



Republika e Kosovës

Pranuar - Prinjeno më/Denë 15-03-2011			
Nr. i organit Org. broj	Numri/Broj	Shtojcë Prilog	Vlera Vrednoet
01-013/317			



Komuna e Vitisë

Në bazë të nenit 12.par.2 shkronja c. dhe nenit 17.shkronja b.dhe d, lidhur me me nenin 58.shkronja h.dhe i. të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr 03/L-040 („G.Z. e Republikës së Kosovës” Nr 28/2008), si dhe në mbështetje të dispozitave të neneve 14.par.5. .17.par.2 ,21.par 1.dhe 26. Të Ligjit Për Planifikim Hapësinor Nr.2003/14, si dhe bazuar në nenin 18 të Ligjit për ndryshimin e Ligjit për Planifikim Hapsinor Nr.03/L-106 ,si dhe konform dispozitave të neneve 2,3,dhe 34.par.1.të Ligjit për Ndërtimin ,Nr.2004/15 dhe duke u bazuar në dispozitat e nenit 23.par,1.shkronja h lidhur me nenin 22.par, 2 të Statutit të Komunës së Vitisë Nr.02-013/5165 të datës 18.11.2008  
Kuvendi i Komunës së Vitisë në mbledhjen e mbajtur më 28/02/2011, miratoi:

RREGULLOREN  
PËR RREGULLAT DHE PROCEDURAT E NDËRTIMIT TË OBJEKTEVE  
NË KOMUNËN E VITISË

I – DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1

Qëllimi

Me këtë Rregullore përcaktohen rregullat, procedurat dhe kriteret lidhur me kërkesat për planifikim, ndërtim, rikonstruim, aneksim dhe mbindërtim në objekte ekzistuese, kushtet urbanistiko – teknike , lëshimin e lejeve ndërtimore, lejeve të përdorimit, lejeve të rrënim, lejeve të ndërtimit të përkohshëm, zhvillimet e punimeve, mbikqyrja profesionale, ndërtimet ilegale dhe zënia arbitrare e truallit.

II – PËRKUFIZIMET

Neni 2

2.1 Me planifikim në kuptim të kësaj Rregulloreje konsiderohet aplikimi i standardeve urbanistike në hartimin e dokumentacionit të planifikimit hapësinor në harmoni me karakteristikat e teritorit të Komunës.

2.2 Ndërtim, në kuptim të kësaj Rregulloreje konsiderohet ngritja, instalimi, rikonstruktimi, rinovimi, zgjerimi, ndryshimi (ndërrim destinimi), rrënimi i objektit ndërtimor, duke përjashtuar punët për mirëmbajtjen e ndërtimeve ekzistuese dhe punimeve të vogla të specifikuara nga organi kompetent komunal me udhëzime komunale, të cilat kanë leje të përkohshme apo nuk kanë;

2.14 Shtëpi familjare: objekt i dedikuar ekskluzivisht për qëllime banimi në parcelën e posaçme të ndërtimit, në sipërfaqe të gjithmbarshme ndërtimore deri në 450 m<sup>2</sup>, me më së shumti bodrumin, kati përdhes dhe dy kate mbi të, duke përfshirë sipërfaqen e ndërtimeve ndihmëse (garazha, depo, kalldajë etj.), nëse ndërtohen në të njëjtën parcelë ndërtimi;

2.15 Pronar: titullar i një objekti ndërtimor ose prone të palujtshme, ku lejohet ndërtimi dhe i cili mund të provojë pronësinë;

2.16 Fqiu: pronar ose shfrytëzues të tjerë të pronave ngjitur;

2.17 Pjesëmarrës në ndërtim: investuesi, projektuesi,realizuesi, inxhinieri mbikëqyrës dhe të gjithë personat e përfshirë në procesin e ndërtimit;

2.18 Ndryshim i objektit, konsiderohet ndryshimi në funksion ose përdorimin e objekteve ekzistuese ndërtimore.

2.19 Rikonstruim, në kuptim të kësaj Rregulloreje, konsiderohet zhvillimi i punimeve ndërtimore dhe ndërtimore – zeytare në objektin ekzistues në të cilin bëhet sanimi, ndërrimi i instalimeve, impianteve dhe pajisjeve, ndërtimi mbi themele ekzistuese, ndryshimet e objekteve që prekin anën e jashtme të tij në elemente arkitektonike si dhe në rastet kur bëhet ndërhyrje në konstruksionin e objektit ekzistues, hapje dhe mbyllje dritarësh apo hapje tjera, përkatësisht ndryshimi i kushteve sipas të cilave është lejuar ndërtimi paraprak. Rikonstruim do të konsiderohet edhe zhvillimi i punimeve ndërtimore për ndryshimin e procesit teknologjik të prodhimit.

### Neni 3

Me punime ndërtimore në kuptim të kësaj Rregulloreje, konsiderohen:

- a) ndërtimet e reja të çdo lloji mbi dhe nëntokësore;
- b) aneksndërtimet;
- c) mbindërtimet;
- d) impiante të ndryshme;
- e) rrugë dhe trótuare;
- f) punime infrastrukturore ( ujësjellës, kanalizim, telefoni, elektrifikim etj.);
- g) ndërtime mbi themelet ekzistuese;
- h) ndryshimet që prekin anën e jashtme arkitektonike të objektit;
- i) zhvillimi i punimeve që prekin konstruksionin e objektit ekzistues;
- j) hapje dhe mbyllje dritarësh si dhe hapje tjera;
- k) suvatime;
- l) rrethimet e përkohshme dhe të përhershme;
- m) ndërtime barakash dhe ekspozitash.

2.3 Objekt ndërtimi: struktura fizike, e cila lidhet me tokën dhe përbëhet nga produkte ndërtimi, përfshirë pjesë të ndërtimeve, mjete ose pajisje të veçanta instalimi, të cilat bashkërisht paraqesin një kompleks ndërtimor teknik. Termi gjithashtu përfshin hapësira parkimi për automjete, hapësira magazinimi dhe zona për kampe;

2.4 Ndërtesë: strukturë fizike e mbuluar, e përdorshme në mënyrë të pavarur, e përshtatshme dhe e parashikuar për strehimin e njerëzve, kafshëve ose objekteve;

2.5 Mirëmbajtja e ndërtesës: Përcjellja e gjendjes së ndërtesës dhe ndërmarrja e punëve ndërtimore dhe të tjera, si dhe ndërmarrja e masave të duhura në funksion të mirëmbajtjes së ndërtesës, të cilat nuk i ndryshojnë kushtet e lokacionit sipas të cilave është ndërtuar ndërtesa;

2.6 Rrënimi dhe largimi i ndërtesës: Ndërmarrja e punëve ndërtimore dhe të tjera përmes të cilave rrënohet ose largohet ndërtesa ose një pjesë e saj, përfshirë pastrimin e parcelës nga mbeturinat, materialet ndërtimore dhe mbeturinat e shkaktuara nga largimi, gjegjësisht, rrënimi i ndërtesës;

2.7 Aneksimi dhe Mbindërtimi: Ndërmarrja e punëve ndërtimore dhe të tjera përmes të cilave bëhet zgjerimi i ndërtesës ekzistuese si pjesë e re e ndërtesës e shtrirë në sipërfaqen tokësore, gjegjësisht si etazhë e re përfshirë edhe kulmin, me ç'rast ndryshojnë kushtet e lokacionit sipas të cilave është ndërtuar ndërtesa;

