

VENDIM
Nr. 280, datë 1.4.2015

**PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, PROCEDURAVE E DOKUMENTACIONIT
TË ZBATUESHËM PËR TË KUALIFIKUAR NDËRTIMET PA LEJE, SHITESAT
ANËSORE DHE/OSE NË LARTËSI, NË NDËRTIME ME LEJE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe nenit 39, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. TË PËRGJITHSHME

1. Objektet pa leje, shtesat anësore/në lartësi, në një ndërtim me leje, në vijim të quajtura “ndërtime informale”, kualifikohen për legalizim kur, nga pikëpamja ndërtimore:

- a) kanë, minimalisht, të ndërtuar një kat, mbi ose nën tokë;
- b) janë të ndërtuara me materiale të qëndrueshme, të ngritura, të paktën, në strukturë dhe janë të lidhura pazgjidhshmërisht me tokën;
- c) nuk janë në kushtet e nenit 35, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

Në kuptim të kësaj pike, ndërtimi informal nuk është në kushtet e nenit 35, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar, kur:

- i) më shumë se 50% e sipërfaqes së truallit, mbi të cilin ai ngrihet, disponohet nga poseduesi i këtij ndërtimi informal, me dokumentacion pronësie, ose rezulton në pronësi shtetërore;
- ii) pronari i ligjshëm i truallit të zënë shpreh, paraprakisht, vullnetin për heqjen dorë nga e drejta për të zhvilluar parcelën dhe për trajtimin e tij nëpërmjet kompensimit financiar.

II. KRITERET PËR LEGALIZIMIN E NDËRTIMEVE NË ZONAT INFORMALE TË MIRATUARA

2. Ndërtimi informal i llojit “objekt”, i ngritur brenda vijës kufizuese të zonës informale të miratuar dhe i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, përjashtohet nga legalizimi kur:

a) shkel distancat e lejuara të rrugëve ekzistuese, të kategorive A e B, ose trupin e rrugëve ekzistuese, të kategorive C, D e E, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 8378, datë 22.7.1998, “Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, dhe të akteve në zbatim të tij;

b) cenon sistemin ose shkel brezin mbrojtës të vijës hekurudhore ekzistuese funksionale, të nivelit kombëtar, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9317, datë 18.11.2004, “Kodi Hekurudhor i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar;

c) është ngritur brenda vijës kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave publike (institucione shtetërore, shkolla e kopshte publike, spitale, qendra shëndetësore publike, kampuse studentore);

ç) është ngritur në zonën e sigurisë së centraleve prodhuese të energjisë elektrike, nënstationeve elektrike ose shkel brezin mbrojtës të sistemit të linjave ekzistuese të interkonjeksionit, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9072, datë 22.5.2003, “Për sektorin e energjisë elektrike”, të ndryshuar;

d) është ngritur brenda zonës mbrojtëse të objekteve të trashëgimisë kulturore, të shpallura në përputhje me ligjin nr. 9048, datë 7.4.2003, “Për trashëgiminë kulturore”, të ndryshuar, sipas kategorive të mëposhtme:

- i) monument kulture i kategorisë I;
- ii) zonë-muze, ansambël-muze, qendër historike dhe park arkeologjik;
- iii) zonë arkeologjike “A”.

dh) cenon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës, të kategorisë II, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9048, datë 7.4.2003, “Për trashëgiminë kulturore”, të ndryshuar;

e) është ngritur brenda zonave dhe/ose nënzonave të mbrojtura, apo zonave të ruajtjes së veçantë, shkalla e mbrojtjes të së cilave nuk lejon ndërtime me funksion banimi apo social/ekonomik, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 8906, datë 6.6.2002, “Për zonat e mbrojtura”, të ndryshuar;

ë) është ngritur brenda territorit/vijës kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave objekt kulti, përveç rasteve kur posedues/subjekt ndërtues është vetë institucioni fetar;

f) është ngritur mbi ose shkel brezin mbrojtës të tubacionit të gazsjellësit, naftësjellësit, aeroportit, portit apo cenon sigurinë e digave të mëdha, të mbrojtura sipas legjislacionit në fuqi;

g) preket nga projektet e infrastrukturës rrugore dhe të sistemeve të linjave energjetike të interkonjeksionit, të miratuara nga autoritetet qendrore të planifikimit të territorit (KKT), sipas legjislacionit në fuqi;

gj) është ngritur brenda distancës në të cilën nuk lejohen ndërtime, nga brigjet e deteve dhe liqeneve, të përcaktuara në dokumentet e planifikimit të territorit, të miratuara sipas legjislacionit në fuqi.

