**R E L A C I O N**

**PËR**

**PROJEKTAKTIN NORMATIV “PËR DISA SHTESA DHE NDRYSHIME NË LIGJIN NR.107/2014 DATË 31.07.2014 “PËR PLANIFIKIMIN DHE ZHVILLIMIN E TERRITORIT”, TË NDRYSHUAR.**

1. **MËNYRA E NDËRHYRJES**

Ku akt normativ propozohet në mbështetje të nenit 101 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë. Në këtë dispozitë kushtetuese parashikohet që Këshilli i Ministrave ka të drejtën e nxjerrjes së akteve normative me fuqinë e ligjit.

Akti normativ, gjithashtu, plotëson të gjitha kriteret e analizuara nga Gjykata Kushtetutese në vendimet e saj, veçanërisht vendimi nr.24, datë 10.11.2006, Vendimi Nr.23, datë 16.4.2014 etj. Konkretisht, për miratimin e një akti normativ, kërkohet të plotësohen kushtet, si më poshtë vijon:

1. Nevoja dhe urgjenca si kushte për nxjerrjen e aktit normativ me fuqinë e ligjit;

2. Përkohshmëria e masave që përmban akti normativ me fuqinë e ligjit;

3. Fuqia ligjore e këtyre akteve dhe kufizimet për nxjerrjen e tyre;

4. Miratimi i aktit normativ me fuqinë e ligjit nga Kuvendi.

* + - 1. **Nevoja dhe urgjenca si kushte për nxjerrjen e aktit normativ me fuqinë e ligjit:**

Në mbështetje të nenit 101 të Kushtetutës, si dhe duke marrë parasysh dispozitat e Ligjit Nr.107/2014 datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar, paraqitet nevoja urgjente për ndërhyrje me akt normativ për shkak të situatës aktuale lidhur me ndërtimet pa leje.

Miratimi i këtyre ndryshimeve në formën e akteve normative paraqet një domosdoshmëri urgjente, për shkak të situatave të krijuara në territor nga ndërtimet pa leje, zënia dhe abuzimi me hapësirat publike, si dhe mungesa e mekanizmave të qartë për mbrojtjen e interesit qytetar. Prej vitesh, hapësira të konsiderueshme publike janë zënë në mënyrë të paligjshme ose janë keqpërdorur, duke e kufizuar aksesin e qytetarëve në mjedise të përbashkëta që ligjërisht u përkasin atyre.

Ky fenomen ka sjellë pasoja serioze për cilësinë e jetës urbane, duke dëmtuar jo vetwm estetikisht qytetet, por duke ulur edhe standardin e shërbimeve publike. Ndryshimet ligjore që propozohet të miratohen me akte normative synojnë:

* Lirimin e menjëhershëm të hapësirave publike, duke i kthyer ato në funksion të qytetarëve dhe komunitetit.
* Ndalimin efektiv të ndërtimit pa leje, përmes forcimit të mekanizmave të kontrollit dhe vendosjes së sanksioneve të qarta.
* Rikthimin e territorit në një ambient të shfrytëzueshëm dhe të rregullt, në përputhje me planet urbanistike dhe projektet e miratuara zyrtarisht.

Ky proces nuk ka vetëm rëndësi juridike e urbanistike, por edhe impakt të drejtpërdrejtë ekonomik e social. Lirimi i hapësirave publike dhe rikthimi i tyre në shërbim të komunitetit krijon mundësi për zhvillimin e turizmit, rrit atraktivitetin e zonave urbane dhe bregdetare, dhe kontribuon në krijimin e një imazhi pozitiv për vendin. Kjo është veçanërisht e rëndësishme në një kohë kur turizmi po shndërrohet në një nga sektorët kryesorë të ekonomisë kombëtare, duke gjeneruar të ardhura dhe punësim. Për këto arsye, miratimi i ndryshimeve si akte normative është i domosdoshëm dhe i menjëhershëm, pasi siguron reagim të shpejtë ndaj situatave të paligjshmërisë dhe i kthen hapësirat publike në funksion të qytetarëve, duke mbrojtur interesin publik, duke forcuar sundimin e ligjit dhe duke krijuar baza të qëndrueshme për zhvillim e territorit dhe atij turistik.

