VENDIM
Nr. 756, datë 26.10.2016

PËR DISA NDRYSHIME DHE SHTESA NË VENDIMIN NR. 280, DATË 1.4.2015, TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, "PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, PROCEDURAVE E DOKUMENTACIONIT TË ZBATUESHËM PËR TË KUALIFIKUAR NDËRTIMET PA LEJE, SHTESAT ANËSORE DHE/OSE NË LARTËSI, NË NDËRTIME ME LEJE"

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të 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. Në vendimin nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

Pika 1 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"1. Objektet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtime 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 plotësojnë kushtet për regjistrim, sipas legjislacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme;

c) nuk janë në rrethanat 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 shkronjës "c", ndërtimi informal i ngritur në zonë, për të cilën dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate, nuk gjendet në rrethanat e nenit 35, nëse plotësohet të paktën një nga këto kushte:

i) më shumë se 50% e sipërfaqes së bazës së ndërtimit disponohet nga poseduesi i tij (në bazë të informacionit nga ZVRPP-ja ose dokumentit të pronësisë) apo është në pronësi shtetërore; ose

ii) pronari i ligjshëm i truallit të zënë shpreh, nëpërmjet një deklarate noteriale, vullnetin për heqjen dorë nga e drejta e zhvillimit të parcelës ndërtimore apo miratimin e legalizimit në favor të poseduesit, duke pranuar trajtimin përmes kompensimit financiar; ose

iii) poseduesi i ndërtimit informal është bashkëpronar në truall, pavarësisht nga masa e pjesës takuese ideale të tij; ose

iv) ndërtimi informal është shtesë pa leje në lartësi; ose

v) në rastin e shtesës anësore pa leje, sipërfaqja e bazës së shtesës është më e vogël se 50% e sipërfaqes së bazës së objektit/pallatit ekzistues.".

2. Pas pikës 1, të kreut I, shtohen pikat 1/1, 1/2 1/3 dhe 1/4, me këtë përmbajtje:

"1/1. Ndarjet e hapësirave të brendshme (që ndryshojnë sipërfaqen ndërtimore, brenda vëllimit ekzistues) në ndërtime të regjistruara, legalizohen pa iu nënshtruar kritereve kualifikuese të parashikuara në këtë vendim.

1/2. Legalizohen edhe objektet e ngritura para datës 10.8.1991, sipas kuptimit të vendimit nr. 608, datë 5.9.2012, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, e të truallit funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie, si dhe për regjistrimin e tyre", i ndryshuar, nëse në to apo në truallin funksional të tyre gjenden zhvillime ndërtimore informale. Kritereve kualifikuese, sipas këtij vendimi, u nënshtrohet vetëm shtesa dhe/ose objekti pa leje.

1/3. Kualifikimi i ndërtimeve informale nga drejtoritë e ALUIZNI-t bazohet vetëm në kriteret e

përcaktuara në mënyrë shteruese në këtë vendim. Për efekt të procedurave kualifikuese, drejtoritë e ALUIZNI-t bashkëpunojnë me institucione të tjera, duke iu përmbajtur parashikimeve të këtij vendimi.

1/4. Hipotekat dhe të drejtat e tjera të të tretëve mbi pasurinë, kufizimet e regjistruesit dhe lloji i pasurisë sipas informacionit mbi gjendjen juridike të pronës nuk pengojnë procedurën e kualifikimit të ndërtimit për legalizim.".

3. Pika 2 ndryshohet si më poshtë vijon:

"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 në një nga rastet e mëposhtme:

a) Shkel distancat nga kufiri rrugor i rrugëve ekzistuese të kategorive A e B ose trupi i rrugëve ekzistuese të kategorive C, D dhe E. Për rrugët e kategorive A dhe B, distancat nga kufiri rrugor nuk mund të jenë më pak se:

i) 30 metra për rrugët e kategorisë A;

ii) 20 metra për rrugët e kategorisë B.

