



REPUBLIKA E KOSOVËS – REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVA
Kuvendi Komunal – Skupština Opštine – Municipal Assambly
JUNIK



Rregullorja Komunale nr.3/2009

***DREJTORIA PËR PLANIFIKIM, URBANIZËM,
GJEODEZI-KADASTËR DHE MJEDIS***

***RREGULLORE
PËR RREGULLAT DHE PROCEDURAT PËR
NDËRTIMIN E OBJEKTEVE***

Junik, Qershor, 2009

Në bazë të Ligjit mbi ndërtimin 2004/15, të aprovuar nga Kuvendi i Kosovës me datë; 14.10.2004, Statutit të Komunës së Junikut nr: 001/696, të datës: 27.11.2008, Kuvendi Komunal Junik, në mbledhjen e vet të rregullt të mbajtur, me: **26.06.2009**, aprovoj këtë:

RREGULLORE PËR RREGULLAT DHE PROCEDURAT PËR NDËRTIMIN E OBJEKTEVE

I. DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1

Me këtë rregullore përcaktohen rregullat dhe procedurat lidhur me kërkesat për lëshimin e lejeve ndërtimore si dhe përgjegjësia e organit për lëshimin e tyre, kriteret për ndërtimin, rikonstruimin dhe ndryshimin e destinimit të përdorimit të objekteve ndërtimore ekzistuese, dokumentacioni teknik dhe kontrollimin e tij, leja e përdorimit, ndërtimet ilegale dhe kriteret për legalizimin e tyre, inspektimin e zhvillimit të punëve ndërtimore, rrënimi i ndërtimeve të punëve ndërtimore si dhe rrënimi i ndërtimeve të kundërligjshme dhe përgjegjësia e personave të përfshirë në to.

Neni 2

Definicionet / përkufizimet

2.1. ***Ndërtimi***, në kuptim të kësaj Rregullore konsiderohet ngritja, instalimi, rikonstruktimi, rinovimi, zgjerimi, ndryshimi, (ndërrim - destinim), rrënimi i objektit ndërtimor, duke përjashtuar punët për mirëmbajtjen e ndërtimeve ekzistuese dhe punimeve të vogla të specifikuara nga organi kompetent komunal me udhëzime komunale, të cilat kanë leje të përkohshme apo nuk kanë.

2.2. ***Objekt ndërtimi***, në kuptim të kësaj Rregullore, konsiderohet Struktura fizike, e cila lidhet me tokën dhe përbëhet nga produkte ndërtimi, përfshirë pjesë të ndërtimeve, mjete ose pajisje të veçanta instalimi, të cilat bashkërisht paraqesin një kompleks ndërtimor teknik.

Termi gjithashtu përfshin hapësira parkimi për automjete, hapësira magazinimi dhe zona për kampe.

2.3. ***Ndryshimi i objektit***, në kuptim të kësaj Rregullore, konsiderohet ndryshim në funksionin, ose përdorimin e objekteve ekzistuese urbanistike.

2.4. ***Rekonstruimi***, në kuptim të kësaj Rregullore, konsiderohet zhvillim i punimeve ndërtimore – zëjtare në objektin ekzistues në të cilin bëhet sajimi, adaptimi, ndërrimi i instalimeve, impianteve dhe pajisjeve, ndërtimi mbi themelet ekzistuese, ndryshimin e objekteve që prekin anën e jashtme të tij në elementet arkitektonike, si dhe në raste kur bëhet ndërhyrja në konstruksionin e objektit ekzistues, hapja dhe mbyllja dritaresh, apo ndryshimi i kushteve sipas të cilave është lejuar ndërtimi paraprak.

2.5. ***Rekonstruktiv*** do të konsiderohet edhe zhvillim i punëve ndërtimore për ndryshimin e proceseve teknologjike të prodhimit. Nuk konsiderohet rekonstruktiv, zhvillimi i punëve rreth mirëmbajtjes ekzistues me qëllim të përdorimit normal të tij, nëse me këto punime nuk ndryshohen kushtet sipas të cilave është lejuar ndërtimi i objektit, si dhe punët rutinore për ruajtjen apo mirëmbajtjen e objekteve apo strukturave ekzistuese.