Gjithashtu ky akt normativ propozohet edhe për shkak të abuzimeve të larta me mosrespektimin e projekteve arkitektonike dhe shkeljen e hapsirave publike duke e bërë emergjente ndërhyrjn me ndryshimet e propozuara në ligj.

* + - 1. **Përkohshmëria**

Akti normativ vepron me fuqinë e ligjit për një periudhë kohe, maksimalisht 45-ditore. Përkohshmëria e këtij akti lidhet me kushtin e domosdoshëm të shqyrtimit të tij nga Kuvendi, i cili, nëse e miraton, e kthen atë në ligj. Për këtë arsye, menjëherë pas miratimit të aktit normativ, me fuqinë e ligjit nga Këshilli i Ministrave, ky akt dërgohet për miratim në Kuvend, me qëllim fillimin e procedurave parlamentare përkatëse.

1. **QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN**

Qëllimi kryesor i ndryshimeve në ligjin aktual është forcimi i kuadrit ligjor dhe institucional për planifikimin dhe zhvillimin e territorit si dhe rritjen e kontrollit në territor, duke synuar një zhvillim urban të qëndrueshëm, të disiplinuar dhe në shërbim të interesit publik.

Ndryshimet e propozuara synojnë shmangien e paqartësive ligjore të cilat kanë të bëjnë me përkufizimet bazë të ligjit. Ndryshimet prekin keto pjesë të ligjit aktual duke përmendur: (i) regjistrimin dhe rregullimin hapësirave publike me leje përkatëse, duke sanksionuar subjektet që konstatohen në shkelje të lejes (ii) shtimin e përgjegjësisë dhe rritjen e përgjegjshmërisë së Sekretarit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit ne lidhje me monitorimin e lejeve dhe zhvillimin e territorit (iii) bashkërendimi i punëve mes njësive të qeverisjes vendore dhe institucioneve të tjera të përgjegjshme për monitorimin dhe inspektimin e territorit (iv) Përcaktimi i Servitutit Publik dhe miratimit të lejeve të zhvillimit dhe ndërtimit për rrugët e aksesit (vi) konfiskimi për interesin publik të ndërtimeve që konstatohen në tejkalim të lejes (vii) saktësimi i afateve të lidhura me lejen e ndërtimit (viii) saktësimin e terminologjisë (përkufizimeve) së përdorur në ligj.

Duke marrë parasysh nismën për minimizimin e ndërtimeve pa leje masat shtrënguese janë përforcuar duke përfshirë edhe krijimin e një database e cila do të përmbajë të dhënat për secilën leje ndërtimi dhe në kuadër të përforcimit të masave ndaj abuzimeve apo mosrespektimit të kushteve teknike të lejeve eështë përcaktuar krijimi i një liste të zezë me ortakët e shoqërive të cilat shkelin kushtet e lejes. Masat e parashikuara prekin jo vetëm ortakët e shoqërive të cilët kryejnë shkelje por edhe punonjësit e administrates të cilët do të mbajnë përgjegjësi për të bërë të mundur ulejn e abuzimeve me ndërtimet pa leje. Në ndryshimet e këtij ligji është patur parasysh gjelbërimi dhe ruajtja e hapsirave publike duke parashikuar edhe miratimin e projkteve të destinuara për fëmijë.

Gjithashtu në ndryshimet e ligjit është harmonizuar dhe baza ligjore lidhur me fushën e përgjegjësisë së institucioneve si AKPT dhe AZHT, duke parashikuar një rol më aktiv në nxitjen e arkitekturës, organizimin e konkurseve, aktiviteteve dhe partneriteve ndërkombëtare duke orientuar zhvillimin drejt standarteve modern dhe europiane.

1. **VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE**

Ky projektligj është në përputhje të plotë me programin politik të Këshillit të Ministrave për zhvillimin e territorit.

1. **ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT, LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME**

Ky projektligj vjen si domosdoshmëri për të përmirësuar procesin e zhvillimit të territorit dhe rregullimin e nevojshëm mes lidhjeve subjekt zhvillues dhe hapësira publike, duke mëshuar mbi deligjitimimin e zënies së këtyre hapësirave dhe shkeljeve të lejeve të ndërtimit.

