



Republika e Kosovës
Republika Kosovo / Republic of Kosovo



Kuvendi i Komunës Rahovec
Skupština Opštine Orahovac / Municipal Assembly Rahovec

RAHOVEC / ORAHOVAC

Njësia Nr./Br./No 01 (Kuvendi i Komunës)

Nr./Br./No 04/125 Nr. i faq./Br.str./No.pg 87

Data/Datum/Date 28 / 04 / 2026

Në bazë të nenit 14, paragrafi 1, nenit 17, 19 paragrafi 2, nenit 20 dhe 21 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L- 110 të datës 31.05.2012 nenit 6 paragrafi 1.2 dhe nenet 10 dhe 11 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/I-174 të datës 19.08.2013 nenit 12 paragrafi 12.2 pika C dhe nenit 58 pika h të Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale të datës 20.02.2008 dhe nenet 10 paragrafi 2 pika 2.3, nenit 12 dhe nenit 92 paragrafi 4 të Statutit të Komunës së Rahovecit me Nr. 1005 të datës 29.03.2017, Kuvendi i Komunës së Rahovecit, në mbledhjen e mbajtur më datën 28.04.2026 nxjerr këtë:

RREGULLORE

PËR PROCEDURAT DHE KRITERET E NDËRTIMIT NË KOMUNËN E RAHOVECIT

1. DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1

Me këtë rregullore përcaktohen rregullat dhe procedurat administrative që zbatohen nga organet komunale në procesin e dhënies së lejeve ndërtimore, kontrollit të dokumentacionit teknik dhe mbikëqyrjes së realizimit të punimeve ndërtimore në territorin e Komunës së Rahovecit, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Neni 2.

2.1 Ndërtim në kuptim të kësaj Rregulloreje konsiderohet zhvillimi i punimeve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare, montimi i instalimeve dhe montimi i aparateve, impianteve dhe pajisjeve, rikonstruimi i objekteve ndërtimore etj. Pra ndërtim i objektit në kuptim të kësaj Rregulloreje konsiderohet, ndërtimi, zgjerimi dhe mbindërtimi i objektit ekzistues.

2.2 Ndryshim destinimi i objektit, në kuptim të kësaj Rregulloreje, konsiderohet ndryshimi i funksionit të përdorimit të objektit ekzistues.

2.3 Rikonstruim, në kuptim të kësaj Rregulloreje, konsiderohet ndërhyrja në objekt ekzistues me qëllim përmirësimin, adaptimin ose ndryshimin e elementeve konstruktive dhe funksionale të tij.

2.4 Nuk konsiderohet rikonstruim, zhvillimi i punimeve rreth mirëmbajtjes së objektit ekzistues me qëllim të përdorimit normal të tij në rast se me këto punime nuk ndryshohen kushtet sipas të cilave është lejuar ndërtimi i objektit si dhe punët rutinore për ruajtjen apo mirëmbajtjen e objekteve apo strukturave ekzistuese.

Neni 3

3.1 Me punime ndërtimore në kuptim të kësaj rregulloreje, konsiderohen punimet për ndërtimin e objekteve të reja, zgjerimin, mbindërtimin, rikonstruimin ose ndryshimin e objekteve ekzistuese, si dhe realizimi i infrastrukturës në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Neni 4

4.1 Investitor është çdo person fizik ose juridik që financoon dhe realizon ndërtimin ose rikonstruimin e një objekti ndërtimor.

Neni 5

5.1 Kur në realizimin e ndërtimit marrin pjesë më shumë persona fizikë ose juridikë, ata konsiderohen bashkë-investitorë dhe mund të autorizojnë një person përgjegjës për realizimin e projektit.

Neni 6

6.1 Për të gjitha ndërtimet dhe rikonstruimet sipas kësaj Rregulloreje, duhet të merret leja ndërtimore , Lejen ndërtimore e lëshon Drejtoria për urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit me Aktvendim.

6.2 Nuk mund të fillojë ndërtimi i objektit pa leje ndërtimore.

Neni 7

7.1 Para marrjes së lejes ndërtimore nga neni 6 i kësaj Rregulloreje investuesi duhet të pajset me kushtet ndërtimore.

7.2 Kërkesa për dhënien e Kushteve ndërtimore i parashtrohet Drejtorisë për urbanizëm, Planifikim , Mbrojtje të Mjedisit.

Neni 8

8.1 Punimet ndërtimore që realizohen në raste emergjente ose gjatë fatkeqësive natyrore kryhen në përputhje me legjislacionin në fuqi për menaxhimin e emergjencave dhe ndërtimin.

II. KUSHTET NDËRTIMORE

Neni 9

9.1 Kushtet ndërtimore për ndërtimin e objekteve lëshohen nga Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, në përputhje me dokumentet e planifikimit hapësinor në fuqi dhe dispozitat e legjislationit për ndërtim.

Kushtet ndërtimore përcaktojnë parametrat urbanistikë dhe kushtet themelore për zhvillimin e projektit, përfshirë destinimin e tokës, shfrytëzimin e parcelës ndërtimore, si dhe kriteret tjera relevante për ndërtim.

Procedura, përmbajtja dhe dokumentacioni i nevojshëm për lëshimin e kushteve ndërtimore përcaktohen me ligjin përkatës dhe aktet nënligjore në fuqi.

9.2 Kushtet ndërtimore përcaktojnë në veçanti:

- koeficientin e ndërtimit;
- shkallën e shfrytëzimit të parcelës ndërtimore;
- vijën e rregullimit;
- vijën ndërtimore;
- gabaritin vertikal të objektit dhe nivelacionin.

9.3 Shkalla e shfrytëzimit të parcelës ndërtimore përcaktohet në përputhje me dokumentet e planifikimit hapësinor në fuqi.

9.4 Nëse kjo nuk është caktuar me Planin rregullativ, aplikohen koeficientet si më poshtë:

- **Zona e Pare - Bërthama e qytetit.** Është pjesa më e vjetër e qytetit që përfshin 19% të sipërfaqes së qytetit të Rahovecit. Kjo zonë për ndërtime individual të banimit mund të shfrytëzohet deri në 90% të sipërfaqes së ngastrës, sipërfaqja e përgjithshme është 40 ha sipërfaqes së përgjithshme të qytetit të Rahovecit.
 - **Zona e dyte -Nën qyteti (Ispod selo)** Është pjesa e qytetit në luginën e lumit „Duhlllo, kjo zonë për ndërtime individuale të banimit mund të shfrytëzohet deri në 60% të sipërfaqes së ngastrës, kjo zonë ka sipërfaqe të përgjithshme 45.5 ha ose 21.62% të sipërfaqes së përgjithshme të qytetit të Rahovecit.
 - **Zona e tret Strana.** Është pjesa e qytetit ku objektet e banimit individual janë përqendruar në kodrat që ishin të mbuluar me vreshtat. Kjo zonë për ndërtimet individuale të banimit mund të shfrytëzohet deri në 60% të sipërfaqes së ngastrës, kjo zonë ka sipërfaqen të përgjithshme 76.5 ha ose 36.34% të sipërfaqes së përgjithshme të qytetit të Rahovecit.
 - **Zona e katërt-Kraishte.** Është pjesa e qytetit ku objektet e banimit individual janë përqendruar në kodrat që ishin të mbuluar me vreshta. Kjo zonë për ndërtimet, individuale të banimit mund të shfrytëzohet deri në 40% të sipërfaqes së ngastrës, kjo zonë ka sipërfaqe të përgjithshme 48.5 ha ose 23.04% të sipërfaqes së përgjithshme të qytetit të Rahovecit.
- Për trojet për ndërtimin e objekteve të përziera banimore është më i larti 40%.