Neni 3

Me punime ndërtimore në kuptim të kësaj Rregulloreje, konsiderohen: ndërtime të reja të çdo lloji mbi dhe nëntokësore, aneks ndërtimet, mbi ndërtime, impiante të ndryshme: rrugë, ura, trotuare, aeroporte, punime infrastrukture (ujësjellës, kanalizim, telefoni, elektrik etj.), ndërtime mbi themele ekzistuese, ndryshime që prekin anën e jashtme arkitektonike të objektit, zhvillimi i punimeve që prekin konstruksionin e objektit, ekzistues, hapje dhe mbyllje dritaresh, si dhe hapje tjera, suvatime, rrethime të përkohshme dhe përhershme, ndërtime barakash.

Neni 4

4.1. Personi i përfshirë në ndërtim, në kuptim të kësaj Rregulloreje, është çdo person fizik dhe juridik që merr vendim për investime dhe financon ndërtimin apo rikonstruktimin e objekteve.

4.2. Për ndërtimin e objektit dhe financimin e objektit përfshihen shumë persona fizik apo juridik, secili prej tyre e ka statusin e investuesit.

4.3. Zhvillimi i punimeve ndërtimore, në rastet kur marrin pjesë shumë investues, mund ti besohet njërit nga bashkinvestuesit apo ndonjë personi të autorizuar nga ata.

Neni 5

Kryesi i punëve të objektit ndërtimor duhet të jetë personi (individi) apo ndërmarrja (firma) e specializuar për zhvillimin e punëve ndërtimore, apo ndërtimore-zejtare përkatëse dhe e regjistruar në regjistrin e organit kompetent.

Neni 6

6.1. Për të gjitha ndërtimet dhe rekonstruimet, sipas kësaj Rregulloreje, duhet të merret leja ndërtimore. Lejen ndërtimore e lëshon Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis me aktvendim.

6.2. Nuk mund të fillojë ndërtimi i objektit pa leje ndërtimore.

Neni 7

7.1. Para marrjes së lejes ndërtimore, nga neni 6, e kësaj Rregulloreje, investuesi duhet të pajiset me leje urbanistike (kushtet urbanistike).

7.2. Kërkesa për dhënien e lejes urbanistike i parashtrohet Drejtorisë për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis.

Neni 8

8.1. Përjashtimisht, nga neni 6 dhe 7 i kësaj Rregulloreje, ndërtimi i objekteve dhe zhvillimi i punimeve që realizohen drejtpërdrejt para fillimit ose gjatë kohës së fatkeqësive elementare, ose ngjarjeve tjera të parapara, me qëllim të pengimit të veprimit të tyre, si dhe për shkak të mënjanimi të drejtpërdrejtë të pasojave të dëmshme nga ato fatkeqësi, ose ngjarje, mund të kryhen edhe pa leje ndërtimi.

8.2. Objektet, nga alineja paraprake, mund të mbeten si objekte të përhershme, edhe pas ndërprerjes së rrethanave, të cilat kanë shkaktuar ndërtimin e tyre, nëse plotësojnë kushtet e përcaktuara urbanistike-teknike, që janë të parapara për ndërtimin e këtyre objekteve, me kushte, që Brenda afatit prej 6 muajsh pas ndërprerjes së rrethanave, të cilat kanë shkaktuar ndërtimin e tyre, mund të legalizohet dhe të merret leja ndërtimore dhe ajo e përdorimit.

8.3. Nëse investuesi, brenda afatit të caktuar me alinenë 2 të këtij, neni nuk e merr lejen e ndërtimit, është i obliguar që objektin e këtillë ta rrënojë, përkatësisht, ta mënjanojë brenda afatit të cilin e cakton organi i administratës komunale kompetente për punët e ndërtimtarisë, i cili afat nuk mund të jetë më i gjatë se 30 ditë nga dita e dorëzimit të aktvendimit.

KUSHTET URBANISTIKE – TEKNIKE

Neni 9

9.1. Kushtet urbanistike-teknike për ndërtimin e objekteve ndërtimore i cakton Drejtoria e Urbanizmit në bazë të PZHU-plani zhvillimor urban, PRRU-plani Rregullativ urban, planeve detale urbanistike, apo akteve të tjera të nxjerra nga Komuna, që zëvendësojnë apo plotësojnë këto plane, që në kuptim të kësaj Rregullore paraqiten pos tjerash:

