

LIGJ
Nr. 107/2014

PËR PLANIFIKIMIN DHE ZHVILLIMIN E TERRITORIT

(ndryshuar me ligjin nr. 73/2015, datë 9.7.2015, nr. 28/2017, datë 23.3.2017; nr. 42/2019, datë 4.7.2019, nr. 119/2020, datë 7.10.2020, shfuqizuar pjesërisht një pikë me vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr. 15, datë 22.6.2022; nr. 41/2024, datë 2.5.2024; ndryshuar me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025¹)

(i përditësuar)

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83, pika 1, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Qëllimi

Ky ligj ka për qëllim:

- a) të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm të territorit, nëpërmjet përdorimit racional të tokës dhe të burimeve natyrore;
- b) të vlerësojë potencialin aktual e perspektiv për zhvillimin e territorit në nivel kombëtar e vendor, në bazë të balancimit të burimeve natyrore, të nevojave ekonomike e njerëzore dhe interesave publikë e privatë, duke bashkërenduar punën për:
 - i) mbrojtjen e burimeve natyrore, si: toka, në veçanti toka bujqësore, ajri, uji, pyjet, flora, fauna, peizazhet;
 - ii) krijimin e garantimin e territoreve të ndërtueshme, të organizuara në mënyrë të harmonizuar e funksionale, duke i dhënë përparësi hapësirës publike, mundësisë së banimit për të gjitha shtresat ekonomike e sociale, krijimit të infrastrukturës fizike të përshtatshme për nxitjen e investimit në ushtrimin e veprimtarive ekonomike, sociale e kulturore, lehtësimit të përdorimit të sigurt të shërbimeve e komoditeteve publike, të transportit, komunikimit dhe infrastrukturës, përfshirë territoret e përshtatura;
 - iii) nxitjen e jetës ekonomike, shoqërore e kulturore në nivel kombëtar e vendor;
 - iv) garantimin e burimeve të furnizimit të mjaftueshëm dhe veçanërisht atij jetësor;
 - v) garantimin e kushteve të sigurisë së jetës dhe të shëndetit publik, rendit publik dhe sigurisë kombëtare;
 - vi) nxitjen e zhvillimit të balancuar rajonal për të siguruar shpërndarje të qëndrueshme të

¹ Akti normativ nr. 8, datë 1.10.2025 është miratuar me ligjin nr. 61/2025, datë 6.11.2025.

popullsisë në vend në bazë të burimeve;

c) të nxitë veprimet e duhura për mbrojtjen, restaurimin dhe rritjen e cilësisë së trashëgimisë natyrore e kulturore dhe për ruajtjen e shumëllojshmërisë biologjike, zonave të mbrojtura, monumenteve të natyrës, zonave të ndjeshme mjedisore dhe të peizazhit;

ç) të mundësojë të drejtën e përdorimit e të zhvillimit të pronës, në përputhje me dokumentet planifikuese dhe sipas legjislacionit mjedisor në fuqi;

d) të krijojë kushte të përshtatshme e të drejta dhe shanse të barabarta për banim, veprimtari ekonomike e sociale për të gjitha kategoritë sociale, kohezion ekonomik e social dhe gëzim të të drejtave të pronësisë;

dh) të sigurojë që autoritetet kombëtare e vendore të planifikimit të hartojnë e të përditësojnë rregullisht dokumentet e planifikimit, sipas kërkesave të tregut dhe nevojave sociale;

e) të sigurojë që autoritetet e planifikimit të bashkërendojnë veprimtaritë e tyre planifikuese për të nxitur planifikimin e harmonizuar e të integruar të territorit.

Neni 2

Objekti

Ky ligj ka për objekt përcaktimin e parimeve bazë, përgjegjësi dhe rregullave për planifikimin dhe zhvillimin e territorit në Republikën e Shqipërisë.

Neni 3

Përkufizime

(ndryshuar pika 1, 33, 38 dhe shtuar pikat 39/1, 44/1 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; shtuar pika 1/1 me ligjin nr. 42/2019, datë 4.7.2019; ndryshuar pikat 15, 24, 28, 39/1, 44, 44/1 dhe togfjalësh në pikën 9, shtuar pikat 39/2, 39/3, 46, 47 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; ndryshuar pika 10, zëvendësuar fjalë në pikën 12 dhe 18, shtuar fjalë në pikën 14 dhe 31, shtuar pika 33/ dhe 48 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit (AKPT)” është institucion me përgjegjësi planifikimi në kuadër të ministrisë përgjegjëse për çështjet e planifikimit të territorit.

1/1. “Agjencia e Zhvillimit të Territorit” është institucion që ka përgjegjësi zhvillimin e territorit dhe kryen funksionet e sekretariatit teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit.

2. “Autoritetet e planifikimit” janë organet dhe institucionet publike, që kanë përgjegjësi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, në përputhje me nenin 5 të këtij ligji.

3. “Autoritetet e inspektimit të ndërtimit” janë organet e përcaktuara në legjislacionin për inspektimin e ndërtimit.

4. “Bashkim për qëllim zhvillimi” është bashkimi i dy apo më shumë parcelave në një të vetme, për qëllime zhvillimi, në përputhje me përcaktimet e parashikuara në këtë ligj, në aktet nënligjore në zbatim të tij dhe në dokumentet e planifikimit.

5. “Baza e të dhënave shtetërore GIS” është përmbledhja e të gjitha dokumenteve të planifikimit të territorit, sipas përcaktimit të legjislacionit për të dhënat gjeohapësinore, në përputhje me parimet e GIS dhe në shtresa individuale të hartave të përgatitura me mjete digjitale.

6. “Certifikata e përdorimit” është dokument zyrtar i lëshuar nga autoriteti përgjegjës në miratim të kërkesës, i cili vërteton se ndërtimi është në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit dhe se punimet e kryera dhe ndërtimi janë të përshtatshme për përdorim.

7. “Çështje, zona dhe objekte të rëndësisë kombëtare në planifikimin e territorit” janë ato çështje, zona dhe objekte që njësohen ose lidhen me interesa shtetërorë ose kombëtarë.

8. “Deklaratë paraprake për kryerje punimesh” është deklarata e depozituar pranë autoritetit përgjegjës të planifikimit për punime që nuk kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi, sipas përcaktimeve të këtij ligji dhe akteve nënligjore të nxjerra në zbatim të tij.

9. “Dokumente të planifikimit” janë dokumente zyrtare të planifikimit që hartohen dhe zbatohen në territor, në nivel qendror dhe vendor, në përputhje me nenin 15 të këtij ligji.

10. “E drejta për zhvillim” është e drejta ligjore për të zhvilluar një parcelë dhe/ose një zonë, në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe të 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-ja, në përputhje me përcaktimet ligjore në fuqi.

11. “Infrastrukturë publike” është tërësia e rrjeteve, instalimeve dhe e ndërtimeve ekzistuese ose të parashikuara në territor, si dhe e hapësirave publike, që synojnë realizimin e shërbimeve publike në fushat e transportit, të energjisë, administrimit të ujit, komunikimit elektronik, arsimit, shëndetësisë, administrimit të mbetjeve dhe mbrojtjes së mjedisit, administrimit të burimeve natyrore e kulturore, mbrojtjes kombëtare, civile e kundër zjarrit si dhe të tjera fusha të ngjashme në shërbim të publikut. Infrastruktura publike ka karakter kombëtar ose vendor dhe realizohet me investime publike ose private.

12. “Kërkesë për zhvillim” është kërkesa e paraqitur pranë autoritetit përgjegjës të zhvillimit për lejimin e punimeve dhe ndërtimit, e cila përmban dokumentacionin e përcaktuar në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.

13. “Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit (KKTU)” është organ kolegjal që funksionon pranë Këshillit të Ministrave dhe kryesohet nga Kryeministri.

14. “Kontroll i zhvillimit” është procesi, në bazë të të cilit autoriteti përgjegjës i planifikimit dhe i zhvillimit vlerëson dhe vendos nëse një kërkesë për zhvillim, kërkesë për ndërtim, kryerja e punimit ose ndërtimit përputhet me dokumentet e planifikimit, zhvillimit dhe të kontrollit të zhvillimit, të miratuara, kodin e ndërtimit dhe kërkesat e legjislacionit në fuqi.

15. “Kushte zhvillimore” janë kushtet e përcaktuara nga dokumenti i planifikimit në fuqi ose, në rastet e investimeve strategjike dhe rastet përjashtimore, të përcaktuara nga autoriteti përgjegjës i planifikimit dhe zhvillimit me rregullore të veçantë.

16. “Leje ndërtimi” është akti i miratimit të kërkesës për leje ndërtimi dhe i lejimit të punimeve përkatëse.

17. “Leje zhvillimi” është akti i përcaktimit të kushteve zhvillimore për një parcelë/pronë të caktuar, që shërben si bazë për pajisjen me leje ndërtimi.

18. “Miratim në heshtje” është akti i përfitimit të së drejtës për zhvillim, kryerje të punimeve apo përdorim të ndërtimit pa marrjen e miratimit nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit, nëse miratimi ose refuzimi i kërkesës nuk është dhënë brenda afatit të parashikuar nga dispozitat përkatëse të këtij ligji.

19. “Mjete tradicionale të informimit” janë:

- a) regjistri elektronik;
- b) posta elektronike;
- c) lajmërimi publik, i cili afishohet në mjediset e autoritetit të planifikimit dhe në hapësira të tjera që kanë aksesueshmëri të gjerë nga publiku;
- ç) lajmërimi në mediat elektronike kombëtare ose lokale;
- d) botimi në gazeta të pushtetit vendor ose në dy gazetatat më të lexuara në nivel kombëtar.

20. “Ndërtim” është çdo objekt që ndërtohet ose instalohet në territor, me vendosje të palëvizshme apo të përkohshme, dhe që zhvillohet nën dhe/ose mbi tokë.

21. “Ndërtim/punim pa leje” janë ato procese dhe/ose objekte ndërtimore të kryera në mungesë të lejes së ndërtimit, deklaratës paraprake për kryerjen e punimeve ose të kryera në kushtet e një lejeje të shfuqizuar.

22. “Ndërtim në shkelje të lejes” janë punime dhe/ose ndërtime të kryera në shkelje të kushteve dhe kriterëve teknike dhe/ose ligjore të lejes, pavarësisht krijimit të shtesave dhe volumeve në ndërtim.

23. “Nënndarja për qëllim zhvillimi” është ndarja e një parcele në dy ose më shumë parcela, për qëllime zhvillimi, në përputhje me mënyrën e përcaktuar në këtë ligj, në aktet nënligjore në zbatim të tij dhe në dokumentet e planifikimit.

24. “Njësi” është njësia strukturore e territorit, pjesë e zonës, që përdoret për qëllime planifikimi për të cilën dokumentet e planifikimit të territorit përcaktojnë kushtet zhvillimore të zbatueshme në territorin që ajo kufizon. Kushtet zhvillimore më pas detajohen në nivel njësie strukturore sipas përcaktimeve të planeve të detajuara vendore dhe dokumenteve të zhvillimit, në përputhje me dispozitat e këtij ligji.

25. “Njoftim publik” është njoftimi paraprak i palëve të interesuara dhe /ose publikut, i kryer në kohë të mjaftueshme, nëpërmjet një ose disa prej mjeteve tradicionale të informimit, me qëllim informimin e palëve të interesuara për kohën, vendin dhe qëllimin e takimit publik, sipas këtij ligji.

26. “Palë e interesuar” është çdo person fizik, juridik, ose autoritet shtetëror apo organ i tij, të drejtat ose interesat e ligjshëm të të cilit, qofshin këta individualë ose të përbashkët, kanë të ngjarë të preken nga një dokument planifikimi, zhvillimi ose kontrolli të zhvillimit.

27. “Parcela” është sipërfaqja e tokës e identifikuar me numër të parcelës kadastrale dhe e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

28. “Përdorim i tokës” është qëllimi për të cilin është parashikuar të përdoret toka dhe strukturat në të, sikurse parashikohet në dokumentet e planifikimit apo në lejet e zhvillimit për rastet e KKTU-së.

29. “Plan i detajuar vendor” është dokumenti që detajon përcaktimet e planit të përgjithshëm vendor në nivelin e një ose disa njësive strukturore dhe përcakton kushtet për zhvillimin e një zone përmes lejeve të ndërtimit.

30. “Procedura e thjeshtuar” është procedura, e cila ka për qëllim të shkurtojë afatet e procesit të hartimit të dokumenteve të planifikimit, në përputhje me dispozitat e këtij ligji.

31. “Projektakt” janë projektvendimet e autoriteteve të planifikimit dhe të zhvillimit dhe projektet e dokumenteve të planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit përpara se të jenë miratuar nga autoriteti përkatës.

32. “Punime apo punime ndërtimore” është çdo veprim ose proces për krijimin e ndërtimeve.

33. “Regjistër Kombëtar i Planifikimit të Territorit”, në vijim regjistri, është baza e të dhënave shtetërore, sipas përcaktimit të legjislacionit përkatës, në të cilin regjistrohen dhe administrohen nga autoritetet kombëtare dhe vendore, në mënyrë të pavarur, të dhënat për territorin, dokumentet e planifikimit, në proces miratimi apo të miratuara, së bashku me të drejtat apo kufizimet ligjore, që rrjedhin prej tyre, si dhe studime apo materiale të tjera në funksion të planifikimit e me interes për publikun, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi.

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 e të ndërtimit, që lëshohen nga autoritetet e zhvillimit të territorit.

34. “Riparim” janë punime që kanë për qëllim kthimin e një objekti në kushte të

pranueshme duke bërë ripërtëritjen, zëvendësimin, apo rregullimin e pjesëve të dëmtuara ose të degraduara.

35. “Rregullore e planifikimit” është rregullore e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, që përcakton rregulla të unifikuara për përmbajtjen dhe strukturën e dokumenteve të planifikimit, sipas kreut II të këtij ligji.

36. “Rregullore e zhvillimit” është rregullore e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave që përcakton kushtet dhe procedurat e detajuara për zbatimin e instrumenteve të drejtimit të zhvillimit dhe për përmbajtjen, strukturën dhe procedurën e miratimit të dokumenteve të kontrollit të zhvillimit, sipas kreut III të këtij ligji.

37. “Rregullore ndërtimi” është rregullorja e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, që përcakton normat dhe kushtet teknike bazë të detyrueshme për garantimin e qëndrueshmërisë së strukturave, hapësirave të emergjencës, ndriçimit adekuat dhe ventilimit, ruajtjen e energjisë dhe sigurinë e jetës, në lidhje me objektet e reja dhe ato ekzistuese, për të mbrojtur shëndetin publik, sigurinë dhe mirëqenien e përgjithshme të banorëve, si dhe për përshtatjen e hapësirave për përdorimin nga persona me aftësi të kufizuara. Rregullorja bazohet në standardet ndërkombëtare dhe përfshin norma teknike të përshtatura për Shqipërinë.

38. “Rregullore e Regjistrat Kombëtar të Planifikimit të Territorit” është rregullorja e miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, ku përcaktohen rregullat për administrimin e mirëmbajtjen e të dhënave, si dhe detyrimet e autoriteteve publike dhe të personave të tjerë, fizikë e juridikë, për sa i përket mirëmbajtjes e dorëzimit të dokumenteve dhe të dhënave në regjistrat.

39. “Sistemi i informacionit gjeografik (GIS)” është sistemi i përcaktuar dhe rregulluar nga legjislacioni për informacionin gjeohapësor.

39/1. “Sistemi elektronik i lejeve (sistemi *e-Leje*)” është baza e të dhënave shtetërore për të gjitha kërkesat dhe lejet, sipas legjislacionit të planifikimit dhe zhvillimit të territorit apo legjislacionit sektorial, dhe realizon ndërveprimin e të gjitha subjekteve të përfshira në proces, duke përfshirë kërkuuesin, autoritetet përgjegjëse për dhënien e lejeve dhe institucionet publike, që kanë detyrimin ligjor të japin informacion ose pëlqim lidhur me kërkesën për leje apo të miratojnë autorizime/leje dytësore në funksion të lejeve të zhvillimit/ndërtimit.

39/2. “Sistemi elektronik *e-Planifikimi*” është sistem elektronik në të cilin ndërveprojnë aktorët dhe bashkërendohet procesi i hartimit të dokumenteve të planifikimit të territorit të çdo niveli, duke ndjekur dispozitat ligjore dhe afatet kohore të paracaktuara nga legjislacioni në fuqi në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.

39/3. “Sistem territorial” është bashkësia e një serie përbërësish territoriale për qëllime planifikimi, të ndërruar dhe bashkëveprues me njëri-tjetrin, të cilët formojnë një tërësi.

40. “Takim publik” është takimi i hapur, i organizuar, në vend të përshtatshëm dhe me afat lajmërimi të arsyeshëm nga autoriteti i planifikimit, i cili përmes njoftimit publik fton qytetarët, ekspertët dhe palët e interesuara të parashtrojnë vërejtjet, komentet apo propozimet e tyre mbi projektaktin e dokumentit të planifikimit, zhvillimit ose kontrollit të zhvillimit përpara finalizimit të dokumentit të planifikimit, zhvillimit apo kontrollit të zhvillimit, të parashikuar nga ky ligj, nga autoriteti përkatës.

41. “Territor kombëtar” është hapësira gjeografike tokësore, nëntokësore, ujore e ajrore, që përkon me kufirin shtetëror të Republikës së Shqipërisë, sipas legjislacionit në fuqi;

42. “Territor vendor” është hapësira gjeografike tokësore, nëntokësore, ujore e ajrore, që përputhet me ndarjet administrative - territoriale të njërive të qeverisjes vendore, sipas legjislacionit në fuqi.

