



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština –Municipality of Prishtina



R R E G U L L O R J A
PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE

Prishtinë, korrik 2009

Në bazë të dispozitave të nenit 17 të Ligjit për vetëqeverisje lokale 03/ L - 40 ("Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës", nr. 28/2008), të dispozitave të Ligjit për planifikimin hapësinor nr. 2003/30, të dispozitave të Ligjit për ndryshimin e Ligjit për planifikimin hapësinor nr. 2003/14, nr. 03/L - 106 ("Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës" nr. 42/2008), të dispozitave të Ligjit për ndërtim nr. 2004/37, të dispozitave të nenit 16 dhe të dispozitave të nenit 32 të Statutit të Komunës së Prishtinës 01. nr. 110 - 455, të dt. 31.3.2008, Kuvendi i Komunës së Prishtinës, në mbledhjen e mbajtur më 23.07.2009, miratoi

R R E G U L L O R E N PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE

I. DISPOZITAT HYRËSE

Qëllimi

Neni 1

Më këtë Rregullore parashihen procedurat për trajtimin e ndërtimeve pa leje në komunën e Prishtinës, në mënyrë që ndërtimet pa leje të cilat i plotësojnë kushtet, të legalizohen, ndërsa ato që nuk i plotësojnë kushtet, të trajtohen sipas ligjit.

Përkufizimet

Neni 2

Në hartimin e kësaj Rregulloreje janë përdorur përkufizimet e mëposhtme:

"Ndërtesë" - nënkupton objektin e përfunduar me konstrukcion dhe mbulesë, i destinuar për banim, objektet me karakter të përkohshëm, shtëpitë me destinim pushimi - shtëpi vikendi, objektet për veprimtari ekonomike dhe funksione të tjera, si p.sh. social - kulturore, arsimore, shëndetësore e të tjera të këtij lloji.

"Ndërtim pa leje" - nënkupton objektin ndërtimor, gjatë ndërtimit të të cilit nuk janë respektuar procedurat e përcaktuara me dispozitat e Ligjit për ndërtim nr. 2004/37 dhe aktet tjera nënligjore në fuqi.

"Leje legalizimi" - nënkupton pajimin me dokumentin e legalizimit, në përputhje me kushtet e parapara në bazë të kësaj Rregulloreje dhe shërben për regjistrimin e objektit në Zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

"Trajtim i ndërtimeve pa leje" - nënkupton punët dhe veprimet e Komunës, me qëllim të zbatimit të veprimeve të parapara me këtë Rregullore lidhur me ndërtimet pa leje.

"Rregullore për trajtimin e ndërtimeve pa leje" - nënkupton aktin e Kuvendit të Komunës, me të cilin caktohen punët, veprimet dhe kriteret për trajtimin e ndërtimeve pa leje brenda kufijve administrativ të territorin të komunës së Prishtinës.

“Projekti i gjendjes ekzistuese të ndërtimit pa leje” - nënkupton projektin, i cili përmban: përshkrimin teknik të ndërtimit, të kompletuar me të gjitha fazat sipas Ligjit të ndërtimit, incizimin e gjendjes ekzistuese dhe të vendosjes në lokacion, bazat e kateve (etazheve) (P=1:50, ose P=1:100), dukjet, prerjet, perspektivën ose foton.

“Projekti i sanimit ndërtimor” - nënkupton projektin i cili përmban: projektin e gjendjes ekzistuese, bazuar në projektin e ndërtimit ekzistues, në kushtet dhe mënyrën e përshtatjes së objektit me kërkesat themelore sipas Ligjit për ndërtim.

“Sanim i objektit ndërtimor” - nënkupton intervenimin në objektin ndërtimor të ndërtuar pa leje në pikëpamje urbane, arkitektonike dhe të konstruksionit, me qëllim të plotësimit të kriterëve të përcaktuara me këtë Rregullore dhe me Ligjin për ndërtim.