- Për ndërtimin e objekteve kolektive është 60%
- Për ndërtimin e objekteve afariste është 60%
- Për ndërtimin e objekteve industriale deri në 70% të ngastrës dhe
- Për objektet e tjera deri në 60%.

9.5 Etazhiteti i objekteve caktohet sipas PZHK, HZK dhe Planet rregulluese apo akteve tjera të nxjerra nga Kuvendi Komunal e që zëvendësojnë këto plane.

Neni 10

10.1 Për objektet që ndërtohen në afërsi të rrugëve publike, hekurudhave dhe linjave të infrastrukturës energjetike, distancat minimale përcaktohen në përputhje me legjislacionin përkatës në fuqi. Për këto raste është e detyrueshme marrja e pëlqimit nga organet kompetente.

10.2 Për objektet që ndërtohen në afërsi të rrugëve të pakategorizuara, distanca nga brezi i rrugës përcaktohet në përputhje me Ligjin për Rrugët, dokumentet e planifikimit hapësinor në fuqi dhe kushtet ndërtimore.

Neni 11

11.1 Vija rregullative përcakton korridorin për vendosjen e rrjetit primar dhe sekondar të infrastrukturës (ujësjellës, kanalizim, telekomunikacion etj.) në qytete dhe vendbanime, përveç rasteve kur dokumentet e planifikimit hapësinor (PZHU, Planet rregulluese) përcaktojnë ndryshe. Vendosja e rrjetit duhet të respektojë HZK, udhëzimet teknike komunale dhe normat teknike për rrjetet infrastrukturore.

11.2 Në zonat e reja ndërtimore, dokumentet e planifikimit përcaktojnë korridoret për rrjetin e infrastrukturës brenda vijave rregullative. Brenda parcela, rrugët private, lidhjet me rrjetin primar dhe shfrytëzimi i hapësirës duhet të jenë në përputhje me normat teknike të ndërtimit, përfshirë HZK dhe udhëzimet për rrjetet ujësjellës, kanalizim dhe energji.

11.3 Në hapësirat brenda vijave rregullative sigurohet vendosja e gjelbërimit publik (parqe, pemë dhe elemente të tjera) në koordinim të domosdoshëm me rrjetin e infrastrukturës dhe planifikimin urban.

Neni 12

12.1 Vija ndërtimore paraqet vijën e cila përcaktohet me Plan rregullativ.

12.2 Në dokumentin e theksuar, vija ndërtimore caktohet në raport me vijën rregullative.

12.3 Vija ndërtimore mund të përputhet me vijën rregullative apo mund të jetë në distancën e paraparë nga vija rregullative dhe atë në parcelën ndërtimore.

12.4 Nuk lejohet dalja e shtyllave mbajtëse të objektit apo objektit nëntokësor jashtë vijës ndërtimore.

Neni 13

13.1 Përjashtimisht nga dispozitat e Nenit 12, objektet e ndërtuara nën tokë (bodrome, strehimore, garazhe dhe pjesë të tjera nën tokë) mund të vendosen në distancën midis vijës rregullative dhe vijës ndërtimore, si dhe jashtë gabaritit të objektit kryesor, në përputhje me Kushtet Ndërtimore dhe vetëm nëse kjo nuk cenon funksionimin ose sigurinë e rrjetit ekzistues ose të planifikuar të infrastrukturës.

13.2 Për çdo rast të objekteve nën tokë, Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit përcakton vijën ndërtimore nën tokë përmes Kushtet Ndërtimore, duke respektuar normat teknike për ujësjellës, kanalizim, energji, rrugë dhe infrastrukturë të tjera.

13.3 Vendosja dhe dimensionimi i objekteve nën tokë duhet të jetë në përputhje me dokumentet e planifikimit hapësinor, HZK, normat teknike dhe udhëzimet administrative të organit kompetent. Çdo devijim nga këto kushte kërkon pëlqimin paraprak të Drejtorisë për Urbanizëm.

Neni 14

14.1 Distanca në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore për objektet ndërtimore individual, përcaktohet me Plane rregullativ. Nëse kjo nuk është caktuar me planë, kjo distancë, varësisht nga tipi i objektit është prej **0 deri në 600 cm**.

14.2 Për objektet individuale banimore të gjitha llojet ku planifikohet garazhimi i automjeteve qoftë nëntokësore apo në etazhin përdhese, distanca minimale në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore është minimum 600 cm.

14.3 Për objektet individuale banimore të cilat kanë qasje të drejtpërdrejtë apo indirekt me rrugët publike, distanca në mes vijës rregullative dhe vijës ndërtimore caktohet me leje urbanistike e që nuk mund të jetë më e vogël se **200 cm**, nëse me plan rregullativ nuk është rregulluar ndryshe.

14.4 Me planet rregullative mund të caktohet distanca edhe më e madhe se distanca në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore e paraparë me këtë dispozitë.

Neni 15

15.1 Distanca në mes të objekteve individuale banimore përcaktohet me plane rregullative.

15.2 Nëse kjo distancë nuk është përcaktuar me plan, rregullativ, varësisht nga tipi, lloji, pozita dhe vija rregullative ndërtimore është prej 0 cm deri në 400 cm,

15.3 Në rastet kur distanca në mes objekteve dhe kufirit të parcelës fqinje është më e vogël se 300 cm, nuk mund të kenë pjesë të hapura në anët kah objektet fqinjë, përpos dritareve të shkallëve dhe banjove.

15.4 Në lagjet e reja urbanistike, largësia e paraparë me këtë dispozitë, mund të jetë edhe më e madhe.

15.5 Nëse distanca në mes objekteve individuale banimore është 0 cm, atëherë nevojitet pëlqimi marrëveshja e arritur me shkrim në mes fqinjëve dhe e vërtetuar te noteri.

15.6 Objektet shumë banesore në ngaster mund të vendosen vetëm nëse i plotëson këto kushte:

- Distanca në mes të objekteve me hapje dhe vijës së parcelës duhet të jetë minimum 0.5H (lartësia e ndërtesës) ose mund të ndryshojë me marrveshje me fqinjë.
- Distanca në mes të ndërtesës pa hapje ose me hapje për ajrosje dhe vijës së parcelës duhet të jetë minimum 0.25H ose mund të ndryshojë me marrveshje me fqinjë,
- Pjesa ballore duhet të respektohet vija e parcelës ndërtimore.

Neni 16

16.1 Distanca e gabaritit bazë (pa konzolë) e objekteve individuale - banimore nga vija e parcelës ndërtimore fqinje përcaktohet me plane rregullative, nëse kjo distancë nuk është përcaktuar me këto plane, varësisht nga tipi i objektit kjo distancë është minimum **100 cm**.

Neni 17

17.1 Elementet ndërtimore të objekteve (konzollat) ballkonet, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, strehët e objekteve etj) ose në nivel të katit të I (pare), mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë deri te vija rregullative më së shumti 140 cm, nëse me Plan Rregullativ nuk është përcaktuar ndryshe.

17.2 Përjashtim nga alineja 1 e këtij neni për objektet ekzistuese apo objektet të reja të cilët lartësia nga terreni (trotuari) deri te elementi ndërtimore(konzolla) është më e vogël se 250 cm nuk lejohet dalja me element ndërtimor (konzoll).