43. “Vërejtje” është mendimi kundërshtues për zgjidhjet e propozuara në projektaktin e

dokumentit të planifikimit, zhvillimit apo kontrollit të zhvillimit ose një pretendim për mosrespektim të dispozitave ligjore apo nënligjore në procesin e planifikimit.

44. “Zona” është një pjesë e sistemit territorial, me karakteristika ose përdorime të veçanta apo të njëjta, ekzistuese a të planifikuara të tokës e ndërtimeve në të, sipas rregulloreve të përdorimit të tokës. Zona mund të përmbajë disa kategori përdorimi toke, të cilat duhet të jenë pjesë të një sistemi territorial në përputhje me kategorizimin e përdorimit të tokës. Zona mund të përputhet ose jo me një apo më shumë njësi strukturore të territorit.

44/1. “Zonë e zhvillimit” ose nënnyësia strukturore është territori në funksion të procesit të zhvillimit, pjesë e një njësie strukturore, sipas përcaktimeve të planit të detajuar vendor.

45. “Zhvillim” është procesi i ndryshimit të territorit përmes ndërtimeve të reja ose ndryshimit të ndërtimeve ekzistuese.

46. “Hapësirë detare” është territori ujor, i cili përbëhet nga ujërat e brendshme detare, deti territorial, zona fqinje (në vazhdim), zona ekskluzive ekonomike dhe shelfi kontinental, sipas dispozitave të Kodit Detar.

47. “Brezi bregdetar” sipas këtij ligji përfshin sipërfaqen e tokës, përtej rërës dhe plazhit, deri në 300 m në brendësi të tokës, e matur në vijë ajrore.

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 4

Parimet

(shtuar togfjalësh në shkronjën ‘ll’ me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

Planifikimi i territorit bazohet në këto parime:

a) zhvillimi duhet të jetë i qëndrueshëm dhe të garantojë nevojat e brezave për barazi sociale, zhvillim ekonomik dhe mbrojtje të mjedisit;

b) zhvillimi i territorit është çështje e rëndësishme kombëtare; ai duhet të jetë i drejtë dhe vlera e krijuar të përfitohet dhe të përvetësohet nga shoqëria që e krijon atë;

c) planifikimi duhet të harmonizojë interesat publikë e privatë, kombëtarë e vendorë;

ç) zhvillimi duhet të udhëhiqet nga planifikimi, i cili është i detyrueshëm për të gjitha autoritetet e planifikimit sipas këtij ligji;

d) parimet dhe vlerat e dokumenteve të planifikimit duhet të kenë vazhdimësi dhe pas ndryshimit të tyre;

dh) transparenca duhet të shoqërojë proceset e planifikimit dhe të kontrollit të zhvillimit;

e) shërbimi me një ndalesë;

ë) heshtja është miratim;

f) planifikimi duhet të marrë në konsideratë karakteristikat e kontekstit të territorit në zhvillim;

g) decentralizimi dhe subsidiariteti;

gj) harmonizimi me qasjen e Bashkimit Europian në fushën e planifikimit dhe të zhvillimit të territorit, si edhe lidhur me kriteret mjedisore, ruajtjes së biodiversitetit dhe zonave të mbrojtura;

h) zhvillimi duhet të bazohet në planifikimin dhe projektimin e gjithanshëm, që garanton kushte të barabarta dhe të drejta për të gjithë qeniet, pavarësisht nga nevojat dhe karakteristikat e secilit;

i) planifikimi e zhvillimi duhet të garantojnë eliminimin e barrierave, për një përdorim të sigurt, të barabartë e të pavarur të hapësirave nga të gjithë personat, përfshirë ata me aftësi të kufizuara ose

grupe të veçanta, për të cilët janë të nevojshme zgjidhje teknike apo pajisje të veçanta;

j) hierarkia e planeve;

k) shpërndarja e të drejtave të zhvillimit duhet të jetë e drejtë dhe në bazë të parimit të proporcionalitetit;

l) sigurimi i detyrueshëm i objekteve, i përgjegjësive civile dhe profesionale në ndërtim;

ll) garantimi i aksesit dhe pjesëmarrjes së publikut në hartimin dhe rishikimin e dokumenteve të planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit;

m) sistemi i integruar i planifikimit.

Neni 4/1

Hapësira publike

(shtuar me ligjin nr. 73/2015, datë 9.7.2015; shtuar fjalë dhe togfjalësh me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; ndryshuar me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

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”, të ndryshuar.

2. Autoritetet publike, kryesisht ose në partneritet me sektorin privat, krijojnë hapësirë publike nëpërmjet ndërtimit të infrastrukturave publike 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. Njësitë e vetëqeverisjes vendore inventarizojnë hapësirën publike në pronësi shtet dhe brenda kufijve territorialë, që është jashtë lejeve të ndërtimit dhe brenda kufijve territorialë, 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, duke ruajtur regjimin juridik të pronësisë.

7. KKTU-ja, me rregullore të veçantë, mund të miratojë leje zhvillimi/ndërtimi në hapësira publike.

8. Ndalohet zënia e hapësirave publike nga çdo individ 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 e procedurat për përdorimin, menaxhimin dhe regjistrimin e hapësirës publike.

KREU II PLANIFIKIMI

SEKSIONI I

AUTORITETET E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PËRGJEGJËSITË E TYRE

Neni 5

Autoritetet përgjegjëse

Autoritetet përgjegjëse për planifikimin e territorit janë:

1.1. Në nivel qendror:

- a) Këshilli i Ministrave;
- b) Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit (KKTU);
- c) ministria përgjegjëse për çështjet e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.

1.2. Në nivel qarku:

- a) këshilli i qarkut.

1.3. Në nivel bashkie:

- a) këshilli bashkiak;
- b) kryetari i bashkisë.

Neni 6

Përgjegjësitë e Këshillit të Ministrave

(ndryshuar shkronja "b" e pikës 6 me ligjin nr. 73/2015, datë 9.7.2015; shtuar togfjalësh në shkronjën "b" të pikës 1 dhe në shkronjën "a" të pikës 2, zëvendësuar togfjalësh në pikën 3 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Këshilli i Ministrave, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, është përgjegjës për alokimin e mjeteve financiare për:

- a) hartimin e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit;
- b) hartimin e Planit Kombëtar të Hapësirës Detare, planeve sektoriale dhe planeve të detajuara për zonat me rëndësi kombëtare;
- c) detajimin e planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit përmes hartimit të planeve të përgjithshme vendore;
- ç) zbatimin e synimeve, objektivave dhe masave të veprimit, siç janë përcaktuar në planet sektoriale dhe planet e detajuara për zonat me rëndësi kombëtare;
- d) mirëmbajtjen e bazës së të dhënave të planifikimit të integruar – Regjistri Kombëtar i Planifikimit të Territorit.

2. Këshilli i Ministrave është përgjegjës për:

- a) miratimin e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit (PPKT) dhe Planit Kombëtar të Hapësirës Detare;
- b) miratimin e rregullores së planifikimit, zhvillimit, ndërtimit, rregullores së Regjistrit Kombëtar të Planifikimit të Territorit si dhe të dokumenteve tjera sipas përcaktimeve të këtij ligji;
- c) nxitjen e hartimit të dokumenteve kombëtare e vendore të planifikimit nga autoritetet përkatëse të planifikimit;
- ç) mbështetjen e zhvillimit të burimeve të nevojshme njerëzore e profesionale, në nivel qendror dhe vendor, për planifikimin e territorit, kontrollin e zhvillimit dhe administrimin e Regjistrit Kombëtar të Planifikimit të Territorit;
- d) miratimin e akteve nënligjore të përcaktuara sipas këtij ligji.

3. Këshilli i Ministrave në bazë vjetore njihet me Raportin Monitorues të Zbatimit të qëllimeve dhe të objektivave të deklaruara në dokumentet e planifikimit kombëtar në fuqi, merr masa sipas rastit.

4. Këshilli i Ministrave rregullisht koordinon dhe harmonizon politikat dhe strategjitë sektoriale të ministrive përkatëse.

5. Këshilli i Ministrave bashkërendon mbledhjen e raporteve për zhvillimin strategjik të secilit sektor, sipas fushës së përgjegjësisë së secilës ministri. Këto raporte ia dorëzon ministrisë përgjegjëse për çështjet e planifikimit të territorit brenda 6 muajve që nga fillimi i procesit të hartimit apo rishikimit të Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit.

6. Këshilli i Ministrave, me akt nënligjor, përcakton:

a) përbërjen e Këshillit Kombëtar të Territorit dhe masën e shpërblimit të anëtarëve tij;

b) rregullat për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, numrin e punonjësve, nivelet e pagave e të shpërblimit dhe të punonjësve të kësaj agjencie, në përputhje me legjislacionin në fuqi. Marrëdhëniet e punës së punonjësve të Agjencisë rregullohen me Kodin e Punës të Republikës së Shqipërisë.

Neni 7

Përgjegjësitë e Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU) në fushën e planifikimit të territorit

(ndryshuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit vendos për:

a) miratimin, miratimin me ndryshime ose shtyrjen për shqyrtim të mëvonshëm të dokumenteve të planifikimit, kërkuar për miratim nga autoritetet e planifikimit, sipas përcaktimeve të këtij ligji;

b) miratimin e dokumenteve të planifikimit sektorial, të përcaktuara me legjislacion të posaçëm dhe që kanë efekte në territor;

c) përcaktimin e rëndësisë kombëtare të një çështjeje, zone ose objekti në planifikimin e territorit dhe miratimin e planeve të detajuara për zona të rëndësisë kombëtare kur parashikohen të tilla nga Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit dhe dokumente të tjera planifikimi në fuqi;

ç) miratimin e planeve dhe projekteve ndërrajonale dhe kombëtare në fushën e furnizimit me ujë, bujqësisë, urbanistikës, zhvillimit industrial dhe të territorit kur ato lidhen me ruajtjen dhe menaxhimin e burimeve ujore, sipas legjislacionit të posaçëm për menaxhimin e burimeve ujore;

d) marrjen e masave të duhura për zbatimin e marrëveshjeve dhe konventave ndërkombëtare për burimet ujore në të cilat Republika e Shqipërisë është palë, sipas legjislacionit të posaçëm për menaxhimin e burimeve ujore;

dh) kufizime për përdorimin e zonave të përmbytura ose të zonave që janë nën efektin e dëmshëm të ujit;

e) përcaktimin dhe ndryshimin e regjimit të zonave të mbrojtura të shpallura në rastet e pashmangshme dhe kufijve të tyre;

ë) shpalljen e zonave vulnerabël në përputhje me parashikimet në legjislacionin për menaxhimin e burimeve ujore;

f) miratimin e vlerësimit paraprak të riskut nga përmbytjet;

g) miratimin e hartave të riskut nga përmbytjet dhe hartave të rrezikut nga përmbytjet;

gj) miratimin e akteve rregullatore të përkohshme për zona të caktuara apo në të gjithë territorin, rregullave dhe kriterëve për ndalimin apo lejimin e shfrytëzimit të burimeve ujore, shkarkimeve ose aktiviteteve të tjera të cilat kanë ndikim të drejtpërdrejtë në burimet ujore;

h) miratimin me vendime qarkulluese të akteve rregullatore lidhur me planifikimin dhe zhvillimin e territorit për të gjithë territorin.

Neni 7/1

Sekretariati Teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit

(shtuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Agjencia e Zhvillimit të Territorit (Agjencia) është person juridik publik me vetëfinancim, në varësi të Kryeministrit, e cila ka përgjegjësi zhvillimin e territorit dhe kryen funksionet e sekretariatit teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit.

2. Burimet e financimit për Agjencinë janë:

a) të ardhurat e krijuara nga vetë Agjencia;

b) burime të tjera të ligjshme;

c) buxheti i shtetit.

3. Buxheti i Agjencisë miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për zhvillimin urban.

4. Të ardhurat e krijuara nga Agjencia janë të trashëgueshme ndërmjet viteve buxhetore dhe përdoren për mbulimin e kostove e të shpenzimeve të veta.

5. Rregullat për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë, numrin e punonjësve, nivelet e pagave e të shpërblyerit dhe marrëdhëniet e tyre të punës miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozim të ministrit përgjegjës për zhvillimin urban.

Neni 7/2

Përgjegjësitë e Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit

(shtuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; shtuar shkronjat “j-m” me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

Sekretariati Teknik i këtij Këshilli, Agjencia e Zhvillimit të Territorit, e cila ka këto përgjegjësi:

a) organizon mbledhjet e KKTU-së;

b) përgatit dhe administron dokumentacionin që shqyrtohet nga KKTU-ja në fushën e planifikimit e zhvillimit të territorit, duke drejtuar dhe bashkërenduar procesin me autoritetet e tjera përgjegjëse, në nivel qendror dhe vendor, sipas parimit të shërbimit me një ndalesë;

c) ndërvepron me institucionet e tjera shtetërore, në emër dhe për llogari të kërkuesit, gjatë procedurës së shqyrtimit/miratimit/lëshimit të autorizimeve/lejeve dytësore, të cilat janë të domosdoshme, në funksion të miratimit të lejes së ndërtimit;

ç) pranon njoftimin për fillimin e punimeve, si dhe kryen, rast pas rasti, pasi ta ketë vlerësuar në varësi të kompleksitetit që paraqet projekti i miratuar nga KKTU-ja, monitorimin e procesit të zbatimit të punimeve deri në përfundimin e plotë të tyre;

d) vë në zbatim vendimet e Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit dhe monitoron zbatimin e tyre nga njësitë e qeverisjes vendore e institucionet e tjera përgjegjëse;

dh) kryen monitorimin e zhvillimeve në territor, si dhe përgatit raportin përkatës për të informuar Këshillin Kombëtar të Territorit dhe Ujit e autoritetet e tjera që kanë përgjegjësi në fushën e zhvillimit të territorit;

- e) administron dokumentacionin që shoqëron propozimet e paraqitura nga IKMT-ja, si dhe kryen përgatitjet për shqyrtimin e këtij dokumentacioni nga KKTU-ja gjatë zhvillimit të procedurave për konfiskimin për interes publik të objekteve të ndërtuara pa leje me qëllim fitimi;
- ë) kryen komunikimin me palë të treta për llogari të KKTU-së;
- f) administron informacionin në sistemin elektronik të lejeve (*e-Leje*), duke pasur akses në këtë sistem, në drejtim të verifikimit të të dhënave parësore dhe dytësore që kjo bazë të dhënash grumbullon, si dhe të përmirësimit të procedurave që kryhen nëpërmjet sistemit;
- g) kryen trajnime për subjektet fizike dhe juridike, publike dhe private, lidhur me përdorimin dhe procedurat që kryhen nëpërmjet sistemit *e-Leje*;
- gj) komunikon, shpërndan dhe boton në sistemin elektronik të lejeve vendimet dhe dokumentet e miratuara nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit;
- h) ofron mbështetje ndaj njësive të qeverisjes vendore në proceset e tyre të zbatimit të instrumenteve të drejtimit të zhvillimit, sipas legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit;
- i) përfaqëson Këshillin Kombëtar të Territorit dhe Ujit në të gjitha çështjet, objekt shqyrtimi gjyqësor, që kanë lidhje me vendimet e miratuara dhe procedurat e kryera nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit;
- j) monitoron lejet e ndërtimit në kompetencë të KKTU-së nëpërmjet kontrolleve në terren dhe kontrolleve teknologjike të mbikëqyrjes, të sistemit të kamerave apo të sistemeve me dronë, si dhe të sistemit GIS;
- k) organizon veprimtari informuese dhe promovuese, kombëtare dhe ndërkombëtare, si: aktivitete, ekspozita, panaire, expo dhe veprimtari të tjera promovionale, me qëllim zhvillimin e qëndrueshëm të territorit dhe të përfshirjes së arkitekturës në zhvillimin e territorit;
- l) financon e 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 e bashkëfinancon krijimin e fondacioneve me fushë veprimtarie zhvillimin e territorit apo promovimin e arkitekturës në zhvillimin e territorit.

Neni 8

Përgjegjësitë e ministrisë së linjës për planifikimin dhe zhvillimin

(ndryshuar shkronja 'c' e pikës 1, shtuar togfjalësh në shkronjën 'd' të pikës 1 dhe në pikën 2 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Ministria, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, është përgjegjëse për:
 - a) përgatitjen e politikave të planifikimit të territorit;
 - b) hartimin e kuadrit ligjor të planifikimit të territorit;
 - c) marrjen e nismës dhe koordinimin e punës për hartimin e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit dhe Planit Kombëtar të Hapësirës Detare, si dhe për rishikimin e tyre;
 - ç) marrjen e nismës, sipas rastit, dhe koordinimin e punës për hartimin e planeve të detajuara për zonat me rëndësi kombëtare, si dhe për rishikimin e tyre;
 - d) bashkërendimin e objektivave të autoriteteve qendrore të planifikimit në Planin e Përgjithshëm Kombëtar të Territorit dhe Planit Kombëtar të Hapësirës Detare dhe planet e detajuara për zonat me rëndësi kombëtare;
 - dh) kryerjen e studimeve dhe vlerësimeve në fushën e planifikimit të territorit. Në përfundim, i parashtron Këshillit të Ministrave për shqyrtim dhe miratim masat për përmirësimin e kuadrit ligjor

përkatës dhe përmirësimin e ecures së detajimit të Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit;

e) hartimin e rregullores së ndërtimit bazuar në propozimet e dhëna nga ministritë e tjera për rregulloret e ndërtimit të sektorëve përkatës;

ë) mbështetjen e bashkëpunimit kombëtar dhe ndërkombëtar në fushën e planifikimit të territorit;

f) nxitjen dhe mbështetjen e nismave dhe programeve për përmirësimin e cilësive profesionale e teknike të autoriteteve të planifikimit.

2. Të gjitha institucionet publike në nivel qendror dhe lokal janë të detyruara të asistojnë ministrinë me dokumentet mbështetëse të sektorëve të ndryshëm, të cilat janë të nevojshme për përgatitjen e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit, Planit Kombëtar të Hapësirës Detare dhe planeve të detajuara për zonat me rëndësi kombëtare.

