

**KOMUNA E KLINËS**

**RR E G U L L O R E  
PËR RREGULLAT DHE PROCEDURAT E NDERTIMIT TË  
OBJEKTEVE**

**Klinë , prill 2002**

Në bazë të nenit 9, të Ligjit mbi ndërtimin e objekteve investive, ("Gazeta Zyrtare e Kosovës", nr.5/86),nenit 2 të Rregullores mbi ndertimet në Kosovënr. 2000/53 të datës 25 shtator 2000, nenit 3 dhe 4, të Rregullorës mbi vetëqeverisjen e komunave të Kosovës nr. 2000/45, të datës 11 gusht 2000 dhe nenit 92 të Statutit të Komunës së Klinës të datës 11.06.2001, Kuvendi i Komunës së Klinës, në mbledhjen e vet të rregullt të III-ën më radhë për vitin 2002, të mbajtur, më 08. prill 2002, aprovoj këtë:

**RR E G U L L O R E**  
**PËR RREGULLAT DHE PROCEDURAT PËR**  
**NDËRTIMIN E OBJEKTEVE**

**I.DISPOZITAT E PËRGJITHSHME**

**Neni 1**

Me këtë Rregullore rregullohen rregullat dhe procedurat lidhur me kërkesat për lëshimin e lejeve ndërtimore dhe përgjegjësia e organit për lëshimin e tyre, kriteret për ndërtimin, rikonstruimin dhe ndryshimin e destinimit të përdorimit të objekteve ndërtimore ekzistuese, dokumentacioni teknik dhe kontrollimin e tij, leja e përdorimit, ndertimet ilegale dhe kriteret për legalizimin e tyre, inspektimi i zhvillimit të punëve ndertimore dhe rrenimi i ndertimeve të punëve ndertimore si dhe rrenimi i ndertimeve të kunderligjshme dhe përgjegjësia e personave të përfshirë në to.

**Definicionet / përkufizimet**

**Neni 2**

Ndërtim, në kuptim të kësaj Rregullore konsiderohet zhvillimi i punëve ndertimore dhe ndertimore - zejtare, montimi i instalimeve dhe instalimi përkatësisht montimi i aparateve, impijanteve dhe paisjeve, rikonstruimi i objekteve ndertimore etj.

Ndertimi i objektit, në kuptim të kësaj Rregullore, konsiderohet zgjerimi dhe mbindertimi i objektit ekzistues.

Ndryshim i objektit, në kuptim të kësaj Rregullore, konsiderohet ndryshimi në funksionin, ose përdorimin e objekteve ekzistuese urbanistike.

Rikonstruim, në kuptim të kësaj Rregullore, konsiderohet zhvillimi i punimeve ndertimore - zejtare në objektin ekzistues në të cilin bëhet sanimi, adaptimi, ndrrimi i instalimeve, impijanteve dhe paisjeve, ndertimi mbi themele ekzistuese, ndryshimet e objekteve që prekin anën e jashtme të tij në elemente arkitektonike, si dhe në raste kur bëhet ndërhyrja në konstrukcionin e objektit ekzistues, hapje dhe mbyllje dritaresh, apo ndryshimi i kushteve sipas të cilave është lejuar ndertimi paraprak.



Rikonstruktim do të konsiderohet edhe zhvillimi i punimeve ndërtimore për ndryshimin e proceseve teknologjike të prodhimit,

Nuk konsiderohet rikonstruktim, zhvillimi i punimeve rreth mirëmbajtjes ekzistues me qëllim të përdorimit normal të tij, poqese 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**

Më punime ndërtimore në kuptim të kësaj Rregulloreje, konsiderohen: ndërtime të reja të çdo lloji mbi dhe nëntokësore, aneksndërtimet, mbi ndëtime, impijante të ndryshme: rrugë, ura, trotuare, aeroporte, punime infrastrukture ( ujësjellës, kanalizim, telefoni, elektrik etj.), ndërtime mbi themele ekzistuese, ndryshime që prekin anën e jashtme arkitektonike të objektit, zhvillimi i punimeve që prekin konstrukcionin e objektit ekzistues, hapje dhe mbyllje dritarësh, si dhe hapje tjera, suvatime, rrethime të përkohshme dhe përhershme, ndërtime barakash, ekspozitash, panairesh, tribunash e të ngjashme.

### **Neni 4**

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 rikonstruktimin e objekteve.

Për ndërtimin e objektit investiv vendos investuesi.

Kur në ndërtimin dhe financimin e objektit përfshihen shumë persona fizikë apo juridik, secili prej tyre e ka statusin e investuesit.

Zhvillimi i punimeve ndërtimore, në rastet kur marrin pjesë shumë investues, mund t'i besohet njërit nga bashkinvestuesit apo ndonjë personi të autorizuar nga ata.

### **Neni 5**

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

### **Neni 6**

Për të gjitha ndërtimet dhe rikonstrimet, sipas kësaj Rregulloreje, duhet të merret leja ndërtimore.