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 "territorit të institucioneve publike", sipas neneve 39 dhe 42, pika 2, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, me përjashtim të rasteve kur është ndërtuar nga vetë këto institucione. Në kuptim të këtyre neneve, "territor i institucionit publik" është sipërfaqja e truallit funksional të ndërtesës publike apo që rezulton të jetë pjesë e inventarit për këtë ndërtesë, si: godinat e institucioneve shtetërore, të shkollave e kopshteve publike, spitaleve, qendrave shëndetësore, kampuseve studentore e të tjera të ngjashme;

ç) Është ngritur në zonën e sigurisë të centraleve prodhuese të energjisë elektrike dhe nënstacioneve elektrike ose shkel brezin mbrojtës të sistemit të linjave ekzistuese të interkonjeksionit, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 43/2015, datë 30.4.2015, "Për sektorin e energjisë elektrike;

d) Cenon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij sipas parashikimeve të ligjit nr. 9048, datë 7.4.2003, "Për trashëgiminë kulturore", i ndryshuar dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

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, dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij;

e) Cenon integritetin e objekteve në grup të trashëgimisë kulturore, të shpallura sipas kategorive të mëposhtme:

i) zonë-muze;

ii) ansambël-muze;

iii) qendër historike;

iv) park arkeologjik;

v) zonë arkeologjike "A",

me përjashtim të rasteve kur shkalla e mbrojtjes është hequr ose kur në këto territore lejohen ndërtime të reja, në përputhje me legjislacionin përkatës;

ë) Është ngritur brenda zonave dhe/ose nënzonave të mbrojtura, shkalla e mbrojtjes të të cilave nuk lejon ndërtime, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 8906, datë 6.6.2002, "Për zonat e

mbrojtura", të ndryshuar, dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij;

f) Është ngritur brenda sipërfaqes së truallit funksional të ndërtesave, objekt kulti, përveç rasteve kur poseduesi/subjekti ndërtues është vetë institucioni fetar dhe objekti informal është në funksion të këtij institucioni;

g) Është ngritur mbi ose shkel brezin mbrojtës të tubacionit të gazsjellësit, naftësjellësit, puseve të nxjerrjes së naftës dhe infrastrukturës së tyre, rrjeteve kryesore të ujësjellësve, aeroportit, portit apo cenon sigurinë e digave të mëdha, të mbrojtura sipas legjislacionit në fuqi;

gj) Preket nga zbatimi i një projekti konkret të infrastrukturës rrugore ose të linjës energjetike të interkonjeksionit, të miratuar në mënyrë të posaçme nga Këshilli Kombëtar i Territorit;

h) Është ngritur në breg të detit, liqenit ose lumit, brenda distancës në të cilën nuk lejohen ndërtime, siç përcakton dokumenti i planifikimit të territorit, i miratuar në përputhje me legjislacionin në fuqi;

i) Autoriteti vendor ose institucioni shtetëror kompetent, për zbatimin e një projekti të infrastrukturës publike ka paraqitur kërkesë të argumentuar për përjashtim nga legalizimi, përpara se ALUIZNI të ketë miratuar lejen e legalizimit.".

4. Pika 3 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"3. Ndërtimi informal i llojit "shtesë", si brenda dhe jashtë zonave informale, u nënshtrohet vetëm kritereve të përcaktuara në pikën 2, të këtij vendimi, me përjashtim të:

a) distancave nga rrugët ekzistuese, ku, si rregull, do të merret për bazë vetëm trupi i rrugës. Përjashtimisht, për akset rrugore jokombëtare, kur shtesat bien mbi trotuar, ato legalizohen në përputhje me nenin 42, pika 1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar. "Kërkesë për legalizim", në kuptim të këtij neni, konsiderohet aplikimi për legalizim.; dhe

b) shkronjave "dh", "e" dhe "ë". Në këto raste, legalizimi lejohet vetëm me miratimin paraprak të autoriteteve përgjegjëse sipas ligjit nr. 9048, datë 7.4.2003, "Për trashëgiminë kulturore", ose sipas legjislacionit në fuqi për mjedisin. Këto autoritete duhet të shprehen mbi miratimin ose jo të legalizimit, brenda 45 ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë së ALUIZNI-t.".

5. Në pikën 4 bëhen këto ndryshime:

a) Shkronja "b" ndryshohet si më poshtë vijon:

"b) shkel distancat ndaj rrugëve ekzistuese, sipas përcaktimeve të mëposhtme:

i) 10 metra nga kufiri rrugor për rrugët e kategorisë C, brenda qendrave të banuara. Për rrugët e kategorive D dhe E, brenda qendrave të banuara, do të merret për bazë vetëm trupi i rrugës;

ii) distancat e përcaktuara në nenin 25, pika 2, të rregullores "Për zbatimin e Kodit Rrugor", miratuar me vendimin nr. 153, datë 7.4.2000, të Këshillit të Ministrave, të ndryshuar, për objektet jashtë qendrave të banuara.".

b) Shkronja "c" shfuqizohet.

c) Shkronja "dh" ndryshohet si më poshtë vijon:

"dh) është ngritur në breg të rezervuarit, brenda distancës në të cilën nuk lejohen ndërtime, siç përcakton dokumenti i planifikimit të territorit, i miratuar në përputhje me legjislacionin në fuqi;".