Konkretisht:

1. *Rregjistrimi i hapësirave publike të përcaktuara në leje ndërtimi*

Qëllimi i ndryshimeve është qartësimi dhe forcimi i kuadrit ligjor në lidhje me administrimin dhe përdorimin e hapësirave publike, me qëllim mbrojtjen e interesit publik dhe ruajtjen e ekuilibrave në zhvillimet urbane. Për të shmangur keqinterpretimet dhe për të garantuar që këto hapësira, të dedikuara për gjelbërim, rekreacion apo përdorim të përbashkët, të mos përfshihen në zhvillime të mëtejshme ndërtimore, propozohet që ato të regjistrohen si hapësira publike pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, duke mos ndryshuar regjimin e pronësisë.

Gjithashtu, përmes këtij projektakti saktësohet se në rastet kur në këto prona private janë regjistruar hapësira publike, çdo kërkesë për zhvillim apo ndërtim mbi to do të shqyrtohet dhe miratohet vetëm nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit. Ky formulim nënkupton një rritje të kujdesit institucional dhe të peshës vendimmarrëse në lidhje me ndërhyrjet në zona me ndikim publik.

Ndryshimi i fundit lidhet me ndalimin e shfrytëzimit të hapësirave publike nga subjekte private për qëllime ekonomike, nëse këto nuk janë të pajisura me lejet përkatëse nga autoritetet përgjegjëse. Ky formulim synon të parandalojë praktikat abuzive që shpesh shihen në terren, ku hapësirat publike pushtohen për qëllime fitimprurëse pa asnjë kontroll apo procedurë të rregullt.

1. *Zgjerimi i rolit të Sekretariatit Teknik në monitorimin, promovimin dhe financimin e zhvillimit të qëndrueshëm të territorit*

Ndryshimet e propozuara synojnë të zgjerojnë dhe thellojnë funksionet KKTU-së, duke e pajisur atë me kompetenca të reja.

Një nga aspektet më të rëndësishme të këtyre ndryshimeve është përfshirja e mekanizmave të monitorimit në kohë reale të lejeve të ndërtimit, jo vetëm përmes kontrolleve në terren, por edhe përmes përdorimit të teknologjive moderne si sistemet e kamerave dhe dronët. Kjo rrit ndjeshëm kapacitetin e mbikëqyrjes dhe ndihmon në parandalimin e shkeljeve, duke siguruar një zbatim më të saktë të legjislacionit.

Një tjetër risi e rëndësishme është roli i ri promovues që i njihet Sekretariatit Teknik, përmes organizimit të aktiviteteve kombëtare dhe ndërkombëtare si ekspozita, panaire apo evente të tjera që synojnë zhvillimin e qëndrueshëm të territorit dhe integrimin e arkitekturës moderne në hapësirat urbane. Kjo përbën një hap të rëndësishëm drejt ndërtimit të një kulture urbane që promovon cilësinë, estetikën dhe qëndrueshmërinë në zhvillimet e reja.

Për më tepër, projektakti parashikon mundësinë që Sekretariati Teknik të financojë dhe bashkëfinancojë projekte të lidhura me zhvillimin e territorit, duke përfshirë konkretisht projekte që promovojnë arkitekturën moderne dhe krijimin e hapësirave publike rekreative, veçanërisht për fëmijët.

Së fundi, i jepet mundësia këtij organi të themelojë dhe të financojë fondacione që kanë në fokus planifikimin dhe zhvillimin e territorit apo promovimin e arkitekturës moderne. Ky parashikim krijon një instrument shtesë që mund të shfrytëzohet për tërheqjen e ekspertizës, bashkëpunimin institucional dhe zhvillimin e politikave afatgjata në fushën e zhvillimit tw territorit.

Këto shtesa forcojnë ndjeshëm rolin e Sekretariatit Teknik jo vetëm si organ mbështetës teknik i KKTU-së, por edhe si aktor proaktiv në monitorimin, promovimin dhe mbështetjen konkrete të politikave për zhvillimin e qëndrueshëm të territorit dhe rritjen e cilësisë së hapësirave urbane.