“Parcelë ndërtimore” - nënkupton sipërfaqen në të cilën është ndërtuar objekti ndërtimor.

“Rrënim” - nënkupton kryerjen e të gjitha veprimeve të nevojshme për rrënimin e objektit të ndërtuar pa leje, mënjanimin dhe pastrimin e mbeturinave të krijuara nga rrënimi, si dhe ndërmarrjen e masave të sigurimit për qytetarët dhe mjedisin.

“Shtëpi familjare” - nënkupton objektin e dedikuar ekskluzivisht për banim në parcelën e posaçme të ndërtimit, në sipërfaqe të gjithmbarshme ndërtimore deri në 450 m², ku mund të përfshihen: bodrumi, kati përdhes dhe dy kate mbi të, duke përfshirë sipërfaqen e ndërtimeve ndihmëse (garazh, depo etj.), nëse ndërtohen në të njëjtën parcelë ndërtimi.

“Palë” - nënkupton personin, në emër të të cilit kryhet procedura e dhënies së lejes së legalizimit të ndërtimit ose lejes së përdorimit, gjegjësisht investitori pronar ose investitori bartës i të drejtave tjera në atë patundshmëri për të cilën lëshohet leja e legalizimit ose leja e përdorimit.

“Organet tjera” - nënkupton ministritë përgjegjëse, ndërmarrjet publike dhe Agjencinë Kadastrale të Kosovës.

“Ministri” - nënkupton Ministrinë e Mjedisit dhe të Planifikimit Hapësinor.

II. TRAJTIMI I NDËRTIMEVE PA LEJE

Neni 3

3.1 Trajtimi i ndërtimeve pa leje bëhet sipas Rregullores për trajtimin e ndërtimeve pa leje, të miratuar nga Kuvendi i Komunës (në tekstin e mëtejme “Rregullorja”).

3.2 Deri në miratimin e Planit zhvillimor të komunës dhe Planit rregullues urban, Kuvendi i Komunës do të miratojë kushtet e përkohshme për rregullimin e hapësirës, sipas Ligjit nr. 03/L - 106 për ndryshimin e Ligjit për planifikim hapësinor nr. 2003/30 (“Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës” nr. 42/2008).

Neni 4

Komuna me këtë Rregullore përcakton:

- 4.1 Specifikat e Komunës, në kuptim të ekzistimit të Planit zhvillimor komunal, të Planit zhvillimor urban dhe të Planit rregullues urban;
- 4.2 Zbatimin e Rregullores brenda territorit të komunës së Prishtinës;
- 4.3 Bartësit e aktiviteteve për zbatim;
- 4.4 Organin mbikëqyrës për realizimin e trajtimit të objekteve pa leje;
- 4.5 Personat juridikë me autorizim publik, të cilët janë të detyruar të ofrojnë shënime të nevojshme për përpilimin e regjistrit të ndërtimeve pa leje;
- 4.6 Veprimet dhe kriteret, të cilat duhet të ndërmerren për trajtimin e ndërtimeve pa leje;
- 4.7 Detyrimet financiare dhe detyrimet tjera, të cilat investitorët e ndërtimeve pa leje duhet t'i plotësojnë ndaj Komunës gjatë procedurës së dhënies së lejes së legalizimit të ndërtimeve pa leje, si dhe mënyrën e plotësimit të këtyre detyrimeve.

Dorëzimi i Rregullores për trajtimin e ndërtimeve pa leje

Neni 5

Kryetari i Komunës duhet t'ia dorëzojë Rregulloren Ministrisë së Mjedisit dhe të Planifikimit Hapësinor, brenda afatit prej tridhjetë (30) ditësh nga dita e miratimit të saj në Kuvend.

Regjistrimi i ndërtimeve pa leje

Neni 6

6.1 Drejtoria e Urbanizmit, Kadastrit dhe Mbrojtjes së Mjedisit (në tekstin e mëtejme "Drejtoria") bën regjistrin e ndërtimeve pa leje, në afat prej nëntëdhjetë (90) ditë nga dita e hyrjes në fuqi të kësaj Rregulloreje.