Neni 18

18.1 Kuota niveluese e përdheses për objektet individuale banimore me apo pa lokal afarist është prej kuotës së trotuarit deri te kuota e përdheses më së shumti 120 cm.

Neni 19

19.1 Distanca më e vogël e projeksionit horizontal e strehës nga parcela ndërtimore fqinje duhet të jetë minimum 40 cm/Kjo distancë mundet të jetë zero (0 cm), nëse arrihet marrëveshja ndërmjet fqinjëve me shkrim dhe atë të vërtetuar pranë Noterit.

19.2 Të objektet ekzistuese të cilat rikonstruohen e për të cilat nuk mund të sigurohet distanca nga alineja 1 e këtij neni nuk lejohet vendosja e strehës.

Neni 20

20.1 Rrethimi i parcelave ndërtimore rregullohet me Plan rregullative.

20.2 Në rastet kur me këto plane nuk është e rregulluar apo këto plane mungojnë ndërsa traditat lokale diktojnë, parcelat mund të rrethohen me mur deri në lartësinë prej 150 cm nga niveli i terrenit (trotuarit) apo me rrethojë transparente në lartësi gjer me 180 cm.

20.3 Rrethoja nga alineja 2 e këtij neni duhet te vendosen në vijën rregullative në brendësi të parcelës.

20.4 Rrethojat nga parcelat fqinje mund të vendosen edhe në aksin e kufirit të parcelave fqinje për këtë kërkohet pëlqimi nga fqinjët.

20.5.Rrethojat e parcelave që kufizohen me udhëkryqe nuk mund të jenë më të larta se 90 cm, për shkak të sigurimit të shikimit vizuel të udhëkryqit.

20.6 Përjashtimisht nga kriteret e parapara me këtë dispozitë, për objektet shtetërore dhe të përfaqësive diplomatike për të cilët është e domosdoshme sigurimi i veçantë, rrethoja prej muri apo ajo transparente mund të jetë edhe më e lartë nga ajo e paraparë me këtë dispozitë.

Neni 21

21.1 Sipërfaqja e lirë e parcelës e paraparë me nenin 9 te kësaj Rregullore mbi kriteret kryesor urbanistike për ndërtimin e objekteve, mund të betonohet apo pllakëzohet më së shumti 30% nga sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore.

21.2 Plakezimi, betonimi i hapësirës se lirë të parcelës ndërtimore përcaktohet varësisht nga zona:

- 1) Zona e pare - Bërthama e qytetit, 5% gjelbërim dhe 5% pllakëzim.
- 2) Zona e dyt - Nën qyteti (Ispod sëllo) 20% gjelbërim dhe 20% pllakezim.
- 3) Zona e tret - Strana 20% gjelbërim dhe 20% pllakezim
- 4) Zona e katërt - Kraishte 40% gjelbërim dhe 20% plakezim ose betonim.

Neni 22

22.1 Lartësia e muratimit të etazhit të nën kulmit të objektit banimor është maximumi 180 cm, duke llogaritur nga kuota e dyshemesë së nën kulmit e deri në pikën e takimit me pjerrtësinë e kulmit.

Neni 23

23.1Në një parcelë me sipërfaqe minimale 1 ari e 20m² (00.01.20m²)mund te ndërtohet një objekt individual banimor me apo pa lokale afariste.

23.2 Përjashtimisht nga alineja 1 e këtij neni në ngastër mund të ndërtohen objektet ndihmëse me plan detal apo rregullativ nëse nuk është paraparë ndryshe apo nëse në ato vende ku lejojnë kushtet mundë të ndërtohen objekte të përkohshme. Si qe parashihet me dispozitat e kësaj Rregulloreje. (Kreu X).

23.3 Për trojet për ndërtimin e objekteve të objekteve të përziera për banim dhe afarizëm, sipërfaqja minimale është nga 5.0-10.0 ari.

23.4 Për troje për ndërtimin e objekteve për banimin kolektiv dhe afarizëm, sipërfaqja minimale është 10ari dhe duhet të ketë dalje në rrugë në gjërësi frontale min.15m’.

Neni 24

24.1 Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet individuale banimore në fshatra caktohen me, HZK dhe Plane rregullative.

24.2 Nëse kjo distancë nuk është rregulluar me këto plane atëherë kjo distancë duhet të jetë minimum 300cm varësisht nga etazhëti i objektit.

24.3 Distanca në mes objekteve individuale banimore në fshatra rregullohet me, HZK dhe PRr.

24.4 Nëse kjo distancë nuk është rregulluar me këto plane atëherë kjo distancë duhet të jetë minimum 300cm, varësisht nga etazhëti i objektit.

24.5 Distanca e objektit individual banimor nga objektet ekonomike (Ahri , kotecet etj) dhe objektet tjera ndihmëse (WC), duhet të jetë minimum 1000cm.

24.6 Me kushte ndërtimore caktohet pozita e objekteve ekonomike dhe ndihmëse në raport me vijën ndërtimore.

24.7 Distanca në mes objekteve ndërtimore në fshatra mund të jetë 0 cm, nëse arrihet marrëveshja me shkrim në mes fqinjëve dhe të vërtetohet pranë Noterit.

Neni 25

Vendosja e objekteve ekonomike dhe objekteve ndihmëse në fshatra nuk mund të jetë në distancë më të vogël se 150 cm nga cm nga parcela ekonomike fqinje, nëse distanca është me e vogël, është e nevojshme pëlqimi me shkrim nga fqiu dhe e vërtetuar pranë Noterit.

Neni 26

26.1 Koeficienti i ndërtimit të parcelës në fshat rregullohet me plane, HZK dhe PRr nëse me këto plane nuk është rregulluar ky koeficienti, duhet të jetë 40% për pjesën e parcelës të dedikuar për banim, ndërsa 70% për parcelën e dedikuar për objektet afariste apo objektet të përziera për banim dhe afarizëm.

Neni 27

27.1 Parcelat në vendbanimet e fshatrave mund të rrethohen në anën kah rruga publike me mure në lartësi prej 150 cm apo me rrethojë transparente në lartësi prej 180 cm.

27.2 Rrethojat nga parcelat fqinje mund të vendosen edhe në aksin e kufirit të parcelave fqinje nëse për këtë ipet pëlqimi nga fqinjët.

27.3 Rrethojat nga alineja 1 e këtij neni vendosen në vijën rregullative në brendësi të parcelës.

27.4 Parcela në vendbanimet e fshatrave mund të ndahet në pjesë funksionale dhe atë në pjesën banimore, ekonomike dhe ndihmëse.

Neni 28

28.1 Kriteret përkatësisht kushtet ndërtimore për ndërtimin e objekteve mes banim të përzier rregullohen me PZHK, HZK dhe PRr.

28.2 Objektet me banim të përzier, në kuptim të kësaj Rregullore kuptohet objekti banimor që ka elemente të formës individuale dhe të atij kolektiv.

Neni 29

29.1 Kriteret e ndërtimit të objekteve kolektive banimore si, caktimi i vijës ndërtimore, gabariti, indeksi i ndërrueshmërisë, etazhëti, distanca në mes të objekteve si dhe kriteret tjera për ndërtimin e këtyre

objekteve, rregullohen me plane rregullative apo me ndonjë akt tjetër te nxjerr nga K.K.Rahovec.

