

VENDIM
Nr.438, datë 28.6.2006

**PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, TË PROCEDURAVE DHE DOKUMENTACIONIT
TË ZBATUESHËM, PËR TË KUALIFIKUAR OBJEKTET NË NDËRTIM, QË
LEGALIZOHEN OSE JO**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 2, pika 1 e 46, pika 1, të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, me propozimin e Ministrit të Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. KRITERET DHE DOKUMENTACIONI I ZBATUESHËM PËR LEGALIZIMIN E NDËRTIMIT PA LEJE

1. Kualifikohet për legalizim objekti pa leje i përfunduar deri në datën e hyrjes në fuqi të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, që:

- a) ka minimalisht të ngritur një kat, me lartësi dysHEME-tavan jo më pak se 2 m;
- b) ka të përfunduar konstruksionin së bashku me mbulesën;
- c) nuk ka trajtim të veçantë, sipas përcaktimit të neneve 2, pika 4 dhe 35 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”;
- ç) nuk ndodhet në kushtet e përjashtimit nga procesi i legalizimit, sipas përcaktimeve në pikën 2 të këtij vendimi.

2. Nuk kualifikohet për legalizim objekti i ndërtuar pa leje ose shtesa e sipërfaqes tej lejes së miratuar që:

- a) cenon sistemin, rrugor dhe hekurudhor, kombëtar e rajonal, si dhe brezat mbrojtës të tyre, të parashikuar nga plani i përgjithshëm rregullues apo studime të çdo niveli, të miratuar a në proces;
- b) shkel vijën e ndërtimit në rrugët e kategorisë së parë, të dytë dhe të tretë, të parashikuar nga plani i përgjithshëm rregullues, studimet urbanistike apo projektet e veçanta për infrastrukturën rrugore të çdo niveli, të miratuar deri në datën e hyrjes në fuqi të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”;
- c) është ngritur brenda territorit të shkollave, kopshteve, spitaleve, çerdheve, qendrave shëndetësore dhe të çdo institucioni tjetër publik;
- ç) cenon integritetin e Monumenteve të Kulturës, sipas përcaktimit të pikës 1, të nenit 29 të ligjit nr.9048 datë 7.4.2003 “Për trashëgiminë kulturore”, të specifikuar nga materiali i botuar i Institutit të Monumenteve të Kulturës, sipas përcaktimit të nenit 38 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006;
- d) është ngritur mbi/ose brenda brezit mbrojtës të kolektorit, digës, ose aeroportit;
- dh) cenon trungun kryesor të infrastrukturës inxhinierike, sipas përcaktimeve në rregulloren e urbanistikës të miratuar me vendimin nr.722, datë 19.11.1998 të Këshillit të Ministrave, të ndryshuar;
- e) është ngritur brenda territoreve dhe kufirit mbrojtës të zonave të mbrojtura, me akte, ligjore dhe nënligjore, si:
 - i) zonë turistike, sipas përcaktimit të bërë në pikën 3 të nenit 2 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”;
 - ii) zonë e mbrojtur, sipas përcaktimit të bërë në ligjin nr.8906, datë 6.6.2002 “Për zonat e mbrojtura”;
 - iii) zonë me vlera arkeologjike, muzeale e historike ose në kufi me objektet apo strukturat ndërtimore me vlera të veçanta, sipas përcaktimit të neneve 73 e 74 të ligjit nr.8405, datë 17.9.1998 “Për urbanistikën”, të ndryshuar, dhe të neneve 31, 32 e 33 të ligjit nr.9048, datë 7.4.2003 “Për trashëgiminë kulturore”;
 - ë) cenon sistemet dhe brezat mbrojtës të kanaleve kulluese dhe ujitëse;
 - f) është ngritur brenda kufirit mbrojtës të burimeve natyrore, si naftë e gazmbajtëse, burimeve minierare, energjetike, burimeve e rezervave ujore etj.

3. Objekti i veçuar, i ngritur në territor të tjera, nuk kualifikohet për t’u legalizuar, kur është ndërtuar:

- i) në zona me rrezik përmbetjeje;
 - ii) në shtretërit e lumenjve;
 - iii) brenda sipërfaqeve të baseneve, rezervuarëve dhe liqeneve;
 - iv) në zonat e riskut gjeologjik, çarje-rrëshqitje;
 - v) niveli i ndotjes së mjedisit kalon nivelin e përcaktuar në legjislacionin në fuqi për mjedisin.
4. Për të kualifikuar objektet, që legalizohen apo jo, njësitë e qeverisjes vendore mbështeten në:

- a) hartën/fotografinë e gjendjes ndërtimore;
- b) materialin grafik të planit të përgjithshëm rregullues dhe të çdo studimi të miratuar, të infrasktrukturrës, inxhinierike dhe rrugore, të zonës, sipas përcaktimeve të rregullores së urbanistikës miratuar me vendimin nr.722, datë 19.11.1998 të Këshillit të Ministrave, të ndryshuar;
- c) materialin grafik për territorin brenda kufirit të zonave me mbrojtje të veçantë nga aktet, ligjore e nënligjore, rast pas rasti.