Lejen ndërtimore e lëshon Drejtorati i Urbanizmit me Aktvendim.

Nuk mund të fillojë ndërtimi i objektit pa leje ndërtimore.

## Neni 7

Para marrjes së lejes ndërtimore, nga neni 6, e kësaj Rregulloreje, investuesi duhet të pajiset me leje urbanistike.

Kërkesa për dhënien e lejes urbanistike i parashtrohet Drejtoratit të Urbanizmit.

## Neni 8

Përbashimisht, nga neni 6 dhe 7 i kësaj Rregulloreje, ndërtimi i objekteve dhe zhvillimi i punimeve që realizohen drejtpërdrejt para fillimit ose gjatë kohës së fatkeqësive elementare, ose ngjarjeve tjera të parapara, me qëllim të pengimit të veprimit të tyre, si dhe për shkak të menjanimit të drejtpërdrejtë të pasojave të dëmshme nga ato fatkeqësi, ose ngjarje, mund të kryhen edhe pa leje ndërtimi.

Objektet, nga alineja paraprake, 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 kushte, që brenda afatit prej 6 muajsh pas ndërprerjes së rrethanave, të cilat kanë shkaktuar ndërtimin e tyre, mund të legalizohet dhe të merret leja ndërtimore dhe ajo e përdorimit.

Poqese investuesi, brenda afatit të caktuar me alinen 2 të këti, neni nuk e merr lejen e ndërtimit, është i obliguar që objektin e këtillë ta rrënojë, përaktësisht, ta menjanojë brenda afatit të cilin e cakton organi i administratës komunale kompetente për punët e ndërtimtarisë, i cili afat nuk mund të jetë më i gjatë 30 ditë nga dita e dorëzimit të aktvendimit.

## II. KUSHTET URBANISTIKE - TEKNIKE

### Neni 9

Kushtet urbanistiko-teknike për ndërtimin e objekteve ndërtimore i cakton Drejtoria e Urbanizmit në bazë të PPU, planvedetale urbanistike, apo akteve të tjera të nxjerra nga Kuvendi Komunal, që zëvendësojnë apo plotësojnë këto plane, e, që në kuptim të kësaj Rregulloreje paraqiten 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 rregullacionit dhe vijën ndërtimore,



- pozitën e objekteve ndaj objekteve fqinje, destinimin e objektit, gabaritin horizontal dhe vertikal dhe karakteristikat themelore të pamjes së jashtme të objektit me vijën e shënuar të rregulacionit kah rruga, ose rruga publike: (të rrugës së komunikacionit ekzistues ose të ardhshme),
- të dhënat themelore për instalimet, respektivisht për stabilimentet e ujësjellësit, kanalizimit, të rrymës së fortë e të ultë, ajrosjes, vendosjes dhe qitjes së bërllotut të shtëpisë, si dhe theksimi i organizatave komunale dhe organizatave të tjera, që do të japin kushtet dhe pëlqimet më të afërta për të gjitha instalimet dhe stabilimente,
- shënimet e objekteve që duhet të rrënohen për shkak të ndërtimit të objektit të ri.
- rregullimin e sipërfaqeve të lira në ngastër,
- kushtet që i kërkon siguria e komunikacionit,
- theksimin e organeve që duhet të japin pëlqimin në dokumentacionin investues-technik, respektivisht në disa projekte siç janë organet për punët e inspektionit sanitar, shërbimet kundër zjarrit, shërbimet e komunikacionit, të hidroekonomisë dhe të firmave të tjera, pëlqimi i të cilave është i domosdoshëm në saje të dispozitave që janë në fuqi,

Kriteret kryesore urbanistike për ndërtimin e objekteve janë:

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

Shkalla e shfrytëzimit të troallit 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 banimore është më i larti 40%
- për trojet për ndërtimin e objekteve të përziera banimore është më i larti 40%,
- për ndërtimin e objekteve kolektive është 70%,
- për ndërtimin e objekteve afariste është 70%,
- për ndërtimin e objekteve industriale deri në 70% të ngastrës dhe
- për objektet e tjera deri në 70%.

Etazhiteti i objekteve caktohet sipas PPU, planeve detale urbanistike apo akteve tjera të nxjerra nga Kuvendi Komunal e që zëvendësojnë këto plane.

### Neni 10

Për objektet të cilat ndërtohen afër rrugëve publike, hekurudhës si dhe lartëpërquesëve, distanca prej këtyre objekteve duhet të jetë në largësinë e paraparë me rregullativën ligjore në fuqi. Dhe për këtë është e domosdoshme marrja e pëlqimit nga organizatat përgjegjëse përkatëse.

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

### Neni 11

Vija rregullative siguron koridorin për vendosjen e rrjetës (primare dhe sekondare) të infrastrukturës (ujësjellësit kanalizimit, PTT, ngrohjes etj) të qytetit dhe vendbanimeve tjera, përveq nëse me planet urbanistike parashife ndryshe.