29.2 Kriteret për ndërtimin e strehimoreve rregullohen me plane rregullative dhe aktet tjera ligjore që plotësojnë këto plane.

Neni 30

30.1 Kriteret për ndërtimin e objekteve ndërtimore ekonomike, industriale, hoteliere, rekreative - sportive, infrastrukturë, objektet me interes të përgjithshëm shoqëror) rregullohen me plane rregullative me ç rast si bazë e destinimit të këtyre objekteve duhet të jetë PZHK, HZK ose ndonjë akt tjetër i nxjerr nga Kuvendi Komunal.

III. KUSHTET NDËRTIMORE

Neni 31

31.1 Çdo person fizik apo juridik që dëshiron të zhvilloj punimet ndërtimore në kuptim të kësaj Rregulloreje, duhet të pajiset me Kushtet ndërtimore.

31.2 Kërkesa për kushtet ndërtimore i parashtrohet Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit .

31.3 Kërkesa nga alineja 2 e këtij neni, kërkuesi duhet të ia bashkëngjisë këtë dokumentacion:

- Situacionit e terrenit.
- Kopjen e planit dhe fletën poseduese (jo më të vjetër se 6 muaj).
- Fotokopjen e dokumentit identifikues të kërkuesit si dhe
- Projektin ideor apo skicat e objektit për të cilën kërkohet Kushtet ndërtimore

Neni 32

32.1 Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit me Aktvendim miraton apo refuzon dhënien e Kushteve urbanistike brenda afatit prej **15 ditë** për Kat - I dhe **30 ditë** për Kat - II dhe III.

32.2 Në rastet kur miratohet kërkesa për Kushtet ndërtimore caktohen kushtet - teknike për punën përgatitore, kushtet e ndërtimit të objektit, kyçje në infrastrukturë dhe kriteret tjera.

32.3 Kushtet ndërtimore nga alineja 2 e këtij neni caktohen në formë tekstuale dhe grafike.

32.4 Në rastet kur kërkesa për dhënien e Kushtet ndërtimore refuzohet në Aktvendim jepet arsyetimi për refuzimin e kërkesës.

32.5 Kundër Aktvendimit nga alineja 1 e këtij neni pala e pakënaqur mund të paraqes ankesë brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e marrjes të aktvendimit ne Ministrin e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor (MMPH), përmes Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit.

32.6 Ministria shqyrton kërkesën dhe nxjerr vendim për personin fizikë apo juridik brenda afatit prej 30 ditësh nga dita që është bërë ankesa. Personi fizikë apo juridik mund të atakoj Vendimin e Ministrisë (të hap kontest administrativ) në pajtim me legjislacionin në fuqi .

Neni 33

33.1 Kushtet ndërtimore i lëshohen kërkuesit.

33.2 Kushtet urbanistike vlen **një (1) vit** nga dita e lëshimit të saj dhe mund të vazhdohet edhe për **një (1) vit** të tjera në qofte se nuk është ndryshuar pjesa e planit hapësinor në bazë të cilit është lëshuar leja

33.3 Nëse investitori nuk pajiset me lejen ndërtimore brenda afatit të paraparë nga alineja 2 e këtij neni, leja e humb vlefshmërinë - pushon të prodhoj efekte juridike.

33.4 Nëse brenda afatit të paraparë me alinenë 2 të këtij neni, bëhet transferimi i të drejtës pronësore në tokën për të cilën janë caktuar kushtet për ndërtim, transferohet edhe leja ndërtimore.

IV. LEJA NDËRTIMORE

Neni 34

34.1 Çdo person fizik apo juridik i pajisur me Kushtet ndërtimore, mund të paraqesë kërkesë që të pajiset me Lejen ndërtimore.

34.2 Leja ndërtimore i lëshohet pronarit apo personit të autorizuar nga kërkuesi.

34.3 Leja ndërtimore vlen **1 (një) vitë** duke llogaritur nga data e lëshimit të saj me mundësi të vazhdimit edhe **1 (një) vit**, nëse nuk ka filluar ndërtimin.

34.4 Vazhdimi i lejes ndërtimore bëhet me kërkesë, kërkesa duhet të paraqitet organit që ka lëshuar lejen ndërtimore para skadimit të afatit të caktuar.

34.5 Kërkesës për leje ndërtimore duhet ti bashkëngjitet përpos dokumentacionit të paraparë me alinenë 3 të nenit 31 të kësaj Rregulloreje, edhe kushtet ndërtimore dhe projektin kryesor në tri kopje të vërtetuara si dhe pëlqimet përkatëse për kyçje në infrastrukturë në kryesore, varësisht nga lloji i objektit.

34.6 Për kërkesat e parashtruara për mbindërtimin e objekteve ekzistuese, si pjesë e dokumentacionit teknik është e domosdoshme të bashkëngjiten edhe vërtetimet nga organizatat apo instituti profesional lidhur me ndikimin e mbindërtimit nga aspekti i paraparë me alinenë 2 të nenit 36 të kësaj Rregulloreje.

34.7 Kërkesa për leje ndërtimore i parashtrohet Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, shqyrtimin e kërkesës për leje ndërtimore, Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit duhet të bëjë brenda afatit prej **30 ditësh** varësisht nga Kategoria e objektit duke llogaritur nga dita e pranimit të kërkesës.

34.8 Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit pas shqyrtimit të kërkesës, konstatimit të gjendjes faktike (mbi ndryshimet eventuale në teren) dhe dhënies apo mos dhënies së pëlqimit në dokumentacion teknik, merr vendim për aprovimin apo refuzimin e kërkesës për leje ndërtimore.

34.9 Nëse dokumentacioni teknik nuk është në harmoni me kushtet ndërtimore të caktuara si dhe me standardet dhe normativat e aplikueshme, dokumentacioni teknik i kthehet investitorit për plotësimin dhe harmonizimin me kushtet ndërtimore të caktuara.

34.10 Afati për plotësimin apo harmonizimin e dokumentacionit teknik nuk mund të jetë më i gjatë se 15 ditë.

34.11 Pas dhënies së pëlqimit në dokumentacion teknik, bëhet llogaritja e kompezimit për rregullimin e tokës ndërtimore për neto sipërfaqen e objektit sipas projektit të prezantuar në lartësinë e paraparë me rregullativën ligjore në fuqi.

34.12 Nuk mund të jepet në dorëzim leja ndërtimore pa provën mbi pagesën e kompensimit nga alineja 12 e këtij neni të kësaj Rregulloreje.

V. DOKUMENTACIONI TEKNIK

Neni 35

35.1 Në varësisht nga lloji, tipi dhe destinimi i objektit, dokumentacioni teknik për ndërtimin dhe rikonstruimin e objekteve ndërtimore punohet si projekt ideor, projekt kryesor, projekti zbatues si dhe projekti i objektit të zbatuar.

35.2 i pjesë e dokumentacionit teknik për objektet e mëdha ndërtimore, është edhe projekti ideor i punishtes.

35.3 Projekti ideor hartohet për nevojat e përcaktimit të objektit.

35.3 Projekti kryesor hartohet për nevojat e ndërtimit dhe për tu pajisur me leje ndërtimore.

35.4 Projekti zbatues hartohet për nevojat e kryerjes së punimeve nëse projekti kryesor nuk përmban detalet e nevojshme për ndërtimin e objektit.

35.5 Projekti i punishtes hartohet me qëllim të organizimit të punishtes, kyçja e përkohshme në infrastrukturë e të ngjashme.