2.8 Rindërtimi: Ndërmarrja e punëve ndërtimore, punëve dhe masave tjera në ndërtesën ekzistuese, përmes të cilave bëhet sanimi, adaptimi, aneksimi, mbindërtimi, largimi i një pjese të ndërtesës; bëhet ndryshimi i elementeve konstruktive për qëllime të stabilitetit të ndërtesës; ndërrimi ose vendosja e instalimeve dhe pajisjeve të reja; ndryshimi i destinimit të ndërtesës, ndryshimi i procesit teknologjik, ndryshimi i pamjes së jashtme; ndikohet në sigurinë e ndërtesave dhe lokacioneve fqinje dhe të mjedisit jetësor; ndryshohen kushtet e mbrojtjes së vlerave natyrore dhe të vlerave të paluajtshme kulturore të cilat janë nën mbrojtje (me përjashtim të punëve të konzervimit dhe restaurimit), me ç'rast ndryshojnë kushtet e lokacionit sipas të cilave është ndërtuar ndërtesa;

2.9 Pajisje: makineri të montuara, instalime teknike, procesorë dhe produkte tjera të përdorura në procesin e ndërtimit;

2.10 Punë përgatitore: ndërtimi i objekteve të përkohshme ndihmëse, realizimi i detyrave tjera për nevoja organizative në vendëndërtim dhe përdorimi i teknologjisë së përshtatshme të ndërtimit;

2.11 Produkt ndërtimi: çdo produkt i krijuar për t'u përfshirë në mënyrë të përhershme në procesin e ndërtimit, midis tjerash, materialet e ndërtimit, elementet e strukturave parafabrikate, elementet montuese;

2.12 Vendndërtimi: hapësira ku kryhen punët ndërtimore, vendi ku bëhet vendosja e objektit dhe hapësira përreth e cila shfrytëzohet përkohësisht;

2.13 Ndërtimet e përkohshme: objektet ndërtimore të vendosura përkohësisht, për nevojat e ndërtimit me destinim të përkohshëm për përdorim të teknologjisë përkatëse të ndërtimit, si dhe për organizimin e panairëve, manifestimeve publike e të ngjajshme;

#### Neni 4

4.1 Personi i përfshirë në ndërtim, në kuptim të kësaj rregulloreje është çdo person fizik dhe juridik që merr vendim për investime dhe financon ndërtimin apo rikonstruimin e objekteve.

4.2 Për ndërtimin e objektit investiv vendos investuesi. Kur në ndërtimin dhe financimin e objektit përfshihen shumë persona fizik apo juridik secili prej tyre e ka statusin e investuesit. Zhvillimi i punimeve ndërtimore në rastet kur marrin pjesë shumë investues mund t'i besohen njërit nga bashkëinvestuesit apo ndonjë personi të autorizuar nga ata.

#### Neni 5

5.1 Kryesi i punëve të objektit ndërtimor duhet të jetë personi (individ) apo ndërmarrja (firma) e specializuar dhe e licencuar për zhvillimin e punëve ndërtimore apo ndërtimore – zejtare përkatëse dhe e regjistruar në regjistrin e organit kompetent.

#### 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 Mjedis e komunës së Vitisë, e cila vendos me aktvendim. Ndërtimi i objektit nuk mund të fillojë pa u pajis me leje ndërtimore.

#### Neni 7

7.1 Para marrjes së lejes ndërtimore nga neni 6 i kësaj rregulloreje investuesi duhet të pajiset me dokumentin, mbi kushtet urbanistiko – teknike. Kërkesa për dhënien e kushteve urbanistiko – teknike i parashtrohet Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis.

#### Neni 8

8.1 Përjashtimisht nga neni 6 dhe 7 i kësaj rregulloreje, ndërtimi i objekteve dhe zhvillimi i punimeve që realizohen drejtpërdrejtë para fillimit ose gjatë kohës së fatkeqësive elementare ( si vërshimet, zjarret, tërmetet) mund të kryhen edhe pa leje ndërtimi.

8.2 Objektet nga paragrafi paraprak (8.1), mund të mbeten si objekte të përhershme edhe pas ndërprerjes së rrethanave të cilat kanë shkaktuar ndërtimin e tyre, nëse plotësojnë kushtet e përcaktuara urbanistike – teknike që janë të parapara për ndërtimin e këtyre objekteve, me kusht që brenda afatit prej 6 muajsh pas ndërprerjes së rrethanave të cilat kanë shkaktuar ndërtimin e tyre, mund të legalizohen, nga komisioni ad-hoc i drejtorisë për Urbanizëm ,Planifikim dhe Mjedis,sipas kërkesës së personit fizik apo juridik.

8.3 Po që se investuesi, brenda afatit të caktuar me paragrafin (8.2) të këtij neni, nuk e legalizon ndërtimin, është i obliguar që objektin e këtillë t'a rrënoj përkatësisht t'a mënjanoj brenda afatit të cilin e cakton organi i administratës komunale kompetent për punët e ndërtimtarisë, i cili afat nuk mund të jetë me i gjatë se 30 ditë nga dita e dorëzimit të aktvendimit.

### III – KUSHTET URBANISTIKO - TEKNIKE

#### Neni 9

9.1 Kushtet urbanistiko – teknike për ndërtimin e objekteve ndërtimore i cakton Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis, në bazë të PZHU (Planit Zhvillimor Urban), PRRU (planeve rregulluese urbane) apo akteve tjera të nxjerra nga Kuvendi Komunal, që zëvendësojnë apo plotësojnë këto plane, e në kuptim të kësaj rregulloreje paraqesin pos tjerash:

- shënimet mbi lokacionin që jepen në kopjen e bazës gjeodete;
- shënimet mbi mënyrën e dhënies së destinimit të parashikuar të tokës sipas planifikimit dhe llojin, përmbajtjen dhe kapacitetin e objekteve të planifikuara;
- madhësinë, formën dhe pozitën e ngastrës, kuotat e lartësisë, vijën e rregullimit dhe vijën ndërtimore;
- pozitën e objekteve ndaj objekteve fqinje, destinimin e objektit dhe karakteristikat themelore të pamjes së jashtme objektit me vijën e shënuar të rregullimit kah rruga ose rruga publike ( të rrugës së komunikacionit ekzistues ose të planifikuar);
- të dhënat themelore për instalimet, respektivisht për stabilimentet e ujësjellësit, kanalizimit, energjisë elektrike, si dhe theksimi i organizatave komunale dhe organizatave tjera, që do të japin kushtet dhe pëlqimet më të afërta për të gjitha instalimet dhe stabilimentet;
- shënimet e objekteve që duhet të rrenohen për shkak të ndërtimit të objektit të ri;
- rregullimin e sipërfaqeve të lira në ngastër;
- kushtet që i kërkon siguria e komunikacionit;
- pjesmarrja e fqinjve në shikimin e dokumentacionit dhe informim;
- theksimin e organeve që duhet të japin pëlqimin në dokumentacionin investues – teknik, respektivisht në disa projekte, siç janë organet për punët e inspektionit sanitar, shërbimet kundër zjarrit, shërbimet e komunikacionit, të hidroekonomisë dhe të firmave tjera, pëlqimi i të cilave është i domosdoshëm në saje të dispozitave që janë fuqi.

9.2 Kriteret kryesore urbanistike për ndërtimin e objekteve janë:

- koeficienti i ndërtimit;
- shkalla e shfrytëzimit të ngastrës;
- vija e rregullimit;
- vija ndërtimore dhe
- gabariti horizontal, vertikal dhe nivelacioni.