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

Në hapësira në mes vijave rregullative sigurohet edhe zgjidhja për gjelbrimin publik (drurende, skvere, parqet etj) në kordinim të domosdoshëm me nivelin e planifikimit të rrjetit të infrastrukturës.

### Neni 12

Vija ndërtimore paraqet vijën e cila përcaktohet me plan detal apo rregulativ urbanistik, dhe leje urbanistike. Në dokumentin e theksuar, vija ndërtimore caktohet në raport me vijën rregullative. Vija ndërtimore përputhet me vijën rregullative apo në distancën e paraparë nga vija rregullative dhe ate në parcelën ndërtimore.

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

### Neni 13

Përrjashtimisht nga neni 12 i kësaj Rregulloreje, objektet e ndërtuara nën tokë (pjesë të objektit, bodrume, strehimore, garazhe etj) mundën sipas nevojë të përcaktohen me leje urbanistike edhe në distancën në mes vijës rregullative 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.

Për rastet nga alinea 1 e këtij neni, caktohet vija ndërtimore nëntokësore përmes lejes urbanistike.



#### Neni 14

Distanca në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore për objektet ndërtimore individuale, përcaktohet me plane detale apo rregullative. Nëse kjo nuk është caktuar me planë, kjo distancë, varësisht nga tipi i objektit është prej 0 deri në 300 cm.

Për objektet individuale banimore të të gjitha llojeve ku planifikohet garazhimi i automjeteve qoftë nëntokësore apo në etazhën përdhësë, distanca minimale në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore, është 500 cm.

Për objektet individuale banimore të cilat kanë qasje të drejtëpërdrejtë apo indirekt me rrugët publike, distanca në mes vijës rregullative caktohet me leje urbanistike e që nuk mund të jetë më e vogël se 400 cm.

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

#### Neni 15

Distanca në mes të objekteve individuale banimore përcaktohet me plane rregullative apo detale. Nëse kjo distancë nuk është përcaktuar me plan detal apo rregullativ, varësisht nga tipi, lloji, pozita dhe vija rregullative ndërtimore, është prej 0 deri në 400 cm.

Në rastet kur distanca në mes objekteve individuale banimore 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.

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

#### Neni 16

Distanca e gabaritit bazë (pa konzollë) e objekteve individuale banimore nga vija e parcellës 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 150 cm deri në 400 cm.

#### Neni 17

Elemente ndërtimore të objekteve (konzollat, ballkonat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, strehët etj.) në nivel të katit të I. mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 120 cm.

Përfshirë nga alineja 1 e këtij neni për objektet ekzistuese apo të reja të të cilat 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**

Kota nivelizuese e përdhësës për objektet individuale banimore me apo pa lokal afarist është prej kotës së trotuarit e deri më së shumti 120 cm.

### **Neni 19**

Distanca më e vogël e projeksionit horizontal e strehës nga parcela ndërtimore fqinje duhet të jetë 90 cm.

Te 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**

Rrethimi i parcelave ndërtimore rregullohet me plane detale apo rregullative.

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 90 cm nga nivel i terrenit(trotuarit),apo me rrethojë transparente në lartësi gjer më 140 cm.

Rrethoja nga alineja 2 e këtij neni duhet vendosen në vijën regullative në brendësi të parcelës.

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

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

Përrjashtimisht nga kriteret e parapara me këtë dispozitë, për objektet shtetërore dhe të përfaqësive diplomatike për të cilat 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**

Sipërfaqja e lirë e parcellës e paraparë me nenin 9 alineja 3 e kësaj Rregulloreje, mund të betonohet apo pillakëzohet më së shumti 30%.

### **Neni 22**

Lartësia e muratimit të etazhi i nënkuilmit të objektit banimor është 180 cm, duke llogaritur nga kota e dyshemesë së nënkuilmit e deri në pikën e takimit me pjertësinë e kulmit.



### Neni 23

Në një parcelë mund të ndërtohet vetëm një objekt individual banimor me apo pa lokal afarist.

Përfundimisht nga alineja 1 e këtij neni në ngastër mund të ndërtohen objektet ndihmëse nëse me plan detal apo rregullativ nuk është paraparë ndryshe apo në ato vende ku lejojn kushtet mundë të ndërtohen objekte të përkohëshme. Si çë parashifet me dispozitat e kësaj Rregulloreje (kreu IX).

### Neni 24

Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet individuale banimore në fshatra caktohet me plane detale apo rregullative.

Nëse me këto plane nuk është caktuar atëherë kjo distancë duhet të jetë 300-500cm.

Distanca në mes objekteve individuale banimore në fshatra rregullohet me plane detale apo rregullative.

Nëse kjo distancë nuk është rregulluar me këto plane atëherë kjo distancë është prej 500-1000 cm, varësisht nga etazhiteti i objektit.