ç) Pas shkronjës "e" shtohet shkronja "ë", me këtë përmbajtje:

"ë) me kërkesë të subjektit të interesuar, provohet nga evidentimi faktik në terren se objekti cenon integritetin strukturor dhe/ose funksional të ndërtesës private, në pronësi të kërkuesit.".

6. Pika 6 ndryshohet si më poshtë vijon:

"6. Ndërtime informale brenda kufirit të vijës turistike, në kuptim të nenit 38/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, janë ato të ngritura brenda "vijës bregdetare" (jashtë qendrave urbane), të miratuar me vendimin nr. 1, datë 8.10.2013, të KKT-së. Këto ndërtime u nënshtrohen kritereve të legalizimit sipas këtij vendimi dhe projekteve të infrastrukturës rrugore, të parashikuara në dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit.

Përjashtimisht, kur nga zbatimi i projektit të infrastrukturës rrugore rezulton se ndërtimi informal nuk cenon veprën, atëherë ai legalizohet.".

7. Pas pikës 8 shtohen pikat 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6 dhe 8/7, me këtë përmbajtje:

"8/1. Në vlerësimin e kritereve për rrugët ekzistuese, verifikimi i trupit të rrugës kryhet mbi bazën e dokumentacionit të gjendjes faktike dhe të klasifikimit të rrugës, të vënë në dispozicion nga Autoriteti Rrugor Shqiptar ose nga autoriteti vendor i zhvillimit të territorit. Nëse nuk disponohet dokumentacion, konstatimi i trupit të rrugës bëhet sipas evidentimit faktik në terren, të kryer nga vetë drejtoria e ALUIZNI-t. Në kuadër të këtij vendimi, "qendra të banuara" konsiderohen zonat e urbanizuara (zonat e ndërtueshme), sipas vendimit nr. 5, datë 29.12.2014 të KKT-së.

8/2. Për zbatimin e pikave 3, shkronja "b", dhe 4, shkronja "d", të këtij vendimi, drejtoria e ALUIZNI-t vendos në dispozicion të autoriteteve përgjegjëse dokumentacionin e praktikës së legalizimit (genplan, planimetritë, prerjet tërthore dhe gjatësore dhe fotografi të ndërtimit). Vlerësimi i ndërtimit nga autoritetet përgjegjëse kryhet bazuar vetëm mbi këtë dokumentacion dhe mbi verifikimet e tyre. Kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje, sipas dispozitave të Kodit të Procedurave Administrative, nëse autoriteti nuk shprehet brenda 45 ditëve.

8/3. Në përputhje me nenet 141 dhe 144, të Kodit Civil, si dhe me nenin 560, të Kodit të Procedurës Civile, ndërtimi informal nuk përbën objekt të ekzekutimit të detyrueshëm dhe legalizimi i tij nuk ndërpritet për shkak të këtyre procedurave.

8/4. Kur poseduesi e ka ngritur ndërtimin në pronën e tij dhe kjo pronë rezulton e sekuestruar, ALUIZNI, brenda 30 ditëve nga data e marrjes dijeni për këtë fakt, kryen procedurat kualifikuese, miraton lejen e legalizimit (nëse përmbushen kriteret), si dhe njofton përmbaruesin gjyqësor përpara regjistrimit të pasurisë së legalizuar. Përjashtimisht, nëse si pasojë e ekzekutimit të detyrueshëm poseduesi e ka humbur pronësinë përpara kualifikimit, kjo procedurë vijon vetëm me miratimin paraprak të subjektit që ka fituar pronësinë mbi truallin ose pasi konflikti për të drejtat mbi ndërtimin informal të jetë zgjidhur me vendim gjyqësor të formës së prerë.

8/5. Në rastin e pikës 8/4 dhe kur poseduesi është subjekt i ekzekutimit të detyrueshëm të një kredie, ALUIZNI, gjatë legalizimit, nuk merr parasysh asnjë veprim juridiko-civil për kalimin e të drejtave mbi ndërtimin te të tretët.

8/6. Ekzekutimi i detyrueshëm nuk pengon procedurat e legalizimit as në rastin e objekteve me shtesa në tejkalim të lejes së ndërtimit dhe/ose me ndryshime të funksionit të hapësirave. Kur objekti dhe/ose trualli rezultojnë të sekuestruar, drejtoria e ALUIZNI-t procedon sipas përcaktimeve të pikës 8/4, të këtij vendimi.