9.3 Shkalla e shfrytëzimit të trollit ose ngastrës për ndërtimin e objekteve caktohet me plane urbanistike. Nëse kjo nuk është caktuar me plane urbanistike aplikohen koeficientet si më poshtë:

- për trojet për ndërtimin individual për banim është më i larti 50 % hapsirë e lirë, 50% ndërtim
- për trojet për ndërtimin e objekteve të përziera për banim është më i larti 50 % hapsirë e lirë 50% ndërtim
- për ndërtimin e objekteve për banim kolektiv 60 % hapsirë e lirë 40% ndërtim
- për ndërtimin e objekteve afariste është 60 % hapsirë e lirë 40% ndërtim
- për ndërtimin e objekteve industriale deri në 60 % hapsirë e lirë 40% ndërtim dhe
- për objektet e tjera deri në 60 % hapsirë e lire 40% ndërtim

9.4 Etazhiteti ( gabariti vertikal) i objekteve caktohet sipas PZHU, PRrU apo akteve tjera të nxjerra nga Kuvendi Komunal e që zëvendësojnë këto plane.

#### Neni 10

10.1 Për objektet të cilat ndërtohen afër rrugëve publike, hekurudhës si dhe largpërçuesve, distanca prej këtyre objekteve duhet të jetë në largësinë e paraparë me rregulloret Komunale mbi zbatimin e planit Zhvillimor Komunal dhe planit rreullues të Komunës së Vitisë . Dhe për këtë është e domosdoshme marrja e pëlqimit nga ndërmarrjet kompetente për këto çështje.

10.2 Objektet të cilat ndërtohen afër rrugëve të pa kategorizuara nuk mund të jenë në distancë më të vogël se 5 m nga skaji i jashtëm i brezit të rrugës.

#### Neni 11

11.1 Vija rregullative siguron korridorin për vendosjen e rrjetit primar dhe sekondar të infrastrukturës (ujësjellësit, kanalizimit, PTK-së, ngrohjes etj.) të qytetit dhe vendbanimeve tjera përveç nëse me planet urbanistike parashihet ndryshe.

11.2 Në zonat e reja ndërtimore, me planet urbanistike përcaktohet korridori për vendosjen e rrjetit të infrastrukturës, në mes të vijave rregullative në zonat e interesit të përgjithshëm (rrugët publike) si dhe jashtë këtyre zonave (rrjetit të ujësjellësit, largpërçuesit, ngrohjes e të ngjashme).

11.3 Në hapësirat në mes vijave rregullative sigurohet edhe zgjidhja për gjelbërimin publik në koordinim të domosdoshëm me nivelin e planifikimit të rrjetit të infrastrukturës.

#### Neni 12

Vija ndërtimore paraqet vijën e cila përcaktohet me plan rregulluese urbanistik dhe leje urbanistike. Në dokumentin e theksuar vija ndërtimore caktohet në raport me vijën rregulluese. Vija ndërtimore, përputhet me vijën rregulluese, apo në distancën e paraparë nga vija rregulluese, dhe atë në parcelën ndërtimore. Nuk lejohet dalja e shtyllave mbajtëse të objektit apo objektit nëntokësor jashtë vijës ndërtimore.

#### Neni 13

13.1 Përjashtimisht nga neni 12 i kësaj rregulloreje, objektet e ndërtuara nën tokë (pjesë të objektit, bodrume, strehimore, garazhe etj.) munden sipas nevojave të përcaktohen me leje urbanistike, edhe në distancën në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore, si dhe në pjesët tjera jashtë gabaritit të objektit, nëse me këtë nuk rrezikohet rrjeti i ndërtuar dhe ai i planifikuar i infrastrukturës.

13.2 Për rastet nga paragrafi (13.1) e këtij neni caktohet vija ndërtimore nëntokësore permes lejes urbanistike.

#### Neni 14

14.1 Distanca në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore për objektet ndërtimore individuale, përcaktohet me plane rregulluese. Nëse kjo distancë nuk është caktuar me plan atëherë varësisht nga tipi i objektit kjo distancë është prej 0 deri në 3 m.

14.2 Për objektet individuale për banim të të gjitha llojeve, ku planifikohet garazhimi i automjeteve qoftë nëntokësore apo në etazhin përdhese, distanca minimale në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore është 5 m.

14.3 Për objektet individuale për banim, të cilat kanë qasje të drejtpërdrejt apo indirekt me rrugët publike, distanca në mes të vijës rregulluese caktohet me leje urbanistike e që nuk mund të jetë më e vogël se 4 m.

#### Neni 15

15.1 Distanca në mes të objekteve individuale për banim përcaktohet me plane rregulluese. Nëse kjo distancë nuk është përcaktuar me plan rregullues varësisht nga tipi, lloji, pozita dhe vija rregulluese ndërtimore, kjo distancë është prej 0 deri në 4 m.

15.2 Në rast kur distanca në mes objekteve individuale për banim është më e vogël se 3 m, nuk mund të kenë pjesë të hapura në anët kah objektet fqinjë përpos dritareve të shkallëve dhe banjave.

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

#### Neni 16

16.1 Distanca e gabaritit bazë (pa konzollë) e objekteve individuale për banim nga vija e parcelës ndërtimore fqinje përcaktohet me planet detale apo rregullative nëse kjo distancë nuk është përcaktuar me këto plane, varësisht nga tipi i objektit kjo distancë është prej 1.5 m deri në 4 m.

#### Neni 17

17.1 Elementet ndërtimore të objekteve (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.2 m.

17.2 Përjashtim nga alineja (17.1) e këtij neni për objektet ekzistuese apo të reja, lartësia e të cilave nga tereni (trotuari) deri te elementi ndërtimor (konzolla) është më e vogël se 2.5 m, nuk lejohet dalja me element ndërtimor (konzollë).

## Neni 18

18.1 Kuota nivelizuese e përdheses për objektet individuale për banim me apo pa lokal afarist është prej kuotës së trotuarit e deri më së shumti 1.2 m.

## Neni 19

19.1 Distanca më e vogël e projeksionit horizontal e strehës nga parcela ndërtimore fqinje duhet të jetë 1 m.

19.2 Te objektet ekzistuese të cilat rikonstruohen e për të cilat nuk mund të sigurohet distanca nga alineja (19.1) e këtij neni nuk lejohet vendosja e strehës.

## Neni 20

20.1 Rrethimi i parcelave ndërtimore rregullohet me plane rregulluese. 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 0.9 m nga niveli i terrenit (trotuarit), apo me rrethojë transparente në lartësi gjer më 1.4 m. Rrethoja nga paragrafi (20.1) i këtij neni duhet të vendoset në vijën rregulluese në brendësi të parcelës.

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

20.3 Rrethojat e parcelave që kufizohen me udhëkryqe nuk mund të jenë më të larta se 0.9 m për shkak të sigurimit të shikimit vizual të udhëkryqit.

## Neni 21

Sipërfaqja e lirë e parcelës e paraparë me nenin 9 paragrafi (9.3) i kësaj rregulloreje mund të betonohet apo pllakëzohet më së shumti 30 %.

## Neni 22

Lartësia e muratimit të kati i nënkulmit të objektit për banim është 1.8 m duke llogaritur nga kuota e dyshemesë së nënkulmit e deri në pikën e takimit me pjerrtësinë e kulmit.

## Neni 23

23.1 Në një parcelë mund të ndërtohet vetëm një objekt individual për banim me apo pa lokal afarist.

23.2 Përjashtimisht nga paragrafi (23.1) i këtij neni, në ngastër mund të ndërtohen objektet ndihmëse nëse me plan rregullues nuk është paraparë ndryshe, apo në ato vende ku lejojnë kushtet mund të ndërtohen objekte të përkohshme, siç parashihet me dispozitat e kësaj rregulloreje (kreu X)



## Neni 24

24.1 Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet individuale për banim në fshatra caktohet me plane rregulluese.