- shënimet mbi lokacionin që jepen në kopjen e bazës gjeodete,
- shënimet mbi mënyrën e dhënies së destinimit të parashikuar të tokës, sipas planifikimit dhe llojin, përmbajtjen dhe kapacitetin e objekteve të planifikuara,
- madhësinë, formën dhe pozitën e ngastrës, kuotat e lartësisë, vijën rregullative dhe vijën ndërtimore,
- pozitën e objekteve ndaj objekteve fqinje, destinimit e objektit, gabaritin horizontal dhe vertikal dhe karakteristikat themelore të pamjes së jashtme të të objektit me vijën e shënuar të rregulacionit kah rruga, ose rruga publike: (të rrugës së komunikacionit ekzistues ose të ardhshme),
- të dhënat themelore për instalimet, respektivisht për stabilimentet e ujësjellësit, kanalizimit, të rrymës së fortë e të ultë, ajrosjes, vendosjes dhe qitjes së bërrilokut të shtëpisë, si dhe theksimi i organizatave komunale dhe organizatave të tjera, që do të japin kushtet dhe pëlqimet më të afërta për të gjitha instalimet dhe stabilimente,
- shënimet e objekteve që duhet të rrënohen për shkak të ndërtimit të objektit të ri.
- Rregullimin e sipërfaqeve të lira në ngastër,
- Kushtet që i kërkon siguria e komunikacionit,
- Theksimin e organeve që duhet të japin pëlqimin në dokumentacionin investues-teknik, respektivisht në disa projekte siç janë organet për punët e inspektionit sanitar, shërbimet kundër zjarrit, shërbimet e komunikacionit, të hidroekonomisë dhe të firmave të tjera, pëlqimi i të cilave është i domosdoshëm në saje të dispozitave që janë në fuqi,

Kriteret kryesore urbanistike për ndërtimin e objekteve janë:

- koeficienti i ndërtimit,
- shkalla e shfrytëzimit të ngastrës,
- vija rregullative,
- vija ndërtimore,
- gabariti vertikal dhe nivelizimi.

9.2. Shkalla e shfrytëzimit të trolit ose ngastrës për ndërtimin e objekteve caktohet me plane urbanistike.

9.3. Nëse kjo nuk është caktuar me plane urbanistike aplikohen koeficientet si më poshtë:

- për trojet për ndërtimin individual banim është më i larti 40%
- për trojet për ndërtimin e objekteve të përziera banimi është më i larti 40%,
- për ndërtimin e objekteve kolektive është 70%,
- për ndërtimin e objekteve afariste është 70%,
- për ndërtimin e objekteve industriale deri në 70% të ngastrës dhe
- për objektet e tjera deri në 70%.

9.4. Etazhiteti i objekteve caktohet sipas PZHU dhe PRRU, planeve detale urbanistike apo akteve tjera të nxjerra nga Komuna e që zëvendësojnë këto plane.

Neni 10

10.1. Për objektet të cilat ndërtohen afër rrugëve publike, si dhe lartëpërquesëve, distanca prej këtyre objekteve duhet të jetë në largësinë e paraparë me rregullativën ligjore në fuqi. Dhe për këtë është e domosdoshme marrja e pëlqimit nga organizatat përgjegjëse përkatëse.

10.2. Objektet të cilat ndërtohen afër rrugëve të pa kategorizuara nuk mund të jenë në distancë më të vogël se 5m nga skaji i jashtëm i brezit të rrugës.

Neni 11

11.1. Vija rregullative siguron korridorin për vendosjen e rrjetës (primare dhe sekondare) të infrastrukturës (ujësjellësit, kanalizimit, PTT, ngrohjes etj) të qytetit dhe vendbanimeve tjera, përveç nëse me planet urbanistike parashihet ndryshe.

11.2. Në zonat e reja ndërtimore me planet urbanistike përcaktohet korridori për vendosjen e rrjetit të infrastrukturës në mes të vijave rregullative në zonat e interesit të përgjithshëm (rrugët publike) si dhe jashtë këtyre zonave (rrjetit të ujësjellësit, lartëpërquesit, ngrohjes e të ngjashme).

11.3. Në hapësira në mes vijave rregullative sigurohet edhe zgjidhja për gjelbërimin publik (drurëve, sheshe, parqet etj) në koordinim të domosdoshëm me nivelin e planifikimit të rrjetit të infrastrukturës.

Neni 12

12.1. Vija ndërtimore paraqet vijën e cila përcaktohet me plan detal apo Rregullativ urbanistik, dhe leje urbanistike. Në dokumentin e theksuar, vija ndërtimore caktohet në raport me vijën rregullative. Vija ndërtimore përputhet me vijën rregullative, apo në distancën e paraparë nga vija rregullative dhe atë në parcelën ndërtimore.

12.2. Nuk lejohet dalja e shtyllave mbajtëse të objektit apo objektit nëntokësor jashtë vijës ndërtimore.

Neni 13

13.1. Përjashtimisht nga neni 12.1. i kësaj Rregulloreje, objektet e ndërtuara nën tokë (pjesë të objektit, bodrume, strehimore, garazhe etj.) munden sipas nevojë të përcaktohen me leje urbanistike edhe në distancën në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore si dhe në pjesët tjera jashtë gabaritit të objektit, nëse me këtë nuk rrezikohet rrjeti i ndërtuar dhe ai i planifikuar i infrastrukturës.

13.2. Për rastet nga neni 13.1. e kësaj rregulloreje, caktohet vija ndërtimore nëntokësore përmes lejes urbanistike.

Neni 14

14.1. Distanca në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore për objektet ndërtimore individuale, përcaktohet me plane detale apo rregullative. Nëse kjo nuk është caktuar me planë, kjo distancë, varësisht nga tipi i objektit është prej 0 deri në 300 cm.

14.2. Për objektet individuale të banimit të të gjitha llojeve ku planifikohet garazhimi i automjeteve qoftë nëntokësore apo në etazhin përdhese, distanca minimale në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore, është 500 cm.

14.3. Për objektet individuale të banimit të cilat kanë qasje të drejtpërdrejtë apo indirekt me rrugët publike, distanca në mes vijës rregullative caktohet me leje urbanistike e që nuk mund të jetë më e vogël se 400 cm.

14.4. Me planet detale apo rregullative mund të caktohet distancë edhe më e madhe se distanca në mes vijës rregullative dhe asaj ndërtimore e paraparë me këtë dispozitë.

Neni 15

15.1. Distanca në mes të objekteve individuale të banimit, përcaktohet me plane rregullative apo detale. Nëse kjo distancë nuk është përcaktuar me plan detal apo rregullative, varësisht nga tipi, lloji, pozita dhe vija rregullative ndërtimore, është prej 0 deri në 400 cm.

15.2. Në rastet kur distanca në mes objekteve individuale të banimit, është më e vogël se 300 cm, nuk mund të kenë pjesë të hapura në anët kah objektet fqinjë, përpos dritareve të shkallëve dhe banjave.

15.3. Në lagjet e reja urbanistike, largësia e paraparë me këtë dispozitë, mund të jetë edhe më e madhe.

Neni 16

Distanca e gabaritit bazë (pa konzollë) e objekteve individuale të banimit nga vija e parcelës ndërtimore fqinje përcaktohet me planet detale apo rregullative, nëse kjo distancë nuk është përcaktuar me këto plane, varësisht nga tipi i objektit kjo distancë është prej 150 cm deri në 400 cm.

Neni 17

17.1. Elemente ndërtimore të objekteve (konzollat, ballkonet, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, strehët etj.) në nivel të katit të parë, mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 120 cm.

17.2. Përjashtim nga alineja 1 e këtij neni për objektet ekzistuese apo të reja, lartësia e të cilave nga tereni (trotuari) deri te elementi ndërtimor (konzollë) është më e vogël se 250cm, nuk lejohet dalja me element ndërtimor (konzollë).

Neni 18

Kuota nivelizuese e përdheses për objektet individuale të banimit me apo pa lokal afarist është prej kotës së trotuarit e deri më së shumti 120cm.

Neni 19

19.1. Distanca me e vogël e projeksionit horizontal e strehës nga parcela ndërtimore fqinje duhet të jetë 90 cm.

19.2. Te objektet ekzistuese të cilat rikonstruohen e për të cilat nuk mund të sigurohet distanca nga alineja 1 e këtij neni nuk lejohet vendosja e strehës.

Neni 20

20.1. Rrethimi i parcelave ndërtimore rregullohet me plane detale apo rregullative.

20.2. Në rastet kur me këto plane nuk është e rregulluar apo këto plane mungojnë ndërsa traditat lokale diktojnë, parcelat mund të rrethohen me mur deri në lartësinë prej 90 cm, nga niveli i terenit (trotuarit), apo me rrethojë transparente në lartësi gjer më 140 cm.

20.3. Rrethoja nga aline 20.2. e këtij neni duhet vendosen në vijën rregullative në brendësi të parcelës.

20.4. Rrethojat nga parcelat fqinjë mund të vendosen edhe në aksin e kufirit të parcelave fqinjë nëse për këtë ipet pëlqimi nga fqinjët.

20.5. Rrethojat e parcelave që kufizohen me udhëkryqe nuk mund të jenë më të larta se 90 cm për shkak të sigurimit të shqimit vizual të udhëkryqit.

20.6. Përjashtimisht nga kriteret e parapara me këtë dispozitë, për objektet shtetërore dhe të përfaqësive diplomatike për të cilat është e domosdoshme sigurimi i veçantë., rrethoja prej muri apo ajo transparente mund të jetë edhe më e lartë nga ajo e paraparë me këtë dispozitë.

Neni 21

Sipërfaqja e lirë e parcelës e paraparë me nenin 9.3. të kësaj Rregulloreje, mund të betonohet apo pllakëzohet më së shumti 30%.

Neni 22

Lartësia e muratimit të etazhit të nënkuilmit të objektit të banimit është 180 cm, duke llogaritur nga kuota e dyshemesë së nënkuilmit e deri në pikën e takimit me pjerrtësinë e kuilmit.

Neni 23

23.1. Në një parcelë mund të ndërtohet vetëm një objekt individual i banimit me apo pa lokal afarist.

23.2. Përjashtimisht nga alineja 1 e këtij neni në ngastër mund të ndërtohen objektet ndihmëse nëse me plan detal apo rregullative nuk është paraparë ndryshe apo në ato vende ku lejojnë kushtet mundë të ndërtohen objekte të përkohshme. Siç parashihet me dispozitat e kësaj Rregulloreje (kreu IX).

Neni 24

24.1. Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet individuale të banimit në fshatra caktohet me plane detale apo rregullative.

24.2. Nëse me këto plane nuk është caktuar atëherë kjo distancë duhet të jetë 300-500cm.

24.3. Distanca në mes objekteve individuale të banimit në fshatra rregullohet me plane detale apo rregullative.

24.4. Nëse kjo distancë nuk është rregulluar me këto plane atëherë kjo distancë është prej 500-1000 cm, varësisht nga Etazhiteti i objektit.

24.5. Distanca e objektit individual të banimit nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet etj) apo objektet tjera ndihmëse (WC fushore, deponit e plehrave etj), është prej 1500-2500 cm.

24.6. Me leje urbanistike caktohet pozita e objekteve ekonomike dhe ndihmëse në raport me vijën ndërtimore.

Neni 25

Vendosja e objekteve ekonomike dhe ndihmëse në fshatra nuk mund të jetë në distancë më të vogël se 150 cm, nga parcela ekonomike fqinjë.

Neni 26

26.1 Koeficienti ndërtimit të parcelës në fshat rregullohet me plane detale apo rregullative.

26.2. Nëse me këto plane nuk është rregulluar ky koeficienti është 30% për pjesën e parcelës të dedikuar për banim ndërsa 70% për parcelën e dedikuar për objekte ekonomike.

Neni 27

27.1. Parcelat në vendbanimet e fshatrave mund të rrethohen në anën kah rruga publike me mure në lartësi prej 120 cm apo me rrethojë transparente për lartësi prej 180 cm.

27.2. Rrethojat nga parcelat fqinje mund të vendosen edhe në aksin e kufirit të parcelave fqinjë nëse për këtë ipet pëlqimi nga fqinjët.

27.3. Rrethojat nga alineja 1 e këtij neni vendosen në vijën rregullative në brendësi të parcelës. Parcela në vendbanimet e fshatrave mund të ndahet në pjesë funksionale dhe atë në pjesën e banimit, ekonomike dhe ndihmëse.

Neni 28

Kriteret, përkatësisht kushtet urbanistike-teknike për ndërtimin e objekteve me banim të përzierë rregullohen me PZHU si dhe me plane detale apo rregullative. Objekte me banim të përzierë, në kuptim të kësaj Rregulloreje, kuptohet janë objektet e banimit që ka elemente të formës individuale dhe të atij kolektiv.

Neni 29

29.1. Kriteret e ndërtimit të objekteve të banimit kolektive si, caktim i vijës ndërtimore, gabariti, indeksi i ndërtueshmërisë, Etazhiteti, distance në mes të objekteve si dhe kriterëve tjera për ndërrueshmërinë e këtyre objekteve rregullohet me plane detale apo rregullative.

29.2. Kriteret për ndërtimin e strehimoreve rregullohen me plane detale apo rregullative si dhe me rregullativë tjetër ligjore që plotësojnë këto plane.

Neni 30

Kriteret për ndërtimin e objekteve ndërtimore (ekonomike, industriale, hoteliere, rekreative, sportive, infrastrukturë, objektet me interes të përgjithshëm shoqëror), rregullohen me plane detale apo rregullative, në çrastë si bazë e destinimit të këtyre objekteve me çdo rast duhet të jetë PZHU.

III. LEJA URBANISTIKE

Neni 31

31.1. Çdo person fizik apo juridik që dëshiron të zhvillojë punimet ndërtimore në kuptim të kësaj Rregulloreje, duhet të pajiset me leje urbanistike.

31.2. Kërkesa për leje urbanistike i parashtrohet Drejtorisë për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis.

31.3. Kërkesës nga alineja 2 e këtij neni, kërkuuesi duhet ti bashkangjes këtë dokumentacion:

- Kopjen e planit dhe fletën poseduese (jo më të vjetër se 6 muaj), apo kontratën e vërtetuar në Gjykatën kompetente mbi fitimin e të drejtës së kërkuarit në shfrytëzimin e tokës apo hapësirës në të cilën ndërtohet,
- Fotokopjen e dokumentacionit identifikues të kërkuarit si dhe,
- Projektin ideor apo skica e objektit për të cilin kërkohet leje urbanistike.

31.4. Dokumentacioni nga alineja 3, (pika 3) e këtij neni, nuk është obligative në të gjitha rastet, si psh. (ndërrimi i destinimit të sipërfaqes nga banimi në afarizëm dhe e kundërta, apo mbindërtimi) etj..

Neni 32

32.1. Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis, me aktvendim e miraton apo e refuzon dhënien e lejes urbanistike brenda afatit prej 30 ditësh.

32.2. Në rastet kur miratohet kërkesa me lejen urbanistike caktohen kushtet urbanistike-teknike për punën përgatitore, kushtet e ndërtimit të objektit, kyçjen në infrastrukturë e kriteret tjera.

32.3. Kushtet urbanistike-teknike nga alineja 2 të këtij neni caktohen në forme tekstuale dhe grafike.

32.3. Në rastet kur kërkesa për dhënien e lejes urbanistike refuzohet, në aktvendim ipet arsyeimi për refuzimin e kërkesës.

32.4. Kundër aktvendimit nga alineja 1 e këtij neni pala e pa kënaqur mund të paraqes kundërshtim brenda afatit prej 8 ditësh nga dita e marrjes në dorëzim të aktvendimit të organit që ka refuzuar dhënien e kushteve urbanistike-teknike.

32.5. Sektori për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi dhe Kadastër brenda afatit prej 15 ditësh nga dita e pranimit të kundërshtimit, me aktvendim rivendos për miratim apo refuzim të kundërshtimit.

Neni 33

33.1. Leja urbanistike, i ipet kërkuarit.

33.2. Leja urbanistike vlen 3 (tre) vjet nga dita e dhënies.

33.3. Nëse investitori nuk fillon ndërtimin brenda afatit të paraparë nga alineja 2 e këtij neni, leja urbanistike e humbë vlefshmërinë dhe duhet të përsëritet.

33.4. Nëse brenda afatit të paraparë me alinenë 2 të këtij neni, bëhet transferimi i të drejtës në tokën për të cilën janë caktuar kushtet për ndërtim, transferohet edhe leja urbanistike.

IV. LEJA NDERTIMORE

Neni 34

34.1. Çdo person fizik apo juridik i pajisur me leje urbanistike, mund të paraqes kërkesë për dhënien e lejes ndërtimore.

34.2. Leja ndërtimore bëhet me kërkesë nga kërkuesi apo i autorizuari i kërkuesit.

34.3. Vazhdimi i lejes ndërtimore bëhet me kërkesë. Kërkesa duhet të paraqitet organit që e ka lëshuar lejen ndërtimore para skadimit të afatit të caktuar.

34.4. Leja ndërtimore vlen 1 (një) vit duke e llogaritur nga data e lëshimit të saj me mundësi të vazhdimit edhe për 1 vit.

34.5. Kërkesës për leje ndërtimore ti bashkëngjitet përpos dokumentacionit të paraparë me alinenë 3, të nenit 31 të kësaj Rregulloreje edhe leja urbanistike dhe dokumentacioni teknik në tri kopje të vërtetuara, si pëlqimet për kyçe edhe në infrastrukturë.

34.6. Për kërkesat e parashtruara për mbindërtimin e objekteve ekzistuese, si pjesë e dokumentacionit teknik, është e domosdoshme të bashkëngjiten edhe vërtetimet nga organizatat , apo institute profesionale lidhur me ndikimin e mbindërtimit nga aspekti paraparë me alinenë 3, të nenit 36 të kësaj Rregulloreje.

34.7. Kërkesa për leje ndërtimore i parashtrohet Drejtorisë për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis.

34.8. Shqyrtimin e kërkesës për leje ndërtimore, Sektori për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi dhe Kadastër duhet të bëjë brenda afatit prej 15 ditësh duke llogaritur nga dita e pranimit të kërkesës.

34.9. Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis, pas shqyrtimit të kërkesës, konstatimin e gjendjes faktike (mbi ndryshimet eventuale në teren) dhe dhënies apo mosdhënies së pëlqimit në dokumentacionin teknik, merr vendim për aprovimin apo refuzimin e kërkesës për leje ndërtimore.

34.10. Nëse dokumentacioni teknik nuk është në harmoni me kushtet urbanistike-teknike të caktuara, në lejen urbanistike si dhe me standardet dhe normativat e aplikueshme, dokumentacioni teknik i kthehet investitorit për plotësim dhe harmonizim me kushtet urbanistike teknike të caktuara.

34.11. Afati për plotësimin apo harmonizimin e dokumentacionit teknik nuk mund të jetë më i gjatë se 15 ditë.

34.12. Pas dhënies së pëlqimit në dokumentacionin teknik, bëhet llogaritja e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore për neto sipërfaqen e objektit sipas projektit të prezantuar në lartësinë e paraparë me rregullativën ligjore në fuqi.

Nuk mund të jepet në dorëzim leja ndërtimore pa provën mbi pagesën e kompensimit nga alineja 12 e kësaj Rregulloreje.

V. DOKUMENTACIONI TEKNIK

Neni 35

Varësisht nga lloji, tipi dhe destinimi i objektit, dokumentacioni teknik për ndërtimin dhe rikonstruimin e objekteve ndërtimore punohet si: para projekt, projekt ideor, projekt kryesor, projekt zbatues, si dhe projekt i objektit të zbatuar .

35.1. Para projekti përmban analizat mbi lokacionin e gjerë.

35.2. Projekti ideor hartohet për nevojat e përcaktimit të objektit.

35.3. Projekti kryesor hartohet për nevojat e ndërtimit dhe pajisjes me leje ndërtimi.

35.4. Projekti zbatues hartohet për nevojat e kryerjes së punimeve nëse projekti kryesor nuk përmban detajet e nevojshme për ndërtimin e objektit.

35.5. Projekti i objektit të zbatuar hartohet për nevojat e shfrytëzimit dhe mirëmbajtjes së objektit varësisht nga lloji apo tipi i objektit ndërtimor. Kërkesës duhet bashkangjitur edhe projektin e organizimit të punishtes.

Neni 36

36.1. Projekti kryesor nga aline 3 e nenit 35 duhet të përmbaj: projektin arkitektonik, projektin e instalimeve (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikes, PTT-së, ngrohjes), projektin e mbrojtjes kundër zjarrit, teknologjik, si dhe dokumentacionit tjetër të përcaktuar me rregullativën ligjore në fuqi.

36.2. Dokumentacioni teknik për ndërtimin e objekteve në kuadër të të cilave parashihen me projekt strehimoret me dy destinime ose instalime dhe impiante të destinuara për raste lufte, përmban dhe pjesën e dokumentacionit që ka të bëjë me këto objekte hartimi i cili i nënshtrohet dispozitave të posaçme me të cilat përcaktohen normativat teknike dhe kushtet tjera të ndërtimit, shfrytëzimit dhe mirëmbajtjes.

36.3. Për mbindërtimin e objekteve, projektit kryesor duhet ti bashkëngjitet dokumentacioni i cili duhet të përmbajë analizën e kushteve të mbindërtimit me të cilin vërtetohet se:

- Mbindërtimi deri në lartësinë e paraparë nuk do të ndikojë në stabilitetin e objektit ekzistues e as në objektet fqinjë,
- Mbindërtimi nuk do të ndikojë në shfrytëzimin normal të objektit ekzistues dhe,
- Objekti ekzistues pas përfundimit të mbindërtimit si tërësi plotëson kushtet e stabilitetit, sigurisë dhe kushtet bashkëkohore të shfrytëzimit të atij objekti.

Neni 37

37.1. Harmonizimin e dokumentacionit teknik me kushtet urbanistike – teknike e vërteton Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis.

37.2. Nuk mund të bëhet ndryshimi në projektin kryesor për të cilin është dhënë pëlqimi nga Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis.

37.3. Nëse, para, ose gjatë zhvillimit të punimeve investitori vendos ti ndryshojë pjesët e projektit kryesor, për këto ndryshime duhet të marrë pëlqim, përpos nga hartuesi I projektit, edhe nga organi përgjegjës nga alineja 1 e këtij neni.