Distanca e objektit individual banimor nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet etj) apo objektet tjera ndihmëse (Vc fushore, deponit e plehërave etj), është prej 1500-2500 cm.

Me leje urbanistike caktohet pozita e objekteve ekonomike dhe ndihmëse në raport me vijën ndërtimore.

### Neni 25

Vendosja e objekteve ekonomike dhe ndihmëse në fshatra nuk mund të jetë në distancë më të vogël se 150 cm, nga parcela ekonomike fqinje.

### Neni 26

Koeficienti i ndërtimit të parcelës në fshat rregullohet me plane detale apo rregullative.

Nëse me këto plane nuk është rregulluar ky koeficienti është 30% për pjesën e parcelës të dedikuar për banim ndërsa 70% për parcelën e dedikuar për objekte ekonomike.

### Neni 27

Parcelat në vendbanimet e fshatrave mund të rrethohen në anën kah rruga publike me mure në lartësi prej 120 cm apo me rrethojë transparente në lartësi prej 180 cm.

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

- projektin ideor apo skica e objektit për të cilin kërkohet leje urbanistike.

Dokumentacioni nga alinea 3, pika 3 të këtij neni, nuk është obligative në të gjitha rastet.

#### Neni 32

Drejtorati i Urbanizmit me aktvendim e miraton apo e refuzon dhënien e lejes urbanistike brenda afatit prej 30 ditësh.

Në rastet kur miratohet kërkesa me lejen urbanistike caktohen kushtet urbanistiko-teknike për punën pregaditore, kushtet e ndertimit të objektit, kyqjen në infrastrukturë e kriteret tjera.

Kushtet urbanistiko-teknike nga alinea 2 të këtij neni caktohen në formë tekstuale dhe grafike.

Në rastet kur kërkesa për dhënien e lejes urbanistike refuzohet, në aktvendim ipet arsyeimi për refuzimin e kërkesës.

Kunder aktvendimit nga alinea 1 e këtij neni pala e pa knaqur mund të paraqes kundërshtim mbrenda afatit prej 8 ditësh nga dita e marrjes në dorëzim të aktvendimit të drejtoratit.

Drejtorati i Urbanizmit mbrenda afatit prej 15 ditësh nga dita e pranimit të kundërshtimit, me aktvendim rivendos për miratim apo refuzim të kundërshtimit.

#### Neni 33

Leja urbanistike, ipet kërkuesit.

Leja urbanistike vlenë 3 (tre) vjet nga dita e dhënies.

Nëse investitori nuk fillon ndertimin mbrenda afatit të paraparë nga alinea 2 e këtij neni, leja urbanistike e humbë vlefshmërinë.

Nëse mbrenda afatit të paraparë me alinen 2 të këtij neni, bëhet transferimi i të drejtës në tokën për të cilën janë caktuar kushtet për ndertim, transferohet edhe leja urbanistike.

### IV. LEJA NDERTIMORE

#### Neni 34

Çdo person fizik apo juridik i paisur me leje urbanistike, mund të paraqes kërkesë për dhënien e lejes ndertimore.

Leja ndertimore i ipet kërkuesit apo personit të autorizuar nga kërkuesi. Vazhdimi i lejes ndertimore bëhet me kërkesë.

Kërkesa duhet të paraqitet organit që e ka lëshuar lejen ndertimore para skadimit të afatit të caktuar.

Leja ndertimore vlenë 1 (një) vit duke e llogaritur nga data e lëshimit të saj me mundësi të vazhdimit edhe për 1 vit.



Kërkesës për leje ndërtimore ti bashkangjitet përpos dokumentacionit të paraparë me alinenë 3, të nenit 31 të kësaj Rregulloreje edhe leja urbanistike dhe dokumentacioni teknik në tri kopje të vertetuara, si pëlqimet për kyçe edhe në infrastrukturë.

Për kërkesat e parashtruara për mbindertimin e objekteve ekzistuese, si pjesë e dokumentacionit teknik. Është e domosdoshme të bashkangjiten edhe vërtetimet nga organizatat, apo instituti profesional lidhur me ndikimin e mbindertimit nga aspekti i paraparë me alinenë 3, të nenit 36 të kësaj Rregulloreje.

Kërkesa për leje ndërtimore i parashtrohet Drejtoratit për Urbanizëm.

Shqyrtimin e kërkesës për leje ndërtimore, Drejtorati për Urbanizëm duhet të bëjë brenda afatit prej 15 ditësh duke llogoritur nga dita e pranimit të kërkesës.

Drejtorati për Urbanizëm pas shqyrtimit të kërkesës konstatimin e gjendjes faktike (mbi ndryshimet eventuale në teren) dhe dhënies apo mosdhënies së pëlqimit në dokumentacionin teknik, merr vendim për aprovimin apo refuzimin e kërkesës për leje ndërtimore.

Nëse dokumentacioni teknik nuk është në harmoni me kushtet urbanistike-teknike të caktuara me lejen urbanistike si dhe me standardet dhe normativat e aplikueshme, dokumentacioni teknik i kthehet investitorit për plotësim dhe harmonizim me kushtet urbanistike teknike të caktuara.