3. Për hartimin e dokumenteve të planifikimit të territorit, ministria mund të sigurojë donacione nga institucione kombëtare dhe ndërkombëtare, krahas burimeve financiare të akorduara nga Këshilli i Ministrave.

Neni 9

Përgjegjësitë e Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit

(shfuqizuar pika 4 me ligjin nr. 73/2015, datë 9.7.2015, ndryshuar shkronja “dh” e pikës 1 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; shtuar togfjalësh në shkronjën “b” dhe “ç”, shkronjat “g”, “gj”, “h” të pikës 1 dhe fjalë në pikën 2 dhe shkronjën “b” të pikës 2, ndryshuar shkronjat “dh” dhe “f” me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; shtuar shkronjat “i-k” në pikën 1 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Agjencia Kombëtare për Planifikimin e Territorit, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, është përgjegjëse:

a) për të bashkërenduar, në përgjithësi, procese të hartimit të dokumenteve të planifikimit të territorit, të cilat ndërmerren nga autoritetet e planifikimit në nivel qendror e vendor;

b) për të mbështetur bashkërendimin horizontal ndërmjet autoriteteve kombëtare të planifikimit gjatë proceseve të planifikimit sektorial apo gjatë proceseve të hartimit dhe rishikimit të dokumenteve të planifikimit, si dhe të planeve të detajuara për zona me rëndësi kombëtare, me synim harmonizimin e trajtimit të çështjeve të rëndësisë kombëtare, të fushave e sektorëve të ndryshëm;

c) për të mbështetur bashkërendimin vertikal ndërmjet autoriteteve kombëtare dhe atyre vendore të planifikimit gjatë proceseve të planifikimit në nivel vendor, me synim harmonizimin e trajtimit të çështjeve të rëndësisë kombëtare e vendore në fushën e planifikimit të territorit;

ç) për të propozuar në Këshillin e Ministrave, nëpërmjet ministrit përgjegjës për çështjet e planifikimit të territorit dhe pranë Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit rishikimin e akteve apo hartimin e akteve të reja nënligjore në zbatim të këtij ligji;

d) organizimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e bazës së integruar të të dhënave të planifikimit të territorit – Regjistri Kombëtar i Planifikimit të Territorit – me të gjitha dokumentet e planifikimit të nivelit qendror dhe vendor, të cilat kanë hyrë në proces miratimi apo janë miratuar nga autoritetet përkatëse, si dhe të dhëna të tjera shtesë, të cilat ndërlidhen me planifikimin e territorit;

dh) për kontrollin e përputhshmërisë së dokumenteve të planifikimit me ligjet, dokumentet e planifikimit të niveleve më të larta sipas hierarkisë së tyre;

e) për zhvillimin e trajnimeve për sektorin publik dhe privat që ushtrojnë veprimtari profesionale në fushën e planifikimit të territorit, për zbatimin e këtij ligji dhe të akteve nënligjore që

lidhen me të;

ë) për të mbështetur bashkëpunimin kombëtar dhe ndërkombëtar në fushën e planifikimit të territorit;

f) për të informuar publikun për proceset e planifikimit të territorit;

g) për të inkurajuar dhe siguruar që pjesëmarrja e publikut është garantuar gjatë procesit të hartimit dhe zbatimit të dokumenteve të planifikimit;

gj) asiston në hartimin e dokumenteve të planifikimit në nivel kombëtar, si dhe mund të hartojë dokumente planifikimi me kërkesë të ministrive sipas fushës së tyre të përgjegjësisë dhe veprimtarisë në planifikimin e territorit;

h) udhëheq, koordinon dhe ndërlidh veprimtaritë për modernizimin e modelit të planifikimit dhe promovimin e praktikave novatore në arkitekturë e planifikim;

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 e të arkitekturës për territorin dhe hapësirën publike;

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

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

2. AKPT-ja siguron që hartimi dhe rishikimi i dokumenteve të planifikimit të territorit dhe kontrolli i zhvillimit, në nivel qendror dhe vendor, është në përputhje me dispozitat e këtij ligji, përmes ofrimit të ndihmës teknike për autoritetet përgjegjëse për planifikimin e territorit, duke:

a) ofruar të dhënat elektronike bazë dhe normat teknike të planifikimit të territorit që duhet të shfrytëzohen gjatë hartimit dhe rishikimit të dokumenteve të planifikimit në nivel kombëtar dhe vendor;

b) zhvilluar trajnime për përdorimin e të dhënave elektronike bazë dhe normave teknike të planifikimit të territorit para se të fillojë hartimi i dokumenteve të planifikimit;

c) bashkërenduar vlerësimin e përputhshmërisë së dokumenteve të planifikimit në shqyrtim me Planin e Përgjithshëm Kombëtar të Territorit dhe planet e tjera kombëtare, mbi bazën e parimit të hierarkisë së dokumenteve të planifikimit, si dhe kontrollin e tyre me të dhënat elektronike bazë dhe normat teknike të planifikimit. Në vijim, me anë të komunikimit zyrtar njofton autoritetin përgjegjës për:

i) përputhshmërinë e dokumentit të planifikimit dhe kalimin e tij për miratim në KKT;

ii) kërkesën për ndryshime dhe plotësime të dokumentit të planifikimit;

iii) përputhshmërinë e dokumentit të planifikimit të ndryshuar e plotësuar dhe kalimin e tij për miratim në KKT;

ç) përgatitur e botuar manuale metodologjike për planifikimin e territorit;

d) hartuar dhe shpërndarë standarde teknike të administrimit të Regjistrimit Kombëtar të Planifikimit të Territorit sipas përcaktimeve të këtij ligji;

dh) mbështetur drejtpërdrejt autoritetet e planifikimit për mënyrën e regjistrimit dhe të administrimit në mënyrë të pavarur të të dhënave në regjistër;

e) zhvilluar trajnime për përmirësimin e cilësive profesionale e teknike të tyre nëpërmjet trajnimit dhe ndihmës së drejtpërdrejtë.

3. AKPT-ja është përgjegjëse për të përgatitur:

a) studime për Sistemin e Integruar të Planifikimit në Republikën e Shqipërisë, dhe të propozojë për KKT-në dhe Këshillin e Ministrave, nëpërmjet ministrit përgjegjës për çështjet e planifikimit të territorit, masat e nevojshme për zhvillimin e qëndrueshëm të territorit;

b) Raportin Monitorues të Zbatimit të Qëllimeve dhe të Objektivave të deklaruara në Planin e Përgjithshëm Kombëtar të Territorit dhe planet e detajuara për zona me rëndësi kombëtare, në bazë vjetore;

c) propozimet për ministrin përgjegjës për çështjet e planifikimit të territorit, për ndërmarrjen e proceseve planifikuese apo masa të tjera të nevojshme;

ç) propozimet për Këshillin Kombëtar të Territorit, për përcaktimin si të rëndësishme kombëtare të një çështjeje, zone apo objekti.

4. Shfuqizuar.

5. AKPT-ja, ushtron përgjegjësi të tjera, të para-shikuara shprehimisht në këtë ligj, në ligje të tjera e në aktet nënligjore.

Neni 10

Përgjegjësitë e ministrive të tjera

(shtuar togfjalësh në shkronjën “dh” të pikës 1 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Ministritë janë përgjegjëse për të:

a) hartuar dokumente kombëtare planifikimi për sektorët e përgjegjësisë në të cilët ato veprojnë;

b) propozuar rregullore ndërtimi, apo kapituj të tyre, lidhur me fushën e përgjegjësisë, për të garantuar sigurinë e cilësinë e jetës dhe të shëndetit publik;

c) marrë masa për zbatimin e dokumenteve kombëtare të planifikimit dhe zhvillimit;

ç) mbështetur hartimin e dokumenteve vendore të planifikimit nga autoritetet përkatëse dhe për të ndihmuar që ato të përmbushin standardet e përcaktuara në këtë ligj dhe ligje të tjera, duke udhëzuar për çështje që lidhen me fushën e përgjegjësisë së ministrive;

d) inspektuar zhvillimet në territor që lidhen me fushën e përgjegjësisë së tyre, dhe marrin masa parandaluese e ndëshkuese;

dh) regjistruar dhe administruar, në mënyrë të pavarur në Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit dhe sistemin *e-Planifikimi*, aktet dhe projektaktet për të cilat janë përgjegjëse, sipas përcaktimeve të këtij ligji;

e) bashkëpunuar me autoritetet e planifikimit të çdo niveli, sipas përcaktimeve të këtij ligji, dhe raportojnë rregullisht sipas hierarkisë;

ë) informuar publikun për të gjithë procesin planifikues e zhvillimet në territor, të cilat lidhen me fushën e përgjegjësisë, dhe për të siguruar transparencë nëpërmjet regjistrit dhe formave e burimeve të tjera tradicionale;

f) hartuar raportet për zhvillim strategjik të secilit sektor, sipas fushës së përgjegjësisë së secilës ministri, të cilat i dorëzohen ministrisë përgjegjëse për çështjet e planifikimit të territorit, nëpërmjet Këshillit të Ministrave, brenda gjashtë 6 muajve që nga fillimi i procesit të hartimit apo rishikimit të Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit.

g) përgatitur në bazë vjetore, Raportin Monitorues të Zbatimit të Qëllimeve dhe të Objektivave të deklaruara në Planin e Përgjithshëm Kombëtar të Territorit dhe planet e detajuara për zona me rëndësi kombëtare, për fushën e përgjegjësisë, dhe për ta dorëzuar atë pranë AKPT-së;

2. Për qëllimet e pikës 1 të këtij neni, ministritë dhe organet e tjera publike qendrore sigurojnë dhe zhvillojnë burimet e nevojshme, njerëzore e profesionale, për planifikimin e territorit, kontrollin e zhvillimit, menaxhimin e tokës e të mjedisit dhe administrimin e regjistrit.

Neni 11
Përgjegjësitë e këshillit të qarkut

1. Këshilli i qarkut është përgjegjës për koordinimin e proceseve të planifikimit në nivel qarku.
2. Këshilli i qarkut miraton, sipas rastit, nismën dhe dokumentet e planifikimit sektorial të qarkut.

Neni 12
Përgjegjësitë e këshillit bashkiak
(ndryshuar shkronjat “a”, “b” dhe shfuqizuar shkronja “d” me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; shfuqizuar shkronja “ç” me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Këshilli Bashkiak, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, është përgjegjës për miratimin e mjeteve financiare të akorduara nga bashkia për zbatimin e këtij ligji.
2. Këshilli bashkiak është përgjegjës për të:
 - a) miratuar nismën për hartimin apo rishikimin e planit të përgjithshëm vendor;
 - b) miratuar planin e përgjithshëm vendor;
 - c) monitoruar dhe mbikëqyrur zbatimin e planit të përgjithshëm vendor dhe planeve sektoriale në nivel vendor;
 - ç) Shfuqizuar.
 - d) Shfuqizuar.
 - dh) shqyrtuar në bazë vjetore Raportin Monitorues të Zbatimit të Qëllimeve dhe të Objektivave të deklaruara në dokumentet e planifikimit në nivel vendor.

Neni 13
Përgjegjësitë e kryetarit të bashkisë
(ndryshuar shkronja “d” me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; shtuar togfjalësh në shkronjën “c” të pikës 1 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Kryetari i bashkisë, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, është përgjegjës për:
 - a) zhvillimin e territorit vendor, përmes hartimit dhe zbatimit të dokumenteve të planifikimit të territorit;
 - b) ndërmarrjen e nismës për hartimin dhe rishikimin e dokumenteve vendore të planifikimit;
 - c) hartimin apo rishikimin e dokumenteve të planifikimit të territorit në përputhje të plotë me Planin e Përgjithshëm Kombëtar të Territorit dhe dokumente të tjera të planifikimit të territorit në fuqi dhe, sipas rastit, në përputhje me planet sektoriale dhe planet e detajuara për zonat me rëndësi kombëtare, si dhe duke iu përmbajtur normave teknike të planifikimit të territorit;
 - ç) koordinimin mes institucioneve publike dhe alokimin e burimeve njerëzore të nevojshme për hartimin e dokumenteve të planifikimit në nivel vendor;
 - d) dorëzimin dhe prezantimin e planit të përgjithshëm vendor pranë AKPT-së, për të verifikuar përputhshmërinë me Planin e Përgjithshëm Kombëtar të Territorit dhe normat teknike të planifikimit;
 - dh) miratimin e planeve të detajuara vendore.
2. Të gjitha institucionet publike në nivel qendror dhe lokal janë të detyruara të ndihmojnë

autoritetin vendor përgjegjës për planifikimin dhe administrimin e territorit të bashkisë, me dokumentacionin mbështetës të sektorëve të ndryshëm, të nevojshëm për përgatitjen e dokumenteve vendore të planifikimit.

Neni 14

Kontributet profesionale në planifikim

(shtuar fjalë në shkronjën “a” të pikës 3 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; shtuar fjalë në fund të pikës 2 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Çdo njësi e qeverisjes vendore cakton organe përgjegjëse për ushtrimin e veprimtarive të planifikimit dhe të kontrollit të zhvillimit të territorit, sipas legjislacionit në fuqi dhe dispozitave të këtij ligji.

2. Autoritetet e qeverisjes vendore sigurojnë që për kryerjen e funksioneve të përcaktuara në këtë ligj të kenë profesionistë të kualifikuar dhe me eksperiencë pune në fushat përkatëse. Numri minimal i profesionistëve që duhet të sigurojë çdo njësi e qeverisjes vendore përcaktohet nga Këshilli i Ministrave, në bazë të numrit të popullsisë së njësive të qeverisjes vendore, dhe është në çdo rast jo më i vogël se 6 profesionistë të cilët, nëpërmjet njësive të vetëqeverisjes vendore, koordinojnë dhe bashkërendojnë punën me autoritetet e planifikimit e të zhvillimit në nivel kombëtar.

3. Formimi akademik i profesionistëve për secilën nga katër fushat e përmendura në pikën 2 të këtij neni, përcaktohet si më poshtë:

a) për planifikimin e territorit: planifikim dhe menaxhim urban, hapësinor dhe territori, urbanistikë ose projektim urban, ose arkitekt dhe fusha të tjera ekuivalente studimi, sipas legjislacionit të arsimit;

b) për kontrollin e zhvillimit: fushat sipas shkronjës “a”, të kësaj pike, juridik, arkitekturë, inxhinieritë e ndërtimit, topogjeodezi;

c) për mbrojtjen e mjedisit: menaxhim mjedisi urban, inxhinieritë e mjedisit dhe të agromjedisit, studime mjedisore, arkitekturë dhe projektim peizazhi, gjeologji, inxhinieri pyjesh;

ç) për administrimin e regjistrit: “GIS” dhe topogjeodezi ose, në mungesë, planifikim urban, territori, urbanistikë, projektim urban, inxhinieritë e ndërtimit ose arkitekturë me përgatitje dhe eksperiencë në GIS ose topogjeodezi.

4. Në rast se nuk arrijnë të përmbushin kërkesat, sipas pikave 2 dhe 3 të këtij neni, njësitet e qeverisjes vendore ushtrojnë kompetencat e tyre të planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit nëpërmjet delegimit në përputhje me legjislacionin për pushtetin vendor.

5. Autoritetet vendore të planifikimit ushtrojnë përgjegjësitë e tyre në të gjithë territorin e tyre administrativ.

Neni 14/1

Delegimi i përgjegjësi

(shtuar neni me ligjin nr. 73/2015, datë 9.7.2015; shtuar fjalë në pikën 3 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Autoritetet kombëtare dhe vendore të planifikimit mund t’u delegojnë organeve në varësi përgjegjësi të caktuara për planifikimin e territorit.

2. Autoritetet kombëtare dhe vendore mund t’i delegojnë, me marrëveshje, njëra-tjetrës përgjegjësi dhe funksione të caktuara, që lidhen me planifikimin dhe kontrollin e zhvillimit të territorit.

3. Autoritetet kombëtare dhe vendore mund të kontraktojnë kryerjen e shërbimeve të ndryshme

për planifikimin dhe zhvillimin e territorit ose mund t'i kryejnë ato bashkërisht në marrëveshje mes tyre.

SEKSIONI II DOKUMENTET E PLANIFIKIMIT

Neni 15

Dokumentet e planifikimit sipas niveleve të qeverisjes (ndryshuar paragrafi 1.1 i pikës 1 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Në Republikën e Shqipërisë janë dy nivele të planifikimit të territorit:
 - 1.1. Planifikimi i nivelit qendror, që kryhet përmes dokumenteve të planifikimit, si vijon:
 - 1.1.1. Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit për gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë;
 - 1.1.2. Planet kombëtare sektoriale për të gjithë ose një pjesë të territorit;
 - 1.1.3. Plani Kombëtar i Hapësirës Detare për të gjithë hapësirën detare të Republikës së Shqipërisë;
 - 1.1.4. Planet e detajuara për zona të rëndësishme kombëtare;
 - 1.1.5. Planet e detajuara qendrore.
 - 1.2 Planifikimi i nivelit vendor, që kryhet përmes dokumenteve të planifikimit si vijon:
 - 1.2.1 Planet sektoriale në nivel qarku.
 - 1.2.2 Plani i përgjithshëm vendor.
 - 1.2.3 Planet e detajuara vendore.
2. Qëllimi final i dokumenteve të planifikimit është integrimi i gjithë dokumenteve të planifikimit, të çdo lloji niveli, për gjithë territorin kombëtar, në funksion të ngritjes së një sistemi të integruar të planifikimit të territorit, me qëllim lidhjen, integrimin, rakordimin dhe harmonizimin e tyre.
3. Këshilli i Ministrave me akt nënligjor përcakton përmbajtjen, strukturën dhe procedurën e hartimit, zbatimit/detajimin dhe monitorimin e zbatimit të planeve.