II.PROCEDURAT E KUALIFIKIMIT TË OBJEKTEVE, QË LEGALIZOHEN DHE DOKUMENTACIONI TEKNIK E LIGJOR

5. Për kualifikimin e objekteve që legalizohen apo jo, veprohet, si më poshtë vijon:

- a) Identifikohet nga njësia e qeverisjes vendore, me pranimin e formularit të vetëdeklarimit, ndërtimi në hartë/fotografi, gjendja ndërtimore, sipas vendndodhjes;
- b) Verifikohet në terren nga njësia e qeverisjes vendore, brenda 20 ditëve nga dorëzimi i formularit të vetëdeklarimit, ndërtimi i identifikuar në hartë/fotografi dhe hartohet procesverbali i konstatimit.

Për rastet e ndërtimeve, që përjashtohen nga procesi i legalizimit, sipas pikës 2 të këtij vendimi, njësia e urbanistikës i dërgon, brenda 5 ditësh, mendimin e saj KRRT-së njësisë së qeverisjes vendore. Kjo e fundit merr vendim në mbledhjen më të afërt të saj.

- c) Grupohen sipas vendndodhjes dhe tipologjisë së tyre ndërtimet e përfshira në procesverbalin e konstatimit.

6. Për objektet e ndërtuara pa leje apo shtesat e sipërfaqeve tej lejes së miratuar ndaj të cilave ka filluar proces gjyqësor ose është vendosur masa e sigurisë me vendim gjykate, nga njësia e qeverisjes vendore, ndiqen këto procedura:

- a) I kërkohet deklaruesit apo personit të tretë, me marrjen dijeni të procedimit gjyqësor, depozitimi, në dosjen e ndërtimit pa leje, përkatësisht, të kopjes së vendimit të gjykatës ose të shkresës së gjykatës për zhvillimin e një procesi gjyqësor dhe për objektin e gjykimit.
- b) Vë në dijeni, menjëherë, personin e interesuar për legalizimin e ndërtimit pa leje, kur njoftimi për zhvillimin e procedimit gjyqësor vjen nga gjykata, për vendosje mase sigurie, sipas nenit 40 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.
- c) Depoziton në dosjen e ndërtimit pa leje, në të dyja rastet e mësipërme, aktin për pezullim procedurash legalizimi. Kjo dosje ruhet nga njësia e qeverisjes vendore, sipas ligjit për arkivat.
- ç) Rifillon, me paraqitjen e vendimit të formës së prerë të gjykatës për procedimin gjyqësor, shkak i pezullimit të procedurave të legalizimit, procesin e legalizimit të ndërtimit pa leje, sipas kontekstit dhe përmbajtjes së vendimit të formës së prerë të gjykatës.

7. Për rastet kur vërehet se një subjekt ka deklaruar më shumë se një objekt pa leje, veprohet si më poshtë vijon:

7.1. Kur objektet pa leje ndodhen brenda kufirit territorialo-administrativ të së njëjtës njësi të qeverisjes vendore, kjo e fundit i kërkon deklaruesit:

- a) të zgjedhë objektin, për të cilin kërkon legalizim, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”;
- b) të depozitojë deklaratën noteriale të heqjes dorë nga përfshirja në procesin e legalizimit, sipas kushteve të përcaktuara në ligjin nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, për objektet e tjera, e cila depozitohet në dosjen përkatëse.

7.2. Kur objektet pa leje ndodhen brenda kufirit territorialo-administrativ të dy ose më shumë njësisë të qeverisjes vendore dhe/ose kur rasti i pikës 7/1, të këtij vendimi nuk është vënë re, ALUIZNI, i kërkon njësisë përkatëse të qeverisjes vendore, ku ka vendbanimin subjekti, të veprojë sipas përcaktimit të pikës 7.1 të këtij vendimi.

Në kuptim të kësaj pike subjekti identifikohet nga të dhënat e certifikatës së përbërjes familjare, të lëshuar sipas gjendjes familjare të datës së hyrjes në fuqi të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006.

7.3. Për objektet, të cilat legalizohen me kushtet e tregut:

i) çmimi i shitjes për metër katror të sipërfaqes së zënë nxirret, në përputhje me vlerën e tregut;

ii) taksa e legalizimit përlllogaritet sipas neneve 51 paragrafi i parë, e 77 të ligjit 8405, datë 17.9.1998 “Për urbanistikën”, të ndryshuar, dhe të nenit 16 të ligjit nr.8982, datë 12.12.2002 “Për sistemin e taksave vendore”.