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

Pas dhënies së pëçimit në dokumentacionin teknik, bëhet llogoritja e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore për neto sipërfaqen e objektit sipas projektit të prezentuara në lartsinë e paraparë në rregullativën ligjore në fuqi.

Nuk mund të jepet në dorzim leja ndërtimore pa provën mbi pagesën e kompensimit nga alineja 12 e kësaj Rregulloreje

## V. DOKUMENTACIONI TEKNIK

### Neni 35

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, si dhe projekt i objektit të zbatuar.

Si pjesë e dokumentacionit teknik për objektet e mëdha ndërtimore, është edhe projekti i punishtës.

Projekti ideor hartohet për nevojat e përcaktimit të objektit.

Projekti kryesor hartohet për nevojat e ndërtimit dhe paisjes me leje ndërtimi.

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

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

Projekti i objektit të zbatuar hartohet për nevojat e shfrytëzimit dhe mirëmbajtjes së objektit varësisht nga lloji apo tipi i objektit ndërtimor. Kërkesës duhet bashkangjitur edhe projektin e organizimit të punishtës.

### **Neni 36**

Projekti kryesor nga alinea 3 e nenit 35 duhet të përmbajë: projektin arkitektonik, projektin e instalimeve (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikës, PTT-së, ngrohjes), projektin e mbrojtjes kundër zjarrit, teknologjik, si dhe dokumentacionit tjetër të përcaktuar me rregullativën ligjore në fuqi.

Dokumentacioni teknik për ndërtimin e objekteve në kuadër të të cilave parashikohen me projekt strehimoret me dy destinime ose instalime dhe impiante të destinuara për raste lufte, përmban dhe pjesën e dokumentacionit që ka të bëjë me këto objekte hartimi i cili i nënshtrohet dispozitave të posaçme me të cilat përcaktohen normativat teknike dhe kushtet tjera të ndërtimit, shfrytëzimit dhe mirëmbajtjes.

Për mbindërtimin e objekteve, projektit kryesor duhet t'i bashkangjitet dokumentacioni i cili duhet të përmbajë analizën e kushteve të mbindërtimit me të cilin vërtetohet se:

- mbindërtimi deri në lartësinë e paraparë nuk do të ndikojë në stabilitetin e objektit ekzistues e as në objektet fqinjë,
- 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**

Harmonizimin e dokumentacionit teknik me kushtet urbanistiko-teknike i vërteton Drejtorati i Urbanizmit.

Nuk mund të bëhet ndryshimi në projektin kryesor për të cilin është dhënë pëlqimi nga Drejtorati i Urbanizmit.

Nëse, para, ose gjatë zhvillimit të punimeve, investitori vendos t'i ndryshojë pjesët e projektit kryesor, për këto ndryshime duhet të marrë pëlqim, përpos nga hartuesi i projektit, edhe nga organi përgjegjës nga alinea 1 e këtij neni.

Për ndryshimet në pjesët e projektit kryesor, Drejtorati i Urbanizmit mund të aprovojë, apo kundërshtoj, dhënien e pëlqimit.



Në mënyrë që organi nga alineja 1 i këti neni të bëjë shënimin e vijes ndertimore të objektit, investitori duhet të bëjë pastrimin e pjesës së ngastrës ku bëhet shenimi.

#### Neni 41

Pas përfundimit të ndërtimit të bazamentit të objektit ndertimor (themelit), investitori është i obliguar që ti paraqes kërkesë Drejtorati të Urbanizmit për lëshimin e vertetimit lidhur me konstatimin se bazamenti i objektit (themelit) është ndërtuar sipas kushteve urbanistiko-teknike të caktuara në lejen urbanistike dhe dokumentacionin tjetër teknik.

Organi nga alineja 1 e kti neni është i obliguar që brenda afatit sa ma të shkurtër e më së largu mbrenda 5 ditësh të punës nga dita e pranimit të kërkesës, të konstatoj gjendjen faktike dhe të lëshoj vertetimin e kërkuar nga alineja 1 e keti neni.

### VIII. KRYESI I PUNËVE

#### Neni 42

Ndërtimin e objekteve ndertimore, përkatësisht zhvillimin e punëve ndertimore, mund ta bëj vetem organizata, firma apo punëtorja e specializuar për llojin përkatës të punëve e regjistruar në regjistrin e organit kompetent shtetror.

Kryesi i puëve është i obliguar që:

- zhvillimin e punimeve ta bëjë ekskluzivisht sipas dokumentacionit teknik në bazë të cilit është lëshuar leja ndertimore,
- të organizojë punishten në mënyren me të cilën do të sigurohet qasja e lokacionit më rrugët publike,
- sigurimi i qarkullimit të komunbikacionit pa pengesa,
- sigurimi i rrethinës gjaët kohës së zgjatjes të zhvillimit të punimeve,
- të bëjë sigurimin e objektit për personat mbrenda dhe jasht punishtes si dhe
- të udhëheq librin e punëve ndertimore.