35.6 Projekti i objektit të zbatuar hartohet për nevojat e shfrytëzimit dhe mirëmbajtjes së objektit varësisht nga lloji apo tipi i objektit ndërtimor, kërkesës duhet ti bashkëngjitet edhe projekti i organizimit të punishtes.

Neni 36

36.1 Projekti kryesor nga alineja 3 nenit 35 duhet të përmbaj, projektin arkitektonik, projektet e instalimeve (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikes, PTK, ngrohjes) projektin e mbrojtjes kundër zjarrit, teknologjik si dhe dokumentacionin tjetër të përcaktuar me rregullativën ligjore në fuqi, varësisht nga lloji i objektit.

36.2 Për mbindërtimin e objekteve, projektit kryesor duhet ti bashkëngjitet dokumentacioni i cili duhet të përmbaj analizën e kushteve të mbindërtimit me të cilin vërtetohet se:

- mbindërtimi deri në lartësinë e paraparë nuk do të ndikoj në stabilitetin e objektit ekzistues e as as në objektet fqinjë,
- mbindërtimi nuk do të ndikoj në shfrytëzimin normal të objektit ekzistues
- objekti ekzistues pas përfundimit të mbindërtimit si tërësi i plotëson kushtet bashkëkohore të shfrytëzimit të atij objekti.

Neni 37

37.1 Harmonizimin e dokumentacionit teknik me kushtet ndërtimore e vërteton Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit .

37.2 Nuk mund të bëhet ndryshimi në projektin kryesor për të cilin është dhënë pëlqimi nga Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit .

37.3 Nëse para apo gjatë zhvillimit të punimeve investitori vendos të ndryshoj pjesë të projektit kryesor, për këto ndryshime duhet të merr pëlqim, përpos nga hartuesi i projektit, edhe nga organi përgjegjës nga alineja 1 e këtij neni.

37.4 Për ndryshimet në pjesët e projektit kryesor, Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, mund të aprovoj apo refuzoj dhënien e pëlqimit.

Neni 38

38.1 Hartimin e dokumentacionit teknik mund ta bëjë vetëm organizata apo firma projektuese profesionale e licencuar para organit kompetent.

38.2 Përjashtimisht nga alineja 1 e këtij neni, pjesën e dokumentacionit teknik mund të hartoj edhe investitori kur ndërton objektin ndërtimor për nevojat të veta e që posedon kualifikimin superior nga lëmia përkatëse dhe i licencuar për atë veprimtari.

VI. KONTROLLIMI I DOKUMENTACIONIT TEKNIK

Neni 39

39.1 Deri në themelimin e një organi të specializuar në nivel të Kosovës, kontrollimin e dokumentacionit teknik e bënë organi apo firma projektuese profesionale e cila nuk ka marrë pjesë në hartimin e dokumentacionit teknik.

39.2 Organi apo firma që bënë kontrollimin teknik mbanë tërë përgjegjësinë për dokumentacionin teknik lidhur me atë se, ky dokumentacion është hartuar në bazë të rregullativës ligjore në fuqi, standardeve të normativave teknike me të cilat aplikohet në ndërtimin e llojit përkatës të objekteve e që kanë të bëjnë me stabilitetin e objektit dhe me ndërtimin e objekteve në rajonet sizmike, zgjidhjet teknike dhe teknologjike që i përmban projekti, me saktësinë dhe parallogaritë si dhe me specifikimin e punimeve

me vlerësim real të tyre.

39.3 Ndërmarrjet, organizatat apo firmat që ka bërë kontrollimin e dokumentacionit teknik janë të obliguar që parregullsitë e konstatuara gjatë kontrollimit të dokumentacionit teknik të evidentoj dhe të konstatoj në vlerësimin përfundimtarë si dhe ta njoftoj investitorin për parregullsitë në projekt.

VII. FILLIMI I ZHVILLIMIT TË PUNËVE NDËRTIMORE

Neni 40

40.1 Çdo person fizik apo juridik i pajisur me leje ndërtimore, para fillimit të zhvillimit të punëve ndërtimore, duhet të paraqes kërkesën Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit për caktimin e vijës ndërtimore dhe shënimin e gabaritit horizontal të bazës së objektit (themelit).

40.2 Në mënyrë që organi nga alineja I e këtij neni të bëjë shënimin e vijës ndërtimore të objektit, investitori duhet të bëjë pastrimin e pjesës së ngastrës ku bëhet shënimi.

Neni 41

41.1 Organi kompetent - inspektori i ndërtimtarisë është i obliguar të përcjellë ndërtimet, punimet të përcaktuara sipas Kushteve ndërtimore.

41.2 Pas përfundimit të ndërtimit të bazamentit të objektit ndërtimor (themelit), investitori është i obliguar që ta njoftoj inspektorin e ndërtimit për kërkesën e paraqitur në Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit për lëshimin e vërtetimit lidhur me konstatimin se bazamenti i objektit (themelit) është ndërtuar sipas kushteve ndërtimore të caktuara me Kushteve ndërtimore dhe dokumentacionin tjetër teknik.

41.3 Organi kompetent nga alineja I e këtij neni është i obliguar që brenda afatit sa ma të shkurtë e më së shumti brenda 5 (pesë) ditësh të punës nga dita e pranimit të kërkesës, të konstatoj gjendjen faktike dhe të lëshoj vërtetimin e kërkuar nga alineja I e këtij neni.

VIII. KRYESI I PUNËVE

Neni 42

42.1 Ndërtimi i objekteve ndërtimore përkatësisht zhvillimin e punëve ndërtimore, mund të bëjë personi fizik, organizata, firma apo Ndërmarrja e specializuar e licencuar për kryerjen e veprimtarive ndërtimore dhe veprimeve procedurale sipas autorizimit para organit kompetent përkatës.

42.2 Kryesi i punëve ndërtimore është i obliguar që:

- Zhvillimi i punimeve ta bëjë ekskluzivisht sipas dokumentacionit teknik në bazë të cilit është lëshuar leja ndërtimore,
- Të organizoj punishten në mënyrën me të cilën do të sigurohet çasja e lokacionit me rrugët publike,
- Sigurimi i qarkullimit të komunikacionit pa pengesë,
- Sigurimi i rrethinës gjatë kohës së zhvillimit të punimeve,
- Të bëjë sigurimin e objektit për personat brenda dhe jashtë punishtes si dhe
- Të udhëheq librin e punëve ndërtimore.

42.3 Kryerësit të punëve ndërtimore, pjesëmarrësit në ndërtim i ndalohe zhvillimi i punimeve në objektet për të cilat investitori nuk është pajisur me leje ndërtimor.

IX. LEJA PËR PËRDORIM

Neni 43

43.1 Çdo person fizik apo juridik i përfshirë në ndërtim, në kuptim të kësaj Rregullore, pas përfundimit të ndërtimit është i obliguar të pajiset me leje për përdorim.

43.2 Kërkesa për kontrollimin teknik dhe pajisje me Leje përdorimi, bëhet për ndërtimet e Kategorisë - I brenda afatit prej 15 dit dhe Kategorisë -II - III brenda afatit 30 ditësh nga dita e përfundimit të objektit ndërtimor.

14.3 Lejen për përdorimin e lëshon organi që e ka lëshuar lejen ndërtimore.

43.4 Kërkesës për lëshimin e lejes për përdorim i bashkëngjitet dokumentacioni nga **neni 31**.
(Kushtet ndërtimore, Leja ndërtimore).