3. Legalizimi i ndërtimit informal, të llojit “shtesë në ndërtim me leje”, u nënshtrohet të njëjtave kritere të pikës 2, të këtij vendimi, me përjashtim të parashikimit për shkeljen e distancave ndaj rrugëve ekzistuese, të kategorive A e B, të përcaktuar në shkronjën “a”, të kësaj pike. Për këto vepra të infrastrukturës publike shtesat do të përjashtohen nga legalizimi vetëm nëse shkelin trupin e rrugës.

III. KRITERET PËR LEGALIZIMIN E NDËRTIMEVE JASHTË ZONAVE INFORMALE TË MIRATUARA

4. Ndërtimi informal i llojit “objekt”, i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, dhe që është ngritur jashtë vijës kufizuese të zonës informale të miratuar, përjashtohet nga legalizimi kur:

a) gjendet në kushtet përjashtuese të pikës 2, të këtij vendimi;

b) shkel distancat e lejuara në rrugët ekzistuese, të kategorive C, D e E, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 8378, datë 22.7.1998, “Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, dhe të akteve në zbatim të tij;

c) është ngritur në zonat me rrezik përmbajtjeje ose çarje-rrëshqitjeje, sipas evidentimit të Shërbimit Gjeologjik Shqiptar si dhe Institutit të Gjeoshkencave, Energjisë, Ujit dhe Mjedisit;

ç) është ngritur brenda kufirit të zonës ekonomike, sipas ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave ekonomike”, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

d) është ngritur në zonat arkeologjike të kategorisë “B”, të shpallura me vendim të Këshillit të Ministrave, dhe për të cilat nuk është miratuar procedura e legalizimit nga Këshilli Kombëtar i Arkeologjisë;

Në zbatim të kësaj shkronje, Këshilli Kombëtar i Arkeologjisë ka detyrimin për t’u shprehur mbi miratimin ose jo të legalizimit, brenda 30 ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë të ALUIZNI-t.

dh) është ngritur në shtretërit e lumenjve ose brenda sipërfaqeve të baseneve dhe rezervuarëve, të mbrojtura sipas ligjit nr. 111/2012, “Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore”, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

e) është ngritur brenda brezit mbrojtës të sistemeve kryesore të kullimit, të mbrojtura sipas ligjit nr. 8518, datë 30.7.1999, “Për ujitjen dhe kullimin”, të ndryshuar, si dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

5. Legalizimi i ndërtimit informal, të llojit “shtesë në ndërtim me leje”, u nënshtrohet të njëjtave kritere të pikës 4, të këtij vendimi, me përjashtim të parashikimit për shkeljen e distancave ndaj rrugëve ekzistuese, të kategorive A, B, C, D dhe E. Për këto vepra të infrastrukturës publike, shtesat

do të përjashtohen nga legalizimi vetëm nëse shkelin trupin e rrugës.

6. Ndërtimet informale, të ngritura brenda kufirit të vijës turistike, nëse cenojnë infrastrukturën rrugore, të parashikuar në dokumentet e planifikimit të territorit, të miratuara sipas legjislacionit në fuqi, nuk legalizohen.

IV. PROCEDURAT DHE DOKUMENTACIONI PËR KUALIFIKIMIN E NDËRTIMEVE INFORMALE

7. Ndërtimet që nuk përfshihen në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, sipas përcaktimeve të nenit 2, të tij, nuk u nënshtrohen procedurave kualifikuese. Për këto ndërtime konstatohet mospërfshirja në procesin e legalizimit, me urdhër të drejtorit të varësisë së ALUIZNI-t, duke argumentuar shkakun ligjor.

8. Drejtoritë e ALUIZNI-t, bazuar në gjendjen faktike në terren, kryejnë procedurat kualifikuese për ndërtimin informal, brenda 60 ditëve nga data e evidentimit faktik në terren (data e “Procesverbalit të evidentimit në terren”). Për kryerjen e këtyre procedurave drejtoritë mbështeten në cilësitë e territorit, të paraqitura grafikisht.