Neni 16

Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit (PPKT)

1. Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit (PPKT) përcakton kuadrin referues të detyrueshëm për të gjitha planet që hartohen në Republikën e Shqipërisë.
2. Objektivat e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit janë:
 - a) përcaktimi i parimeve dhe i drejtimeve për një zhvillim të qëndrueshëm e të balancuar të territorit;
 - b) krijimi i kushteve territoriale për zhvillimin rajonal;
 - c) drejtimi i krijimit dhe zhvillimit të infra-strukturës publike kombëtare;
 - ç) krijimi i kushteve për ruajtjen e ekosistemeve, biodiversiteteve, burimeve natyrore mbi e nën tokë dhe të pasurisë natyrore e kulturore, balancimi i efekteve të sistemeve të banimit e veprimtarive ekonomike dhe mbrojtja e zhvillimi i sipërfaqeve të gjelbra e sipërfaqeve të tjera të kultivueshme;
 - d) orientimi i objektivave për planifikimin rajonal, ndërvendor e vendor;
 - dh) bashkërendimi i punës, harmonizimi dhe orientimi i objektivave sektorialë të zhvillimit

me efekt në territor;

e) përputhja me orientimet dhe udhëzimet e dokumentit të perspektivës europiane për zhvillimin hapësinor.

3. AKPT-ja, kryesisht ose me kërkesë të një ministrie apo të një organi tjetër qendror ose vendor, ndërmerr nismën dhe i propozon për miratim KKT-së përcaktimin e një çështjeje, zone ose objekti si të rëndësishëm kombëtar në planifikim. Procedurat e detajuara për këtë nismë përcaktohen në rregulloren e planifikimit.

Neni 16/1

Plani Kombëtar i Hapësirës Detare

(shtuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Plani Kombëtar i Hapësirës Detare synon të kontribuojë në zhvillimin e qëndrueshëm të sektorëve të energjisë në det, transportit detar, peshkimit dhe akuakulturës, turizmit, ruajtjen, mbrojtjen dhe përmirësimin e mjedisit, duke përfshirë qëndrueshmërinë ndaj ndikimit të ndryshimeve klimatike, promovimin e nxjerrjes së qëndrueshme të lëndëve të para, promovimin dhe sigurimin e aktiviteteve dhe përdorimeve përkatëse detare, si dhe nxitjen e bashkëpunimit ndërkufitar.

2. Planifikimi i hapësirës detare zhvillohet dhe zbatohet duke marrë parasysh:

a) veçoritë e hapësirave detare, aktivitetet dhe përdorimet përkatëse aktuale dhe të ardhshme të tyre, efektet e lidhura me mjedisin, si dhe burimet natyrore;

b) aspektet ekonomike, sociale dhe mjedisore, si dhe aspektet që lidhen me sigurinë e përdorimeve civile e prodhuese të detit;

c) ndërveprimet tokë-det, duke përfshirë përdorimin e elementeve të përfshira në procese të tjera planifikimi, të tilla si: menaxhimi i integruar i zonës bregdetare, plane sektoriale apo plane vendore që kanë lidhje me hapësirat detare.

3. Plani Kombëtar i Hapësirës Detare hartohet nga ministria përgjegjëse për planifikimin dhe zhvillimin si autoritet kompetent në bashkëpunim me ministrinë e tjera, për sa kanë fushën e tyre të përgjegjësisë dhe veprimtarisë.

Neni 17

Planet kombëtare sektoriale

(ndryshuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Planet kombëtare sektoriale hartohen me qëllim zhvillimin strategjik të një ose më shumë sektorëve të ndryshëm, sipas fushave të kompetencës, si: siguria kombëtare, energjia, industria, transporti, infrastruktura, turizmi, zonat ekonomike, arsimi, sporti, trashëgimia kulturore apo/dhe natyrore, burimet natyrore, shëndetësia, bujqësia, ujërat, si dhe mbrojtja nga fatkeqësitë natyrore.

2. Autoriteti përgjegjës për ndërmarrjen e nismës dhe hartimin e planeve kombëtare sektoriale është ministria që mbulon sektorin për të cilin hartohet plani dhe miratohet nga KKTU-ja.

3. Në rastet kur dy a më shumë ministri bashkëpunojnë për planifikimin e dy a më shumë sektorëve njëkohësisht, dokumenti i planifikimit klasifikohet si ndërsektorial. Autoriteti përgjegjës për ndërmarrjen e nismës për hartimin e këtij dokumenti është ministria përgjegjëse për çështjet e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.

4. Struktura dhe forma, procedura e hartimit dhe miratimit të planeve sektoriale përcaktohen në rregulloren e planifikimit të territorit. Planet kombëtare ndërsektoriale kanë strukturë dhe procedurë të hartimit/miratimit të tyre të njëjtë me planet kombëtare sektoriale.

Neni 18

Planet e detajuara për zona të rëndësisë kombëtare

*(ndryshuar pika 2 dhe 3 dhe togfjalësh në pikën 5 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024;
ndryshuar pika 6 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)*

1. Planet e detajuara për zona të rëndësisë kombëtare hartohen në përputhje me dokumentet kombëtare të planifikimit, për menaxhimin, me qëllim mbrojtjen, prezervimin dhe zhvillimin e qëndrueshëm të tyre.

2. Dokumenti i nismës hartohet nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit në bashkëpunim me ministrinë përgjegjëse për zonën e rëndësisë kombëtare ose palët e interesuara.

3. Plani i detajuar për zonën e rëndësisë kombëtare hartohet nga ministri përgjegjës për çështjen e rëndësisë kombëtare, Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit ose nga palët e interesuara, nën mbikëqyrjen e autoritetit publik përgjegjës për zonën/çështjen e rëndësisë kombëtare, sipas kushteve të përcaktuara në rregulloren e planifikimit të territorit dhe miratohet nga KKTU-ja.

4. KKTU-ja merr vendim në lidhje me miratimin e planit të detajuar brenda 90 ditëve nga data e paraqitjes për shqyrtim të dokumentacionit të plotë.

5. Struktura dhe forma, si dhe procesi për nismën, hartimin dhe miratimin e planit të detajuar për një zonë të rëndësisë kombëtare përcaktohen në rregulloren e planifikimit.

6. Lejet e zhvillimit e të ndërtimit në zonat e rëndësisë kombëtare miratohen dhe lëshohen nga KKTU-ja me rregullore të veçantë.

Neni 18/1

Planet e detajuara qendrore

(shtuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Planet e detajuara qendrore hartohen nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit në bashkëpunim me ministrinë përgjegjëse për çështjen/sektorin përkatës apo institucione të tjera qendrore dhe, sipas rastit, me subjekte private të përzgjedhura nëpërmjet një procedure konkurrimi publik ose nëpërmjet një mbështetjeje tjetër financiare.

2. Plani i detajuar qendror ka për qëllim krijimin e bazave për zhvillimin e kontrolluar të territorit për të cilin hartohet, si krijimin e bazave për zhvillimin e vendbanimeve, infrastrukturës, turizmit, industrisë etj.

3. Plani hartohet për një temë/çështje të caktuar, që përfshin pjesë të veçanta të territorit kombëtar dhe miratohet nga KKTU-ja.

4. Rregullat dhe procedura për hartimin e planit të detajuar qendror do të përcaktohen në rregulloren e planifikimit.

Neni 19

Planet sektoriale në nivel qarku

Planet sektoriale në nivel qarku përcaktojnë zhvillimin strategjik të sektorëve të ndryshëm brenda territorit administrativ të qarkut. Planet kanë objekt:

a) bashkërendimin e punës, në nivelin e territorit përkatës, për programet dhe përcaktimet e dokumenteve kombëtare të planifikimit me ato bashkiake;

b) balancimin e nevojave dhe interesave kombëtarë e vendorë për zhvillimet në nivelin e qarkut;

c) krijimin e kushteve për një zhvillim të qëndrueshëm në territor dhe sipas parimeve të këtij ligji;

ç) përcaktimin e një platforme dhe të drejtimeve strategjike të detyrueshme të zhvillimit në territor për njësinë përkatëse të qeverisjes dhe për planet e përgjithshme vendore të autoriteteve të nivelit bazë të qeverisjes vendore;

d) përcaktimin strategjik për rregullimin e përdorimeve të tokës sipas sistemeve natyrore, bujqësore dhe urbane të territorit;

dh) planifikimin e programeve dhe masave për të garantuar mbrojtjen e mjedisit, zhvillimin e qëndrueshëm të burimeve natyrore, të tokës së kultivueshme, peizazheve dhe hapësirave të gjelbra;

e) rregullimin e vendndodhjes dhe programeve për infrastrukturën publike e servitutet publike, sipas legjislacionit në fuqi;

ë) rregullimin e ruajtjes, përdorimit dhe, sipas rastit, mbarështimit të zonave të mbrojtura natyrore dhe historike, sipas kërkesave të legjislacionit në fuqi.

Neni 20

Plani i Përgjithshëm Vendor

(ndryshuar fjalë në shkronjën "c" të pikës 1 dhe pika 2 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Objektivat e Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) janë:

a) balancimi i nevojave dhe interesave kombëtarë e vendorë për zhvillimet në territor;

b) krijimi i kushteve për një zhvillim të qëndrueshëm në territor dhe sipas parimeve të këtij ligji;

c) drejtimi i zhvillimit të territorit;

ç) rregullimi i përdorimeve të tokës, intensitetit e shtrirjes së ndërtimit në sistemet natyrore, bujqësore dhe urbane të territorit;

d) planifikimi i programeve dhe masave për të garantuar rigjenerimin urban, mbrojtjen e mjedisit dhe zhvillimin e qëndrueshëm të burimeve natyrore, të tokës së kultivueshme, peizazheve dhe hapësirave të gjelbra;

dh) rregullimi i vendndodhjes dhe programeve për infrastrukturën publike e servitutet publike, sipas këtij ligji;

e) rregullimi i ruajtjes, përdorimit dhe, sipas rastit, mbarështimit të zonave të mbrojtura natyrore dhe historike, sipas kërkesave të legjislacionit në fuqi;

2. Plani i Përgjithshëm Vendor zbatohet nëpërmjet planeve sektoriale në nivel bashkiak, planeve të detajuara vendore dhe lejeve të zhvillimit/ndërtimit.

Neni 21

Planet sektoriale në nivel bashkie

Planet sektoriale në nivel bashkie hartohen në zbatim të planit të përgjithshëm vendor dhe përcaktojnë zhvillimin strategjik të sektorëve të ndryshëm brenda territorit administrativ të bashkisë.

Neni 22

Plani i detajuar vendor

(ndryshuar pikat 5, 6, 7, 12, 13, 14 dhe shfuqizuar pikat 10, 11 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; ndryshuar pika 1 dhe 7, shtuar togfjalësh në shkronjën 'a' të pikës 3, pika 4/1 dhe fjalë në pikën 13, shfuqizuar pika 14 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Autoriteti i planifikimit dhe zhvillimit vendor përcakton në Planin e Përgjithshëm Vendor territoret, të cilat do t'i nënshtrohen hartimit të planeve të detajuara vendore, mbi bazën e kriterëve të përcaktuara në rregulloren e planifikimit.

2. Planet e detajuara vendore hartohen me nismë publike ose private në territore të cilat janë:

- a) një njësi strukturore;
- b) disa njësi strukturore bashkë;
- c) çdo zonë me prioritet për zhvillim, e përcaktuar si e tillë në planin e përgjithshëm vendor të territorit.

3. Planet e detajuara vendore kanë për qëllim:

- a) zhvillimin dhe/ose rihzhvillimin e një njësie apo/dhe disa njësive strukturore;
- b) rigjenerimin/ripërtëritjen e një zone;
- c) ndërtimin e infrastrukturave publike.

4. Planet e detajuara vendore kanë për objekt nëndarjen dhe/ose bashkimin e parcelave për qëllim zhvillimi.

4/1. I gjithë procesi i nisjes, konsultimit, bashkërendimit dhe miratimit të dokumenteve të planeve të detajuara vendore nga autoritetet vendore do të realizohet nëpërmjet sistemit elektronik *e-Planifikimi*.

5. Nisma private duhet të mbështetet nga pronarët që kanë në pronësi, jo më pak se 51 për qind të sipërfaqes së zonës së zhvillimit, për të cilën propozohet plani i detajuar vendor.

6. Kryetari i bashkisë merr vendimin mbi miratimin e planit të detajuar vendor brenda 45 ditëve nga data e paraqitjes për shqyrtim të dokumentacionit të plotë përfundimtar, pasi ka informuar palët e interesuara përmes një a më shumë mjeteve tradicionale të informimit dhe kryen takime publike me ta, në rast se kërkohet.

7. Kryetari i bashkisë vendos miratimin e planit të detajuar vendor bazuar në raportin teknik, të përgatitur nga strukturat përgjegjëse të planifikimit të autoritetit vendor dhe pas lëshimit të aktit të përputhshmërisë nga AKPT-ja. Në rastet e hartimit të PDV-së me nismë private, kryetari vendos miratimin e planit të detajuar vetëm në rast se nuk shprehen kundër banorët që kanë në pronësi më shumë se një të tretën e sipërfaqes së zonës përkatëse të zhvillimit.

8. Në rast se ka kundërshtime si më sipër, kryetari i njësisë së qeverisjes vendore organizon takime publike me palët e interesuara, shqyrton vërejtjet ose propozimet përkatëse dhe vlerëson reflektimin e tyre në planin e detajuar vendor.

9. Në përfundim të procesit, kryetari vendos në lidhje me miratimin e planit duke u shprehur edhe në lidhje me pranimin ose mospranimin e propozimeve dhe vërejtjeve të depozituara.

10. Shfuqizuar.

11. Shfuqizuar.

12. Plani i detajuar vendor regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme si bazë për

kryerjen e transaksioneve me pronën. Parcelat e reja që krijohen nga nënndarja dhe/ose bashkimi i parcelave ekzistuese janë objekt transaksioni vetëm pasi të jenë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, me kërkesë të zhvilluesit.

13. Struktura, forma, pjesët përbërëse të përmbajtjes, procesi për nismën, informimin dhe takimet publike të detyrueshme, hartimin dhe miratimin e planit të detajuar vendor, kriteret për përcaktimin e kufijve të zonës, njësisë strukturore që trajtohet me plan të detajuar vendor dhe kushte të tjera, përcaktohen në rregulloren e planifikimit.

14. Shfuqizuar.

15. Përfitimet e autoritetit të planifikimit nga të drejtat për zhvillim dhe vlera e rritur e tokës përdoren për ndërtimin ose financimin e infrastrukturave publike.

16. Metoda për përcaktimin e vlerës së të drejtave për zhvillim dhe vlerës së rritur të tokës përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

SEKSIONI III

BASHKËRENDIMI, KËSHILLIMI DHE SHQYRTIMI PUBLIK I DOKUMENTEVE TË PLANIFIKIMIT NË NIVEL QENDROR DHE PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR (ndryshuar titulli me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017)

Neni 23

Bashkërendimi

(ndryshuar pika 1 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Autoriteti përgjegjës për hartimin/rishikimin e dokumentit të planifikimit siguron një proces dialogu, bashkëpunimi dhe bashkërendimi horizontal e vertikal me të gjitha autoritetet e planifikimit dhe palët e interesuara, përpara fillimit dhe gjatë hartimit/rishikimit të dokumenteve të planifikimit.

2. Autoriteti përgjegjës për hartimin e dokumentit të planifikimit këshillohet rregullisht me AKPT-në dhe palët e interesuara dhe i informon ato çdo muaj mbi ecurinë e procesit.

3. AKPT-ja shqyrton përputhshmërinë e projektaktit të dokumentit të planifikimit me dispozitat ligjore e nënligjore të zbatueshme në fushën e planifikimit të territorit, si dhe me dokumentet e planifikimit në fuqi. Në përfundim të shqyrtimit, AKPT-ja i përcjell autoritetit përgjegjës përfundimet dhe propozimet përkatëse për trajtimin e mangësive.

4. Këshilli i Ministrave me akt nënligjor përcakton procedurën dhe afatet për kryerjen e bashkërendimit.

Neni 24

Këshillimi dhe takimi publik

(ndryshuar pika 1 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; ndryshuar fjalë në pikën 1, shtuar dhe shfuqizuar fjalë në pikën 7 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Autoriteti përgjegjës për hartimin/rishikimin e dokumentit të planifikimit organizon një ose më shumë seanca takimi publik dhe këshillimi, përpara çdo vendimmarrjeje që ka lidhje me dokumentet e planifikimit në nivel qendror dhe me planin e përgjithshëm vendor dhe i përsërit ato, sipas nevojës, me qëllim informimin e plotë të palëve të interesuara dhe zgjidhjen e konflikteve.

2. Autoriteti përgjegjës i planifikimit i njofton publikut dhe palëve të interesuara vendin, datën dhe orën e çdo takimi publik dhe vë në dispozicion të tyre projektin e dokumentit të planifikimit, të paktën 30 ditë përpara takimit. Njoftimi kryhet përmes botimit të informacionit në regjistrin dhe në dy

gazeta me qarkullim më të madh ose në organe të tjera të medias.

3. Palët e interesuara kanë të drejtë që, gjatë periudhës nga data e njoftimit, sipas pikës 2 të këtij neni, deri në datën e përcaktuar të takimit publik, të kenë akses në materialet e informacionet që lidhen me dokumentin e planifikimit, përfshirë përmbledhjen e procesit të bashkërendimit, të kryer sipas nenit 23, të këtij ligji, dhe në vërejtjet, propozimet e përfundimet e arritura gjatë këtij procesi. Aksesit i tyre sigurohet, paraprakisht, në kohë të mjaftueshme e në mënyrë efektive nëpërmjet regjistrit dhe një ose disa mjeteve tradicionale të informimit.