1. *Përcaktimi i qartë dhe regjistrimi i servitutit publik në funksion të zhvillimeve territorial*

Ndryshimet e propozuara në nenin 34 “Servituti Publik” synojnë të saktësojnë dhe të formalizojnë më tej mënyrën e përcaktimit dhe zbatimit të servitutit publik, sidomos në kontekstin e zhvillimeve që miratohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit. Në ligjin në fuqi, parashikohet që servituti publik mund të përcaktohet në dokumentet e planifikimit apo përmes lejeve të ndërtimit, por me këtë ndërhyrje parashikohen procedura më të qarta për rastet kur lejet e zhvillimit dhe ndërtimit përfshijnë prona shtetërore apo publike.

Për rastet kur prona mbi të cilën kërkohet servituti nuk është në administrim të ndonjë institucioni shtetëror, servituti përfshihet automatikisht në lejen e ndërtimit, duke shmangur vonesat burokratike dhe duke mundësuar zbatimin e menjëhershëm të projektit. Nga ana tjetër, kur prona publike ndodhet në administrim të një institucioni publik, servituti jepet nga KKTU vetëm pas marrjes së dakordësisë nga institucioni përkatës, duke respektuar parimin e bashkëpunimit ndërinstitucional dhe të mbrojtjes së pronës publike.

Në tërësi, këto ndryshime përmirësojnë kuadrin ligjor në lidhje me menaxhimin e servituteve publike, duke rritur qartësinë procedurale, sigurinë juridike dhe efektivitetin në realizimin e projekteve zhvillimore me ndikim në territorin publik.

1. *Konfiskimi për interes publik apo strehim social si mënyrë ndërgjegjshmërie për respektimin e hapësirës publike dhe mostejkalimit të lejeve*

Ndryshimet e propozuara në dispozitat që parashikojnë konfiskimin për interes publik apo strehim social synojnë të forcojnë masat ndëshkuese ndaj ndërtimeve të paligjshme, veçanërisht kur ato realizohen për qëllime fitimi dhe në kundërshtim me lejet e ndërtimit të miratuara.

Procesi i konfiskimit realizohet me propozim nga IKMT dhe miratim nga KKTU, ndërsa procedurat dhe rregullat përkatëse miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Këto ndryshime rrisin rreptësinë ligjore ndaj ndërtimeve abuzive dhe krijojnë një mekanizëm efektiv për kthimin e pasurive të ndërtuara në kundërshtim me ligjin në funksion të interesit publik, duke synuar një zhvillim më të qëndrueshëm dhe të drejtë të territorit.

1. *Vëzhgimi i zhvillimeve në territor*

Ndryshimet synojnë të forcojnë dhe zgjerojnë funksionin mbikëqyrës dhe bashkërendues të institucioneve përgjegjëse për zhvillimin e territorit, duke përfshirë më qartë edhe fazën e zhvillimit, përveç planifikimit.

Vendoset theksi tek bashkëpunimi institucional ndërmjet autoriteteve të zhvillimit, kontrollit, inspektimit dhe Policisë së Shtetit, përmes marrëveshjeve të ndërsjella dhe shkëmbimit të informacionit, me qëllim garantimin e zbatimit të qëndrueshëm të projekteve të ndërtimit të miratuara.

I jepet një rol i qartë Agjencisë të Zhvillimit të Territorit (AZHT), e cila detyrohet të hartojë një raport vjetor mbi zhvillimet në territor, brenda muajit mars të çdo viti, dhe ta raportojë atë pranë Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, duke rritur transparencën dhe përgjegjshmërinë institucionale.

Kështu, ndryshimet e propozuara kontribuojnë në përmirësimin e koordinimit ndërinstitucional, transparencës dhe efikasitetit në mbikëqyrjen e zhvillimeve në territor, në funksion të një zhvillimi më të qëndrueshëm dhe të ligjshëm.

1. *Shkelja e lejes si kundravajtje administrative dhe sanksionim i mëtejshëm*

Ndryshimet e propozuara synojnë të forcojnë ndjeshëm kuadrin ndëshkues për ndërtimet pa leje dhe shkeljet në procesin e zhvillimit të territorit, duke ashpërsuar masat administrative dhe financiare për subjektet shkelëse, përfshirë edhe punonjësit e administratës publike.