Nëse ekzekutimi i detyrueshëm ka përfunduar më parë dhe karabinaja është tjetërsuar, objekti legalizohet në favor të subjektit që e ka përfituar atë, vetëm për ato njësi për të cilat nuk janë lidhur më parë akte noteriale mes investitorit dhe porositësve apo pronarëve të truallit.

8/7. Për situatat e pikave 8/4, 8/5 dhe 8/6, kur ZVRPP-ja nuk ka përcjellë informacion sipas kreut I, të vendimit nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave, ALUIZNI nuk mban përgjegjësi nëse nuk është njoftuar më parë nga përmbaruesi gjyqësor.

Nëse përmbaruesi pengon legalizimin apo pretendon pezullimin e procedurave, në kundërshtim me pikat 8/3 deri në 8/6, të këtij vendimi, ALUIZNI njofton ministrin e Drejtësisë për nisjen e procedimit disiplinor.".

8. Pika 11 ndryshohet si më poshtë vijon:

"11. Për "shtesat" në ndërtime të regjistruara, marrëdhënia me ndërtimin e regjistruar shqyrtohet gjatë procedurave kualifikuese, vetëm nëse, sipas evidentimit në terren të kryer nga ALUIZNI, shtesa është e lidhur pazgjidhshmërisht nga ana funksionale me të. Në këto raste, kur ndërtimi i ligjshëm është tjetërsuar, procedurat e kualifikimit të shtesës kryhen në emër të pronarit të ri të tij. Përjashtimisht, me pëlqimin e shprehur të pronarit të ndërtimit të regjistruar, shtesa mund të legalizohet në emër të një subjekti tjetër edhe kur ekziston lidhja funksionale me ndërtimin ekzistues.

Kur lidhja funksionale nuk ekziston, marrëdhënia me ndërtimin e regjistruar nuk merret parasysh gjatë kualifikimit për legalizim.”.

9. Pika 13 ndryshohet si më poshtë vijon:

“13. Nëse poseduesi ka ngritur ndërtim informal mbi truallin e një objekti të shembur, që ka qenë në pronësi të tij, ai duhet të dorëzojë pranë drejtorisë së ALUIZNI-t deklaratën noteriale në të cilën pranon faktin e shembjes. Kjo deklaratë dorëzohet përpara miratimit të lejes së legalizimit dhe një kopje e saj përcillet pranë ZVRPP-së.

Kur objekti i shembur rezulton në pronësi të të tretëve ose në pronësi shtetërore, sipas regjistrit të pasurive të paluajtshme ose çdo dokumenti ligjor pronësie, në deklaratën noteriale poseduesi duhet të deklarojë se nuk është subjekt i veprave penale të parashikuara në seksionin III, të kreut III, të pjesës së posaçme, të Kodit Penal. Për ndërtimet shtetërore të shembura, institucioni përgjegjës (administrues) detyrohet të kryejë procedurat për pasqyrimin e gjendjes ekzistuese në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit.”.

10. Pas pikës 13 shtohet pika 13/1, me këtë përmbajtje:

“13/1. Për legalizimin e ndërtimeve informale, të ngritura mbi territoret e objekteve ish-ushtarake, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 8743, datë 22.1.2001, “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, të ndryshuar, ALUIZNI zbaton procedurat e përcaktuara në këtë vendim, duke bashkëpunuar me Ministrinë e Mbrojtjes, në përputhje me pikën 17, të vendimit nr. 465, datë 22.6.2016, të Këshillit të Ministrave.

Për territoret ose për sipërfaqe të tjera në përgjegjësi administrimi të institucioneve shtetërore, procedurat e legalizimit kryhen duke njoftuar paraprakisht këto institucione.”.

11. Pika 15 ndryshohet si më poshtë vijon:

“15. Kur situata ndërtimore apo urbane e ndërtimeve informale rezulton e paqartë, e papërcaktuar, nuk ka rregullim të posaçëm ose ky rregullim është kontradiktor, 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”, mund të shqyrtojë dhe të vendosë për mënyrën e trajtimit të unifikuar të tyre.”.

12. Pikat 5, 9, 10 dhe 14, shfuqizohen.

II. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban, Ministria e Kulturës, Ministria e Mjedisit dhe ALUIZNI për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTRI
Niko Peleshi