Modeli i vendimit të kualifikimit, mënyra e plotësimit të tij si dhe procedura e pezullimit të legalizimit përcaktohen me udhëzim të drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t.

9. Në rast mosplotësimi, nga subjekti poseduesi ndërtimit informal, të dokumentacionit që duhet të dorëzohet prej tij, brenda 6 muajsh nga njoftimi zyrtar i ALUIZNI-t, ky i fundit informon Inspektoratin Kombëtar të Mbrojtjes së Territorit për të vepruar, sipas legjislacionit përkatës.

10. Për ndërtimet informale, të përcaktuara në kreun III, të këtij vendimi, të ngritura brenda zonave dhe nënzonave të mbrojtura, si dhe zonave të ruajtjes së veçantë, ku shkalla e mbrojtjes nuk ndalon ndërtimet me funksion banimi ose social/ekonomik, procedurat e kualifikimit kryhen pas depozitimit, nga poseduesi i ndërtimit, të aktit për vlerësimin e ndikimit në mjedis (VNM), nga një ent apo subjekti i licencuar.

11. Për shtesat anësore apo në lartësi, kur ndërtimi kryesor është tjetërsuar (është transferuar e drejta e pronësisë), apo nuk rezulton të jetë në pronësi të aplikuesit për legalizim, procedurat e kualifikimit kryhen në emër të pronarit të ndërtimit kryesor, nëse plotësohen të dy kushtet e mëposhtme:

i) Subjekti pronar i ndërtimit kryesor dorëzon pranë drejtorisë përkatëse të ALUIZNI-t dokumentacionin që provon veprimin juridik të fitimit të pronësisë mbi të ose të kalimit të të drejtave mbi shtesën;

ii) Nga evidentimi i gjendjes faktike të shtesës pa leje rezulton se ajo është e lidhur, në mënyrë të pandarë, me ndërtimin kryesor dhe posedohet prej pronarit të këtij të fundit.

Në të kundërt, kualifikimi vijon në emër të poseduesit të shtesës, aplikues për legalizim.

12. Përjashtimi nga legalizimi i ndërtimeve informale, të ndodhura në kushtet e pikës 1, të nenit 35, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, kryhet vetëm pas miratimit të lejes zhvillimore dhe arritjes së marrëveshjes (ose realizimit të detyrimeve të pronarit), në përputhje me pikën 2, të të njëjtit nen.

13. Procedurat e legalizimit të ndërtimeve informale, të ngritura mbi territoret e objekteve ish-ushtarake, të inventarizuara ose jo, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 8743, datë 22.1.2001, “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, të ndryshuar, kryhen në përputhje me kriteret e përcaktuara në këtë vendim dhe duke njoftuar, paraprakisht, autoritetin administrues.

14. Në zbatim të shkronjës “c”, të pikës 4, të këtij vendimi, Shërbimi Gjeologjik Shqiptar dhe Instituti i Gjeoshkencave, Energjisë, Ujit dhe Mjedisit dërgojnë pranë ALUIZNI-t informacionin mbi zonat e evidentuara me rrezik përmbajtjeje dhe çarje-rrëshqitjeje (listat dhe materialin hartografik me koordinata, sipas sistemit koordinativ shtetëror), brenda 2 muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

15. Përfundimisht, për ndërtime informale që ndodhen në territore ose pranë veprave të mbrojtura me akte të veçanta, këshilli teknik, i formuar sipas vendimit nr. 589, datë 10.9.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurave të evidentimit faktik, në terren, të ndërtimeve pa leje/shtesave në ndërtime me leje, të organeve dhe dokumentacionit për propozimin dhe miratimin e zonave informale”, shqyrton dhe paraqet rekomandime për procesin e kualifikimit të tyre.

16. Vendimi nr. 438, datë 28.6.2006, i Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe dokumentacionit të zbatueshëm, për të kualifikuar objektet në ndërtim, që legalizohen ose jo”, të ndryshuar, dhe vendimi nr. 259, datë 4.5.2007, i Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e rregullores për normat dhe standardet minimale urbanistike, për urbanizimin e zonave informale”, shfuqizohen.

17. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban, ALUIZNI, Ministria e Kulturës, Ministria e Mjedisit, Shërbimi Gjeologjik Shqiptar dhe Instituti i Gjeoshkencave, Energjisë, Ujit dhe Mjedisit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Edi Rama