Kryesit të puëve i ndalohet zhvillimi i punimeve në objektet për të cilat investitori nuk është paisur me leje ndertimore.

## IX. LEJA PËR PËRDORIM

### Neni 43

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.

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

Lejen për përdorim e lëshon organi që ka lëshuar lejën ndërtimore.

Kërkesës për lëshimin e lejës për përdorim i bashkangjitet projekti i objektit të realizuar, leje urbanistike, leja ndërtimore, vërtetimi mbi konstatimin se bazamenti i objektit është ndërtuar sipas kushteve urbanistiko-teknike dhe librin e punëve ndërtimore.

Leja e përdorimit lëshohet me aktvendim.

Leja e përdorimit jepet për objektin si tërësi.

Përjashtimisht, nga alineja 6 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.

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

### Neni 44

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.

Përjashtisht, nga alineja 1 e 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.

Kontrollimin teknik të objektit e bënë komisioni i caktuar nga Drejtoria e Urbanizmit.

Caktimi i komisionit dhe fillimi i kontrollimit të objektit të përfunduar duhet të bëhet brenda afatit prej 15 ditësh nga dita e paraqitjes së kërkesës.

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



**Neni 46**

Rregullat, procedurat dhe kriteret për ndërtimet e objekteve të përkohëshme dhe lëshimin e lejeve për ndërtimin e këtyre objekteve, në tokën ndertimore në të cilën Komuna e ka të drejten e disponimit, do të rregullohen me Rregullore të veçantë të Komunës.

**XI. NDRYSHIMI I DESTINIMIT TË PËRDORIMIT TË OBJEKTIT  
NDERTIMOR EKZISTUES****Neni 47**

Çdo person fizik apo juridik që dëshiron të zhvillon punime ndertimore me qëllim të ndërtimit të destinimit të përdorimit të objektit ekzistues ndertimor është i obliguar të paiset me leje ndertimore.

Lejen ndertimore nga alineja 1 e këtij neni e lëshon Drejtorati i urbanizmit sipas rregullave, procedurave dhe kriterëve të parapara në këtë Rregullore.

Organi nga alineja 2 i këtij neni, gjatë caktimit të kriterëve urbanistiko-teknike, përpos kriterëve të parapara me këtë Rregullore, varësisht nga specificiteti i zhvillimeve të punimeve, mund të caktoj edhe kriterë shtesë lidhur me realizimin e ndryshimit të destinimit për përdorim.

**XII. INSPEKTIMI I ZHVILLIMIT TË PUNËVE NDERTIMORE****Neni 48**

Inspektimin e zhvillimit të punëve ndertimore në të gjitha fazat e ndërtimit të objektit ndertimor e bënë organi komunal për punët e inspektionit ndertimor.

Gjatë inspektionit të zhvillimit të punëve ndertimore, konstatohet se personi i përfshirë në ndërtim zhvillon, përkatësisht nuk i zhvillon punimet ndertimore sipas lejes ndertimore, kushteve urbanistiko-teknike dhe dokumentacionit teknik.

Nëse gjatë mbikqyrjes inspektuese, konstatohet se personi i përfshirë në ndërtim nuk i është përmbajtur kushteve urbanistiko-teknike të caktuara me leje urbanistike dhe leje ndertimore si dhe dokumentacionit tjetër teknik, inspektori i ndërtimtarisë lëshimet e konstatuara do të evidentoj në procesverbal me urdhëresë për ndërprerjen e zhvillimit të punimeve.

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

Nëse organi që ka lëshuar lejen e ndërtimit pas vertetimit të gjendjes faktike dhe sigurimit të provave plotësuese, konstaton se investitori nuk iu



është përmbajtur kushteve urbanistiko-teknike të caktuara me lejen urbanistike, ndertimore dhe dokumentacionin tjetër teknik, revokon lejen ndertimore dhe informon organin përgjegjës për fillimin e procedurës së paraparë për marrjen e masave ndaj personave të përfshirë në ndertimin e objekteve pa leje ndertimore.

Çdo mosbashkëpunim apo pengim i inspektimit të zhvillimit të punëve ndertimore nga investuesi, është i ndaluar dhe sanksionuar sipas rregullatës ligjore në fuqi.

#### Neni 49

Organi kompetent për punët e inspektionit ndertimor, më rastin e konstatimit të zhvillimit të punëve ndertimore pa leje ndertimore, me procesverbal konstaton gjendjen, urdhëron ndërprerjen e zhvillimit të punimeve dhe fillon procedurën për shqiptimin e gjobave sipas rregullatës ligjore në fuqi.