4. Përmbledhja e vërejtjeve apo propozimeve gjatë takimit publik i bashkëlidhen projektit të dokumentit të planifikimit, të paraqitur për miratim, dhe njoftohet së bashku me të nëpërmjet botimit në regjistër dhe një ose disa mjeteve tradicionale të informimit.

5. Në mbështetje të vërejtjeve apo propozimeve të marra, autoriteti përgjegjës për hartimin e dokumentit të planifikimit ndryshon projektaktin ose jep arsyet e argumentuara të moskryerjes së një ndryshimi të tillë. Projektakti, së bashku me ndryshimet ose argumentimin e moskryerjes së ndryshimit, përcillet për miratim tek autoriteti/organi përkatës brenda 30 ditëve nga data e organizimit të takimit publik.

6. Në rastet kur projekti i dokumentit të planifikimit rishikohet nga autoriteti përgjegjës, në bazë të vërejtjeve e propozimeve të bëra gjatë takimit publik, për çështje thelbësore të përmbajtjes së tij, autoriteti përgjegjës i planifikimit organizon një takim publik shtesë, sipas përcaktimeve të sipërpërmendura të këtij neni.

7. Personat fizikë apo juridikë, që ndodhen në zonën e planifikimit ose që kanë informacion apo të dhëna për të duhet, kur u kërkohet dhe për aq sa kanë mundësi të bëjnë një gjë të tillë, t'i japin autoritetit përkatës të planifikimit ose çdo personi të autorizuar, pa kundërshtim, informacionin që disponojnë, i cili mund të nevojitet gjatë procesit të hartimit/rishikimit të dokumentit të planifikimit. Autoriteti i planifikimit, ose personi i autorizuar sigurojnë ruajtjen e administrimit të informacionit të marrë gjatë procesit të hartimit/rishikimit të dokumentit të planifikimit dhe e bëjnë këtë informacion të disponueshëm për publikun.

Neni 25

Miratimi i dokumenteve të planifikimit

(shtuar pika 4/1 me ligjin nr. 42/2019, datë 4.7.2019; shtuar fjalë në shkronjën ‘b’ të pikës 1 dhe togfjalësh në pikën 4, ndryshuar pika 4/1 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Autoriteti përgjegjës për miratimin e dokumentit të planifikimit, në çdo nivel, miraton projektaktin përkatës ose ia rikthen atë për rishqyrtim autoritetit propozues, së bashku me arsyet e mosmiratimit në rastet kur vlerëson se:

a) nuk janë kryer bashkërendimi, këshillimi dhe takimi publik ose nuk janë respektuar procedurat e tjera të detyrueshme të planifikimit, sipas përcaktimeve të këtij ligji; dhe/ose

b) projektakti ka mospërputhje me dokumentet e planifikimit dhe/ose me legjislacionin në fuqi.

2. Në këto raste, autoriteti propozues, në bashkëpunim me AKPT-në, kryen procesin e duhur të rishqyrtimit të projektaktit.

3. Në përfundim të rishqyrtimit, projektakti i dokumentit të planifikimit i dërgohet për miratim autoritetit përkatës miratues.

4. Autoriteti përgjegjës për miratimin përfuqimtar, jo më vonë se 15 ditë pas miratimit të tij, boton në Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit edhe në sistemin *e-Planifikimi*”.

dhe u dërgon Arkivit Qendror Teknik të Ndërtimit dhe autoritetit të planifikimit një kopje të

dokumentit të planifikimit, të miratuar së bashku me vendimin e miratimit të tij.

4/1 Autoriteti përgjegjës për miratimin përfundimtar, jo më vonë se 15 ditë pas botimit në Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit dhe sistemin *e-Planifikimi*, dërgon pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrim planet e detajuara për zona të rëndësisë kombëtare dhe planet e detajuara vendore. Me regjistrimin e vendimit të lejes së zhvillimit ose vendimit të lejes së ndërtimit, sipas rastit, me kërkesë të zhvilluesit apo autoritetit përgjegjës për miratimin e lejes së zhvillimit/ndërtimit, ndryshon automatikisht resursi i tokës, sipas parashikimit të planit.

5. Ndryshimi ose shfuqizimi i dokumentit të planifikimit bëhen sipas së njëjtës procedurë të përcaktuar në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij për hartimin e tij.

Neni 26

Rishikimi i planeve

(ndryshuar pikat 1, 2 dhe 3 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; shtuar pika 2/1 dhe ndryshuar pika 3 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Planet e përgjithshme janë objekt ndryshimi, kur është e nevojshme, sipas pikës 2, të këtij neni, dhe në çdo rast objekt rishqyrtimi të plotë çdo 15 vjet. Procesi për shqyrtimin e plotë të tyre fillon 2 vjet para përfundimit të afatit të sipërpërmendur, sipas së njëjtës procedurë të ndjekur për miratimin e tyre. Plani i Përgjithshëm Kombëtar i Territorit do të jetë subjekt vlerësimi, në përshtatje me faktorët e rinj, socialë, ekonomikë dhe mjedisorë, të paktën në fund të çdo 5-vjeçari, në përputhje me kornizën kohore të Strategjisë Kombëtare për Zhvillim dhe Integritet.

2. Planet ndryshohen edhe kur ka ndarje administrative e territoriale, ndryshime të paparashikuara demografike, sociale e ekonomike, ndryshime të shkaktuara nga kriza sektoriale apo nga forca madhore, si dhe në rastet kur lind nevoja e harmonizimit me dokumente të një niveli më të lartë planifikimi apo me ndryshime të kuadrit ligjor në fushën e mbrojtjes e të menaxhimit të territorit, si dhe për arsye të përafrimit me legjislacionin e Bashkimit Europian.

2/1. Dokumentet e planifikimit korrigjohen në rastet kur konstatohen: gabime drejtshkrimore; dy ose më shumë parashikime të ndryshme për të njëjtën zonë/njësi strukturore në dokumente të ndryshme përbërëse të planit; mospërputhje të treguesit të lartësisë në kate me atë të lartësisë në metra; mospërputhje të përcaktimeve në dokumentin e planifikimit me gjendjen faktike të zhvillimeve në territor.

3. Ndryshimi i planeve ndiqet nga autoriteti publik përgjegjës për planifikimin e territorit duke caktuar grupe pune ose, sipas rastit, duke kontraktuar ekspertë teknikë të jashtëm, përfituar nga një procedurë konkurrimi publik apo nëpërmjet një mbështetjeje tjetër financiare.

Për ndryshimin e planeve, autoriteti publik nëpërmjet Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit mund të zhvillojë edhe konkurse publike planifikimi/projektimi, me qëllim përzgjedhjen e ideve më të mira për planifikimin dhe zhvillimin e një zone.

Rregullat dhe procedura e ndryshimit të dokumenteve të planifikimit apo rishqyrtimit të plotë të tyre, sipas këtij neni, do të përcaktohen në rregulloren e planifikimit.

KREU III ZHVILLIMI

SEKSIONI I AUTORITETET PËRGJEGJËSE PËR ZHVILLIMIN E TERRITORIT

Neni 27
Autoritetet përgjegjëse

Autoritetet përgjegjëse për zhvillimin e territorit janë:

1. Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit (KKTU).
2. kryetari i bashkisë.

Neni 28
**Përgjegjësitë e Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU)
në fushën e zhvillimit të territorit**

*(ndryshuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; shtuar shkronja “ë” në pikën 1 me aktin
normativ nr. 8, datë 1.10.2025)*

1. KKTU-ja është autoriteti përgjegjës vendimmarrës për:
 - a) leje zhvillimi dhe leje ndërtimi për të gjitha llojet e zhvillimeve komplekse, të përcaktuara në rregulloren e zhvillimit të territorit;
 - b) leje zhvillimi dhe ndërtimi për objektet brenda brezit bregdetar, sipas legjislacionit në fuqi;
 - c) çështje, zona, objekte të rëndësisë kombëtare, si dhe investime strategjike për interesat e vendit;
 - ç) miratimin e vendimeve për konfiskimin apo ndryshimin e lejeve të ndërtimit, për objektet pa leje apo në tejkalim të lejes së ndërtimit, të cilat kalojnë në favor të shtetit, me qëllim përdorimin e tyre për nevoja të strehimit social apo për interes publik;
 - d) miratimin e lejeve dhe autorizimeve për përdorimin e burimeve ujore dhe për shkarkimet, kur veprimtaria kryhet jashtë kufirit të një baseni të vetëm, si dhe në rastet kur këto akte i paraprijnë miratimit të një lejeje ndërtimi nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit;
 - dh) dhënien e autorizimit për ndërtimin e strukturave ankoruese dhe portuale, veprave të mbrojtjes bregdetare dhe ishujve artificialë në det;
 - e) dhënien e miratimit në parim për përdorimin e burimeve ujore, me kërkesë të çdo autoriteti kontraktor përpara se të nisë një procedurë koncesioni;
 - ë) miratimin e lejeve të zhvillimit e të ndërtimit në pronat shtetërore apo publike për objektet dhe infrastrukturën publike e shtetërore. Për të gjitha pronat shtetërore apo publike, të cilat nuk figurojnë në përgjegjësi administrimi të asnjë institucioni shtetëror, leja jepet direkt nga KKTU-ja. Për pronat shtetërore apo publike, të cilat figurojnë në përgjegjësi administrimi të institucioneve publike, leja jepet nga KKTU-ja pas marrjes së dakordësisë nga institucioni përkatës.
2. Lëshimi i certifikatës së përdorimit për lejet e ndërtimit, të miratuara sipas pikës 1 të këtij neni, kryhet në përfundim të një procesi të bashkërenduar të kontrollit të përputhshmërisë së ndërtimit mes autoriteteve qendrore të përfshira, sipas fushës së kompetencës, dhe autoritetit vendor përgjegjës për kontrollin e punimeve të ndërtimit në territorin administrativ ku kryhet zhvillimi.
3. KKTU-ja vendos miratimin e rregulloreve të veçanta për kushtet e zhvillimit për rastet në kompetencë të saj. Format i TIP i kësaj rregulloreje detajohet në rregulloren e zhvillimit të territorit.
4. Këshilli i Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për transportin ajror, miraton rregullat për zhvillimin e zonave aeroportuale.

Neni 29
Përgjegjësitë e kryetarit të bashkisë

Kryetari i bashkisë është përgjegjës për:

- a) vendimmarrjen lidhur me kërkesat për leje zhvillimi dhe leje ndërtimi në territorin administrativ të bashkisë;
- b) vlerësimin e respektimit të kërkesave ligjore për punimet e kryera mbi bazën e deklaratës paraprake për kryerje punimesh;
- c) dhënien e certifikatës së përdorimit, sipas nenit 42 të këtij ligji, për lejet e ndërtimit të miratuara prej tij.

SEKSIONI II
INSTRUMENTET PËR DREJTIMIN E ZHVILLIMIT

Neni 30
Intensiteti i ndërtimit me kushte
(shtuar fjalë në pikën 2 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Intensiteti i ndërtimit me kushte është instrumenti i zhvillimit të territorit që synon të sigurojë kontribut për financimin e investimeve kapitale në infrastruktura dhe shërbime publike, përfshirë programet sociale të strehimit, në zona të parashikuara nga plani i përgjithshëm vendor. Ky kontribut jepet nga kërkuuesi i lejes së ndërtimit në këmbim të shtimit të intensitetit të ndërtimit, në marrëveshje me autoritetin vendor.
2. Intensiteti i ndërtimit me kushte zbatohet nga autoritetet vendore të planifikimit dhe të zhvillimit, përmes programeve përkatëse, në përputhje me përcaktimet e planeve të përgjithshme vendore.
3. Rregullorja e zhvillimit përcakton kriteret për programin e intensitetit me kushte të ndërtimit dhe metodën e llogaritjes së vlerës së intensitetit.

Neni 31
Transferimi i së drejtës për zhvillim
(ndryshuar pika 1 dhe 2 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; shtuar pika 1.1 dhe fjali në pikën 2 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Transferimi i së drejtës për zhvillim midis njësive strukturore realizohet, sipas rastit, nga autoriteti vendor i planifikimit, me qëllim ruajtjen e monumenteve të kulturës dhe zonave historike, tokës bujqësore dhe asaj natyrore, si dhe hapësirave publike.
 - 1.1. Transferimi i së drejtës për zhvillim mund të jetë i vullnetshëm apo i detyruar. Në rastin e detyrimit të transferimit të së drejtës për zhvillim, ky detyrim bëhet me qëllimin e ruajtjes së monumenteve të kulturës, zonave historike dhe hapësirave publike.
 2. Ky transferim ndodh përmes një programi të hartuar nga autoriteti vendor i planifikimit, në përputhje me planin e përgjithshëm vendor dhe me marrëveshje midis autoritetit vendor dhe pronarëve të tokave, të cilët përfshihen në program. Transferimi i së drejtës për zhvillim në mënyrë të vullnetshme nuk ka nevojë për hartimin e programit.
 3. Kushtet dhe procedurat për përcaktimin e vlerës monetare të të drejtave për zhvillim dhe transferimin e tyre rregullohen në rregulloren e zhvillimit.

Neni 32

Zhvillimi i detyrueshëm i tokës

1. Në rastet kur si rezultat i procesit të hartimit të planit të detajuar vendor një ose disa pronarë nuk bien dakord me përmbajtjen e tij, autoriteti vendor i planifikimit negocion me ta për arritjen e një marrëveshjeje.

2. Në rast se marrëveshja, sipas pikës 1 të këtij neni, nuk arrihet, atëherë autoriteti vendor i planifikimit vepron sipas rasteve të mëposhtme:

a) rishpërndan të drejtën e zhvillimit të përcaktuar nga plani i përgjithshëm vendor në parcelat e këtyre pronarëve të parcelat fqinje dhe/ose njësi strukturore të tjera;

b) nuk rishpërndan të drejtën e zhvillimit, por vendos një taksë të moszhvillimit, e cila zbatohet deri në momentin që këta pronarë hyjnë në një marrëveshje zhvillimi, sipas përcaktimeve të planit të përgjithshëm vendor;

c) shpronëson këta pronarë, nëse plani i detajuar vendor është nismë publike dhe/ose refuzimi i pronarëve për të arritur një marrëveshje cenon interesin publik.

ç) për planet e detajuara vendore me nismë private, përcaktimet sipas shkronjave “a” dhe “b”, të kësaj pike, zbatohen nëse pronarët që nuk bien dakord me planin kanë në pronësi deri në 1/3 e sipërfaqes së zonës që është objekt i planit të detajuar vendor.

3. Metodologjia e përcaktimit të vlerës së taksës së moszhvillimit dhe e rishpërndarjes së të drejtave të zhvillimit rregullohet në rregulloren e zhvillimit.

Neni 33

Pezullimi i zhvillimit

1. Në rastet kur është marrë nisma për hartimin e një dokumenti planifikimi, autoriteti përgjegjës i planifikimit mund të vendosë pezullimin e zhvillimit, me qëllim ruajtjen e planifikimit për zonën objekt planifikimi.

2. Pezullimi i zhvillimit ka për efekt ndalimin e përkohshëm të zhvillimit ose shtyrjen e shqyrtimit të kërkesave për zhvillim e ndërtim në të gjithë territorin ose në një pjesë të tij për një, disa ose çdo tip zhvillimi.

3. Pezullimi i zhvillimit përdoret, në proporcion me rrethanat që e diktojnë atë, vetëm kur rezulton se instrumente të tjera në fuqi nuk do të jepnin një zgjidhje të përshtatshme. Pezullimi i zhvillimit nuk zbatohet për:

a) zhvillime për të cilat leja e ndërtimit është miratuar, formalisht ose me miratim në heshtje, përpara vendimit për pezullimin e zhvillimit;

b) punimet e mirëmbajtjes;

c) zhvillime publike, shtetërore me interes vendor ose kombëtar.

4. Vendimi për pezullimin e zhvillimit përcakton arsyet e përdorimit të këtij instrumenti, territorin e përfshirë ose pjesë të caktuara të tij, llojet e lejeve apo të çështjeve të lidhura me to, dhënia e të cilave pezullohet, ndërtimet që nuk mund të prishen, afatin dhe shkallën apo nivelin e pezullimit, sipas tipit të zhvillimit. Në rastin e zhvillimeve që kryhen me deklaratë për kryerje punimesh, vendimi për pezullimin e zhvillimit përcakton kufizimin ose ndalimin e ndryshimeve madhore apo themelore, me rezultat rritjen e vlerës së ndërtimeve ekzistuese.

5. Pezullimi i zhvillimit mund të vendoset për një periudhë kohore deri në 12 muaj dhe mund të zgjatet edhe për 6 muaj të tjerë, për shkaqe të arsyeshme. Vendimi për pezullimin e

zhvillimit shfuqizohet automatikisht me përfundimin e kësaj periudhe.

6. Pezullimi i zhvillimit mbaron para afatit të përcaktuar për të gjithë territorin e përfshirë ose pjesë të caktuara të tij, kur kushtet e kërkuara për miratimin e tij pushojnë së ekzistuari. Në çdo rast, ai mbaron në datën kur dokumenti i planifikimit hyn në fuqi.

7. Autoriteti i planifikimit mund të vendosë ndryshimin e vendimit për pezullimin e zhvillimit, sipas përcaktimeve të sipërpërmendura të këtij neni.

Neni 34

Servituti publik

(Ndryshuar pika 2 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Servituti publik është barra që i ngarkohet një prone në dobi të një prone tjetër për interes publik. Ai nuk përjashton përdorimin e pasurisë së paluajtshme ose të një pjese të saj që nuk cenon realizimin e servitutit publik.