24.2 Nëse me këto plane nuk është caktuar, atëherë kjo distancë duhet të jetë 3 – 5 m.

24.3 Distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra rregullohet me plane rregulluese. Nëse kjo distancë nuk është rregulluar me këto plane atëherë kjo distancë është prej 5 – 10 m, varësisht nga numri i kateve të objektit.

24.4 Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet etj) apo objektet tjera ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj) është prej 15 – 25 m. Me kushtet urbanistike – teknike caktohet pozita e objekteve ekonomike dhe ndihmëse në raport me vijën ndërtimore.

## Neni 25

25.1 Vendosja e objekteve ekonomike dhe ndihmëse në fshatra nuk mund të jetë në distancë më të vogël se 1.5 m nga fqinji ku është ndërtuar objekti ekonomik.

## Neni 26

26.1 Koeficienti i ndërtimit të parcelës në fshat rregullohet me plane rregulluese nëse me këto plane nuk është rregulluar, atëherë ky koeficient është 30 % për pjesën e parcelës të dedikuar për banim ndërsa 70 % për parcelën e dedikuar për objekte ekonomike.

## Neni 27

27.1 Parcelat në vendbanimet e fshatrave mund të rrethohen në anën kah rruga publike me mure në lartësi prej 1.2 m, apo me rrethojë transparente në lartësi prej 1.8 m.

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

27.3 Rrethojat nga paragrafi (27.1) i këtij neni, vendosen në vijën rregullative në brendësi të parcelës.

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

## Neni 28

28.1 Kriteret përkatësisht kushtet urbanistiko – teknike për ndërtimin e objekteve me banim të përzier rregullohen me PZHU si dhe me PRrU. Objekt me banim të përzier në kuptim të kësaj rregulloreje, kuptohet objekti për banim që ka elemente të formës individuale dhe të atij kolektiv.

## Neni 29

29.1 Kriteret e ndërtimit të objekteve për banim kolektiv si; caktimi i vijës ndërtimore, gabariti, indeksi i ndërrueshmërisë, numri i kateve, distanca në mes të objekteve si dhe kriteret tjera për ndërtueshmërinë e këtyre objekteve, rregullohet me plane detale apo rregullative.

29.2 Kriteret për ndërtimin e strehimoreve, rregullohen me plane rregulluese si dhe me rregullativën tjetër ligjore që plotësojnë këto plane.

## Neni 30

30.1 Kriteret për ndërtimin e objekteve ndërtimore (ekonomike, industriale, hoteliere, rekreativo – sportive, infrastrukturë, objektet me interes të përgjithshëm shoqëror) rregullohen me PRrU, e si bazë e destinimit të këtyre objekteve, në çdo rast duhet të jetë PZHK dhe PZHU.

## IV – DOKUMENTACIONI PËR KUSHTET URBANISTIKO – TEKNIKE (LEJA URBANISTIKE)

### Neni 31

31.1 Çdo person fizik apo juridik që dëshiron të zhvilloi punimet ndërtimore në kuptim të kësaj rregulloreje, duhet të pajiset me aktin për caktimin e kushteve urbanistiko – teknike (leje urbanistike).

31.2 Kërkesa për caktimin e kushteve urbanistiko – teknike (leje urbanistike), i parashtrohet Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis.

31.3 Kërkesës nga paragrafi (31.2) i këtij neni, kërkuesi duhet t'ia bashkangjesë këtë dokumentacion:

- kopjen e planit dhe fletën poseduese (jo më të vjetër se 6 muaj), apo kontratën e vërtetuar në Gjykatën kompetente mbi fitimin e të drejtës së kërkuesit në shfrytëzimin e tokës apo hapësirës në të cilën ndërtohet,
- fotokopjen e dokumentit identifikues të kërkuesit dhe
- projektin ideor apo skicat e objektit për të cilin kërkohen kushtet urbanistiko – teknike.

31.4. Dokumentacioni nga paragrafi (31.3) e këtij neni, nuk është obligative në të gjitha rastet, si psh. (ndërrimi i destinimit të sipërfaqes nga banimi në afarizëm dhe e kundërta, apo mbindërtimi) etj..

## Neni 32

32.1 Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis miraton apo refuzon dhënien e kushteve urbanistiko – teknike brenda afatit prej 30 ditësh, nga dita e deponimit të kërkesës. Në rastet kur miratohet kërkesa për caktimin e kushteve urbanistiko – teknike duhet të caktohen punët përgatitore, kushtet e ndërtimit të objektit, kyçjen në infrastrukturë etj.

32.2 Kushtet urbanistiko – teknike nga paragrafi (31.2) i këtij neni caktohen në formë tekstuale dhe grafike.

32.3 Në rastet kur kërkesa për caktimin e kushteve urbanistiko – teknike refuzohet, në Aktvendim jepet arsyetimi për refuzimin e kërkesës.

32.4 Kundër aktvendimit nga paragrafi (32.3) i këtij neni pala e pa kënaqur mund t'i paraqes organit, që ka refuzuar dhënien e kushteve urbanistiko – teknike kundërshtim brenda afatit prej 8 ditësh nga dita e marrjes në dorëzim të Aktvendimit.

32.5 Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis brenda afatit prej 15 ditësh nga dita e pranimi të kundërshtimit, me aktvendim të ri vendos për miratimin apo refuzimin e kundërshtimit, kundër aktvendimit mbi refuzimin e kundërshtimit mund të ushtrohet ankesë në afatin prej 15 ditësh, Komisionit Komunal për ankesa dhe parashtresa të formuar nga Kryetari I Komunës Vitisë.

## Neni 33

33.1 Kushtet urbanistiko – teknike për ndërtimin e objektit i jepen parashtruesit të kërkesës, apo personit të autorizuar nga ai.

33.2 Kushtet urbanistiko – teknike të caktuar vlejnjë 2 vite nga data e lëshimit.

33.3 Nëse investitori nuk fillon ndërtimin brenda afatit të paraparë nga paragrafi (33.2) i këtij neni kërkesa për caktimin e kushteve urbanistiko – teknike duhet të përsëritet.

33.4 Nëse brenda afatit të paraparë me alinenë (33.2) të këtij neni, bëhet transferimi i të drejtës në tokën për të cilën janë caktuar kushtet për ndërtim, atëherë transferohen edhe kushtet urbanistiko – teknike.

## V – LEJA NDËRTIMORE

### Neni 34

34.1 Leja e ndërtimit lëshohet për objektet e planifikuara ose për aneksim, mbindërtim ose formë tjetër të rindërtimit në objektet ekzistuese, nëse plotësohen kërkesat e të gjitha rregullave dhe kërkesat sipas Ligjit për ndërtim dhe sipas ligjeve të tjera të zbatueshme, veçanërisht kërkesat dhe

miratimet e lokacionit, sipas nenit 23 të Ligjit të Planifikimit Hapësinor, si dhe nëse është lëshuar leja e kërkuar, sipas ligjeve të tjera

34.2 Çdo person fizik apo juridik i pajisur me kushtet urbanistiko – teknike, mund të paraqesë kërkesë për marrjen e lejes ndërtimore.

34.3 Leja ndërtimore i jepet kërkuarit apo personit të autorizuar nga kërkuari.

34.4 Leja ndërtimore vlen 2 (dy) vite duke llogaritur nga data e lëshimit të saj, me mundësi të vazhdimit edhe për 1 (një) vit.

34.5 Vazhdimi i lejes ndërtimore bëhet me kërkesë. Kërkesa për vazhdimin e lejes duhet t'i paraqitet organit që e ka lëshuar lejen ndërtimore para skadimit të afatit të caktuar.