Nëse, edhe pas urdhëresës së dytë për ndërprerje të zhvillimit të punimeve, investitori vazhdon kryerjen e punëve ndertimore, organi kompetent për punët e inspektionit do të propozojë Bordit të Drejtorëve apo komisionit të formuar nga ai, konfiskimin e përkohshëm të objektit ndertimor përkatësisht të truallit në të cilin zhvillohen këto punime.

Bordi i drejtorëve apo komisioni i formuar nga Kryeshefi Ekzekutiv, mbrenda afatit prej 15 ditësh nga dita e pranimit të propozimit për konfiskim të përkohshëm të objektit ndertimor në të cilin zhvillohen punimet ndertimore pa leje ndertimore, do të nxijerr urdhëresë për konfiskim të përkohshëm në fjalë.

Konfiskim i përkohshëm në kuptim të kësaj Rregullore është venja nën administrim të Komunës e objektit apo truallit në të cilin zhvillohen punimet ndertimore pa leje ndertimi, deri në përfundimin e procedurës së paraparë për rrenim.

#### Neni 50

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

### XIII. NDERTIMET ILEGALE DHE ZËNJA ARBITRARE E TRUALLIT

#### Neni 51

Çdo zënje arbitrare e truallit me qëllim ndertimi, përveq denimit me gjobë, shoqërohet edhe me detyrimin e prishjes së menjëhershme të objektit dhe kthimin e truallit në gjendje të më parshme me shpenzimet e zënësit të truallit.

Caktimi i gjobës, prishja e objektit, kthimi i truallit në gjendje të mëparshme dhe menyra e zbatimit të vendimit, për veprimet në alinen 1 të 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 ndertimet ilegale.



**Neni 52**

**Ndertimet e bëra pa leje ndertimi janë të kunderligjshme.**

**Ndaloheq evidentimi në regjistrin e kadastrit të objekteve të ndërtuara pa leje, si dhe hipotekimi i tyre.**

**Për efektet e zbatimit të planeve urbanistike, komuna nuk do tju bëjë kurfar kompensimi pronarëve të objekteve të ndërtuara pa leje ndertimi.**

**Neni 53**

**Organi kompetent i Komunës mund të bëjë legalizimin e objekteve të ndërtuara pa leje në kuptim të kriterëve përkatëse që dalin nga rregullativa pozitive nëse objekti i ndërtuar ilegal është ndërtuar në truallin në të cilin personi i përfshirë në ndërtim e ka të drejten e pronësisë dhe se objekti i ndërtuar nuk bje ndesh me planet urbane apo nese vlersohet se ky objekt mund të i përshtatet planit të ardhshëm urban.**

**Për rregullimin e qeshtjes nga alineja 1 e keti neni mund të bihet vendim i veqantë lidhur me përcaktimin e kriterëve më të përafërta të legalizimit.**

**Kuvendi Komunal mund të formojë edhe komisione ndihmëse për legalizimin e objekteve te ndërtuara në mënyrë ilegale.**

**Neni 54**

**Çdo person fizikë apo juridik i përfshirë në ndërtimin ilegal është i obliguar që të paraqes kërkesë për legalizimin e objektit.**

**Kërkesa për legalizim i paraqitet Drejtorisë së Urbanizmit.**

**Kërkesës për legalizim i bashkangjitet: Dëshmia për të drejten pronësore në ngastren kadastrale në të cilën është bërë ndërtimi, ndersa për mbindertime dhe shëndrrime edhe analizen nga instituti profesional përkatës lidhur me stabilitetin e objektit dhe ndikimin e mbindertimit apo shëndrrimet në atë objekt si dhe provën mbi bazën ligjore në bazë të të cilës është bërë mbindertimi.**

**Neni 55**

**Drejtoria e Urbanizmit apo komisioni i formuar nga Kuvendi Komunal, pas shqyrtimit të kërkesave për legalizim dhe vertetimit të gjendjes faktike mund të**

Aprovojë, përkatësisht të refuzojë kërkesën, varësisht nga përshtatja, gjegjësisht mospërshtatja e objektit ndërtimor me kriteret e parapara për legalizim me këtë Rregullore dhe me kriteret e veçanta të parapara nga Kuvendi Komunal.

Organi, përkatësisht komisioni nga alineja 1 e këtij neni mund të leshojë edhe leje të përdorimit të përkohshëm të objektit të ndërtuar në mënyrë ilegale në të cilin konstatohet se personi fizik apo juridik është i obliguar që me shpenzimet e veta dhe pa kompenzim ta rrënojë objektin në momentin kur ngastrës në të cilin gjendet objekti i bëhet qasje për realizimin e destnimit sipas planeve urbanistike.

### **Neni 56**

Nëse kërkesa për legalizim aprovohet, personi i përfshirë në ndërtim është i obliguar që Drejtorisë së Urbanizmit t'ia prezentojë dokumentacionin teknik në dy kopje të vërtetuara në mënyrë që ky organ të bëjë llogaritjen e kompenzimit për rregullimin e tokës ndërtimore dhe lëshimin e lejes ndërtimore për legalizim, përkatësisht me leje përdorimi.

