

UDHEZUES

UNIFIKIMI I PROCEDURAVE PËR MIRATIMIN E SHESHEVE DHE LEJEVE TË NDËRTIMIT

SHOQATA E BASHKIVE TË SHQIPËRISË në kuadër të ndërrmarrjeve të njëpasnjëshme ndihmëse, orientuese dhe lobuese në shërbim të bashkive shqiptare inicioi dhe realizoi përpilimin e këtij udhëzuesi.

Udhëzuesi është përpjekja finalizuese e një rruge të ngjeshur takimesh seminaresh dhe workshopesh në funksion të ndërgjegjësimit të kryebashkiakëve dhe stafit të tyre të marrjes në dorë të kompetencave të njohura me ligj dhe në mënyrë më të veçantë të kompetencës së miratimit të shesheve dhe lejeve të ndërtimit.

1. Qëllimi i hartimit të këtij udhëzuesi është:

Orientimi tekniko-ligjor dhe unifikimi i procedurave në të gjitha bashkitë e Shqipërisë për miratimin e shesheve dhe lejeve të ndërtimit.

Ky dokument udhëzues do të përmbajë një paketë tekniko-ligjore që do ti shërbejë bashkive lidhur me ushtrimin me profesionalizëm të tagrit ligjor (kompetencës) të miratimit të shesheve dhe të lejeve të ndërtimit.

Bashkitë e kategorisë së parë e ushtrojnë këtë kompetencë prej kohësh (ligji 8405) ndërsa bashkive të kategorive të tjera i është njohur me ligjin nr. 8652 “Për Organizimin dhe Funksionimin e Qeverisjes Vendore” date. 31. 07. 2000, neni 72, që pas 1 janarit 2001.

Bashki të kategorisë së parë janë ato Bashki të cilësuar në ligjin nr. 8405 “PËR URBANISTIKËN” datë. 17. 09. 1998, neni 15 i tij.

Kësaj kategorie bashkish ky udhëzues do ti shërbejë për krahasimin dhe saktësimin e procedurave të miratimit të shesheve dhe të lejeve të ndërtimit .

Bashkive të kategorive të tjera (jo-të para) ku udhëzues do ti shërbejë sigurisht më shumë. Ai do të përbëjë modelin procedural për të realizuar me saktësi dhe profesionalizëm pikërisht ushtrimin e kompetencës leje-miratuese të lartpërmendur.

Në këto kushte duke ju ardhur sado pak në ndihmë në përmbajtje të këtij materiali do të gjeni :

1. Pjesa e parë, do të përmbajë sygjerime lidhur me rrugën procedurale të ngritjes së strukturave në bashkitë tuaja për të realizuar një kompetencë të tillë.
Kjo pjesë do ti shërbejë vetëm bashkive jo të kategorisë së parë.
2. Pjesa e dytë, do të ezaurojë procedurat tekniko-ligjore të cilat do të ndiqen nga qytetarët dhe nga organet bashkiake e shtetërore duke filluar nga depozitimi i kërkesës për miratimin e shesheve dhe lejeve të ndërtimit, deri në dhënien e lejes së shfrytëzimit.

PJESA E PARË

Bazuar në ligjin organik nr. 8652 “Për Organizimin dhe Funksionimin e Qeverisjes vendore” datë. 31. 07. 2000, neni 72-5/1-c të gjitha bashkitë vishen me kompetencën e miratimit të shesheve dhe lejeve të ndërtimit.

Duke iu referuar dispozitave kalimtare të ligjit të lartpërmendur dhe pikërisht nenit 76 të tij disa nene të ligjit 8405 “Për urbanistikën” automatikisht shfuqizohen .

Sigurisht do të ishte mirë që Këshilli i Ministrave të hartonte projekt-ligjet apo aktet nënligjore përkatëse, në funksion të ligjit organik. Pavarësisht nga mungesa e tyre, bashkitë janë të detyruara të veprojnë në zbatim të ligjit organik.

Është kryetari i bashkisë ai që ushtron të gjithë kompetencat në kryerjen e funksioneve të bashkisë, me përjashtim të atyre që janë kompetencë vetëm e këshillit bashkiak (Ligji 8652 neni 44 pika a.).

Kompetenca e miratimit të shesheve dhe lejeve të ndërtimit nuk është e këshillave bashkiakë mbasi nuk është e shprehur në ndonjë nga pikat e nenit 32 të ligjit nr. 8652 (neni 32 – Detyrat dhe kompetencat e këshillit komunal ose bashkiak).

Deri këtu baza ligjore është e qartë.

Më tej, për mënyrën se si do të procedohet në bashkitë e kategorisë jo të parë nga momenti i depozitimit të kërkesës për miratim sheshi dhe leje ndërtimi dhe deri në dhënien e lejes së shfrytëzimit nuk ka dalë asnjë ligj apo akt nënligjor rregullues.

Në këto kushte duke qenë se kompetenca e miratimit të shesheve dhe lejeve të ndërtimit është e kryetarit të bashkisë ky i fundit mund ta ushtrojë vetë atë, ose ta delegojë. Në funksion të sa më sipër për të realizuar sa më profesionalisht dhe me përgjegjësi këtë kompetencë, ne ju rekomandojmë të ndiqni këtë rrugë procedurale :

Ngritja dhe funksionimi i KRRT-ve në bashkitë tuaja.

Këto K.RR.T. mund të jenë organe **vendim-marrëse** të kryesuara nga kryetari i bashkisë, ose organe **konsultative** pranë kryetarit të bashkisë.

- 1. Në rastin e parë kryetari i bashkisë vendos të delegojë kompetencën e tij të miratimit të shesheve dhe lejeve të ndërtimit dhe t'ia kalojë këtë kompetencë K.RR.T.-së.*

Kryetari i bashkisë së bashku me vendimin e tij për t'ia deleguar kompetencën e miratimit të shesheve dhe lejeve të ndërtimit KRRT-së i propozon këshillit bashkiak të miratojë këtë organ të propozuar prej tij.

Do të jetë pikërisht ky organ, i cili do të kryesohet nga kryetari i bashkisë, që do të miratojë sheshet dhe lejet e ndërtimit, sigurisht duke u bazuar në parametrat tekniko-ligjorë të përcaktuar në ligjin “Për Urbanistikën” dhe “Rregulloren e Urbanistikës”(shiko pjesën e dytë).

Këshilli bashkiak me propozim të kryetarit të bashkisë do të miratojë gjithashtu dhe numrin e anëtarëve që do të përbëjnë KRRT-të .

Sipas ligjit (ligji “Për urbanistikën” neni 14) anëtarët e KRRT-ve shpërblehen për punën e tyre

Tarifa e shpërblimit caktohet nga këshilli bashkiak.

Këto KRRT do të funksionojnë si KRRT-të e bashkive të kategorisë së parë të kryesuara nga kryetari i Bashkisë.

- 2. Në rastin e dytë kryetari i bashkisë vendos për ngritjen e KRRT-së, emëron anëtarët e KRRT-së, numrin e tyre, si dhe masën e shpërblimit.*

Do të jetë pikërisht ky organ, i cili do të kryesohet nga kryetari i bashkisë, që do të ndihmojë kryetarin e bashkisë të miratojë sheshet dhe lejet e ndërtimit, sigurisht duke u bazuar në parametrat tekniko-ligjorë të përcaktuar në ligjin “Për Urbanistikën” dhe “Rregulloren e Urbanistikës”(shiko pjesën e dytë).

Gjithashtu është e nevojshme në të dyja rastet të ngrihet sekretaria teknike e KRRT-së.

Sekretaria teknike duhet të përbëhet minimumi nga 3(tre)specialistë dhe një sekretare.

Sygjerohet që sekretaria teknike të përbëhet të paktën nga një arkitekt, një inxhinier ndërtimi një urbanist dhe një sekretare.

Sekretaria teknike shërben për përgatitjen e materialeve për K.RR.T.-në dhe drejtohet nga shefi i zyrës apo sektorit të urbanistikës në bashki.

Në rast se ngritja e sekretarisë teknike në disa Bashki është e pamundur, rolin dhe detyrat e sekretarisë teknike duhet t’i realizojë zyra apo sektori i urbanistikës në Bashki.

Shefi i zyrës apo sektorit të urbanistikës do të jetë njëkohësisht dhe sekretari i K.RR.T-së.

P J E S A E D Y T Ë

Pranë Zyrës apo Sektorit të Urbanistikës në Bashki do të paraqiten :

1. *Kërkesë për miratim sheshi* (neni 39 ligji nr.8405 dt. 17. 09 1998)
2. *Kërkesë për leje ndërtimi* (neni 45 ligji nr.8405 dt. 17. 09 1998)

Në zbatim të ligjit nr. 8405 dt. 17. 09. 1998 “Për Urbanistikën” , neni 22 i tij, Sektori i Urbanistikës në bashkitë tuaja do të ketë kompetencën e paraqitjes së kërkesave për sheshe dhe leje ndërtimi, bashkangjitur me mendimin e saj në formë të shkruar , në KRRT-të e bashkive. (neni 22 I ligjit 8405.)

KRRT-të do të miratojnë *sheshet dhe lejet e ndërtimit*.

Në rastin kur K.RR.T.-ja mund të jetë organ konsultativ, ajo jep mendimin e saj dhe do të jetë kryetari i cili do të vendosë të miratojë sheshin apo lejen e ndërtimit.

Në lejen e ndërtimit përcaktohet detyrimi për pranimin e *kontrollit* të realizimit të ndërtimit nga zyra apo sektori i urbanistikës në bashki.

Më pas të gjitha objektet duhet t'i nënshtrohen *kolaudimit tekniko-ekonomik*.

Procedura vazhdon me *lejen e shfrytëzimit* dhe më pas me *rregjistrimin e objektit në zyrën e pasurive të paluajtëshme*

Pra siç kuptohet, procesi nga fillimi deri në përfundim të punimeve përkrahon disa faza.

Për t'ju ardhur sa më shumë në ndihmë, procedurat nga depozitimi i kërkesës për miratim sheshi apo leje ndërtimi, deri në përfundim të punimeve, për t'i qartësuar po i ndajmë në disa faza:

a. Faza e depozitimit të dokumentacionit të kërkesës për miratim sheshi ndërtimi dhe shqyrtimi i saj nga zyra apo sektori i urbanistikës në bashki .

1. Për çdo shesh ndërtimi, kërkesa duhet të jetë e bazuar në studimin urbanistik të miratuar të zonës në fjalë, ndryshe materiali kthehet mbrapsht deri në plotësimin e studimit, nga një organ shtetëror ose nga vetë i interesuari, i cili mund të kryejë studimin urbanistik në organet e licensuara në përputhje me strategjinë e zhvillimit urbanistik të qytetit. Sqarimet jepen nga zyra apo sektori i urbanistikës në bashki.(ligji nr.8405, neni 39)
2. Kërkesa paraqitet nga personi fizik apo juridik i interesuar.
3. Nga data e paraqitjes së kërkesës për miratimin e sheshit me destinacionin funksional të tij dhe kushtet urbanistike, deri në daljen e vendimit nuk duhet të kalojnë më shumë se 60 ditë kalendarike (ligji nr. 8405, neni 44)
4. Në funksion të kësaj faze duhet të depozitohet dokumentacioni në vijim :

1. Formulari nr. 1 (ligji nr. 8405 dt. 17. 09. 1998 “Për Urbanistikën”)

2. Dokumenti i pronësisë për pronësinë private i lëshuar nga zyra e rregjistrimit të pasurisë së paluajtëshme jo më parë se një javë nga data e depozitimit të kërkesës.

3. Genplani me relief të hartuar nga organi ose individ me licencë gjeodezike. _____

4. Studimi pjesor urbanistik(i përgatitur nga projektuesi). _____

5. Plan vendosja e objektit në shkallën 1:500 me përmasat dhe distancat nga kufijtë e pronës dhe të rrugës. _____

6. Projekt idea e objektit, firmosur nga projektuesi me firmë origjinale. _____

7. Fotokopje të noterizuar të licencës së projektuesve. _____

8. Relacion teknik shpjegues i studimit dhe projektit(i përgatitur nga firma projektuese).

b. Faza e dhënies së mendimit paraprak nga zyra apo sektori i urbanistikës në bashki dhe miratimi i sheshit të ndërtimit

Zyra apo sektori i urbanistikës në bashki pasi bëjnë shqyrtimin e dokumentacionit kur ai është në përputhje me kërkesat ligjore së bashku me mendimin e saj e paraqet për shqyrtim e miratim në K.RR.T. në bashki.

Në rastet kur dokumentacioni nuk është në përputhje me kërkesat ligjore e kthen për plotësim.

Mendimi i zyrës apo sektorit të urbanistikës duhet të jetë i shkruar i plotë dhe i qartë. Mendimi në formë të shkruar duhet t'i jepet çdo anëtarit të K.RR.T-së i fotokopjuar.

Pasi bëhet shqyrtimi i dokumentacionit në K.RR.T. kjo e fundit vendos të miratojë apo jo sheshin e ndërtimit.

Në rastin kur K.RR.T.-ja mund të jetë organ konsultativ, ajo jep mendimin e saj dhe do të jetë kryetari i cili do të vendosë të miratojë apo jo sheshin e ndërtimit.

Leja e sheshit i jepet personit fizik a juridik që paraqet kërkesën.

Forma ligjore e miratimit të sheshit të ndërtimit është formulari Nr.2. (ligji nr. 8405 dt. 17. 09. 1998 “Për Urbanistikën”).

c. Faza e depozitimit të dokumentacionit të kërkesës për miratim leje ndërtimi dhe shqyrtimi i saj nga zyra apo sektori i urbanistikës në bashki .

1. Kërkesa për miratim leje ndërtimi paraqitet pranë zyrës apo sektorit të urbanistikës në bashki.
2. Nga data e paraqitjes së kërkesës për miratimin e lejes së ndërtimit deri në daljen e vendimit të K.RR.T-së nuk duhet të kalojë më shumë se 45 ditë.

3. Kërkesa për leje ndërtimi duhet të përmbajë dokumentacionin e mëposhtëm.

1. Plotësimi i formularit Nr. 3 dhe 3/1(Ligji nr. 8405 “Për Urbanistikën”). _____

2. Projekti i plotë teknik: arkitektura, konstruksioni
plan themelesh dhe strukturash. _____

3. Plani i organizimit të punimeve. _____

4. Grafiku i punimeve. _____

5. Preventivi, (me çmimet mesatare të entit kombëtar të
banesave). _____

6. Të dhënat e studimeve inxhinieriko-sizmiologjike,
për objektet mbi 8 kate. _____

7. Si në rastin kur toka është pronë private, ashtu dhe kur ajo është pronë publike personi
juridik ndërtues duhet të paraqesë kontratën e lidhur me pronarin e tokës ose me personin
që ka marrë sheshin e ndërtimit nga K.RR.T-ja. _____

d. Faza e dhënies së mendimit paraprak nga zyra apo sektori i urbanistikës në bashki dhe miratimi i lejes së ndërtimit

4. Cdo person fizik e juridik, vendas ose i huaj që do të ndërtojë në territorin e Republikës së Shqipërisë duhet të pajiset me leje ndërtimi. Ky është dokumentacioni i vetëm ligjor mbi bazën e të cilit lejohet ndërtimi.
5. Leja e ndërtimit i jepet personit juridik ndërtues të liçensuar.

Zyra apo seksioni i urbanistikës në bashki pasi bëjnë shqyrtimin e dokumentacionit kur ai është në përputhje me kërkesat ligjore së bashku me mendimin e saj, e paraqet për shqyrtim e miratim në K.RR.T. në bashki.

Në rastet kur dokumentacioni nuk është në përputhje me kërkesat ligjore e kthen për plotësim.

Mendimi i zyrës apo seksionit të urbanistikës duhet të jetë i shkruar i plotë dhe i qartë. Mendimi në formë të shkruar duhet t'i jepet çdo anëtarit të K.RR.T-së i fotokopjuar.

Pasi bëhet shqyrtimi i dokumentacionit në K.RR.T. kjo e fundit vendos të miratojë apo jo lejen e ndërtimit.

Në rastin kur K.RR.T.-ja mund të jetë organ konsultativ, ajo jep mendimin e saj dhe do të jetë kryetari i cili do të vendosë të miratojë apo jo lejn e ndërtimit.

Forma ligjore e miratimit të lejes së ndërtimit është formulari Nr.4. (ligji nr. 8405 dt. 17. 09. 1998 “Për Urbanistikën”).

e. FAZAT E KONTROLLIT

Në zbatim të ligjit nr. 8405 dt. 17. 09. 1998 “Për Urbanistikën” neni 54, fazat e kontrollit sipas ecurisë së punimeve janë si më poshtë :

- 1. Piketimi i objektit.*
- 2. Përfundimi i themeleve.*
- 3. Përfundimi i karabinasë.*
- 4. Përfundimi i sistemimeve të jashtme.*

1. Kërkesa me shkrim për fazën përkatëse të kontrollit bëhet nga personi juridik i licencuar të cilit i është lëshuar leja e ndërtimit, pranë sekretarisë së K.RR.T.

2. Afati i realizimit të kontrollit nga specialistët e sektorit të urbanistikës, llogaritet nga data e protokollimit të kërkesës së mësipërme dhe është 5 (pesë) ditë pune.

3. Aktet e kontrollit përpilohen në tre kopje. Një kopje i dorëzohet kërkuarit një kopje e mban arkiva e kadastrës urbane dhe një kopje depozitohet në dosjen e objektit.

4. Për çdo shkelje nga leja e ndërtimit dhe projekti i zbatimit i aprovuar që evidentohet në aktet e kontrollit lajmërohet policia e ndërtimit.

5. Aktet e kontrollit sipas fazave janë dokumenta të domosdoshëm për aprovimin e lejes së shfrytëzimit.

f. Faza e Kolaudimit Tekniko-ekonomik.

Të gjitha objektet duhet t'i nënshtrohen kolaudimit tekniko-ekonomik, i cili ka për qëllim të verifikojë nëse:

6. Objekti është realizuar në kushtet teknike;
7. Objekti është realizuar në përputhje me kontratën dhe anekset e saj;
8. Cmimet e aplikuara janë sipas përcaktimeve të kontratës;
9. Në këtë akt verifikohen edhe kërkesat e zbatuesit të paraqitura gjatë zbatimit të punimeve.

Kolaudimi i objektit kryhet nga kolaudatori që është person fizik ose juridik, vendas ose i huaj, i pajisur me licencë përkatëse për kolaudim punimesh dhe që nuk është i lidhur në asnjë mënyrë me projektimin, mbikëqyrjen dhe zbatimin e punimeve të ndërtimit të objektit që do të kolaudojë.

Emërimi i kolaudatorit apo i grupit të kolaudimit është detyrë e investitorit, i cili duhet që këtë t'ia komunikojë personit, institucionit që do të merret me kolaudimin dhe seksionit ose zyrës së urbanistikës të bashkive, brenda 30 ditëve nga përfundimi i punimeve të ndërtimit. Investitori do të përcaktojë afatet e zgjatjes së procesit të kolaudimit.

Kur nuk ka investitor, dhe ndërtuesi ndërton për llogari të tij, ai është i detyruar të kërkojë brenda 30 ditëve nga seksioni a zyra e urbanistikës një listë me disa emra kolaudatorësh të licencuar sipas paragrafit 2 të këtij neni dhe të zgjedhë njërin prej tyre.

Përmbajtja e procesverbalit të kolaudimit përcaktohet në urdhëresën përkatëse të Këshillit të Ministrave.

Procesverbali firmoset nga kolaudatori, zbatuesi dhe mbikëqyrësi i punimeve.

Kolaudatori paraqet në dy kopje procesverbalin e kolaudimit në seksionin ose zyrën përkatëse të urbanistikës dhe pas regjistrimit ia dërgon investitorit.

g. LEJA E SHFRYTËZIMIT

10. Dhënia e lejes së shfrytëzimit ose të banimit bëhet nga seksioni ose zyra e urbanistikës, pas depozitimit të procesverbalit të kolaudimit.

11. Me kërkesën e zotëruesit të sheshit të ndërtimit, seksioni a zyra përkatëse urbanistike i dërgon zyrtarisht zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme në juridiksionin e së cilës ndodhet objekti konfirmimin zyrtar të përfundimit të punimeve të ndërtimit të objektit në përputhje me ligjin, projektin dhe kushtet urbanistike të miratuara për sheshin e ndërtimit.

Këtij dokumenti i bashkëngjiten kopjet e akteve vijuese:

1. leja për sheshin e ndërtimit;
2. leja e ndërtimit;
3. procesverbali i kolaudimit të objektit;
4. leja e shfrytëzimit ose e banimit të objektit;
5. plani i vendosjes së objektit;
6. dokumente të tjera që përcaktojnë dhe individualizojnë objektin e ndërtuar.

Me paraqitjen e këtij dokumentacioni, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në përputhje me dispozitat ligjore, kryen veprimet përkatëse të regjistrimit të objektit dhe lëshon certifikatën e pronësisë të të interesuarit.