34.6 Kërkesës për leje ndërtimore duhet t'i bashkëngjitet përpos dokumentacionit të paraparë me paragrafin (31.3) të kësaj rregulloreje edhe kushtet urbanistiko – teknike dhe dokumentacioni tjetër teknik në tri kopje të vërtetuara, si dhe për kyçje në infrastrukturë.

34.7 Për kërkesat e parashtruara për mbindërtimet, aneksendërtimet ndryshimet që prekin anën e jashtme arkitektonike të objektit; zhvillimi i punimeve që prekin konstruksionin e objektit ekzistues, hapje dhe mbyllje dritarësh si dhe hapje tjera në objektet ekzistuese si pjesë e dokumentacionit teknik është e domosdoshme të bashkëngjiten edhe vërtetimet nga ndërmarrjet apo instituti profesional lidhur me ndikimin e zhvillimit të punimeve nga aspekti i paraparë me paragrafin (36.3) të nenit 36 të kësaj rregulloreje.

34.8 Mbindërtimi dhe shndërrimi i hapësirave të përbashkëta në hapësira banesore apo afariste në objektet banesore të tërësisë së përbashkët, do të bëhet me rregullore të veçantë të komunës.

34.9 Kërkesa për leje ndërtimore i parashtrëhet Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis. Shqyrtimin e kërkesës për leje ndërtimore, drejtorja duhet t'a bëjë brenda 30 ditësh duke llogaritur nga dita e pranimit të kërkesës.

34.10 Drejtorja për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis, pas shqyrtimit të kërkesës, konstatimit të gjendjes faktike (mbi ndryshimet eventuale në teren) dhe dhënies apo mos dhënies së pëlqimit në dokumentacionin teknik, merr vendim për aprovimin apo refuzimin e kërkesës për leje ndërtimore.

34.11 Nëse dokumentacioni teknik nuk është në harmoni me kushtet urbanistiko – teknike të caktuara me lejen urbanistike (dokumentin mbi kushtet urbanistike) si dhe me standardet dhe normativat e aplikueshme, dokumentacioni teknik i kthehet investitorit për plotësim dhe harmonizim me kushtet urbanistiko – teknike të caktuara.

34.12 Afati për plotësimin apo harmonizimin e dokumentacionit teknik nuk mund të jetë më i gjatë se 15 ditë. Nëse pala në afatin prej 15 ditëve nuk bën plotsimin apo harmonizimin e dokumentacionit teknik të kërkuar nga organi atëherë Drejtorja për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis me aktvendim e hudhë kërkesën si jo të plotë.

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

34.14 Nuk mund të jepet në dorëzim leja ndërtimore pa provën mbi pagesën e kompensimit nga paragrafi (3.13) i kësaj rregulloreje.

## VI – DOKUMENTACIONI TEKNIK

### Neni 35

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

35.2 Si 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.

35.4 Projekti kryesor hartohet për nevojat e ndërtimit dhe pajisjes me leje ndërtimore.

35.5 Projekti zbatues hartohet për nevojat e kryerjes së punimeve nëse projekti kryesor nuk i përmban detajet e nevojshme për ndërtimin e objektit.

35.6 Projekti i punishtes hartohet me qëllim të organizimit të punishtes, kyçjes së përkohshme në infrastrukturë e të ngjashme.

35.7 Projekti i objektit të zbatuar hartohet për nevojat e shfrytëzimit dhe mirëmbajtjes së objektit, varësisht nga lloji apo tipi i objektit ndërtimor, kërkesës duhet t'i bashkëngjitet edhe projekti i organizimit të punishtes nëse këtë e kërkon organi kompetent për leje ndërtimore.

### Neni 36

36.1 Projekti kryesor nga paragrafi (35.4) i nenit 35 të kësaj rregulloreje duhet të përmbaj:

- projektin arkitektonik;
- projektin e llogaritjeve statike dhe dinamike
- projektet e instalimeve (ujësjellësit, kanalizimit, elektrikë, PTK-së dhe ngrohjes); si dhe
- pëlqimin (nga organi kompetent) e mbrojtjes kundër zjarrit
- shqyrtimet gjeomekanike të trolit për objekte kapitale
- Vlerësimi i Ndikimit në Mjedis (VNM) për objekte kapitale

36.2 Dokumentacioni teknik për ndërtimin e objekteve në kuadër të të cilave parashikohen me projekt strehimore me dy destinime ose instalime dhe impiante të destinuara për rast lufte, duhet plotësuar kushte të posaçme me të cilat përcaktohen normativat teknike dhe kushtet tjera të ndërtimit, shfrytëzimit dhe mirëmbajtjes.

36.3 Për mbindërtimin e objekteve, projektin kryesor duhet t'i bashkëngjitet dokumentacioni i cili duhet të përmbaj analizën e kushteve të mbindërtimit me të cilën vërtetohet se:

- Mbindërtimi deri në lartësinë e paraparë nuk do të ndikojë në stabilitetin e objektit ekzistues e as në objektet fqinje;
- Mbindërtimi nuk do të ndikojë në shfrytëzimin normal të objektit ekzistues dhe
- Objekti ekzistues pas përfundimit të mbindërtimit si tërësi i plotëson kushtet e stabilitetit, sigurisë dhe kushtet bashkëkohore të shfrytëzimit të atij objekti.

### Neni 37

37.1 Harmonizimin e dokumentacionit teknik me kushtet urbanistiko – teknike evërteton drejtoria

37.2 Nuk mund të bëhet ndryshimi në projektin kryesor për të cilin është dhënë pëlqimi nga drejtoria.

37.3 Nëse para apo gjatë zhvillimit të punimeve investitori vendos të ndryshoj pjesë të projektit kryesor, për këto ndryshime duhet të merret pëlqim përpos nga hartuesi i projektit edhe nga organi përgjegjës nga paragrafi (37.1) i këtij neni.

37.4 Për ndryshimet në pjesët e projektit kryesor, Drejtoria e Urbanizmit, Planifikimit dhe Mjedisit mund të aprovoj apo kundërshtoj dhënien e pëlqimit

### Neni 38

38.1 Hartimin e dokumentacionit teknik mund ta bëjë vetëm ndërmarrja apo firma projektuese profesionale e licencuar dhe e regjistruar në regjistrin e organit shtetëror përkatës për kryerjen e këtyre punëve.

38.2 Përjashtimisht nga paragrafi (38.1) i këtij neni, pjesën e dokumentacionit teknik mund të hartoi edhe investitori, kur ndërton objektin ndërtimor për nevojat e veta, e që posedon kualifikimin superior nga lëmia përkatëse.

## VII – KONTROLLIMI I DOKUMENTACIONIT TEKNIK

### Neni 39

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

39.2 Ndërmarrja apo firma që bënë kontrollimin teknik mbanë tërë përgjegjësin për dokumentacionin teknik lidhur me atë se ky dokumentacion është i hartuar në bazë të rregullativës ligjore në fuqi,

standardeve të normativave teknike e të normave të cilësisë e të cilat aplikohen 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 e paramasës dhe parallogarisë si dhe me specifikimin e punimeve me vlerësim real të tyre.

39.3 Ndërmarrja apo firma që ka bërë kontrollimin e dokumentacionit teknik është e obliguar që parregullësit e konstatuara gjatë kontrollimit të dokumentacionit teknik t'i evidentojë dhe të konstatojë në vlerësimin përfundimtar si dhe ta njoftojë investitorin për parregullësit në projekt.

## VIII – 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 punimeve ndërtimore duhet të paraqesë kërkesë Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis e në bashkpunim me drejtorinë e Inspektionit për caktimin e vijës ndërtimore dhe shënimin e gabaritit horizontal të bazës së objektit (themelimit).