6.2 Drejtoria, përmes Zyrës për marrëdhënie me publikun, bën shpalljen publike, me të cilën njofton investitorët për procedurat e trajtimit të ndërtimeve pa leje.

6.3 Pas përfundimit të afatit për paraqitjen e kërkesave, Drejtoria duhet të hartojë regjistrin e ndërtimeve pa leje brenda afatit të paraparë në paragrafin 1 të këtij neni.

6.4 Të dhënat nga paragrafi 1 i këtij neni, Komuna ia dorëzon Ministrisë, me qëllim të mbajtjes së evidencës zyrtare.

6.5 Organet tjera kanë për detyrë që, në afat prej tridhjetë (30) ditësh, pa ndonjë kompensim, t'iu ofrojnë shënime organeve kompetente komunale për objektet ndërtimore për të cilat mbajnë evidencë, me qëllim të verifikimit dhe plotësimit të regjistrit të ndërtimeve pa leje (KEK-u, ujësjellësi rajonal "Prishtina", PTK-ja etj).

Regjistrimi i ndërtimeve pa leje

Neni 7

Regjistri i ndërtimeve pa leje përmban këto të dhëna:

1. emrin dhe mbiemrin, përkatësisht emërtimin e investitorit;
2. llojin e ndërtimit pa leje dhe destinimin e tij (objekt banimi, afaristë, infrastrukturë rrugore, objekt industrial etj.);
3. përshkrimin e ndërtimit pa leje dhe përmasat e tij (sipërfaqja e shfrytëzueshme e katit përdhës dhe ajo e tërësishme, katet, gjerësia, gjatësia etj.);
4. numrin e parcelës kadastrore ku ndodhet ndërtimi pa leje dhe
5. numrin e protokollit të kërkesës.

Paraqitja e kërkesës nga investitori për regjistrimin e ndërtimeve pa leje

Neni 8

8.1 Për t'u përfshirë (regjistruar) në regjistrin e ndërtimeve pa leje, investitori i paraqet kërkesë Drejtorisë, në afat prej gjashtëdhjetë (60) ditësh nga dita e shpalljes publike.

8.2 Kërkesa e investitorit për t'u përfshirë në regjistrin e ndërtimeve pa leje konsiderohet edhe si kërkesë për legalizim.

8.3 Për t'u regjistruar në regjistrin e ndërtimeve pa leje, investitori paraqet kërkesë sipas paragrafit 1 të këtij neni edhe për objektet ndërtimore të cilat kanë leje ndërtimi, por që kanë pësuar ndryshime nga projekti për të cilin i është dhënë leja e ndërtimit.

8.4 Kërkesat e investitorëve dorëzohen në Zyrën pritëse të Komunës, të adresuar për Drejtorinë e Urbanizmit, Kadastrit dhe Mbrojtjes së Mjedisit.

8.5 Periudha e deklaramit, varësisht nga paraqitja e tyre, mund të shtyhet edhe për gjashtëdhjetë (60) ditë, me propozim të veçantë të Këshillit të Drejtorëve.

8.6 Forma e kërkesës dhe regjistri për trajtimin e ndërtimeve pa leje, bëhet sipas aneksit të kësaj Rregulloreje.

Publikimi i regjistrit të ndërtimeve pa leje

Neni 9

9.1 Drejtorja publikon regjistrin e ndërtimeve pa leje në tabelën e shpalljeve dhe në ueb-faqen e Komunës, njëherësh përmes mjeteve të informimit njofton se është bërë shpallja e regjistrit. Publikimi konsiderohet i përfunduar tridhjetë (30) ditë pas shpalljes së tij.

9.2 Investitori dhe pala e tretë që kanë interes, kanë të drejtë të paraqesin vërejtje lidhur me regjistrin e ndërtimeve pa leje brenda afatit të paraparë në paragrafin 1 të këtij neni.

Afati për paraqitjen e dokumentacionit për trajtimin e ndërtimeve pa leje

Neni 10

10.1 Dokumentacionin për trajtimin e ndërtimit pa leje e paraqet investitori, më së largu në afatin tre (3) muaj pas shpalljes së regjistrit në tabelën e shpalljeve të Kuvendit të Komunës.

10.2 Nëse investitori i ndërtimit pa leje, i cili gjindet në regjistrin e ndërtimeve pa leje, brenda afatit të paraparë në paragrafin 1 të këtij neni, nuk ka paraqitur dokumentacionin për leje të legalizimit, në raste të veçanta, me vendim të veçantë, investitorit i jepet afati shtesë prej 30 ditësh.

Dokumentacioni i cili duhet t'i bashkëngjitet kërkesës për leje të legalizimit

Neni 11

Dokumentacioni për leje të legalizimit duhet të përmbajë:

1. tri kopje të projektit të gjendjes ekzistuese,
2. vërtetimin nga personi kompetent, se objekti ndërtimor është ndërtuar sipas kritereve të parapara me Ligjin për ndërtim dhe aktet tjera nënligjore,
3. raportin me shkrim për kontrollin e projektit të gjendjes ekzistuese, për pjesët e projektit të cilat i nënshtrohen revidimit sipas Ligjit për ndërtim,
4. provën e pronësisë ose dëshminë se ka të drejtë shfrytëzimi të patundshmërisë përkatëse sipas dispozitave të ligjeve të veçanta,
5. dëshminë për përmbushjen, apo dëshminë për mënyrën e përmbushjes të të gjitha detyrimeve financiare, të caktuara si detyrime të investitorit.

Inspektimi i ndërtimeve pa leje

Neni 12

Drejtoria, para se ta marrë vendimin për legalizimin e ndërtimit, është e detyruar që të bëjë verifikimin e vendit ku ndodhet ndërtimi pa leje.

Refuzimi i kërkesës pas inspektimit për legalizim

Neni 13

Kërkesa për dhënien e lejes për legalizimin refuzohet:

1. nëse pas verifikimit, konstatohet se incizimi i gjendjes ekzistuese të ndërtimit pa leje të paraqitur në projekt, nuk përputhet me gjendjen reale të objektit në lokacionin e ndërtimit;
2. nëse vërtetohet se në ndërtimin pa leje kryhen, ose janë kryer punë ndërtimore dhe punë të tjera pas hyrjes në fuqi të kësaj Rregulloreje.

Procedura për Vendimin e legalizimit të ndërtimeve pa leje

Neni 14

14.1 Për ndërtimet pa leje të cilat i plotësojnë kushtet për legalizim, Drejtoria merr Vendimin për legalizim në afat prej tridhjetë (30) ditësh nga dita e pranimit të kërkesës dhe dokumentacionit.

14.2 Nëse organi kompetent komunal vërteton se kërkesa për trajtimin e ndërtimit pa leje përmban mangësi, të cilat pengojnë procedurën e mëtutjeshme, e njofton parashtruesin e kërkesës, i cili, në afat prej pesëmbëdhjetë (15) ditësh nga dita e njoftimit, duhet t'i evitojë ato mangësi.

14.3 Nëse ushtruesi i kërkesës për trajtimin e ndërtimit pa leje nuk i eviton mangësitë e paraqitura në kërkesë, sipas paragrafit 2 të këtij neni, atëherë kërkesën e tillë Drejtoria do ta refuzojë me vendim.