8. Për rastet, kur vërehet se objekti ndodhet në kushtet e trajtimit të veçantë, për shkak të vendndodhjes në troje private, të parashikuara nga plani i përgjithshëm rregullues/studimet urbanistike, të ndërtimeve mbi 5 kate nga niveli zero, njësia e qeverisjes vendore vepron si më poshtë vijon:

a) afishon hartën me kufirin e zonës nën juridiksion, të mbuluar me plan urbanistik, të miratuar për ndërtimet mbi 5 kate nga niveli zero, me fillimin e procesit të vetëdeklarimit. Në këtë rast niveli zero është kuota e nivelit të truallit;

b) dërgon kopje të kësaj harte në ZRPP përkatëse dhe i kërkon asaj listën e pronarëve privat, të regjistruar mbi këto territore, e cila detyrohet të dërgojë, brenda 30 ditëve në njësinë e qeverisjes vendore, përkatëse, materialin e kërkuar;

c) dokumentacioni i afishimit dhe i dërguar nga ZRPP, depozitohet në dosjen e objektit pa leje, evidencohet dhe nënshkruhet nga kryetari i njësisë së qeverisjes vendore;

ç) pas kryerjes së procedurave të mësipërme, kryetari i njësisë së qeverisjes vendore, me urdhër të tij, njofton subjektin deklarues, pronarin e sipërfaqes së truallit, sekretarinë teknike të KRRT dhe ZRPP përkatëse, për pezullimin e legalizimit të objektit.

9. Hartimi i dokumentacionit teknik të përcaktuar më poshtë dhe dokumentacioni i përcaktuar në pikën 5 të këtij vendimi, mbështetet në normat dhe kriteret e legjislacionit urbanistik në fuqi.

a) Genplani në shkallën 1:500, për çdo ndërtim pa leje të deklaruar, hartohet nga njësia e qeverisjes vendore, në bazë të dokumentacionit hartografik të gjendjes ndërtimore, brenda 20 ditësh nga paraqitja e kërkesës së të interesuarit.

b) Planvendosja e zonës/vendbanimit/bllokbanimit/grupndërtimit informal përgatitet nga njësia e qeverisjes vendore dhe përmban:

i) kufirin e zonës/vendbanimit/bllokbanimit/grupndërtimit informal të miratuar nga KRRTSH-ja/KRRT-ja;

ii) sipërfaqen e bazës të secilit objekt dhe kufirin e secilës parcelë ndërtimore.

c) Për hartimin e planimetrisë dhe genplanit njësia vendore:

i) përditëson në terren hartën/fotografinë e gjendjes ndërtimore;

ii) verifikon të dhënat e deklaruara dhe specifikon në hartë/fotografi, sipas deklarimit, kufirin e secilës pronë.

Harta e përfutur konfirmohet nga njësia e qeverisjes vendore dhe depozitohet në strukturën përkatëse të Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale.

10. Pas deklarimit fillestar dhe kualifikimit për legalizim njësia e qeverisjes vendore njofton subjektin deklarues për plotësimin e dokumentacionit. Dosjet për objektet e kualifikuara për përjashtim ose pezullim i dërgohen ALUIZNI-t. Pas shqyrtimit të këtij të fundit brenda një muaji i kthehen njësive të qeverisjes vendore, të cilat i arkivojnë dhe njoftojnë deklaruesit.

11. Planimetria e çdo kati apo e sipërfaqeve shtesë tej lejes së miratuar e shkallës 1:100, hartohet dhe nënshkruhet nga një projektues i licencuar.

12. Institucionet e përcaktuara nga Ministri i Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit për përgatitjen e oponencës mbi qëndrueshmërinë konstruktive të objektit me sipërfaqe tej lejes së miratuar me vendim të KRRTSH-së/KRRT-së, japin mendimin e tyre, me shkrim, brenda 20 ditësh nga paraqitja e kërkesës së të interesuarit.

I interesuari dërgon bashkë me kërkesën dhe deklaratën noteriale ose aktekspertimin, sipas përcaktimit të nenit 37 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integritimin e ndërtimeve pa leje”, edhe projektin e plotë të zbatimit të objektit.

Kopja e oponencës dërgohet zyrtarisht në njësinë përkatëse të qeverisjes vendore dhe/ose në strukturën përkatëse të Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale, brenda afatit të mësipërm.

13. Njësia përkatëse e qeverisjes vendore, për objekte të ngritura pa leje ndërtimi, brenda ose në afërsi të territoreve të mbrojtura nga aktet, ligjore dhe nënligjore, menjëherë, me marrjen e formularit të vetëdeklarimit për secilin objekt, i kërkon sipas rastit, organit përkatës mendim. Ky i fundit jep mendimin e tij me shkrim, brenda 20 ditësh nga paraqitja e kërkesës së njësive përkatëse të qeverisjes vendore.

14. Udhëzimi nr.3, datë 15.3.2005 i Këshillit të Ministrave “Për miratimin e zonës informale”, shfuqizohet.

15. Ngarkohen Ministria e Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale, zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe njësitë e qeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha