LIGJ
Nr.9304, datë 28.10.2004

PËR LEGALIZIMIN DHE URBANIZIMIN E ZONAVE INFORMALE

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83 pika 1 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Objekti i ligjit

Ky ligj ka për objekt:

a) legalizimin e ndërtimeve pa leje në zonat informale, të përcaktuara sipas procedurave të këtij ligji;

b) urbanizimin e zonave të zëna nga ndërtimet e banesave pa leje, të emërtuara "informale", për integrimin e tyre në zhvillimin territorial e infrastrukturor të vendit dhe përmirësimin e kushteve të jetesës në to.

Neni 2
Fusha e zbatimit

1. Ky ligj zbatohet për efekt legalizimi dhe urbanizimi në ndërtimet pa leje brenda territorit të zonës informale, të përfunduara në çastin e hyrjes në fuqi të këtij ligji për rastet:

a) që legalizohen në përputhje të plotë me studimin urbanistik të zonës informale të miratuar;

b) që legalizohen pasi ridimensionohen për t'u përshtatur me studimin urbanistik të zonës informale të miratuar;

c) që prishen, pasi vijnë në kundërshtim me studimin urbanistik të zonës informale të miratuar.

2. Janë objekt legalizimi:

a) ndërtimet e banesave pa leje, duke përfshirë edhe sipërfaqet me funksion jobanimi brenda tyre;

b) ndërtimet pa leje me funksion arsimor e shëndetësor;

c) ndërtimet e veçanta pa leje, të ndërtuara me lejen e pronarit të truallit, kur janë në përputhje me studimin e miratuar të zonës përkatëse dhe plotësojnë kushtet e nenit 77 të ligjit nr.8405, datë 17.9.1998 "Për urbanistikën".

Neni 3
Përkufizime

1. "Zonë informale", e miratuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë (KRRTRSH), është:

a) zona e ndërtuar pa u bazuar në studime urbanistike;

b) zona e zënë nga ndërtime të banesave pa leje;

c) zona që nuk gëzon mbrojtje të veçantë nga aktet ligjore e nënligjore në fuqi.

2. "Ndërtim pa leje" është objekti i ndërtuar nga shtetasi brenda territorit të përcaktuar "Zonë informale", për të cilin nuk janë respektuar procedurat e përcaktuara në ligjin nr.8405, datë 17.9.1998 "Për urbanistikën".

3. "Urbanizim" është përcaktimi i bërë në nenin 1 pika 16 të ligjit nr.8405, datë 17.9.1998

“Për urbanistikën”.

4. “Legalizim” është pajisja me dokumentin e lejes së legalizimit, në përputhje me kërkesat e këtij ligji dhe kriteret e përcaktuara nga studimi urbanistik i zonës informale, pas zgjidhjes së pronësisë mbi parcelën ndërtimore.

5. “Leje legalizimi” është akti administrativ, i cili bashkë me dokumentacionin tekniko-ligjor paraqitet për regjistrimin e objektit në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

6. “Parcela ndërtimore” është sipërfaqja nën objekt plus sipërfaqen funksionale të saj.

KREU II
PËRGJEGJËSITË DHE DETYRIMET E SUBJEKTEVE PËRKATËSE

Neni 4
Respektimi i procedurave

Ndërtimet pa leje në zonën informale legalizohen duke respektuar në çdo rast procedurat e përcaktuara në legjislacionin për urbanistikën.

Neni 5
Agjencia e Legalizimit dhe Urbanizimit të Zonave Informale

1. Agjencia e Legalizimit dhe Urbanizimit të Zonave Informale bashkërendon punën me organet qendrore shtetërore dhe njësitë e qeverisjes vendore për:

a) hartimin e studimeve urbanistike;

b) njësimin e procedurave për procesin e urbanizimit dhe legalizimit të zonave informale;

c) sigurimin e fondeve nga Buxheti i Shtetit për urbanizimin e zonave informale

2. Ministri, që mbulon veprimtarinë shtetërore të planifikimit të territorit, nxjerr udhëzim për procedurat e mbledhjes dhe përpunimit të të dhënave për ndërtimin e banesave pa leje në zonat informale.

3. Mënyra e organizimit dhe e funksionimit të kësaj Agjencie përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 6
Detyrat e njësisë së urbanistikës të njësisë së qeverisjes vendore

Sipas këtij ligji, njësitë e urbanistikës pranë njësive të qeverisjes vendore kanë këto detyra:

a) verifikojnë gjendjen reale të ndërtimeve;

b) bëjnë përditësimin teknik të planvendosjes në terren të ndërtimeve të banesave pa leje dhe të territoreve të zëna nga këto të fundit, në kufijtë dhe shtrirjen sipërfaqësore të zonës informale, të miratuar nga KRRTRSH-ja;

c) hartojnë detyrat e projektimit për studimet urbanistike, sipas përcaktimit të nenit 8 të këtij ligji.

Neni 7
Detyrimet e shtetasve për legalizimin e ndërtimeve pa leje

Për ndërtimet pa leje, shtetasit detyrohen:

a) që për një periudhë 3-mujore nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të bëjnë pranë njësisë së urbanistikës të njësisë së qeverisjes vendore përkatëse vetëdeklarimin e ndërtimit pa leje që kanë përfunduar dhe të sipërfaqes së zënë, sipas formularit, që i bashkëlidhet këtij ligji;

b) që të paraqesin në njësinë e urabanistikës të njësisë së qeverisjes vendore përkatëse dokumentacionin e plotë tekniko-ligjor, sipas formularit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, brenda një periudhe njëvjeçare pas miratimit të studimit urbanistik të zonës informale.

KREU III
PROCEDURAT

Neni 8

Etapat e realizimit të procesit të legalizimit

Procedurat për realizimin e procesit të legalizimit janë:

a) vetëdeklarimi nga ana e shtetasve i ndërtimeve pa leje dhe i territorit të zënë nga ndërtimi i banesës brenda zonës informale;

b) kërkesa e argumentuar e njësisë së qeverisjes vendore, pas evidentimit të sipërfaqes së zënë nga ndërtimi i banesave pa leje, për përfshirjen e tyre në procesin e urbanizimit dhe të legalizimit. Kjo kërkesë depozitohet në Sekretarinë Teknike të Këshillit të Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë (KRRTRSH) brenda gjashtë muajve nga mbarimi i afatit të përcaktuar në shkronjën "a" të nenit 7 të këtij ligji;

c) kërkesa për përfshirjen në procesin e urbanizimit dhe legalizimit të sipërfaqes së zënë shqyrtohet në Këshillin e Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë. Përcaktimi "Zonë informale", mbi të cilën sjell pasoja juridike ky ligj, bëhet me vendim të KRRTRSH-së.

Mbi bazën e këtij përcaktimi KRRTRSH-ja vendos kryerjen ose rishikimin e studimeve urbanistike për këto zona.

Kjo kërkesë shqyrtohet brenda tre muajve nga data e depozitimit të saj në Sekretarinë Teknike të KRRTRSH-së;

ç) hartimi i studimeve urbanistike të këtyre zonave bëhet nga njësitë e qeverisjes vendore brenda gjashtë muajve, pas miratimit të zonës informale;

d) miratimi i studimeve urbanistike nga KRRTRSH-ja bëhet brenda katër muajve nga miratimi i tyre nga KRRT-të përkatëse;

dh) lejimi për fillimin e legalizimeve të ndërtesave të banimit pa leje nga KRRTRSH-ja bëhet pas plotësimit të kushteve të përcaktuara në këtë ligj;

e) Këshilli i Ministrave, në bashkëpunim me organet e qeverisjes vendore, vendos për kryerjen e studimeve urbanistike për zona të veçanta.

Neni 9

Dhënia e lejes së legalizimit

1. KRRTRSH-ja, në zbatim të studimit të miratuar me vendim të saj për zonën informale në shqyrtim, autorizon fillimin e legalizimeve për ndërtimet pa leje në të, vetëm pasi njësia e qeverisjes vendore, në bashkëpunim me strukturën që mbulon fushën për prishjen e ndërtimeve pa leje, të ketë realizuar lirimin e sipërfaqeve të parashikuara për funksione publike në studimin urbanistik të zonës përkatëse.

2. Kur plotësohen kushtet, sipas këtij neni dhe neneve 7, 8 dhe 10 të këtij ligji, njësia e qeverisjes vendore, që mbulon sipërfaqen e zonës informale, për të cilën është miratuar studimi urbanistik, i lëshon lejen e legalizimit kërkuesit, sipas formularit përkatës, brenda 60 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës.

3. Mënyra dhe afati i shlyerjes së detyrimeve financiare, të përcaktuara në aktet ligjore në fuqi dhe formulari i legalizimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU IV

PRONËSIA MBI SIPËRFAQEN E ZËNË

Neni 10

Zgjidhja e pronësisë mbi parcelën ndërtimore

Zgjidhja e pronësisë mbi parcelën ndërtimore nga ndërtimet e banesave pa leje bëhet si më poshtë:

1. Kur sipërfaqja e zënë nga ndërtimet në çastin e hyrjes në fuqi të këtij ligji është pronë jopublike e paluajtshme e shtetit, kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore te pronari i banesës bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil, si më poshtë:

me pagesë të menjëhershme;

b) me pagesë me këste;

c) me marrjen me qira për një periudhë të caktuar.

Mënyrat e pagesës, të ndarjes së kësteve, të marrjes me qira, të afateve dhe kushteve lehtësuese përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Vlerësimi i pronës bëhet sipas vlerës së tregut në çastin e kryerjes së legalizimit.Vlera e kësaj prone përcaktohet në përputhje me metodologjinë e propozuar nga Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave me vendim të Kuvendit.

2. Kur sipërfaqja e zënë nga ndërtimet është pronë private, legalizimi i banesës bëhet pas kalimit të pronësisë mbi sipërfaqen e zënë nga pronari te ndërtuesi i banesës, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

Në rastet kur ky kalim nuk realizohet, pronari i sipërfaqes së zënë nga ndërtimet kompensohet në përputhje me ligjin nr.9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës". Në këtë rast, kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore te ndërtuesi i banesës bëhet sipas përcaktimit të pikës 1 të këtij neni.

Neni 11

Përcaktimi i sipërfaqes së parcelës ndërtimore

1. Sipërfaqja e parcelës ndërtimore, për efekt legalizimi të banesës, duhet të jetë në çdo rast sa trefishi i sipërfaqes që zë objekti, por jo më shumë se 500 metra katrorë.

2. Shtetasve, banesa e të cilëve prishet nga studimi urbanistik, u mundësohet vënia në dispozicion e parcelave të lira ndërtimore nga njësia e qeverisjes vendore, të krijuara nga studimi urbanistik.

3. Këshilli i Ministrave përcakton me vendim kriteret dhe procedurat, mbi bazën e të cilave bëhet llogaritja e sipërfaqes funksionale të objektit që do të legalizohet, në përputhje me studimin urbanistik të miratuar.

KREU V

DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

Neni 12

Dispozita detyruese

Mosdeklarimi brenda afatit kohor, deklarimi i rremë i ndërtimit dhe i sipërfaqes së zënë, si dhe mosparaqitja e dokumentacionit të plotë tekniko-ligjor sjell përjashtimin nga trajtimi dhe mospajisjen me dokumentin e legalizimit të shtetasve që kanë ndërtuar pa leje në zonat informale.

Neni 13

Aktet nënligjore

1. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet nënligjore, sipas përcaktimeve të neneve 5, 7, 8, 9, 10 e 11 dhe procedurën e mëtejshme të zbatimit të këtij ligji.

2. Ngarkohet Ministri i Rregullimit të Territorit dhe Turizmit të nxjerrë udhëzimin, sipas përcaktimit të nenit 5 të këtij ligji.

Neni 14

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Shpallur me dekretin nr.4403, datë 23.11.2004 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Alfred Moisiu

FORMULAR

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
Bashkia / Komuna _____

Vetëdeklarim për legalizim

A- Të dhëna vetjake të zotëruesit të objektit

Deklaruesi_____,_____,_____
Emër Atësi Mbiemër
Adresa e truallit të ndërtimit
_____
Viti i ndërtimit ____ / ____ / _____
Funksioni i objektit _____
Ky dokument shoqërohet me certifikatën familjare të vetëdeklaruesit.

B- Lloji i pronësisë mbi të cilën është ndërtuar

1. Pronë private nëse po (Shëno me kryq) ☐
2. Pronë publike ..... (Shëno me kryq) ☐
3. Pa njohje pronësie ..... (Shëno me kryq) ☐

Nëse është pronë private e vetëdeklaruesit, të shoqërohet me certifikatë pronësie nga ZRPP përkatëse.

C- Të dhëna urbanistike për objektin

Sipërfaqja e zënë _____ (m^2)
Sipërfaqja e ndërtimit _____ (m^2)
Koeficienti i shfytëzimit të truallit _____ %
Pozicioni topografik (kufizimet) :
Veriu :_____
Jugu : _____
Lindja:_____
Perëndimi:_____
Distanca nga aksi i rrugës _____m
Distanca nga trotuari _____ m

D- Të dhëna ndërtimore për objektin

Numri i kateve mbi tokë _____, nën tokë _____
Lartësia e përgjithshme e objektit _____(m)
Volumi _____(m^3)
Lloji i mbulesës_____
Hyrja kryesore nga_____
Hyrjet e shërbimit nga _____
Kushte të veçanta _____
Ky dokument të shoqërohet me fotografi të katër pamjeve të objektit.

Projektues (nëse ka) Zbatues (nëse ka) .

_____ _____
Emër Mbiemër Nr. Licencës Emër Mbiemër Nr. Licencës

Për sa më sipër, deklaroj se janë të vërteta dhe të sakta.

Vetëdeklaruesi **Për Njësinë e Qeverisjes Vendore**

_____
Emër Mbiemër Firma

Datë ___/___/200_

Shënim: ***Ky dokument është hapi i parë për legalizim, por i pamjaftueshëm. Ai duhet të plotësohet nga kërkesat e tjera të ligjit.***