Legalizimi i ndërtimeve pa leje

Neni 15

15.1 Ndërtimi pa leje legalizohet nëse i plotëson këto kushte:

1. është i regjistruar në regjistrin e ndërtimeve pa leje, sipas nenit 6 të kësaj Rregulloreje;
2. është ndërtuar dhe i plotëson kriteret për legalizim sipas planeve detale rregulluese;
3. është konstatuar se ndërtimi pa leje i përmbush të gjitha kërkesat themelore sipas Ligjit për ndërtim;
4. është konstatuar se ndërtimi pa leje i plotëson kushtet në aspektin: e sigurisë (nga zjarri), social (marrëdhëniet ndërfqinjësore) dhe të infrastrukturës ;
5. është dëshmuar se detyrimet financiare dhe detyrimet tjera të investitorëve të ndërtimeve pa leje, janë përmbushur ndaj Komunës.

15.2 Për plotësimin e standardeve minimale për legalizim, DUKMM dhe grupi i ekspertëve do të përgatisë një manual – Manuali për standardet minimale për legalizim. Pëlqimin për ta zbatuar këtë manual do ta jep Komiteti për Planifikim Urban, Kadastër dhe Mbrojtje të Mjedisit dhe Komiteti për Politikë dhe Financa

Ndërtimi pa leje që nuk mund të legalizohet

Neni 16

Ndërtimi pa leje nuk legalizohet, nëse:

1. investitori nuk siguron provën e pronësisë ose dëshminë se ka të drejtë shfrytëzimi të patundshmërisë përkatëse sipas dispozitave të ligjeve të veçanta;
2. është bërë ndërtimi në zonën me destinim të veçantë, të planifikuar me planet hapsinore;
3. është ndërtuar në sipërfaqet e paraparë për destinime të tjera (sipërfaqe gjelbëruese, eksploitim të mineraleve etj) ;

4. është ndërtuar në korridoret e infrastrukturës urbane në fushën e energjetikës, të transportit ose të hidrosistemit;
5. është në kundërshtim me kërkesat themelore të parapara me Ligjin për ndërtim, Ligjin për trashëgiminë kulturore, ligjet e veçanta dhe Manualin e Drejtorisë për standardet minimale për legalizim.

Taksat për legalizimin e ndërtimeve pa leje

Neni 17

17.1 Investitorët e ndërtimeve pa leje, të cilët i plotësojnë kushtet për dhënien e lejes për legalizim, sipas kësaj Rregulloreje, duhet të paguajnë taksat për marrjen e lejes për legalizim, të rritur të taksave të rregullta të lejes së ndërtimit, në vlerë:

- për objektet e banimit 30%, për objektet kolektive të banimit në vlerë 30% dhe për objektet afariste në vlerë 30%.

17.2 Për ndërtimet pa leje – shtëpi familjare të ndërtuara në zonat rurale, taksa për marrjen e lejes për legalizim është në vlerë të taksës së rregullt për leje ndërtimi.

Procedura e marrjes së vendimit

Neni 18

18.1 Drejtoria mer vendim në bazë të dokumentacionit për legalizimin e ndërtimit pa leje.

18.2 Me vendim, nga paragrafi 1 i këtij neni, vendoset se ndërtimi pa leje i plotëson, apo nuk i plotëson kushtet për dhënien e lejes për legalizim.

Ankesa kundër Vendimit të Drejtorisë, si organ i shkallës së parë

Neni 19

Kundër Vendimit të organit kompetent komunal, pala e pakënaqur mund të paraqesë ankesë, në afat prej tridhjetë (30) ditësh nga dita e pranimit të Vendimit. Pala mund të ushtrojë ankesë në Ministrinë e Mjedisit dhe të Planifikimit Hapësinor, si organ i shkallës së dytë.

Kontesti administrativ

Neni 20

Kundër Vendimit të organit të shkallës së dytë, sipas nenit 16 të kësaj Rregulloreje, pala e pakënaqur mund të ushtrojë padi, në afat prej tridhjetë (30) ditësh nga dita e pranimit të Vendimit. Pala ushtron padinë në Gjykatën Supreme të Republikës së Kosovës.

Leja e përdorimit

Neni 21

21.1 Për objektet ndërtimor të përfunduara, Vendimi për legalizim konsiderohet edhe si leje përdorimi.

21.2 Për objektet e papërfunduara të cilat pajisen me leje legalizimi, duhet të merret edhe leja e përdorimit sipas procedurave të parapara me Ligjin për planifikim hapësinor dhe Ligjin për ndërtim.

