Juapllari	Zv/ministër	Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural
9	Gledian Llatja	Kryetar	Bashkia Elbasan

Shënim: Materialet e diskutuara në mbledhjen e datës 3 shtator 2025 mund t'i gjeni në linkun e mëposhtëm;

<https://qeverisjavendore.gov.al/keshlli-konsultativ/mbledhjet-e-keshillit-konsultativ/viti-2025/3-shtator-2025/>

Sekretariati Teknik i Këshillit Konsultativ E-mail: keshilli.konsultativ@amvv.gov.al

Adresa: Bulevardi "Zhan d'Ark, ish- Shtëpia e Oficerave, Kati i VII", Tiranë, Shqipëri.