40.2 Në mënyrë që organi nga paragrafi (40.1) i 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 Pas përfundimit të ndërtimit të bazamentit të objektit ndërtimor (themelit) investitori është i obliguar që ti paraqesë kërkesë Drejtorisë së Urbanizmit, Planifikimit dhe Mjedisit për lëshimin e vërtetimit lidhur me konstatimin se bazamenti i objektit (themelit) është ndërtuar sipas kushteve urbanistiko – teknike të caktuara me leje urbanistike dhe dokumentacionin tjetër teknik.

41.2 Organi nga paragrafi (41.1) i këtij neni është i obliguar që brenda afatit sa më të shkurtër e më së shumti brenda 5 (pesë) ditësh të punës nga dita e pranimit të kërkesës të konstatojë gjendjen faktike dhe të lëshojë vërtetimin e kërkuar nga paragrafi (41.1) i këtij neni.

41.3 Nëse organi nga paragrafi (41.2) të këtij neni nukë lëshon vërtetimin e kërkuar në afatin prej 5 ditësh atëherë konsiderohet se kërkesa e pales është miratuar në heshtje.

## IX – KRYESI I PUNËVE

### Neni 42

42.1 Ndërtimin e objekteve ndërtimore përkatësisht zhvillimin e punëve ndërtimore, mund t'a bëjë vetëm ndërmarrja, firma apo punëtorja e specializuar për llojin përkatës të punëve e regjistruar në regjistrin e organit shtetëror përkatës.

42.2 Kryesi punëve është i obliguar që:

- zhvillimin e punëve ta bëjë ekskluzivisht sipas dokumentacionit teknik në bazë të të cilit është lëshuar leja ndërtimore;
- të organizojë punishten në mënyrën me të cilën do të sigurohet qasja e lokacionit me rrugët teknike;

- sigurimin e qarkullimit të komunikacionit pa pengesa;
- sigurimi i rrethinës gjatë kohës së zgjatjes së zhvillimit të punimeve;
- të bëjë sigurimin e objektit për personat brenda dhe jashtë punishtes si dhe
- të udhëheqë ditarin e ndërtimit dhe librin e inspektimit të punëve ndërtimore

42.3 Kryesit të punëve i ndalohet zhvillimi i punimeve në objektet për të cilat investitori nuk është pajisur me leje ndërtimore.

## X – MBIKQYRJA PROFESIONALE E NDËRTIMIT TË OBJEKTIT

### Neni 43

43.1 Gjatë ndërtimit të objektit investuesi ka për detyrë të siguroj mbikëqyrjen profesionale

43.2 Mbikëqyrja profesionale nga paragrafi (43.1) i këtij neni nënkupton:

- a) verifikimin e cilësisë të zhvillimit të punimeve dhe aplikimin e dispozitave;
- b) standardeve;
- c) normativave teknike;
- d) kontrollin e materialit që përdoret në ndërtim dhe atestet e tyre;
- e) kontrollin e ndërtimit të objektit sipas dokumentacionit teknik;
- f) saktësinë e shënimit të objektit dhe
- g) afatet e kontraktuara për zhvillimin e punimeve dhe aplikimin e Ligjit dhe rregullativën tjetër Ligjore nga lëmia e ndërtimit.

43.3 Personi që bënë mbikëqyrjen profesionale e informon me kohë investuesin për të metat e konstatuara gjatë ndërtimit të objektit.

### Neni 44

44.1 Investuesi mbikëqyrjen profesionale të ndërtimit mund t'a bëjë ose t'ia besojë ndërmarrjes profesionale të regjistruar në regjistrin e organit përkatës për kryerjen e punëve të tilla.

44.2 Mbikëqyrjen profesionale mund t'ia besojë individit me përgatitje profesionale superiore përkatëse.

44.3 Investuesi, besimin e mbikëqyrjes profesionale në kuptim të këtij neni e bënë me kontratë.

## XI – LEJA PËR PËRDORIM

### Neni 45

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



45.2 Kërkesa për kontrollimin teknik dhe pajisjeve me leje përdorimi, bëhet brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e përfundimit të objektit ndërtimor.

45.3 Lejen për përdorim e lëshon organi që e ka lëshuar lejen ndërtimore.

45.4 Kërkesës për lëshimin e lejes për përdorim i bashkëngjitet:

- a) projekti i objektit të realizuar;
- b) kushtet urbanistiko teknike;
- c) leja ndërtimore;
- d) vërtetimin mbi konstatimin se bazamenti i objektit është ndërtuar sipas kushteve urbanistiko – teknike dhe
- e) librin e punëve ndërtimore.

45.5 Leja e përdorimit lëshohet me aktvendim.

45.6 Leja e përdorimit jepet për objektin si tërsi.

45.7 Përjashtimisht nga paragrafi (45.5) i 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.

45.8 Kusht për dhënien e lejes për përdorim, është përputhshmëria e ndërtimit të objektit me dokumentacionin teknik në bazë të të cilit është lëshuar leja e ndërtimit.

#### Neni 46

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

46.2. Pavarësisht , nga paragrafi (46.1) i këtij neni, kontrollimi teknik i objektit mund të bëhet edhe paralelisht me zhvillimin e punimeve, me kërkesën e investitorit, në rastet kur pas përfundimit të zhvillimit të punimeve, përkatësisht pas përfundimit të objektit, nuk do të ishte i mundur kryerja e kontrollimit të punëve të kryera.

46.3. Kontrollimin teknik të objektit e bënë komisioni i caktuar nga Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, dhe Mjedis ose ndërmarrja profesionale e licencuar dhe e regjistruar në regjistrin e organit përkatës për kryerjen e punëve të tilla, e cila duhet të lëshoj proqes për kontrollim teknik. Komisioni apo ndërmarrja profesionale për kontrollimin teknik të bërë dhe për procesverbalin e bërë për kontrollimin teknik , I bartë të gjitha format e përgjegjësis në rastë të abuzimeve me detyren e bërë.

46.4. Caktimi i komisionit dhe fillimi i kontrollimit të objektit të përfunduar duhet të bëhet brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e paraqitjes së kërkesës.

46.5. Mënyra e formimit, përgjegjësitë dhe puna e komisionit rregullohet me vendim të veçantë.

## Neni 47

47.1 Në territoret (hapësirat) 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:

- a) në ngastrat e pa ndërtuara ndërtimore;
- b) ndërtimi i përkohshëm i lokaleve afariste për nevojat e ekonomisë (depot, garazhet e të ngjashme);
- c) ndërtimit i objekteve të vogla që shërbejnë si lokale afariste me sipërfaqe më së shumti 25 m<sup>2</sup>.
- d) aneks ndërtimi i objektit ndërtimor me qëllim të përmirësimit të kushteve të banimit dhe në atë sipërfaqe më së shumti prej 40 m<sup>2</sup>.

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

47.3. 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 shpenzimet e veta dhe pa kompensim t'a largojë objektin, në momentin kur ngastrës në të cilën gjendet objekti i përkohshëm i bëhet qasja për realizimin e destinimit sipas planeve urbanistike.

47.4. Afati për largimin e objektit të përkohshëm caktohet me vendim të Drejtorisë për Urbanizëm , Planifikim dhe Mjedis , i cili afat nuk mund të jetë më i shkurtër se 8 ditë e as më gjatë se 15 ditë nga dita e marrjes në dorëzim të atij vendimi.

47.5. Nëse brenda afatit të caktuar me këtë dispozitë përfshirë në ndërtim nuk e largon objektin ndërtimor për të cilin është urdhëruar me vendim, organi komunal kompetent për punë e Inspektion të ndërtimtarisë do ta largojë atë objekt me shpenzime të investitorit.