III. DISPOZITAT KUNDËRVAJTËSE

Kundërvajtjet e investitorit - pronarit të objektit

Neni 22

Investitori i objektit do të gjobitet për kundërvajtje, me gjobë në të holla në shumë prej 1.000 € deri 15.000 €, nëse vërtetohet se në objekt janë duke u kryer, apo janë kryer punë ndërtimore ose punë të tjera, pas hyrjes në fuqi të kësaj Rregulloreje.

Kundërvajtjet e personit juridik, i cili e ka punuar projektin e gjendjes ekzistuese ose projektin e sanimit ndërtimor

Neni 23

23.1 Personi juridik i cili e ka punuar projektin e gjendjes ekzistuese, ku sipas incizimit të gjendjes ekzistuese të paraqitur në projekt, nuk përputhet me gjendjen reale të lokacionit të objektit, do të gjobitet për kundërvajtje, me gjobë në të holla në shumë prej 2.000 € deri 7.000 €.

23.2, Personi përgjegjës i cili e ka bërë projektin, nga paragrafi 1 i këtij neni, do të gjobitet për kundërvajtje, me gjobë në të holla në shumë prej 500 € deri 1.000 €.

23.3 Personi i licencuar për punët e projektimit i cili e ka punuar projektin e gjendjes ekzistuese, do të gjobitet për kundërvajtje, me gjobë në të holla në shumën prej 1.000 € deri 3.000 €, nëse më vonë konstatohet se objekti nuk i përmbush kërkesat themelore të objektit ndërtimor.

23.4 Personi i licencuar për projektim i cili e ka punuar projektin e sanimit të objektit ndërtimor, do të gjobitet për kundërvajtje, me gjobë në të holla në shumën prej 1.000 € deri 5.000 €, nëse më vonë vërtetohet se objekti i sanuar sipas projektit të sanimit nuk i përmbush kërkesat themelore për objektin ndërtimor.

23.5 Edhe pronari i objektit, nga paragrafi 1 i këtij neni, në rolin e projektuesit, do të gjobitet për kundërvajtje, me gjobë në të holla në shumën prej 1.500 € deri në 3.000 €.

IV. DISPOZITAT KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE

Neni 24

24.1 Çdo ndërtim pa leje, i filluar pas hyrjes në fuqi të kësaj Rregullore, duhet të trajtohet sipas Ligjit për ndërtim.

24.2. Ushtruesi i kërkesës ose trashëgimtari i tij ligjor, është i detyruar ta rrënojë ndërtimin pa leje në afat prej gjashtëdhjetë (60) ditësh nga dita e marrjes së Vendimit të formës së prerë.

24.3 Nëse nuk rrënohet objekti sipas paragrafit 2 të këtij neni, rrënimi bëhet nga Drejtoria – Sektori i inspektionit të ndërtimit, në afatin prej gjashtë (6) muajsh, ndërsa shpenzimet e rrënimit dhe të gjitha dëmet e shkaktuara i bartë investitori.

24.5 Për rastet nga paragrafi 3 i këtij neni, Drejtoria me Vendim urdhëron që objekti të rrënohet.

Hyrja në fuqi

Neni 25

Me hyrjen në fuqi të kësaj Rregulloreje, pushon të vlejë Vendimi mbi kriteret dhe procedurën për legalizimin e objekteve të ndërtuara pa leje 01. nr. 351 - 711, të dt. 16.5.2001.

Neni 26

Kjo Rregullore hyn në fuqi tetë (8) ditë pas publikimit në tabelen e shpalljeve të Komunës së Prishtinës.

KUVENDI I KOMUNËS SË PRISHTINËS
01.nr. 35-1449, më 23.07.2009

KRYETARI I KOMUNËS
Prof. dr. Isa Mustafa