Leja ndërtimore e legalizimit e lëshuar sipas procedurës së legalizimit ka veprim retroaktiv.

Leja e lëshuar sipas procedurës së paraparë me alinenë 2 të këtij neni nuk mund të jepet në dorëzim pa provën mbi pagesën e kompenzimit për rregullimin e tokës ndërtimore dhe gjobave tjera të parapara me rregullativën ligjore në fuqi.

### **Neni 57**

Kur kërkesa për legalizim refuzohet, Drejtoria e Urbanizmit, apo komisioni i formuar nga Kuvendi Komunal, nxjerr vendim për refuzim me të cilin refuzon shkaqet e refuzimit.

Vendimi për refuzim i dorëzohet kërkuarit, arkivit dhe organit përgjegjës për punët e inspeksionit.

Organi përgjegjës për punët e inspeksionit zhvillon procedurën e paraparë me këtë Rregullore dhe rregullativën tjetër në fuqi për rrënimin e atij objekti.

## **XIV. LEJA PËR PRISHJEN E OBJEKTIT**

### **Neni 58**

Çdo person fizik apo juridik që dëshiron të rrënojë objektin ekzistues ndërtimor duhet të pajiset me leje përkatëse për rrënim.

Kërkesa për lëshimin e lejes për prishjen e objektit ekzistues i paraqitet Drejtorisë së Urbanizmit.



Ankesën mund ta paraqet edhe personi tjetër brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e marrjes në dijeni për nxjerrjen e aktvendimit apo aktit tjetër me të cilin mendon se preken interesat ligjore të tij.

## **XVII. KOMPENZIMET TAKSAT DHE GJOBAT**

### **Neni 64**

Kompensimet, taksat dhe gjobat sipas aktvendimeve dhe akteve tjera të nxjerra në bazë të kësaj rregulloreje do të paguhen sipas tarifave të parapara me rregullativen ligjore dhe rregullativen tjetër të nxjerr nga Kuvendi i Komunës.

## **XVIII. PËRGJEGJËSIA E PËRBASHKËT E PERSONAVE TË PËRFSHIRË NË NDERTIM TË KUNDERLIGJSHËM**

### **Neni 65**

Nese në ndertim kunderligjor është përfshirë më shumë se një person fizik apo juridik, përgjegjesinë në të gjitha pasojat juridike që rrjedhin nga kjo rregullore dhe nga rregullativa tjetër në fuqi, lidhur me këto ndertime e mbajnë bashkarisht të gjithë personat e përfshirë në ndertim.

Përgjegjesi të përbashkët në kuptim të alinesë 1 të këtij neni mbajnë edhe punëkryesit e përfshirë në ndertimet pa leje ndertimore.

## **XIX. DISPOZITAT E FUNDIT DHE KALIMTARE**

### **Neni 66**

Për çdo çeshtje të parregulluar me dispozitat e kësaj rregulloreje do të zbatohen drejtpërsdrejti ligjet e aplikueshme.

### **Neni 67**

Deri në kalimin e plotë të autoritetit të administratës nderkombëtare në pushtetin e Kuvendit Komunal dhe organeve të tij, do të bashkëvendosën dhe bashkëvendosën lejet ndertimore dhe legalizimi i objekteve në tokën në të cilën komuna e ka të drejtën e administrimit, vendosja për kërkesat për leje ndertimore dhe vendosja sipas ankesave kur su palë paraqitën pakicat, lejet ndertimore, që sipas projektit kanë sipërfaqe të etazhës mbi 500 m<sup>2</sup> dhe urdherat që kanë të bëjnë më

më rrenimet e objekteve ndertimore investitor të të cilave janë pjestaret e pakicave.

#### Neni 68

Të gjitha kërkesat e arritura para ditës se hyrjës në fuqi të kësaj Rregulloreje , për të cilat nuk është filluar procedura si dhe ato për të cilat është filluar procedura e zgjedhjes se tyre, do të zgjidhen në bazë të dispozitave të kësaj rregulloreje.

#### Neni 69

Ditën e hyrjës në fuqi të kësaj rregulloreje ç'fuqizohet Udhëzimi komunal mbi lejet e ndertimit dhe shfrytëzimit në Klinë nr. 2000/6 i datës 16 qeshor 2000, dhe vendimi mbi ndertimin e objekteve të qytetarve dhe personave juridik në Klinë, i shpallur në Fl.zyr. të Kosovës nr.49/86.

#### Neni 70

Kjo Rregullore hynë në fuqi ditën e aprovimit të saj nga Kuvendi komunal i Klinës.

#### Neni 71

U miratue në seancën e rregullt të Kuvendit komunal të Klinës ,e III-ta më radhë e mbajtur më 08 prill 2002.

Numër: 351-116/02

**KUVENDI I KOMUNËS SË KLINËS**



**KRYETARI**  
Ramë Manaj

*(Handwritten signature)*