## Neni 48

48.1 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 rregullohet me rregullore të veçantë të Komunës, dhe në përputhje me ligjin mbi dhënjën në shfrytëzim dhe Këmbimin e pronës Komunale.

## XII – NDRYSHIMI I DESTINIMIT TË PËRDORIMIT TË OBJEKTIT NDËRTIMORË EKZISTUES

## Neni 49

49.1 Çdo person fizik apo juridik që dëshiron të zhvillojë punime ndërtimore me qëllim të ndërrimit të destinimit të përdorimit të objektit ekzistues ndërtimor, është i obliguar të pajiset me leje përkatëse për shndërrim.

49.2 Lejen për shndërrimin nga paragrafi (49.1) i këtij neni e lëshon Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis , sipas rregullave, procedurave dhe kriterëve të parapara me këtë rregullore.

49.3 Organi nga paragrafi (49.2) i këtij neni gjatë caktimit të kriterëve urbanistiko – teknike, përpos kriterëve të parapara me këtë rregullore varësisht nga specifitkat e zhvillimeve të punimeve mund të caktoj edhe kriterë shtesë lidhur me realizimin e ndryshimit të destinimit për përdorim.

### XIII – INSPEKTIMI I ZHVILLIMIT TË PUNËVE NDËRTIMORE

#### Neni 50

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

50.2 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 urbanistiko – teknike dhe dokumentacioni teknik.

50.3 Nëse gjatë mbikëqyrjes inspektuese konstatohet se personi i përfshirë në ndërtim, nuk është përmbajtur kushteve urbanistiko – teknike të caktuara me leje urbanistike dhe leje ndërtimore si dhe dokumentacionit teknik, inspektori i ndërtimtarisë, lëshimet e konstatuara do t'i evidenton në procesverbal me urdhëresë për ndërprerjen e zhvillimit të punimeve.

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

50.5 Nëse organi që ka lëshuar lejen ndërtimore pas vërtetimit të gjendjes faktike dhe sigurimit të provave plotësuese konstaton se investitori nuk është përmbajtur kushteve urbanistiko – teknike të caktuara me lejen urbanistike, 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 lejen ndërtimore.

50.6 Çdo mos bashkëpunim apo pengim i inspektimit të zhvillimit të punëve ndërtimore nga investuesi, është i ndaluar dhe sanksionuar sipas rregullativës ligjore në fuqi.

#### Neni 51

51.1. Organi kompetent për punët e inspektionit ndërtimor, më rastin e konstatimit të zhvillimit të punëve 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, përkatësisht sipas nenit 70 të Ligjit për ndërtimin Nr.2004/15

51.2. Nëse, edhe pas urdhëresës së dytë për ndërprerje të zhvillimit të punimeve, investitori vazhdon kryerjen e punëve ndërtimore, organi kompetent për punët e inspektionit do t'i propozojë Kryetarit të Komunës apo komisionit të formuar nga ai, konfiskimin e përkohshëm të objektit ndërtimor përkatësisht të truallit në të cilin zhvillohen këto punime.

51.3. Komisioni i formuar nga Kryetari, brenda afatit prej 15 ditësh nga dita e pranimit të propozimit për konfiskim të përkohshëm të objektit ndërtimor në të cilin zhvillohen punimet ndërtimore pa leje ndërtimore, do të nxjerr urdhëresë për konfiskim të përkohshëm në fjalë.

51.4. Konfiskim i përkohshëm në kuptim të kësaj rregullore, është kalimi nën administrim të komunës të objektit apo truallit në të cilin zhvillohen punimet ndërtimore pa leje ndërtimi, deri në përfundimin e procedurës së paraparë për rrenim.

51.5 Çdo mos bashkëpunim apo pengim i inspektimit të zhvillimit të punëve ndërtimore nga investuesi, është i ndaluar dhe sanksionuar sipas rregullativës ligjore në fuqi.

51.6 Mënyra më e përafërt e inspektimit dhe për disiplinën e zhvillimit të punëve ndërtimore, rregullohet me Rregullore të veçantë të Komunës.

#### XIV – NDËRTIMET ILEGALE DHE ZËNJA ARBITRARE E TRUALLIT

##### Neni 52

52.1 Çdo zënie arbitrare e truallit me qëllim ndërtimi, përveç dënimit me gjobë, shoqërohet edhe me detyrimin e prishjes së menjëhershme të objektit dhe kthimin e truallit në gjendje të mëparshme me shpenzimin e zënësit të truallit.

52.2 Caktimi i gjobës, prishja e objektit, kthimi i truallit në gjendje të mëparshme dhe mënyra e zbatimit të vendimit, për veprimet në paragrafin (52.1) të këtij neni, bëhet sipas procedurave të parapara me këtë rregullore dhe rregullativën tjetër në fuqi lidhur me gjobat, rrënimet dhe ekzekutimet e vendimeve dhe urdhëresave për persona të përfshirë në ndërtimet ilegale.

##### Neni 53

53.1 Ndërtimet e bëra pa leje ndërtimore janë të kundërligjshme.

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

53.3 Ndalohet evidentimi i biznesit në objektet e ndërtuara pa leje ndërtimore.

53.4 Për efektet e zbatimit të planeve urbanistike, komuna nuk do t'u bëjë kurrfarë kompensimi pronarëve të objekteve të ndërtuara pa leje ndërtimi.

## XV – LEJA PËR PRISHJEN E OBJEKTIT

### Neni 54

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

54.2 Kërkesa për lëshimin e lejes për prishjen e objektit ekzistues, i paraqitet Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis

54.3 Kërkesës për lëshimin e lejes për prishje, përpos provës mbi të drejtën e pronësisë apo të drejtën e disponimit me atë objekt, duhet t'i bashkëngjitet edhe pëlqimi nga institucionet për mbrojtjen e monumenteve kulturore dhe historike.

54.4 Organi përgjegjës nga paragrafi (54.2) i 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

### Neni 55

55.1 Përjashtimisht nga neni 54 i kësaj Rregulloreje, objektet që paraqesin rrezik, shembjen dhe pasojat për jetën dhe shëndetin e njerëzve, dhe mbi pasurin e personave të tretë, organi kompetent për punët e inspektimit të ndërtimtarisë, sipas detyrës zyrtare e në bazë të raporteve teknike të ekspertëve, cakton afatin e rikonstruimit përkatësisht evitimin e pasojave të objektit.

55.2 Ky afat nuk mund të jetë më i gjatë se 30 ditë.

55.3 Nëse pronari apo shfrytëzuesi i objektit për të cilin është urdhëruar rikonstruimi apo adaptimi brenda afatit të caktuar me paragrafin (55.2) të këtij neni, nuk zhvillon punime për rikonstruimin apo adaptimin, organi kompetent për punët e inspektionit të ndërtimtarisë do të bëjë rrënimin e atij objekti me shpenzimet e pronarit të atij objekti.