43.4 Për personin juridik- investuesin nevojiten:

- fotografit e ndërtesës,
- deklarata me shkrim për përfundimin komplet të ndërtimit të vërtetuar nga investitori dhe realizuesi i punimeve.

43.5 Për personin fizik - investuesin nevojiten:

- fotografit e shtëpisë se përfunduar,
- deklarata me shkrim mbi përfundimin e vërtetuar nga investuesi.

43.6 Leja e përdorimit lëshohet me aktvendim.

43.7 Leja e përdorimit jepet për objektin si tërësi.

43.8 Përgjatimisht nga alineja 5 e këtij neni, leja e përdorimit mund të jepet edhe për një pjesë të objektit i cili paraqet një tërësi tekniko-teknologjike dhe si i tillë mund të përdoret.

43.9 Kushtet për dhënien e lejes për përdorim është përputhshmëria e ndërtimit të objektit me dokumentacionin teknik në bazë të cilit është lëshuar leja e ndërtimit.

Neni 44

44.1 Kontrollimi teknik i objektit kryhet pas përfundimit të objektit përkatësisht të zhvillimit të punimeve të parapara me leje ndërtimore dhe dokumentacionin teknik përkatësisht pas përfundimit të punimeve të një pjese të objektit i cili si i tillë mund të përdoret.

44.2 Përgjatimisht nga alineja 1 e këtij neni kontrollimi i objektit mund të bëhet edhe paralelisht me zhvillimin e punimeve me kërkesën e investitorit, në rastet kur pas përfundimit të zhvillimit të punëve ndërtimore përkatësisht pas përfundimit të objektit, nuk do të ishte e mundur kryerja e kontrollit teknik të punëve të kryera.

44.3 Kontrollimin teknik të objektit e bënë komisioni i caktuar nga Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit .

44.4 Caktimi i komisionit dhe kontrollimi teknik të objektit të përfunduar duhet të bëhet brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e paraqitjes së kërkesës.

44.5 Mënyra e formimit, përgjegjësitë dhe puna e komisionit rregullohet me akte të veçantë të Komunës.

X. LEJET PËR NDËRTIM TË OBJEKTEVE PËRKOHËSHËM

Neni 45

45.1 Në territoret (hapësira) e përfshira me planet urbanistike, në pronësi individuale deri sa nuk bëhet qasja e rregullimit dhe ndërtimit të hapësirës sipas këtyre planeve, mund të përcaktohen kushtet e përkohshme për rregullimin e hapësirës dhe të lëshohen lejet e përkohshme ndërtimore për ngritjen dhe vendosjen e objekteve të përkohshme me destinim të veçantë dhe atë:

45.2 Në ngastrat e pa ndërtuara ndërtimore:

- Ndërtimi i përkohshëm i lokaleve afariste për nevojat e ekonomisë së vogël si tregti, hotelieri, zeytari etj si dhe objektet ndihmëse të cilat i shërbejnë për shfrytëzimin e ngastrës deri në momentin e qasjes së asaj ngastrë sipas destinimit të paraparë me planin urbanistik.

45.3 Në ngastrat e pa ndërtuara ndërtimore:

- Ndërtimi i objekteve ndihmëse në funksion të objekteve ekzistuese (depot, garazhet, e të ngjashme),
- Ndërtimi i objekteve të vogla që shërbejnë si lokale afariste me sipërfaqe prej më së shumti 25 m²,
- Aneks ndërtimi i objektit ndërtimorë me qëllim të përmirësimit të kushteve të banimit dhe atë në sipërfaqe më së shumti prej 40 m²,

45.3 Objektet të përkohshme në kuptim të kësaj dispozite janë objektet e ndërtuara me etazhet P+0 dhe me konstruksion të tavanit nga materiali i lehtë ndërtimor (pa pllakë nga betoni i armuar).

45.4 Në vendimin me të cilin jepet leja e përkohshme, për ndërtimin e objektit të përkohshëm konstatohet se personi fizik apo juridik është i obliguar që me shpenzime të veta dhe pa kompensim ta largojë objektin në momentin kur ngastra në të cilën gjendet objekti i përkohshëm i bëhet dashja për realizimin e destinimit sipas planeve urbanistike.

45.5 Afati për largimin e objektit të përkohshëm caktohet me Vendim të Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit.

45.6 Nëse brenda afatit të caktuar me këtë dispozitë personi i përfshirë në ndërtim, nuk largon objektin ndërtimor për të cilin është urdhëruar me Vendim, organi kompetent komunal për punët e inspektionit të ndërtimtarisë do të largoj atë objekt me shpenzimet të investitorit.

Neni 46

46.1 Rregullat, procedurat dhe kriteret për ndërtimin e objekteve të përkohshme dhe lëshimin e lejeve për ndërtimin e këtyre objekteve, në tokën ndërtimore në të cilën Komuna e ka të drejtën e disponimit, do të rregullohen me akt të veçantë të Komunës.

XI. NDRYSHIMI I DESTINIMIT TË PËRDORIMIT TË OBJEKTIT NDËRTIMOR EKZISTUES

Neni 47

47.1 Çdo person fizik apo juridik që dëshiron të zhvillojë punime ndërtimore me qëllim të ndryshimit të destinimit të përdorimit të objektit ekzistues ndërtimor, është i obliguar të pajiset me leje ndërtimore për ndryshim destinimit.

47.2 Lejen ndërtimore nga alineja 1 e këtij neni e lëshon Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit sipas rregullave, procedurave dhe kriterëve të parapara me këtë Rregullore.

47.3 Organi nga alineja 2 e këtij neni gjatë caktimit të kriterëve, kushteve ndërtimore, përpos kriterëve të parapara, me këtë Rregullore, varësisht nga specifiket e zhvillimeve të punimeve, mund të caktoj edhe kriterë shtesë lidhur me realizimin e ndryshimit të destinimit për përdorim.

XII. INSPEKTIMI I ZHVILLIMIT TË PUNËVE NDËRTIMORE

Neni 48

48.1 Inspektimin e zhvillimit të punëve ndërtimore në të gjitha fazat e ndërtimit të objektit ndërtimor e bënë organi komunal për punët e inspekcioneve ndërtimor.

48.2 Gjatë inspektimit të zhvillimit të punëve ndërtimore, konstatohet se personi i përfshirë në ndërtim zhvillon përkatësisht nuk i zhvillon punimet ndërtimore sipas lejes ndërtimore, kushteve ndërtimore, dhe dokumentacionit teknik.

48.3 Nëse gjatë inspektimit konstatohet se personi i përfshirë në ndërtim, nuk iu është përmbajtur kushteve ndërtimore të caktuara dhe leje ndërtimore si dhe dokumentacionit tjetër teknik, inspektori i ndërtimtarisë lëshimet e konstatuara do të evidentoj në procesverbal dhe do të lëshon urdhëresë për ndërprerjen e zhvillimit të punimeve.

48.4 Një kopje e procesverbalit mbi gjendjen e konstatuar i dërgohet organit komunal që e ka lëshuar lejen ndërtimore.

48.5 Nëse organi që ka lëshuar lejen e ndërtimit, pas vërtetimit të gjendjes faktike dhe sigurimit të provave plotësuese konstaton se investitori nuk iu është përmbajtur, kushteve ndërtimore të caktuara lejen ndërtimore dhe dokumentacionin tjetër teknik, revokon lejen ndërtimore dhe informon organin përgjegjës për fillimin e procedurës së paraparë për marrjen e masave ndaj personave të përfshirë në ndërtimin e objekteve pa leje ndërtimore.

48.6 Çdo mosbashkëpunim apo pengim i inspektimit vazhdim të zhvillimit të punëve ndërtimore nga investuesi, është i ndaluar dhe sanksionuar sipas rregullativës ligjore në fuqi.

Neni 49

49.1 Organi kompetent për punët e inspekcioneve ndërtimor, me rastin e konstatimit të zhvillimit të punimeve ndërtimore pa leje ndërtimore, me procesverbal konstaton gjendjen, urdhëron ndërprerjen e zhvillimit të punimeve dhe fillon procedurën për shqiptimin e gjobave sipas rregullativës ligjore në fuqi.

49.2 Nëse, edhe pas urdhëresës së dytë për ndërprerjen e zhvillimit të punimeve ndërtimore, investitori vazhdon kryerjen e punëve ndërtimore, organi kompetent për punët e inspekcioneve inspektori i ndërtimtarisë do të ndërmerri masat adekuate të përcaktuara me legjislacionin në fuqi (Ligjin mbi ndërtim dhe aktet tjera nënligjore)

Neni 50

50.1 Mënyra më e përafërt e inspektimit dhe për disiplinën e zhvillimit të punëve ndërtimore është e përcaktuar me legjislacionin në fuqi (Ligjin mbi ndërtim dhe aktet tjera nënligjore)

XIII. NDËRTIMET ILEGALE DHE UZURPIMI I TRUALLIT

Neni 51

51.1 Çdo uzurpim i truallit me qëllim ndërtimi, përveç dënimit me gjobë, shoqërohet edhe me detyrimin e prishjes së menjëhershëm të objektit dhe kthimin e truallit në gjendje të mëparshme me shpenzimet e zënësit - uzurpatorit të truallit.

51.2 Caktimi i gjobës, prishja e objektit, kthimi i truallit në gjendje të mëparshme dhe mënyra e zbatimit të vendimit, për veprimet në alinenë e këtij neni, bëhet sipas procedurave të parapara me këtë Rregullore

dhe rregullativës tjetër në fuqi lidhur me gjobat, rrënimet dhe ekzekutimet e vendimeve dhe urdhëresave për personat e përfshirë në ndërtimet ilegale.

Neni 52

52.1 Ndërtimet e bëra pa leje ndërtimi janë të kundër ligjshme.

52.2 Ndalohet evidentimi në regjistrin e kadastrit i objekteve të ndërtuara pa leje si dhe hipotekimi i tyre.

52.3 Për efektet e zbatimit të planeve urbane Komuna nuk do të bëjë kurrfarë kompensimi pronarëve të objekteve të ndërtuara pa leje ndërtimi.

XIV. LEJA PËR PRISHJEN E OBJEKTIT RRËNIMIN

Neni 53

53.1 Çdo person fizik apo juridik që dëshiron ta prishë objektin ekzistues ndërtimor, duhet të pajiset me leje përkatëse për prishje.

53.2 Kërkesa për lëshimin e lejes për prishjen e objektit ekzistues i paraqitet Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit .

53.3 Kërkesës për lëshimin e lejes për prishje, përpos provës mbi të drejtën e pronësisë apo të drejtën e disponimit me atë objekt, duhet ti bashkëngjitet edhe pëlqimi nga institucionet për mbrojtjen e monumenteve kulturo-historike, nëse objekti konsiderohet i rëndësishëm veçantë.

53.4 Organi përgjegjës nga alineja 2 e këtij neni është i obliguar që brenda afatit prej 15 ditësh nga dita e pranimit të kërkesës, me aktvendim të lejoj apo refuzoj prishjen e objektit.

53.5 Prishjen e objekteve të ndërtuar në kundërshtim me rregullativen në fuqi (objektet pa leje ndërtimi e të tjera) duhet të behet nga ndërmarrja e licencuar.

Neni 54

54.1 Përjashtimisht nga neni 53 i kësaj Rregulloreje, objektet që paraqesin rrezik shembje me pasoja për jetën dhe shëndetin e njerëzve dhe mbi pasurinë e personave të tretë, organi kompetent për punët e inspektimit – inspektori i ndërtimtarisë, sipas detyrës zyrtare, e në bazë të raporteve teknike të ekspertëve, cakton afatin e rikonstruimit, apo edhe rrënimin e objektit, përkatësisht evitimin e pasojave të objektit,

afati nuk mund të jetë më i gjatë se 30 ditë.

54.2 Nëse pronari apo shfrytëzuesi i objektit për të cilin është urdhëruar rikonstruimi apo adaptimi brenda afatit të caktuar me alinenë 2 të këtij neni, nuk zhvillon punime për rikonstruim apo adaptim, organi kompetent për punët e inspektimit të ndërtimtarisë do të bëjë rrënimin e atij objektit me shpenzimet e pronarit të atij objektit.

XV. RRËNIMI I OBJEKTEVE TË NDËRTUARA NË KUNDËRSHTIM ME DISPOZITAT E KËSAJ RREGULLOREJE

Neni 55

55.1 Çdo ndërtim i objekteve ndërtimore i ndërtuar në kundërshtim me dispozitat e kësaj Rregullore, do të rrënohet.

55.2 Aktvendim për rrënim të objektit ndërtimor nga alineja 1 e këtij neni e lëshon inspektori i ndërtimtarisë.

55.3 Aktvendim për rrënim do të dorëzohet personit të angazhuar në ndërtim me udhëzim juridik për të drejtë ankese brenda afatit prej 15 ditësh.

55.4 Ankesa i parashtrohet Ministrisë se Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor nëpërmes inspektorit të ndërtimtarisë.

55.5 Për ankesën kundër aktvendimit për rrënim, duhet të vendoset brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e dorëzimit të ankesës në arkiv.

55.6 Me vendim të organit nga alineja 2 e këtij neni aktvendimi për rrënim mund të vërtetohet apo anulohet.

55.7 Me aktvendimin e vërtetuar për rrënim, inspektori i ndërtimtarisë bie **Urdhër për ekzekutim** dhe ekzekuton aktin administrativ për rrënimin e objektit të ndërtuar i cili është ndërtuar në kundërshtim me dispozitat e kësaj Rregullore.

55.8 Çdo person i përfshirë në ndërtimin e objekteve që janë në kundërshtim me dispozitat e kësaj Rregullore për të cilën është urdhëruar rrënimi apo është vërtetuar aktvendimi për rrënim, përpos rrënimin, është i obliguar të kompensoj shpenzimet e rrënimin, ti paguaj gjokat e parapara me rregullativën në fuqi.

Neni 56

56.1 Përjashtimisht nga procedurat e parapara me nenin 55 të kësaj Rregullore, nëse objekti i ndërtuar në kundërshtim me dispozitat e kësaj rregullore paraqet rrezik drejtpërdrejt për sigurinë dhe shëndetin e njerëzve apo të rrethit, inspektori i ndërtimtarisë përgjegjës mundet që rrënimin të bëjë sipas procedurës së shkurtuar.

XVI. E DREJTA PËR ANKESË

Neni 57

57.1 Kundër çdo aktvendimi apo akti të nxjerr në bazë të kësaj rregullore, pala e pa kënaqur ka të drejtë ankese.

57.2 Ankesa i paraqitet Ministrisë se Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e marrjes në dorëzim të aktvendimit.

57.3 Ankesa dorëzohet përmes organit i cili ka nxjerr aktvendim.

57.4 Ankesa e ndërpre në ekzekutimin e aktvendimit të atakuar.

57.5 Organit që i atakohet vendimi si organ i shkalles se par është i obliguar që ankesës t ia bashkëngjijë lëndën e kompletuar dhe bashkë me përgjigje në ankesë, lëndën të ia dërgoj Ministrisë se Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor brenda afatit prej 10 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes së ankesës në dorëzim Ministria Mjedisit dhe Planifikimit-Hapësinor me vendim mund të refuzoj ankesën dhe të vërtetojë Aktvendimin e atakuar apo të aprovoj ankesën ndërsa Aktvendimin e atakuar ta anuloj dhe kthej se rishqyrtim dhe rivendosje.

57.6 Nëse ankesa është paraqitur mbas afatit të paraparë me këtë rregullore, ankesa do të hidhet si e paraqitur pas afatit.

57.7 Kundër vendimit me të cilin refuzohet ankesa, pala e pakënaqur mund të vazhdoj procedurën duke hapur kontest administrativ sipas legjislacionit në fuqi .

Neni 58

58.1 Të drejtë ankese, kundër aktvendimeve dhe akteve tjera të nxjerra në bazë të kësaj Rregulloreje, ka çdo person tjetër fizik apo juridik që realizon ndonjë të drejt, detyrim apo ndonjë interes ligjor me atë aktvendim.

58.2 Ankesa paraqitet sipas procedurës dhe afateve nga neni 57 i kësaj rregulloreje.

XVII. KOMPEZIMET TAKSAT DHE GJOBAT

Neni 59

59.1 Kompensimet, taksat dhe gjobat sipas aktvendimeve dhe akteve tjera të nxjerra në bazë të kësaj rregullore do të paguhen sipas tarifave të parapara me rregullativën të nxjerr nga Kuvendi i Komunës.

XVIII. PËRGJEGJËSIA E PËRBASHKËT E PERSONAVE TË PËRFSHIRË NË NDËRTIM TË KUNDËRLIGJSHËM

Neni 60

60.1 Nëse në ndërtim kundërligjor janë përfshirë më shumë se një person fizik apo juridik, përgjegjësinë për të gjitha pasojat juridike që rrjedhin nga kjo Rregullore dhe nga rregullativa tjetër në fuqi, lidhur me këto ndërtime, do ta mbajnë bashkërisht të gjithë personat e përfshirë në ndërtim.

60.2 Përgjegjësi të përbashkët në kuptim të alinesë i të këtij neni mbajnë edhe punë kryesit e përfshirë në ndërtimet pa leje ndërtimore.

XIX. DISPOZITAT NDESHKUESE GJOBAT KUNDËRVAJTESE DHE PROCEDURA KUNDËRVAJTESE

Neni 61

61.1. Personat fizik dhe juridik që veprojnë në kundërshtim me dispozitat e kësaj Rregullore konsiderohen veprat kundërvajtëse dhe gjobiten..

61.2 Gjobat kundërvajtëse mund të shqiptohen në shumën prej 50 deri në 30.000 €.

61.3. Personi fizik që vepron në kundërshtim me nenin (34) të kësaj Rregullore do të gjobitet prej 5000 deri 20000 Euro ndërsa personi juridik do te gjobitet prej 10000 deri 25.000 Euro.

61.4. Personi fizik që vepron në kundërshtim me nenin (34, alineja 4) të kësaj Rregullore do të gjobitet 2000 Euro, ndërsa personi juridik do te gjobitet 5.000 Euro.

61.5. Personi fizik që vepron në kundërshtim me nenin (43) të kësaj Rregullore do të gjobitet prej 1000 deri 5.000 €, ndërsa personi juridik do te gjobitet prej 2000 deri 7.000 Euro.

61.6. Personi fizik që vepron në kundërshtim me nenin (47) të kësaj Rregullore do të gjobitet prej 1000 deri 5.000 Euro, ndërsa personi juridik do te gjobitet prej 2.000 deri 7.000 Euro.

61.7 Personi fizik që vepron në kundërshtim me nenin (53) të kësaj Rregullore do të gjobitet prej 500 deri 2.000Euro, ndërsa personi juridik do te gjobitet prej 1.000 deri 5000 Euro.

61.8. Personi fizik që vepron në kundërshtim me nenin (48) të kësaj Rregullore do të gjobitet prej 2000 Euro deri 5.000Euro, ndërsa personi juridik do te gjobitet prej 5.000 deri 10.000Euro.

61.9. Personi fizik që vepron në kundërshtim me nenin (49) të kësaj Rregullore do të gjobitet prej 5000 deri 10000Euro, ndërsa personi juridik do te gjobitet prej 7000 deri 20.000Euro.

61.10. Personi fizik që vepron në kundërshtim me nenin (55) të kësaj Rregullore do të gjobitet prej 5000 deri 10.000 Euro, ndërsa personi juridik do te gjobitet prej 7.000 deri 20.000Euro.

61.11. Personi përgjegjës ne personin juridik për kundërvajtje gjobiten me gjobë prej 100 Euro deri 1000Euro.

61.12. Inspektori i ndërtimit, në cilësinë e organit kompetent, mund të shqiptojë gjobë mandatore në vend, në përputhje me legjislacionin në fuqi, në shumën prej 50 € deri në 500 €.

61.13. Ministria me akt të veçantë do të përcaktoj shkeljet dhe specifikat tjera administrative dhe do të përcaktohen gjobat përkatëse.

61.14 Mos përmbushja e detyrimeve nga shqiptimi i gjobave kundërvajtëse, inicohet- procedura për kundërvajtje nga organi kompetent, pran Gjykatës për kundërvajtje.

XX. DISPOZITAT E FUNDIT DHE KALIMTARE

Neni 62

Për çdo çështje të pa rregulluar me dispozitat e kësaj Rregullore, aplikohen dispozitat e legjislacionit në fuqi .

Neni 63

Përgjegjësi për zbatim

64.1 Zbatimin e kësaj Rregullore sigurohet ngas Kryetari i Komunës dhe Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit dhe Drejtoria për Inspektim, të gjitha kërkesat e arritura para ditës së hyrjes në fuqi të kësaj Rregullore për të cilat nuk është filluar procedura si dhe për ato të cilat është filluar procedura e zgjedhjes së tyre, do të zgjidhen në bazë të dispozitave të kësaj Rregullore.

Neni 64

Me hyrje në fuqi të kësaj Rregullore shfuqizohet Rregullorja mbi rregullat dhe procedurat për ndërtimin e objekteve investive me 01Nr.109 të datës 14.07.2006.

Neni 65

Kjo Rregullore pas miratimit nga Kuvendi i Komunës së Rahovecit hynë në fuqi 15 ditë pas dërgimit në autoritetin mbikëqyrës MAPL dhe pas konfirmimit të ligjshmërisë (në kuptim të nenit 81 të Ligjit Nr.03/L- 040 për Vetëqeverisje Lokale ‘‘ Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës Nr.28/2008 ‘‘ dhe nenit 8 të Rregullores me Nr. 01/2016 për procedurat e hartimit dhe publikimit të akteve të Komunave .

KUVENDI I KOMUNËS RAHOVEC

01 Nr.135/26

Rahovec;28.04.2026