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

2.1 Për lejet e zhvillimit e të ndërtimit, që miratohen nga KKTU-ja, në rastet e aksesit në pronat shtetërore apo publike, të cilat nuk figurojnë në përgjegjësi administrimi të asnjë institucioni shtetëror, leja e zhvillimit apo e 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-ja së bashku me lejen e zhvillimit apo të ndërtimit, pas marrjes së dakordësisë nga institucioni përkatës.

2.2 Rrugët e aksesit të parashikuara si servitut publik me lejet e zhvillimit apo të ndërtimit të miratuara nga KKTU-ja, sipas parashikimeve të nënpikës 2.1 të kësaj pike regjistrohen pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës si prona publike.

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

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

3. Çdo servitut publik, i vendosur mbi parcela të caktuara, transferohet në parcelat e reja të krijuara në të njëjtën vendndodhje fizike, si pasojë e një procesi nënndarjeje dhe/ose bashkimi të parcelave për qëllim zhvillimi. Servituti publik qëndron në fuqi pa afat në rast se akti që e krijon atë nuk përcakton një afat përfundimi.

4. Të drejtat dhe detyrimet mbi servitutin publik janë ato të përcaktuara në Kodin Civil e legjislacionin në fuqi për servitutet.

Neni 35

E drejta e transferimit

1. Këshilli i Ministrave ka të drejtë të vendosë transferimin e pasurisë së paluajtshme publike, pronë e njësisë të qeverisjes vendore, në favor të shtetit, për realizimin e investimeve publike ose private në infrastrukturën publike kombëtare, në përputhje me dokumentet në fuqi të planifikimit.

2. Akti i kalimit të pronësisë nga njësia e qeverisjes vendore në favor të shtetit kryhet përkundrejt pagimit të vlerës reale të tokës dhe/ose ndërtimeve në të, sipas kushteve të tregut në

çastin e transferimit të pronësisë.

3. Njësia e qeverisjes vendore njoftohet nga ministri përgjegjës i linjës, të paktën 60 ditë para propozimit të marrjes së vendimit, sipas pikës 1, të këtij neni.

4. Përcaktimi i vlerës apo mënyrave të kompensimit konsultohet ndërmjet autoriteteve kombëtare e vendore të përfshira në proces dhe, në rast mosmarrëveshjeje, vlera e kompensimit caktohet nga gjykata. Padia dhe shqyrtimi gjyqësor nuk përbëjnë shkak për ndërprerjen ose pezullimin e transferimit të pronësisë në favor të shtetit.

5. Vlera e kompensimit të pronës së transferuar paguhet brenda 6 muajve nga data e marrjes së vendimit. Ndryshimet në regjistrin e pasurive të paluajtshme kryhen vetëm pas pagimit të vlerës së kompensimit.

Neni 36

E drejta e preferimit

1. E drejta e preferimit është e drejta në dobi të një autoriteti të planifikimit, në kuptim të këtij ligji, për t'u preferuar në radhë para çdo personi privat në blerjen, në të njëjtat kushte, të një pasurie të paluajtshme, në pronësi private, që është objekt shitjeje dhe ndodhet në një zonë vendimtare për realizimin ose mbrojtjen e një interesi publik.

2. E drejta e preferimit ushtrohet nga autoriteti i planifikimit për realizimin e interesit publik, për pasuri të paluajtshme, në pronësi private ose pjesë të tyre, sipas zonave të përcaktuara për këtë qëllim në dokumentin e planifikimit në fuqi. Kjo e drejtë nuk mund të ushtrohet:

- a) për blerje të pasurisë së paluajtshme, që rregullohet sipas kuadrit ligjor për bashkëpronësinë;
- b) kur pronari ia shet pasurinë e paluajtshme bashkëshortit, fëmijëve, fëmijëve të fëmijëve, ose prindërve;
- c) kur pasuria e paluajtshme është në proces blerjeje nga një institucion publik ose për llogari të tij;

ç) për pasuritë e paluajtshme, për të cilat janë pranuar kërkesa për leje ndërtimi, që janë në proces shqyrtimi deri në datën e miratimit të zonës së ushtrimit të së drejtës së preferimit.

3. Pasuria e blerë nëpërmjet ushtrimit të së drejtës së preferimit përdoret vetëm për interesin publik konkret, për të cilin është zgjedhur. Nëse autoriteti përgjegjës i planifikimit vendos ta shesë pasurinë e blerë me preferim brenda pesë viteve nga data e blerjes, ai është i detyruar të njoftojë ish-pronarin e saj ose trashëgimtarët e tij, nëse kanë interes ta riblenjë atë pasuri.

4. Procedura e detajuar përmes së cilës mund të ushtrohet e drejta e preferimit do të përcaktohen në rregulloren e zhvillimit.

SEKSIONI III

KUSHTET PËR ZHVILLIM DHE DOKUMENTET PËR KONTROLLIN E ZHVILLIMIT

Neni 37

Kushtet për zhvillim

(ndryshuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; shtuar pika 3 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Zhvillimi lejohet vetëm në kushtet e përcaktuara nga dokumentet e planifikimit apo në rregulloret e veçanta të miratuara nga KKTU-ja, për rastet në kompetencë të tij.

2. Për investimet strategjike, të miratuara si të tilla me vendim të Komitetit të Investimeve Strategjike, si dhe për zhvillimet prioritare sipas politikave të ministrive të linjës, përdorimi i tokës

dhe kushtet e zhvillimit, pavarësisht nga parashikimet në dokumentet e planifikimit, përcaktohen në rregullore të veçantë, të miratuar nga KKTU-ja.

3. Për të gjitha vendimmarrjet e KKTU-së, ministritë e linjës, që njëkohësisht janë anëtarë të KKTU-së, shprehin dakordësinë gjatë mbledhjes së KKTU-së. Ministritë, që nuk janë anëtarë të KKTU-së, japin mendimin e tyre nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga marrja e kërkesës për mendim.

Neni 38

Leja e zhvillimit

(ndryshuar pika 2 me ligjin nr. 42/2019, datë 4.7.2019, shtuar pika 3 me ligjin nr. 119/2020, datë 7.10.2020; me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Leja e zhvillimit është dokumenti i lëshuar nga autoriteti përgjegjës që përcakton kushtet zhvillimore për një pronë të caktuar.

2. Leja e zhvillimit është e nevojshme për çdo parcelë, ose grup parcelash dhe jepet me miratimin e planit të detajuar vendor. Në rastin e parcelave, për të cilat nuk parashikohet hartimi i një plani të detajuar vendor, leja e zhvillimit jepet sipas përcaktimeve në rregulloren e zhvillimit. Autoriteti përgjegjës, jo më vonë se 15 ditë nga miratimi, dërgon pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, për regjistrim, lejen e zhvillimit. Me regjistrimin e lejes së zhvillimit ndryshon automatikisht resursi i tokës, sipas parashikimit të lejes.

3. Për rastet të cilat shqyrtohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit dhe Ujit (KKTU), leja e zhvillimit është e detyrueshme vetëm për rastet në të cilat objekti parashikohet të ndërtohet në faza.

Neni 39

Leja e ndërtimit

(shtuar pika 5 me ligjin nr. 119/2020, datë 7.10.2020; shfuqizuar fjalë në pikën 1 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; shtuar pikat 6-10 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Leja e ndërtimit është e nevojshme për çdo ndërtim, restaurim apo prishje të objekteve ekzistuese, instalim apo ngritje të ndërtimeve të përkohshme, me përjashtim të rasteve të parashikuara nga neni 41 i këtij ligji.

2. Dokumenti i lejes së ndërtimit përshkruan të gjitha kushtet për kryerjen e punimeve të ndërtimit në përputhje me dokumentacionin shoqërues të kërkesave dhe normave dhe standardeve të përcaktuara në këtë ligj dhe aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të tij.

3. Përfituesi i lejes së ndërtimit, pronari i ndërtimit, sipërmarrësi, mbikëqyrësi dhe zbatuesi i punimeve janë përgjegjës solidarisht, sipas nenit 52, shkronjat “e” dhe “ë”, të këtij ligji, për kryerjen e punimeve në përputhje me këtë ligj, me dispozitat ligjore që rregullojnë veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, me dokumentet e planifikimit në fuqi, si dhe me kushtet dhe kriteret e lejes së ndërtimit.

4. Lejet e ndërtimit të miratuara në kundërshtim me ligjin dhe dokumentet e planifikimit në fuqi janë absolutisht të pavlefshme.

5. Zhvilluesit, krahas dokumentacionit tekniko-ligjor, duhet të dorëzojnë edhe kontratën e sigurimit, me përfitues autoritetin publik përgjegjës për miratimin e lejes së ndërtimit. Kontrata e sigurimit duhet të mbulojë çdo dëm që mund të shkaktohet si pasojë e kryerjes së punimeve të ndërtimit në kundërshtim me lejen e ndërtimit ose lejen e zhvillimit, dokumentet e planifikimit,

legjislacionin në fuqi që rregullon fushën e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, si dhe çdo shpenzim të nevojshëm e të domosdoshëm për kryerjen e punimeve të reja ose përfundimin e punimeve në rastet kur zhvilluesi nuk përfundon punimet, sipas lejes së miratuar nga autoriteti publik përgjegjës.

Shoqëria e sigurimit, në rast se ndodh ngjarja e siguruar, është e detyruar të paguajë dëmin brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës së autoritetit publik përgjegjës. Në çdo rast, shuma e sigurimit duhet të jetë e barabartë me koston e parashikuar të ndërtimit të objektit, sipas preventivit përkatës.

Rregullat e detajuara për sigurimin në rastet e shkeljes së lejes së ndërtimit, sipas kësaj pike, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

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. Ndalohej ndryshimi i aktivitetit/funksionit/destinacionit pa marrë lejen përkatëse nga autoriteti përgjegjës. Rregullat e 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 (tridhjetë) ditëve nga lëshimi i tyre në sistemin e-Leje.

10. Rregullat e procedurat përkatëse miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 40

Afati i lejes së ndërtimit

(ndryshuar pika 3 dhe shfuqizuar pika 5 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; ndryshuar pika 6 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; shtuar fjali në fund të pikës 1, zëvendësuar fjalë në pikat 2 dhe 4, ndryshuar pika 6 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Afati për fillimin e punimeve nuk mund të jetë më i gjatë se 1 vit nga data e miratimit të lejes së ndërtimit. Në rast se punimet nuk kanë filluar brenda 1 viti nga data e miratimit të lejes së ndërtimit, atëherë leja konsiderohet e pavlefshme.

2. Afati i përfundimit të punimeve përcaktohet në bazë të kalendarit të punimeve të miratuar nga autoriteti i zhvillimit.

3. Shtyrja e afatit të përfundimit të punimeve kryhet nga autoriteti që ka miratuar lejen, mbi bazën e një kërkesë të arsyetuar të subjektit të pajisur me leje ndërtimi. Kërkesa shoqërohet nga kalendar i ri i punimeve dhe vërtetimi i pagesës së gjobës për shkeljen e afatit, sipas nenit 52 të këtij ligji.

4. Kërkesa për shtyrjen e afatit të punimeve konsiderohet e miratuar në heshtje nëse autoriteti i zhvillimit nuk i njofton vendimin përkatës subjektit kërkuar brenda afatit 45-ditor nga dita e depozitimit të kërkesës.

5. Shfuqizuar.

6. Për punimet e filluara dhe të papërfunduara, për të cilat ka përfunduar afati i lejes së ndërtimit prej më shumë se 5 vjetësh 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 40/1

Konfiskimi për interes publik apo strehim social

(Shtuar me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Tek të gjitha objektet, në 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.

2. Tek të gjitha objektet, në 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-së dhe me miratim të KKTU-së.

4. Rregullat, procedurat dhe mënyrat përkatëse për prishjen apo konfiskimin për interes publik apo strehim social miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 41

Deklarata paraprake për kryerjen e punimeve

(shtuar pika 1/1 me ligjin nr. 119/2020, datë 7.10.2020; ndryshuar pika 1/1, shtuar pika 1/2 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Rregullorja e zhvillimit përcakton listën e ndërtimeve, instalimeve dhe punimeve që, për shkak të ndërhyrjeve jothelbësore në objekt, natyrës së përkohshme së instalimeve ose rregullimit të kontrollit të zhvillimit nga një leje apo autorizim tjetër apo nga legjislacioni i posaçëm sektorial, nuk kërkojnë pajisjen me një leje ndërtimi dhe janë objekt i një deklarate paraprake për kryerje punimesh.

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 KKTU-ja.

1/2. 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.

2. Në rastet e përcaktuara, sipas pikës 1 të këtij neni, deklarata me shkrim e depozituar pranë autoritetit përgjegjës të kontrollit të zhvillimit, bashkërisht me projektin e punimeve, të hartuar dhe nënshkruar nën përgjegjësinë e profesionistëve të licencuar, është dokumenti i vetëm i mjaftueshëm për fillimin e punimeve të ndërtimit.

3. Autoriteti përgjegjës mund të kundërshtojë deklaratën paraprake për kryerjen e punimeve, me vendim të arsyetuar, në rast se konstaton mosrespektim të kushteve dhe kërkesave ligjore që rregullojnë deklaratën paraprake të punimeve.

Neni 42

Certifikata e përdorimit

(ndryshuar pikat 1, 2 dhe 3 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; zëvendësuar fjalë në pikën 1 me ligjin nr. 42/2019, datë 4.7.2019, ndryshuar fjalë në pikën 9 me ligjin nr. 119/2020, datë 7.10.2020)

1. Në fund të procesit të zhvillimit, autoriteti përgjegjës i zhvillimit lëshon certifikatën e përdorimit të objektit, që vërteton përfundimin e punimeve, në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit, si dhe zbatimin e kriterëve të dokumenteve të planifikimit e të kontrollit të zhvillimit.

2. Në të gjitha rastet, subjekti që kryen punimet lëshon deklaratë se objekti është ndërtuar në përputhje me projektin dhe kushtet teknike në fuqi.

3. Certifikata e përdorimit lëshohet vetëm kur aktet e kontrollit vërtetojnë realizimin e punimeve, në përputhje me kushtet e lejes, sipas fazave dhe kriterëve të përcaktuara në legjislacionin për punimet e ndërtimit.

4. Në rast se konstatohet mospërputhje e punimeve të kryera me kërkesat, sipas pikës 3, autoriteti i planifikimit lëshon aktin e konstatimit të mospërputhshmërisë, i cili jep sugjerimet dhe afatin kohor dhe, nëse afati kohor nuk respektohet, sanksionet për sigurimin e përputhshmërisë nga zhvilluesi.

5. Certifikata e përdorimit shqyrtohet dhe jepet sipas procedurës dhe afateve të përcaktuara në legjislacionin për disiplinimin e punimeve të ndërtimit. Në rastet kur nuk është marrë vendim brenda afateve të përcaktuara dhe subjekti që kryen punimet ka plotësuar pa shkelje të gjitha aktet administrative, të parashikuara në legjislacionin për punimet e ndërtimit, certifikata e përdorimit konsiderohet e miratuar në heshtje.

6. Miratimi në heshtje i certifikatës së përdorimit nuk zbatohet në rastet kur:

a) aktet e kontrollit të punimeve të mbajtura nga autoritetet përkatëse kanë evidentuar shkelje të kushteve të lejes së miratuar;

b) certifikata e përdorimit kërkohet për punime me rrezikshmëri të lartë.

7. Punimet e kryera në zbatim të këtij ligji regjistrohen, sipas ligjit, në regjistrat e pasurive të paluajtshme, në bazë të certifikatës së përdorimit, të lëshuar sipas përcaktimeve të këtij ligji ose të miratuar në heshtje. Në rastin e miratimit në heshtje, punimet e kryera regjistrohen mbi bazën e kërkesës së subjektit për certifikatë përdorimi, kopjes së dytë të aktit të kolaudit dhe akteve administrative të parashikuara në legjislacionin për punimet e ndërtimit.

8. Në rastet e lejeve që mbulojnë një grup ndërtimesh, certifikata e përdorimit mund të jepet e veçantë për çdo ndërtim, sipas fazave të përfundimit të punimeve të përcaktuara në lejen e ndërtimit. Certifikata e përdorimit për ndërtimin e fundit jepet vetëm pasi të ketë përfunduar realizimi i të gjitha infrastrukturave që kërkohen nga leja përkatëse e ndërtimit.

9. Njëkohësisht me lidhjen e kontratës për kalimin e pronësisë së punimeve, zhvilluesi duhet t'i dorëzojë blerësit një policë siguri me afat dhjetëvjeçar me përfitues blerësin/blerësit dhe me efekt nga data e përfundimit të punimeve, që mbulon dëmet e ndërtesës, përfshirë dëmet ndaj të tretëve, që rrjedhin kur, për shkak të tokës ose për defekt të ndërtimit, ndërtimi shembet tërësisht ose pjesërisht, ose paraqet rrezik të dukshëm shembjeje ose defekte të tjera të rënda, që shfaqen pas lidhjes së kontratës së kalimit të pronësisë.

SEKSIONI IV PROCESI I KONTROLLIT TË ZHVILLIMIT

Neni 43

Kërkesa për leje ndërtimi

(ndryshuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; shtuar pikat 6 dhe 7 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Kërkesa për leje ndërtimi kryhet ekskluzivisht nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit (*e-Leje*), me përjashtim të zhvillimeve, projekti i të cilave përmban informacionin e klasifikuar “Sekret shtetëror”, sipas legjislacionit të posaçëm.

2. Kërkesa për leje ndërtimi përmban një përshkrim të hollësishëm të punimeve që do të kryhen dhe shoqërohet nga dokumentacioni i plotë ndërtimor, përfshirë projektet e detajuara, të hartuara dhe të nënshkruara nën përgjegjësinë e ekspertëve të licencuar.

3. Këshilli i Ministrave përcakton rregullat e organizimit dhe funksionimit të sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit.