Këto krijojnë ndryshime substanciale, duke përcaktuar:

* Gjoba t për ndërtimet pa leje për qëllime fitimi, të barabarta me vlerën e punimeve sipas preventivit teknik, por jo më pak se 35.000 lekë për m²;
* Konfiskim të pjesshëm apo të plotë të objektit, ose prishje të tij, në varësi të masës së shkeljes (tejkalim mbi 2% ose mbi 10%, apo ndërtim 100% pa leje);
* Detyrimin e subjektit ndërtues për të përballuar kostot e prishjes dhe pastrimit, me fatura që marrin fuqinë e titullit ekzekutiv.

Një risi e rëndësishme është sanksionimi i çdo punonjësi të shtetit të përfshirë drejtpërdrejt në ndërtimet pa leje humbet të drejtën për të punuar në institucionet publike për 5 vjet, duke forcuar llogaridhënien në administratë.

Këto ndryshime:

* Rrisin ndëshkueshmërinë dhe parandalimin e ndërtimeve pa leje;
* Forcojnë rolin e institucioneve në kontrollin e territorit;
* Vendosin masa konkrete për integritet institucional;
* Sigurojnë më shumë qartësi ligjore dhe ekzekutivitet në trajtimin e shkeljeve.

1. **VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR.**

Ky projektligj që prozohet del në mbështetje të neneve 78, 81 dhe 83, pika 1, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave.

1. **VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME *ACQUIS COMMUNAUTAIRE* (PËR PROJEKTAKTET NORMATIVE)**

Projekt-akti nuk ka përputhshmëri me *acquis communautaire*.

1. **PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT**

Ky projektligj parashikon disa shtesa dhe ndryshime në dispozitat e Ligjit Nr.107/2014 datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, si vijon:

**Neni 1**

Në nenin 3, “Përkufizime”, bëhen shtesa dhe ndryshime si më poshtë vijon:

1. 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 dhe KKTU, në përputhje me përcaktimet ligjore në fuqi.*

1. Në pikën 12 togfjalëshit “*autoritetit përgjegjës të planifikimit*” ndryshohet me togfjalëshin “*autoritetit përgjegjës të zhvillimit*”.
2. Në pikën 14 pas togfjalëshit “*autoriteti përgjegjës i planifikimit*” shtohet togfjalëshi “*dhe zhvillimit*”.
3. Në pikën 18 “*autoriteti përgjegjës i planifikimit*” ndryshohet me togfjalëshin “*autoriteti përgjegjës i zhvillimit*”.
4. Në pikën 31 pas togfjalëshit “*autoriteteve të planifikimit*” shtohet togfjalëshi “*dhe zhvillimit*”.
5. Pas pikës 33, shtohet pika 34 me përmbajtjen si vijon:

*“33/1. Regjistër Kombëtar Elektronik i Lejeve të Zhvillimit/Ndërtimit, është databaza elektronike kombëtare, pjesë e sistemit e-leje, ku regjistrohen të gjitha lejet e zhvillimit dhe të ndërtimit që lëshohen nga autoritetet e zhvillimit të territorit.”*

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

**Neni 2**

Nenin 4/1, “Hapësira publike”, ndryshohet si më poshtë vijon:

1. *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.*
2. *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.*
3. *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.*
4. *Njesitë e vetëqeverisjes vendore inventarizojnë hapësirën publike në pronësi shetet, që është jashtë lejeve të ndërtimit dhe brenda kufive territorial dhe i regjistrojnë ato* *në regjistrin kadastral.*
5. *Autoritetet vendore të zhvillimit kanë detyrimin të sigurojnë mbrojtjen, mirëmbajtjen dhe përmirësimin e hapësirave publike, me shpenzimet e veta, përfshirë në pronë private, pa cenuar të drejtën e pronarëve për zhvillimin e tyre deri në momentin e kryerjes së zhvillimit.*
6. *Hapësirat publike të përcaktuara në bazë të lejeve të ndërtimit, regjistrohen nga subjektet zhvilluese në regjistrin kadastral.*
7. *KKTU, me rregullore të veçantë mund të miratojë leje zhvillimi/ndërtimi në hapësira publike.*
8. *Ndalohet zënia e hapësirave publike nga nga çdo infivid apo subjekt që nuk është pajisur me lejet përkatëse të shfrytëzimit të hapësirës publike nga autoritetet përgjegjëse.*
9. *Këshilli i Ministrave përcakton, me vendim, rregullat, kushtet dhe procedurat për përdorimin, menaxhimin dhe regjistrimin e hapësirës publike.*

**Neni 3**

Në nenin 7/2 “Përgjegjësitë e Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit”, pas shkronjës “i” , shtohen shkronjat “j”, “k”, “l” dhe “ll” me përmbajtjen si vijon:

*j) monitoron lejet e ndertimit 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, panaire, expo, si dhe veprimtari të tjera promocionale, 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 hapsirave 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.*

**Neni 4**

Në nenin 9 “Përgjegjësitë e Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit”, 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. ”*

**Neni 5**

Në nenin 14, “Kontributet profesionale në planifikim”, në fund të pikës 2 shtohet fjalia me përmbajtjen si më poshtë vijon:

*“2. ….të cilët, nëpërmjet njësive të vetëqeverisjes vendore, koordinojnë dhe bashkërendojnë punën me autoritetet e planifikimit dhe zhvillimit në nivel kombëtar.”*

**Neni 6**

Në pikën 3, të nenit 14/1, “Delegimi i përgjegjësive”, pas togfjalëshit *“për planifikimin”* shtohet togfjalëshi *“dhe zhvillimin”.*

**Neni 7**

Në nenin 18 “Planet e detajuara për zona të rëndësisë kombëtare”, pika 6 ndryshohet me përmbajtjen si më poshtë vijon:

*“Lejet e zhvillimit dhe ndërtimit në zonat e rëndësisë kombëtare lëshohen nga KKTU me rregullore të veçantë.”*

**Neni 8**

Në nenin 28 “Përgjegjësitë e Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU), bëhen 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 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. ”*

**Neni 9**

Në nenin 30 “Intensiteti i ndërtimit dhe kushte”, në pikën 2, pas togfjalëshit *“të planifikimit”* shtohet togfjalëshi *“dhe zhvillimit”.*

**Neni 10**

Në nenin 34 “Servituti Publik”, pika 2, ndryshohet me përmbajten:

*“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. Rrugët 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. Rrugët e aksesit të parashikuara si servitut publik me lejet e zhvillimit apo ndërtimit të miratuara nga KKTU investohen, ndërtohen dhe mirëmbahen nga subjekti zhvillues, përfitues i lejes së zhvillimit apo ndërtimit.*

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

**Neni 11**

Në nenin 37 “Kushtet për zhvillim”, pas pikës 2, shtohet pika 3 me përmbajten si vijon:

*“3. Për të gjitha vendimmarrjet e KKTU, ministritë e linjës që njëkohësisht janë anëtarë të KKTU shprehin dakordësinë gjatë mbledhjes së Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit. Ministritë që nuk janë anëtarë të KKTU, japin mendimin e tyre nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, brenda 10 ditëve nga marrja e kërkesës për mendim. ”*

**Neni 12**

Pas pikës 5 të Nenit 39 “Lejet e ndërtimit*”,* shtohet pikat 6, 7, 8 dhe 9, me këtë përmbajtje:

*Pas pikës 5 të Nenit 39 “Lejet e ndërtimit”, shtohet 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.*

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

*8. Ndalohet ndryshimi i aktivitetetit / funksionit / destinacionit pa marrë lejen përkatëse nga autoriteti përgjegjës. Rregullat dhe procedurat pwr ndryshimin e aktivitetetit / funksionit / destinacionit miratohen me Vendim tw Kwshillit tw Ministrave.*

*9. Lejet e ndërtimit të lëshuara nga autoritetet e zhvillimit të territorit regjistrohen pranë Agjencisë Shteterore 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.”*

**Neni 13**

Në nenin 40 “Afati i lejes së ndërtimit”, bëhen shtesat dhe ndryshimet :

1. në pikën 2 togfjalëshi “*autoriteti i planifikimit* ” zëvëndësohet me togfjalëshin “*autoriteti i zhvillimit* ”.
2. në pikën 4 togfjalëshi “ autoriteti i planifikimit ” zëvëndësohet me togfjalëshin “autoriteti i zhvillimit ”.
3. pika 6, ndryshohet me përmbajten 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. ”*

**Neni 14**

Pas nenit 40 shtohet neni 40/1 me përmbajen, si më poshtë vijon:

*“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 siperfaqes totale ndërtimore mbi dhe nën tokë, dhe për shkak të qëndrueshmërise 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.*
2. *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.*
3. *Konfiskimi kryhet me propozim të IKMT dhe miratim të KKTU.*
4. *Rregullat, procedurat dhe mënyrat përkatëse për prishje apo konfiskimin për interes publik apo strehim social miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.”*

**Neni 15**

Në Nenin 41 “Deklarata paraprake për kryerjen e punimeve*”* bëhen shtesat dhe ndryshimet:

1. 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).”*

1. 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”*

**Neni 16**

Në nenin 43 “Kërkesa për leje ndërtimi”, 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.* ”

**Neni 17**

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

1. 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”*

1. pas pikës 3 shtohet pika 4 më përmbajtje si vijon :

*“4. Pas fillimit të punimeve, për investimet publike, me zhvillues autoritetet publike shtëtërore, taksa e ndikimit në infrastrukturë paguhet brenda 30 ditëve nga data e lëshimit të faturës përkatëse nga njësia e vetëqeverisjes vendore.”*

**Neni 18**

Në nenin 47 “Dorëzimi i lejes së ndërtimit”, pika 1, ndryshohet 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 i 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.”*

**Neni 19**

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

1. Në pikën 1, pas fjalës “*planifikimit*” shtohet fjala “*zhvillimit”*.
2. 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.”*

1. 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.”*

1. Pika 4 shfuqizohet.

**Neni 20**

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

*“Neni 50/1*

*Përjashtimi 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:*

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

*2. Përjashtimi 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 përjashtuara, i cili mund të konsultohet gjatë shqyrtimit të çdo kërkese për leje ndërtimi nga autoritetet e zhvillimit të territorit.* *Ky regjistër është publik dhe i aksesueshëm në faqen elektronike të Sekretariatit”*

**Neni 21**

Në nenin 51 “Inspektimi”, pika 3, ndryshohet, si më poshtë vijon:

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

**Neni 22**

Në nenin 52, “Kundërvajtjet administrative”, bëhen këto shtesa dhe ndryshime :

1. Në pikën 1, bëhen këto shtesa dhe ndryshime:
   1. Togfjalëshi “*përveç rasteve kur përbëjnë vepër penale*” shfuqizohet.
   2. Në shkronjën *“*c*”* shtohen fjalitë me përmbajtjen si vijon :

“ *... ndryshimi i aktivitetetit / 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. 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 përgjegjesë, 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:*

1. *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.*
2. *prishje apo konfiskim për interes publik, për të gjithë objektin, kur ndërtesa është e qëndrueshme, në rastet kur:* 
   * 1. *ndërtimi rezulton pa leje, mbi dhe nën tokë;*
     2. *ndërtimi pa leje tejkalon masën 10% të sipërfaqes totale ndërtimore mbi dhe nën tokë;*
3. *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;*
4. *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. pas pikës “i” shtohet pika “j” me këtë përmbajtje:

*“j. Kryerja e punimeve pa leje nga punonjesi i shtetit, me kohe te plote ose te pjesshme, i cili rezulton drejtperdtejte i lidhur me punimet pa leje, konsiderohet shkelje shume e rende sipas legjislacionit ne fuqi per rregullimin e marredhenies se punesimit dhe, sjell si pasoje largimin nga puna.*

*Ne kete rast punonjesi ndalohet te punoje ne institucione publike per nje periudhe 7 vjecare nga momenti i njoftimit te mases.”*

1. Pika 4 ndryshon me këtë përmbajtje:
2. *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.*

**Neni 23**

**Hyrja në fuqi**

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në “Fletoren zyrtare”.

1. **INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT.**

Për zbatimin e këtij projekt-ligji ngarkohet drejtpërdrejt Këshilli i Ministrave dhe të gjithë autoritetet e zhvillimit të territorit.

1. **MINISTRITË, INSTITUCIONET DHE SUBJEKTET E TJERA QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT**

Ky projektligj është përgatitur nga Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë e cila është ministria përgjegjëse për çështjet e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.

1. **RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE**

Ky projekt-ligj nuk krijon efekte financiare shtesë në buxhet. Ndryshimet e propozuar janë të aspektit teknik dhe procedurial.

**M I N I S T Ë R**

**BELINDA BALLUKU**