## XVI – NDARJA E ZONAVE TË NDËRTIMIT

### Neni 56

56.1 Qyteti i Vitisë ndahet në 6 (gjashtë) zona të ndërtimit: kjo ndarje është sipas PZHU të Vitisë

- Zona qendra e qytetit
- Zona lindore e qytetit
- Zona perendimore e qytetit
- Zona jugore e qytetit
- Zona veriore e qytetit dhe
- Zona e Lumit Morava e Binçës

56.2 Fshatrat e komuës së Vitisë sipas PZHU ndahen në këto zona kadastrale :

- Zona e – I – rë, përfshinë komunat kadastrale: Pozheran, Drobesh, Smirë, Kabash, Ramnishtë, Skifteraj (Gjylekar) dhe Letnicë
- Zona e – II – të, përfshinë komunat kadastrale: Budrikë e Epërme, Ujëmir (Radivojc), Ramjan, Gërmovë, Sodovinë e Jerlive, , Binçë, Beguncë dhe Stublla e Epërme
- Zona e – III – të, përfshinë komunat kadastrale: Vërban, Goshicë, Sodovinë e Qerkezve, Sllatinë, Trestenik, Fshati i Ri (Novosellë), Çifllak, Tërpezë, Zhiti, Podgorc, Shoshare, Lubishtë, Buzovik dhe Remnik
- Zona e – IV – të, përfshinë komunat kadastrale: Stubëll e Ulët, Goden, Vërnez, Vërnakollë, Debëlldeh, Mjak, Ballancë dhe Devajë

## XVII – RRËNIMI I OBJEKTEVE TË NDËRTUARA NË KUNDËRSHTIM ME DISPOZITAT E KËSAJ RREGULLOREJE

### Neni 57

57.1 Çdo ndërtim i objekteve ndërtimore i ndërtuar në kundërshtim me dispozitat e kësaj rregulloreje do të rrënohet.

57.2 Urdhëresën për rrënim të objektit ndërtimor nga paragrafi (59.1) i këtij neni e lëshon Drejtoria e Inspektionit.

57.3 Përgjegjësi të përbashkët në kuptim të paragrafit (59.1) të këtij neni mbajnë edhe punëkryesit e përfshirë në ndërtimet pa leje ndërtimore.

57.4 Urdhëresa për rrënim duhet t'i dorëzohet personit të angazhuar në ndërtim me Udhëzim juridik me të drejtë ankese brenda afatit prej 30 ditësh.

57.5 Ankesa nga paragrafi (54.3) i këtij neni i paraqitet Kryetarit të Komunës, respektivisht Komisionit të formuar nga Kryetari Komunës .

57.6. Për ankesën kundër urdhëresës për rrënim, duhet të vendoset brenda 30 ditësh duke llogaritur nga dita e dorëzimit të ankesës në arkiv.

57.7 Me vendim të organit nga paragrafi (59.4) i këtij neni urdhëresa për rrënim mund të vërtetohet apo anulohet.

57.8. Me urdhëresën e vërtetuar për rrënim, komuna e bënë të ditur rrënimin e objektit të ndërtuar në kundërshtim me dispozitat e kësaj rregulloreje.

57.9. Çdo person i përfshirë në ndërtimin e objekteve në kundërshtim me dispozitat e kësaj rregulloreje, për të cilën është urdhëruar rrënimi apo është vërtetuar urdhëresa për rrënim për pos rrënimin pa detyrime të kompensimit, do t'i paguaj edhe gjobat e parapara me rregullativën ligjore në fuqi.

## Neni 58

58.1 Përjashtimisht nga procedurat e parapara me nenin 54 të kësaj rregulloreje, nëse objekti i ndërtuar në kundërshtim me dispozitat e kësaj rregulloreje paraqet rrezik të drejtpërdrejtë për sigurinë dhe shëndetin e njerëzve apo të rrethit, komuna mundet që rrënimin ta bëjë sipas procedurës së shkurtuar.

## XVIII – EDREJTA PËR ANKESË

### Neni 59

59.1 Kundër çdo aktvendimi apo akti të nxjerrë në bazë të kësaj rregulloreje, pala e pa kënaqur ka të drejtë ankese, organit kompetent në bazë të ligjit.

59.2. Ankesa i paraqitet Kryetarit të Komunës respektivisht Komisionit të formuar nga Kryetari I Komunës brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e marrjes në dorëzim të aktvendimit përkatësisht aktit tjetër, nëse me këtë Rregullore nuk është rregulluar ndryshe.

59.3. Ankesa dorëzohet përmes organit i cili ka nxjerr aktvendimin apo aktin tjetër.

59.4. Ankesa e ndërpre në ekzekutimin e aktvendimit të atakuar.

59.5. Kryetari i Komunës formon Komisionin e ankesave , kryesues i të cilit është vetë Kryetari i Komunës.

59.6. Komisioni i ankesave është i obliguar që të vendosë sipas ankesës brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e pranimit në dorëzim të ankesës nga organi që ka nxjerr Aktvendimin apo aktin tjetër të atakuar.

59.7. Organi nga paragrafi (61.3) i këtij neni është i obliguar që ankesës t'ia bashkangjes lëndën e kompletuar dhe bashkë me përgjigje në ankesë, lëndën të ia dërgoj Bordit të ankesave. Brenda afatit prej 10 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes së ankesave në dorëzim.

59.8. Bordi i ankesave me vendim mund të refuzoj ankesën dhe të miratoj aktvendimin e atakuar apo të aprovoj ankesën ndërsa aktvendimin e atakuar ta anuloj për rishqyrtim dhe rivendosje.

59.9. Nëse ankesa është paparaqitur jashtë afateve të parapara me këtë rregullore, ankesa do të konsiderohet si e paraqitur pas afatit dhe me aktvendim hudhet si e pa afatshme .

59.10. Kundër vendimit me të cilin refuzohet ankesa, pala e pakënaqur mund të kërkoj shqyrtim të mëtejshëm administrativ dhe gjyqësor konform ligjeve aplikative.

## XVIII – KOMPENSIMET DHE TAKSAT

### Neni 60

60.1 Kompenzimet dhe taksat që caktohen me aktvendime dhe akte tjera të nxjerra nga Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis sipas kësaj Rregulloreje, paguhen sipas Rregullores Komunale mbi tarifaf, ngarkesat dhe gjobat nga shërbimet dhe veprimtaritë Komunale.

60.2 Për objektet te të cilat instalimi i ngrohjes qëndrore punohet me sistem solar, taksat e ndërtimit do të jenë 30% të zbritura në krahasim me taksat e rregullta.

## XIX. PËRGJEGJËSIA E PËRBASHKËT E PERSONAVE TË PËRFSHIRË NË NDËRTIM TË KUNDËRLIGJSHËM

### Neni 61

61.1 Nëse në ndërtim kundërligjor është përfshirë me shumë se një person fizik apo juridik, përgjegjës në të gjitha pasojat juridike që rrjedhin nga kjo rregullore dhe nga rregullativa tjetër në fuqi, lidhur me këto ndërtime e mbajnë bashkërisht të gjithë personat e përfshirë në ndërtim.

61.2. Përgjegjësi të përbashkët në kuptim të alinesë 1 të këtij neni, mbanë edhe punëkryesi i përfshirë në ndërtimet pa leje ndërtimore.

## XX. DISPOZITAT E FUNDIT DHE KALIMTARE

### Neni 62

62.1 Për çdo qështje të parregulluar me dispozitat e kësaj rregulloreje do të zbatohen drejtëpërsëdrejti Ligjet e aplikueshme të Republikës së Kosovës.

### Neni 63

63.1 Të gjitha kërkesat e arritura para ditës së hyrjes në fuqi të kësaj rregulloreje, për të cilat nuk është filluar procedura si dhe ato për të cilat është duke u zhvilluar procedura e zgjedhjes së tyre do të zgjidhen në bazë të dispozitave të kësaj rregulloreje

### Neni 64

64.1 Ditën e hyrjes në fuqi të kësaj rregulloreje shfuqizohet Rregullorja për kriteret e planifikimit urban 2002/01 e datës 27.05.2002.

### Neni 65

#### Hyrja në fuqi

65.1 Kjo rregullore hyn në fuqi në ditën e miratimit nga Kuvendi i Komunës së Vitisë.

Kryesuesi i kuvendit komunal  
Skenderbe Hebibi