4. Rregullorja e zhvillimit të territorit detajon:

a) përmbajtjen e formularit të kërkesës për leje;

b) listën e plotë të dokumentacionit tekniko-ligjor që duhet të shoqërojë kërkesën;

c) procedurën që duhet të ndiqet nga zhvilluesit dhe autoritetet përkatëse, si në rastet kur shqyrtimi i kërkesës kryhet nëpërmjet sistemit *e-Leje*, ashtu edhe në rastin përjashtimor kur kryhet jashtë sistemit *e-Leje* sipas pikës 1 të këtij neni.

5. Autoriteti përgjegjës i zhvillimit nuk mund të përcaktojë procedura apo kërkesa të ndryshme nga ato të parashikuara në këtë ligj dhe në rregulloren e zhvillimit për pajisjen me leje në fushën e ndërtimit.

6. Për investimet publike me zhvillues autoritetet publike/shtetërore, fillimi i punimeve mund të kryhet pas zbardhjes së vendimit të KKTU-së. 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. Procedurat dhe rregullat për këto raste përcaktohen në rregulloren e zhvillimit të territorit.

Neni 44

Shqyrtimi i kërkesës për leje ndërtimi

(ndryshuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Autoriteti përgjegjës, sipas nenit 27 të këtij ligji, shqyrton kërkesën për leje ndërtimi sipas parimit me një ndalesë, duke bashkërenduar punën me të gjitha autoritetet publike të specializuara që duhet të shprehen në lidhje me kërkesën.

2. Autoriteti përgjegjës vendos për lejen e ndërtimit brenda 60 ditëve pune nga dorëzimi i kërkesës për leje ndërtimi. Rregullorja e zhvillimit mund të përcaktojë afate më të shkurtra apo procedura të diferencuara për pajisjen me leje ndërtimi, për punime me impakt të ulët në territor apo për investime strategjike për vendin.

3. Në rast se gjatë koordinimit me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës apo drejtoritë vendore të saj, këto të fundit nuk mund të ofrojnë informacionin e kërkuar brenda afateve të përcaktuara në rregulloren e zhvillimit dhe kjo pengon autoritetin përgjegjës për marrjen e vendimit brenda afatit sipas pikës 2 të këtij neni, ASHK-ja apo drejtoritë vendore, sipas rastit, informojnë autoritetin përgjegjës për problematikat dhe afati për dhënien e informacionit zgjatet me 15 ditë. Zgjatja e këtij afati nuk duhet të kalojë afatin e përcaktuar në pikën 2 të këtij neni në të cilin autoriteti përgjegjës duhet të vendosë për lejen e ndërtimit.

4. Në rast se autoriteti përgjegjës nuk merr vendim brenda afatit të mësipërm dhe struktura përgjegjëse e planifikimit pranë autoritetit vendor nuk ka dhënë mendim negativ lidhur me kërkesën, leja e ndërtimit konsiderohet e dhënë në heshtje.

5. Miratimi në heshtje nuk zbatohet për lejet e ndërtimit që janë në kompetencë të KKTU-së, si dhe për punime të tjera, përfshirë ato me rrezikshmëri të lartë, që përcaktohen nga rregullorja e zhvillimit apo rregullohen në mënyrë të veçantë nga legjislacioni në fuqi.

6. Në rast refuzimi të kërkesës për leje ndërtimi ose kundërshtimi të deklaratës paraprake për kryerjen e punimeve, vendimi duhet të jetë i arsyetuar.

7. Titullari i ASHK-së apo drejtorisë vendore, e cila nuk ka dhënë informacionin e kërkuar edhe pas zgjatjes së afatit sipas pikës 3 të këtij neni, dënohet me gjobë në masën 100 000 (njëqind mijë lekë).

Neni 45

Kushti për infrastrukturën

1. Përpara se të jepet leja e ndërtimit është e detyrueshme që në zonën ku propozohet zhvillimi të ekzistojë infrastruktura kryesore dhe dytësore.

2. Infrastruktura dytësore mund të financohet dhe realizohet edhe nga subjekti që kërkon të pajiset me leje ndërtimi pasi të ketë lidhur një marrëveshje me autoritetin përgjegjës, ku specifikohen afatet dhe kushtet e financimit dhe realizimit.

Neni 45/1

Kushti për përshtatshmërinë e mjedisit

(shtuar me ligjin nr. 73/2015, datë 9.7.2015;)

1. Të gjitha ndërtimet për banesa, hapësira dhe shërbime për publikun, përfshirë parqet, sheshet dhe rrugët, brenda territorit të Republikës së Shqipërisë, duhet të plotësojnë kërkesat dhe standardet e përshtatshmërisë për personat me aftësi të kufizuara, sipas dispozitave të përcaktuara në rregulloren për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara.

2. Përshtatshmëria e ndërtimeve të reja apo në proces rikonstruksioni, si më sipër, është kusht për marrjen e lejes së ndërtimit dhe certifikatës së përdorimit, sipas procedurave të përcaktuara në Rregulloren e Zhvillimit të Territorit.

3. Autoritetet përgjegjëse të institucioneve që ofrojnë shërbime për publikun janë të detyruara të sigurojnë një nivel bazë të përshtatshmërisë ndërtimore në mjediset ekzistuese në administrim të tyre.

Neni 46

Taksa e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja

(ndryshuar pika 1 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; ndryshuar pika 2, shtuar pika 4 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Taksa e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja zbatohet për zhvillimet e reja që, sipas këtij ligji, kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi dhe llogaritet sipas legjislacionit për sistemin e taksave vendore.

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

3. Autoriteti vendor i planifikimit nuk e paguan taksën e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja për zhvillimet e veta me fonde publike.

4. Pas fillimit të punimeve për investimet publike, me zhvillues autoritetet publike shtetërore, taksa e ndikimit në infrastrukturë paguhet brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga data e lëshimit të faturës përkatëse nga njësia e vetëqeverisjes vendore.

Neni 46/1

Tarifa e shërbimit

(shtuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Autoriteti përgjegjës për zhvillimin e territorit, me qëllim mbulimin e shpenzimeve, zbaton tarifa për shërbimet që ofrohen dhe kryhen sipas këtij ligji, në kuadër të procesit të zhvillimit të territorit.

2. Tarifat për çdo shërbim, si dhe mënyra e përdorimit të tyre për kërkesat që janë kompetencë e KKTU-së përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave, ndërsa për kërkesat në kompetencë të njësive të qeverisjes vendore përcaktohen me vendim të këshillit bashkiak.

3. Tarifa e shërbimit paguhet nga zhvilluesi për llogari të sekretariatit që kryen shërbimin përkatës, pasi t'i jetë vënë në dispozicion subjektit të interesuar fatura e arkëtimit për këtë shërbim.

Neni 47

Dorëzimi i lejes së ndërtimit

(ndryshuar pika 2 me ligjin nr. 119/2020, datë 7.10.2020; ndryshuar pika 1, shtuar pika 3 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

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

a) 15 (pesëmbëdhjetë) 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 (njëzet) ditëve nga mbarimi i afatit 15-ditor;

b) 30 (tridhjetë) ditë nga data e pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë dhe plotësimit të kushteve për vendimmarrjet me kusht të KKTU-së nga ana e Sekretariatit Teknik të KKTU-së. Në rast se Sekretariati Teknik i KKTU-së nuk vepron sipas afatit të përcaktuar, dokumenti i lejes së ndërtimit gjenerohet automatikisht nga sistemi e-Leje me vulë elektronike, pas 20 (njëzet) ditëve nga mbarimi i afatit, më përjashtim të rasteve kur subjektet zhvilluese nuk kanë plotësuar kushtet sipas vendimmarrjes me kusht të KKTU-së.

2. Dorëzimi i lejes së ndërtimit paraprihet nga kryerja dhe dorëzimi i sigurimit të detyrueshëm për mbulimin e përgjegjësiave civile dhe profesionale, që rrjedhin nga mosrespektimi i legjislacionit në fuqi për projektimin dhe ndërtimin, për të gjithë profesionistët e përfshirë në procesin e projektimit. Përgjegjësitë, që janë objekt sigurimi i detyrueshëm në fushën e ndërtimit, detajohen në rregulloren e zhvillimit.

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

Neni 48

Rishikimi i kushteve të lejes dhe ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit

(shtuar fjalë në titull dhe në pikën 2, ndryshuar pika 3 me ligjin nr. 42/2019, datë 4.7.2019)

1. Kushtet e tjera të lejes së ndërtimit dhe projekti i zbatimit mund të rishikohen në rast se gjatë kryerjes së punimeve të ndërtimit hasen situata të paparashikuara ekonomike dhe teknike që e bëjnë të pamundur realizimin e projektit të miratuar me lejen e ndërtimit.
2. Rishikimi i kushteve apo ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit kryhet nga autoriteti që ka miratuar lejen, mbi kërkesën e arsyetuar të subjektit të pajisur me leje ndërtimi, të shoqëruar me relacionin përkatës, të firmosur nga projektuesi dhe mbikëqyrësi i punimeve.
3. Rastet kur kërkohet rishikimi i kushteve apo ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit, si dhe procedura, sipas përcaktimeve të këtij neni, kryhen sipas rregullores së zhvillimit.

Neni 49

Stimuj zhvillimi

(ndryshuar neni me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Në varësi të llojit dhe volumit të investimeve, prioritetëve të zhvillimit vendor apo kombëtar apo zbatimit të lejeve të mëparshme të ndërtimit në mënyrën dhe afatet e caktuara, autoritetet e zhvillimit të territorit mund të parashikojnë procedura të përsheptuara apo incentiva zhvillimi për investitorë apo kërkesa të caktuara.
2. Në rastet, objekt shqyrtimi, pranë KKTU-së, procedura e përsheptuar mund të aplikohet sipas rregullave të detajuara në rregulloren e zhvillimit të territorit, për:
 - a) investime strategjike;
 - b) zhvillime komplekse brenda brezit bregdetar.

Neni 49/1

Ankimi administrativ dhe gjyqësor

(Shtuar me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Administrativisht, kundër akteve të lëshuara nga autoritetet e zhvillimit të territorit paraqitet ankim sipas përcaktimeve të Kodit të Procedurave Administrative. Ankimi administrativ nuk pezullon ekzekutimin e vendimit përfundimtar të autoritetit përgjegjës të zhvillimit të territorit.
2. Ankimi gjyqësor mund të ushtrohet brenda 30 ditëve nga shterimi i ankimit administrativ dhe nuk pezullon ekzekutimin e vendimeve të autoritetit përgjegjës të zhvillimit të territorit.

KREU IV

VËZHGIMI, INSPEKTIMI, KUNDËRVAJTJET E DËNIMET

Neni 50

Vëzhgimi i zhvillimeve në territor

(Shtuar fjalë në pikën 1, ndryshuar pika 2 dhe 3, shfuqizuar pika 4 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Çdo autoritet i planifikimit dhe zhvillimit, në përputhje me sferën e tij të juridiksionit dhe të përgjegjësi, kryen vëzhgime për zhvillimet në territor, me qëllim studimin dhe vlerësimin e këtyre

zhvillimeve, parashikimin e rreziqeve apo të tendencave, parandalimin e zhvillimeve të dëmshme apo për ndërmarrjen e politikave, miratimin e dokumenteve apo të kryerjes së veprimeve të përshtatshme për sigurimin e një zhvillimi të qëndrueshëm të territorit.

2. Autoritetet e zhvillimit, kontrollit e të 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.

3. AZHT-ja përgatit raportin e zhvillimeve në territor, brenda muajit mars të çdo viti, për zhvillimet në territor gjatë vitit të mëparshëm dhe njofton KKTU-në.

4. Shfuqizuar.

5. Këshilli i Ministrave përcakton strukturën e unifikuar të raporteve të përmendura në pikat e mësipërme të këtij neni.

Neni 50/1

Përfundimi nga procedurat e dhënies së lejeve të ndërtimit

(Shtuar me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

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

- a) kanë kryer shkelje të rënda të standardeve teknike dhe ligjore në projektet e ndërtimit;
- b) janë dënuar me vendim gjyqësor të formës së prerë për vepra penale në fushën e ndërtimit;
- c) kanë shitur njësitë e ndërtuara për të njëjtën sipërfaqe më shumë se një herë;
- ç) kur ndërtimet e kryera prej tyre janë objekt konfiskimi apo prishjeje, në përputhje me procedurat ligjore në fuqi.

2. Përfundimi nga shqyrtimi i kërkesës për leje ndërtimi mbetet në fuqi për një periudhë 5-vjeçare nga momenti i identifikimit të shkeljes dhe marrjes së vendimit përkatës.

3. Sekretariati teknik i KKTU-së mban dhe përditëson një regjistër të brendshëm me listën e zezë të subjekteve të përfunduara, 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.

Neni 51

Inspektimi

(Ndryshuar pika 3 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Inspektimi ka për mision garantimin dhe mbrojtjen e interesit kombëtar për një zhvillim të drejtë dhe të qëndrueshëm të territorit, përmes parandalimit të punimeve dhe ndërtimeve të paligjshme, sipas këtij ligji dhe akteve të nxjerra në zbatim të tij, si dhe ndëshkimin e drejtë të kundërvajtësve, që shkelin dispozitat e këtij ligji.

2. Inspektimi për verifikimin e respektimit të kërkesave ligjore, sipas këtij ligji, kryhet në përputhje me këtë ligj, aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të tij dhe legjislacionit të zbatueshëm për inspektimin e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë.

3. 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 e të konsultojnë të gjitha lejet e miratuara dhe dokumentacionin shoqërues të tyre.

4. Aktet e nxjerra nga autoritetet e inspektimit gjatë veprimtarisë së tyre ose të ankimit botohen në regjistër e sipas mjeteve tradicionale të informimit.

5. Të dhënat e përmbledhura dhe konkluzionet e veprimtarisë së inspektimit janë pjesë e raportit vjetor për zhvillimet në territor.

Neni 52

Kundërvajtjet administrative

(shtuar shkronja “h” në pikën 1 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017, ndryshuar shkronjat “e” dhe “ë” të pikës 1 me ligjin nr. 119/2020, datë 7.10.2020, shfuqizuar shkronja “e” e pikës 1 në pjesën që parashikon dënimin me gjobë me vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr. 15, datë 22.6.2022; ndryshuar fjalë hyrëse, paragrafi ‘iv’ i pikës 1 dhe pika 7, shtuar shkronja ‘i’ me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024; shtuar e hequr fjalë në pikën 1, ndryshuar pika 4, shtuar 4/1 me aktin normativ nr. 8, datë 1.10.2025)

1. Në kuptim të këtij ligji, shkeljet e mëposhtme, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen si më poshtë:

a) moskryerja e takimit publik dhe këshillimit, sipas neni 24 të këtij ligji, dënohet me gjobë nga 50 000 lekë deri në 100 000 lekë;

b) shkelja e afateve të botimit në regjistër të akteve dhe projektakteve, për të cilat botimi është i detyrueshëm sipas këtij ligji dënohet me gjobë nga 50 000 lekë deri në 100 000 lekë;

c) miratimi i lejes së ndërtimit dhe lëshimi i certifikatës së përdorimit, në kundërshtim me këtë ligj ose me dokumentet e planifikimit në fuqi, dënohet me gjobë nga 1 000 000 lekë deri në 3 000 000 lekë. Mosveprimet e pambështetura në ligj, me pasojë miratimin në heshtje në kundërshtim me ligjin, dënohen me gjobë nga 1 000 000 lekë deri në 5 000 000 lekë. 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, sipas përcaktimeve të pikës 1, të nenit 47, dënohen me gjobë në masën 2.000.000 lekë.

ç) mosrespektimi i afatit të dorëzimit të dokumentit të lejes, sipas nenit 47 të këtij ligji, dënohet me gjobë nga 300 000 lekë deri në 500 000 lekë;

d) Mosdeklarimi i punimeve, që përjashtohen nga detyrimi i pajisjes me leje, sipas nenit 41 të këtij ligji, dënohet me gjobë nga 50.000 lekë deri në 150.000 lekë, si dhe me vendim prishjeje.

Përjashtimisht, mosdeklarimi i punimeve të kryera brenda zonës së brezit bregdetar, pavarësisht natyrës së ndërhyrjeve, të cilat janë objekt i një lejeje ndërtimi të miratuar nga KKTU-ja, sipas pikës 1.1, të nenit 41, dënohen me gjobë 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, si dhe me vendim prishjeje;

dh) shkelja e afatit të fillimit apo përfundimit të punimeve, sipas nenit 40 të këtij ligji, dënohet me gjobë nga 100 000 lekë deri në 500 000 lekë;

e)² 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

² Gjykata Kushtetuese me vendimin nr. 15, datë 22.6.2022, pika 2, vendosi:

“2. Shfuqizimin, si të papajtueshëm me Kushtetutën, të nenit 52, pika 1, shkronja “e”, të ligjit nr. 107/2014, datë 31.7.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, në pjesën që parashikon dënimin me gjobë për kryerjen e punimeve pa leje për plotësimin e nevojave për strehim. Ky vendim është përfundimtar dhe hyn në fuqi 6 muaj pas botimit në Fletoren Zyrtare.”

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:

- ndërtimi rezulton pa leje, mbi dhe nën tokë;

- ndërtimi pa leje tejkalon masën 10% të sipërfaqes totale ndërtimore mbi dhe nën tokë.

e/1. Kryerja e punimeve pa leje brenda brezit bregdetar, në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit, në zonat e mbrojtura apo në zonën kufizuese të një monumenti kulture, krahas dënimit, sipas shkronjës “e” të kësaj pike, dënohet edhe me gjobë në masën 10% të vlerës së preventivit. Për objektet e ndërtuara tërësisht pa leje brenda brezit bregdetar në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit, në zonat e mbrojtura apo në zonën kufizuese të një monumenti kulture, krahas dënimit, sipas shkronjës “e” të kësaj pike, dënohet edhe me gjobë në masën 10% të vlerës së shitjes për metër katror. Lejet apo deklaratat paraprake të punimit, të miratuara në këto zona nga organet e pushtetit vendor, pa marrë paraprakisht aktin e konformitetit nga Sekretariati Teknik i KKTU-së, janë akte absolutisht të pavlefshme. Shkelja e këtij rregulli nga autoritetet vendore dënohet me 2.000.000 (dy milionë) lekë gjobë;

e/2. 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 e lëshuar sipas parashikimeve të kësaj pike përbën titull ekzekutiv dhe në rast mospagimi vullnetar ekzekutohet me bllokimin e llogarive bankare të subjektit zhvillues.

ë) kryerja e ndryshimeve në projekt apo e punimeve në shkelje të kushteve të lejes, pa pasoja në krijimin e shtesave në sipërfaqe dhe vëllim ndërtimor, dënohet me gjobë të barabartë me vlerën e punimeve të kryera pa leje, por në çdo rast jo më pak se 300 000 (treqind mijë) lekë, pezullim të punimeve dhe me masën e përcaktuar në përfundim të procedurës, sipas pikave 3 dhe 4 të këtij neni.

f) përdorimi i objektit pa lëshimin e certifikatës së përdorimit dënohet me gjobë nga 300 000 lekë deri në 500 000 lekë;

g) vazhdimi i punimeve me gjithë vendimin administrativ për pezullimin ose ndërprerjen e tyre dënohet me prishje dhe me gjobë nga 10 000 lekë deri në 20 000 lekë;

gj) hartimi i projektit të ndërtimit, kryerja e oponencës, mbikëqyrjes, zbatimit të punimeve dhe kolaudimit të objektit në kundërshtim me ligjin, dokumentet e planifikimit ose me lejen e ndërtimit, pavarësisht nëse përbën vepër penale, përbën kundërvajtje administrative dhe dënohet me gjobë nga 1 000 000 deri në 3 000 000 lekë.

h) refuzimi i lejes së ndërtimit në kundërshtim me legjislacionin e zbatueshëm dënohet me gjobë nga 300 000 lekë deri në 500 000 lekë;

i) miratimi i dokumentit të Planit të Detajuar Vendor në kundërshtim me Planin e Përgjithshëm Vendor apo dokumente të tjera të planifikimit në fuqi dënohet me gjobë nga 3 000 000 lekë deri në 5 000 000 lekë;

j. Pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, kryerja e punimeve pa leje nga punonjësi i shtetit, me kohë të plotë ose të pjesshme, i cili rezulton drejtpërdrejt 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 ndalohej të punojë në institucione publike për një periudhë 7-vjeçare nga momenti i njoftimit të masës.

2. Vlera e punimeve të kryera pa leje, sipas pikës 1, shkronjat “e” dhe “ë”, të këtij neni, llogaritet sipas kostos mesatare të ndërtimit, të përcaktuar me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

3. Në rastin e konstatimit të ndryshimeve në projekt apo shkeljeve të kushteve të lejes, pa pasoja në krijimin e shtesave në sipërfaqe e vëllim ndërtimor dhe volume shtesë, autoriteti i inspektimit, krahas dënimit sipas nënndarjes “i”, të shkronjës “e”, të këtij neni, pezullon punimet dhe i cakton një afat deri në 45 ditë subjektit për të aplikuar për pajisjen me leje të punimeve të kryera në ndryshim të projektit dhe lejes së miratuar pranë autoritetit vendor dhe njofton autoritetin e planifikimit. Kërkesa për pajisjen me leje shoqërohet nga dokumentacioni tekniko-ligjor, argumentimi teknik për ndryshimet në projekt apo për mosrespektimin e kushteve të lejes dhe vërtetimi i pagesës së gjorbës. Në rast se subjekti nuk aplikon brenda afatit, autoriteti i planifikimit merr vendim, sipas pikës 4 të këtij neni, në lidhje me ndërtimin.

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 të punimeve jashtë kushteve të lejes.

4/1. Kur autoriteti i zhvillimit ose autoriteti i inspektimit konstatojnë se subjekti zhvillues nuk ka zbatuar fasadën e objektit në përputhje me skedat teknike, pjesë e projektit arkitektonik, të miratuar me lejen e ndërtimit, ai njofton subjektin që të marrë masat të prishë vullnetarisht punimet e kryera në kundërshtim me lejen dhe të kryejë punimet në përputhje me projektin arkitektonik të miratuar, brenda një afati 90-ditor.

Në rast se subjekti zhvillues nuk arrin të përfundojë punimet brenda afatit të përcaktuar në paragrafin e parë të kësaj pike, ai ka të drejtë të kërkojë shtyrjen e afatit për një periudhë shtesë deri në 60 ditë, me kërkesë të arsyetuar, drejtuar autoritetit të zhvillimit të territorit që ka lëshuar lejen e ndërtimit. Rregullat, procedurat përkatëse dhe dokumentacioni i nevojshëm përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Nëse subjekti zhvillues nuk kryen vullnetarisht punimet në përputhje me projektin e miratuar brenda afateve të parashikuara në paragrafin e parë dhe të dytë të kësaj pike, objekti konfiskohet për interes publik, sipas procedurave të përcaktuara në legjislacionin në fuqi.

5. Për shkeljet e kryera nga subjekti ndërtues, projektuesi, mbikëqyrësi dhe kolaudatori, strukturat e kontrollit paraqesin menjëherë kërkesën për heqjen e licencës. Autoritetet përkatëse janë të detyruar të marrin vendim për heqjen e licencës brenda pesë ditëve. Subjekti, të cilit i është hequr licenca, nuk mund të pajiset më me të njëjtën licencë për 5 vitet në vijim.

6. Vendimi për prishjen e ndërtimeve përmban edhe detyrimin e prishjes së menjëhershme të ndërtimit dhe kthimin e truallit në gjendjen e mëparshme me shpenzimet e kundërvajtësit.

7. Për shkeljet që përbëjnë vepër penale, autoritetet e inspektimit bëjnë menjëherë kallëzim për ndjekje penale.

8. Dispozitat e parashikuara në këtë nen për ndërtimet pa leje zbatohen edhe në rastin e shfuqizimit të lejes së ndërtimit me vendim të gjykatës ose autoritetit kompetent.

Neni 53

Ekzekutimi i dënimeve

1. Gjjobat e përcaktuara, sipas nenit 52, të këtij ligji, vendosen nga autoriteti përgjegjës i inspektimit.

2. Autoriteti kombëtar i inspektimit vendos, sipas nenit 52, të këtij ligji, për shkeljet e

konstatuara në nivel kombëtar, sipas përcaktimeve të këtij ligji.

3. Autoriteti kombëtar i inspektimit kontrollon zbatimin e dispozitave të këtij ligji nga autoriteti vendor i inspektimit dhe ushtron detyrat e tij për çështje të rëndësisë kombëtare në planifikimin dhe kontrollin e zhvillimit të territorit, kur konstaton shkelje të dispozitave të këtij ligji dhe kur ato nuk janë ushtruar nga autoriteti vendor i inspektimit.

4. Autoriteti kombëtar i inspektimit, kur konstaton se cenohet parimi i interesit kombëtar për zhvillimin e territorit nga ndërtimet pa leje, vepron në përputhje me dispozitat e legjislacionit në fuqi për çështjet dhe zonat e rëndësisë kombëtare.

5. Masa e gjobës përcaktohet, në çdo rast, në përpjesëtim të drejtë me natyrën e kundërvajtjes së konstatuar, me përgjegjësinë dhe pjesëmarrjen në vendimmarrje të zyrtarit ose të kundërvajtësit dhe me faktin nëse kundërvajtësi është përsëritës apo jo.

6. Në rast përsëritjeje të kundërvajtjes, kundërvajtësi dënohet me dyfishin e vlerës së gjobës.

7. Procedurat e konstatimit të kundërvajtjes, të njoftimit të kundërvajtësit, vendimit, ankimit dhe masave të tjera administrative, kundrejt shkeljeve të këtij ligji, si dhe ekzekutimi i dënimit rregullohen sipas dispozitave të legjislacionit në fuqi që rregullojnë inspektimin e ndërtimit.

KREU V REGJISTRI KOMBËTAR I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT

Neni 54

Regjistri Kombëtar i Planifikimit të Territorit dhe sistemi e-Planifikimi
(ndryshuar shkronja “b” e pikës 1 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; ndryshuar titulli i nenit me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Funksionet themelore të regjistrit janë:

a) regjistrimi i informacionit ligjor e fizik të të drejtave apo kufizimeve publike e private mbi tokën dhe transformimet që ajo pëson për shkak të zhvillimit;

b) njoftimi, në formë e format të përshtatshëm, i projektakteve dhe akteve të lidhura me planifikimin e territorit;

c) çdo funksion tjetër që mund t'i jepet me ligj.

2. Funksionimi dhe përdorimi i regjistrit nuk shmangin detyrimin për botim, sipas mjeteve të tjera tradicionale të informimit, në rast se parashikohet me ligj.

Neni 55

Organizimi dhe funksionimi i Regjistrit dhe sistemi e-Planifikimi
(ndryshuar titulli i nenit, shtuar paragraf në pikën 1 me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

1. Informacioni në regjistër organizohet sipas një rrjeti të integruar e shumëqëllimësh të bazave të të dhënave shtetërore për tokën dhe zhvillimet në të, të pavarura e ndërvepruese ndërmjet tyre. Autoritetet përgjegjëse ndërtojnë, administrojnë e mirëmbajnë bazën e tyre të të dhënave, pjesë përbërëse të regjistrit, sipas një platforme teknike, strukture dhe standardeve të përbashkëta gjeodezike e GIS-it për të siguruar përputhshmërinë e ndërveprimin ndërmjet tyre dhe shkëmbimin e përdorimit e informacionit të regjistruar në to.

Regjistri Kombëtar i Planifikimit të Territorit (e-Planifikimi) është i organizuar me tre komponentë:

a) sistemi elektronik *e-Planifikimi*, i cili përfaqësohet nga mjedisi i punës, ku procesi i hartimit të dokumenteve të planifikimit ndjek hapat e përcaktuar sipas rregullores së regjistrit.

b) harta GIS ku shfaqen/ruhen të gjitha materialet *shapefile*, që u përkasin fazave të ndryshme të hartimit të dokumenteve të planifikimit.

c) arkiva, ku depozitohen të gjitha dokumentet e planifikimit, të cilat janë finalizuar me miratimin e tyre.

Të dhënat parësore, dytësore, ndërveprimi dhe subjektet e interesuara për Regjistrin Kombëtar të Planifikimit të Territorit (*e-Planifikimi*) përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Të dhënat e botuara në regjistër aksesohen lirisht nga publiku nëpërmjet komunikimit elektronik me internet, përveç atyre që mbrohen me ligj. Si rregull, aksesimi në regjistër është falas dhe përmbajtja e akteve të përfshira në të është publike. Për shërbime të caktuara mund të zbatohet një tarifë, për të cilën publiku informohet paraprakisht.

3. Bazat e të dhënave shtetërore GIS administrohen nga autoritetet e planifikimit dhe institucionet e tjera publike, në nivel kombëtar e vendor, sipas përgjegjësive të përcaktuara në këtë ligj dhe legjislacionit në fuqi. Çdo autoritet i planifikimit regjistron të dhënat sektoriale në regjistër dhe i boton ato.

4. Autoritetet kombëtare e vendore të planifikimit dhe institucionet e tjera publike kontribuojnë proporcionalisht në ngritjen, administrimin dhe mirëmbajtjen e regjistrit.

Neni 56

Botimi në regjistër

(ndryshuar pika 1 me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017)

1. Të gjitha projektaktet ose aktet e miratuara, që lidhen me planifikimin, përfshirë dokumentacionin shoqërues dhe vërejtjet apo propozimet gjatë bashkërendimit të planifikimit, janë të detyrueshme për botim, përveç atyre llojeve, të cilat:

a) përjashtohen me ligj;

b) janë akte të brendshme të një autoriteti kombëtar ose vendor;

c) janë akte ose dokumentacion shoqërues, botimi i të cilave ndalohet nga legjislacioni në fuqi.

2. Botimi në regjistër, kur nuk është përcaktuar ndryshe me ligj, është kusht i nevojshëm dhe i mjaftueshëm për hyrjen në fuqi të aktit.

3. Pavarësisht nga përcaktimet e pikës 1, të këtij neni, mund të botohet në regjistër, me nismën e autoritetit përgjegjës të planifikimit, çdo akt tjetër që nuk është i detyrueshëm për botim, literaturë, metodologji, studime dhe çdo njoftim me interes për publikun.

4. Për atë që nuk parashikohet ndryshe në këtë ligj, projektaktet dhe aktet që janë të detyrueshme për botim në regjistër botohen në regjistër brenda 10 ditëve nga data e vendimit përkatës.

Neni 57

Rregullat për regjistrin

(shfuqizuar shkronja “ç” me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017; shfuqizuar shkronja “b” me Ligjin nr. 41/2024, datë 2.5.2024)

Në zbatim të dispozitave të mësipërme të këtij kreu, Këshilli i Ministrave nxjerr akte nënligjore për miratimin e:

a) rregullave për mbështetjen me burime financiare të autoriteteve kombëtare e vendore të

- planifikimit dhe institucioneve të tjera publike në lidhje me mirëmbajtjen dhe funksionimin e regjistrin;
- b) shfuqizuar;
 - c) rregullave për krijimin, administrimin, ruajtjen dhe mirëmbajtjen e të dhënave e për strukturën dhe formatet e regjistrimit;
 - ç) Shfuqizuar.
 - d) rregullave të lidhjes në rrjet dhe të transferimit të ndërsjellë të të dhënave ndërmjet autoriteteve të planifikimit dhe institucioneve të tjera shtetërore;
 - dh) detyrimeve dhe të drejtave të autoriteteve kombëtare, rajonale e vendore, të planifikimit për regjistrin;
 - e) shërbimeve dhe tarifave përkatëse për to.

KREU VI DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

Neni 58

Hartimi i dokumenteve të planifikimit

1. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të miratojë Planin e Përgjithshëm Kombëtar të Territorit jo më vonë se 20 muaj nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.
2. Dokumentet e planifikimit, të cilat janë në proces hartimi në momentin e hyrjes në fuqi të Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit, i nënshtrohen procesit të rishikimit në përputhje me të.
3. Ngarkohen autoritetet vendore të planifikimit të miratojnë dokumentet vendore të planifikimit jo më vonë se 2 vjet nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.
4. Për dokumentet e planifikimit, të cilat janë në proces hartimi në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji zbatohen dispozitat e këtij ligji.
5. Në funksion të ngritjes së një sistemi të integruar të planifikimit në rang kombëtar, ngarkohet AKPT-ja të kryejë analizën e dokumenteve ekzistuese, vlerësimin e dokumenteve të planifikimit që janë të nevojshme për gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë, dhe përlllogaritjen e kostove dhe afateve të nevojshme për hartimin e tyre.

Neni 59

Dokumentet e kontrollit të zhvillimit

1. Kërkesat për leje zhvillimi/ndërtimi në proces shqyrtimi në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji të vlerësohen në përputhje me dispozitat e këtij ligji.
2. Lejet e zhvillimit/ndërtimit të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji zbatohen në përputhje me kushtet e lejes përkatëse.
3. Dorëzimi i dokumentit të lejes së ndërtimit për lejet e miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji duhet të përfundojë brenda 15 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.
4. Zgjatja e afatit të lejes dhe ndryshimi i subjektit zbatues për lejet e ndërtimit të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji kryhen sipas përcaktimeve të këtij ligji.

Neni 60

Aktet nënligjore

Ngarkohet Këshilli i Ministrave që, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të neneve përkatëse të këtij ligji.

Neni 61 Shfuqizime

1. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, ligji nr. 10 119, datë 23.4.2009, “Për planifikimin e territorit”, i ndryshuar, dhe aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të tij shfuqizohen.
2. Ligji nr. 96/2013, datë 4.3.2013, shfuqizohet.

Dispozitë kalimtare *(e shtuar me ligjin nr. 73/2015, datë 9.7.2015)*

Deri në krijimin dhe nisjen e funksionimit të strukturës së sekretariatit teknik të KKT-së, funksionet e këtij sekretariati do të ushtrohen nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit.

Dispozita kalimtare *(shtuar me ligjin nr. 28/2017, datë 23.3.2017)*

1. Për lejet e ndërtimit, të cilave u ka përfunduar afati i zbatimit të punimeve, përcaktuar në formularin e lejes përkatëse, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, shtyrja e afatit mund të kryhet nga autoriteti përgjegjës, me kërkesë të zhvilluesit, me kushtin që të mos kenë kaluar më shumë se 10 vjet nga data e miratimit të lejes së ndërtimit dhe subjekti të ketë paguar paraprakisht penaltitetet e parashikuara nga neni 52, i ligjit nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar.

2. Në rast se punimet e ndërtimit për këto leje nuk kanë filluar, në kuptim të nenit 9, të ligjit nr. 8402, datë 10.9.1998, “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar, deri në datën e hyrjes në fuqi të dokumentit të përgjithshëm vendor të planifikimit, shtyrja e afatit të lejes përkatëse bëhet pas përputhshmërisë me planin e përgjithshëm vendor.

Dispozitë kalimtare *(e ligjit nr. 41/2024, datë 2.5.2024)*

Përgjashtimisht për periudhën deri më 31 dhjetor 2024, kostot dhe shpenzimet e Agjencisë do të mbulohen nga buxheti i shtetit, ndërsa çdo e ardhur e krijuar nga vetë Agjencia deri në këtë datë trashëgohet për t’u përdorur prej saj pas kësaj date.

Neni 62 Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi më 1 tetor 2014.

**KRYETARI
Ilir Meta**

Miratar në datën 31.7.2014