37.8. Për ndryshimet në pjesët e projektit kryesor, Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis, mund të aprovojë, apo kundërshtoj, dhënien e pëlqimit.

Neni 38

38.1. Hartimin e dokumentacionit teknik mund ta bëjë vetëm organizata apo firma projektuese profesionale e regjistruar në regjistrin e organit shtetëror përkatës.

38.2. Përjashtimisht nga alineja 1 e këtij neni, pjesën e dokumentacionit teknik mund ta hartojë investitori kur ndërton objektin ndërtimor për nevoja të veta që posedon kualifikimin superior nga lëmi përkatës.

VI. KONTROLLIMI I DOKUMENTACIONIT TEKNIK

Neni 39

39.1. Deri në themelin e një organizate të specializuar në nivel të Kosovës, kontrollimin e dokumentacionit teknik e bënë organizata apo firma projektuese profesionale e cila nuk ka marrë pjesë në hartimin e dokumentacionit.

39.2. Organizata apo firma që bënë kontrollimin teknik mban tërë përgjegjësinë për dokumentacionin teknik lidhur me atë se, ky dokumentacion është hartuar në bazë të rregullativës ligjor në fuqi, standardeve, të normativave teknike e të normave të cilësisë, të cilat aplikohen në ndërtimin e llojit përkatës të objekteve në rajonet sizmike, zgjidhjet teknike dhe teknologjike që i përmban projekti, me saktësinë e paramasës dhe parallogaritë si dhe me specifikimin e punimeve me vlerësimin real të tyre.

39.3. Organizata apo firma që ka bërë kontrollimin e dokumentacionit teknik është e obliguar që parregullsitë e konstatuara gjatë kontrollimit të dokumentacionit teknik ti evidentoj dhe ti konstatoj në vlerësimin përfundimtar, si dhe ta njoftojë investitorin për parregullsitë në projekt.

VII. FILLIMI I ZHVILLIMIT TË PUNËVE NDËRTIMORE

Neni 40

40.1. Çdo person fizik apo juridik i pajisur me leje ndërtimore, para fillimit të zhvillimit të punëve ndërtimore, duhet të paraqesë kërkesë Drejtorisë për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis, për caktimin e vijës ndërtimore dhe shënimin e gabaritit horizontal të bazës së objektit (themelit).

40.2. Në mënyrë që organi nga alineja 1 i këtij neni të bëjë shënimin e vijës ndërtimore të objektit, investitori duhet të bëjë pastrimin e pjesës së ngastrës ku bëhet shënimi.

Neni 41

41.1. Pas përfundimit të ndërtimit të bazamentit të objektit ndërtimor (themelit), investitori është i obliguar që ti paraqes kërkesë Drejtorisë për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis, për lëshimin e vërtetimit lidhur me konstatimin se bazamenti i objektit (themelit) është ndërtuar sipas kushteve urbanistike-teknike të caktuara në lejen urbanistike dhe dokumentacionin tjetër teknik.

41.2. Organi nga alineja 1 e këtij neni është i obliguar që Brenda afatit sa ma të shkurtër e më së largu brenda 5 ditësh të punës nga dita e pranimit të kërkesës, të konstatoj gjendjen faktike dhe të lëshoj vërtetimin e kërkuar nga alineja 1 e këtij neni.

VIII. KRYESI I PUNËVE

Neni 42

42.1. Ndërtimi i objekteve ndërtimore, përkatësisht zhvillimin e punëve ndërtimore, mund ta bëj vetëm organizata, firma apo punëtoria e specializuar për llojin përkatës të punëve e regjistruar në regjistrin e organit kompetent shtetëror.

42.2. Kryesi i punëve është i obliguar që:

- zhvillimin e punimeve ta bëjë ekskluzivisht sipas dokumentacionit teknik në bazë të cilit është lëshuar leja ndërtimore,
- të organizojë punishten në mënyre me të cilën do të sigurohet qasja e lokacionit më rrugët publike,
- sigurimi i qarkullimit të komunikacionit pa pengesa,
- sigurimi i rrethinës gjatë kohës së zgjatjes të zhvillimit të punimeve,
- të bëjë sigurimin e objektit për personat brenda dhe jashtë punishtes si dhe
- të udhëheq librin e punëve ndërtimore.

42.3. Kryesit të punëve i ndalohet zhvillimi i punimeve në objektet për të cilat investitori nuk është pajisur me leje ndërtimore.

IX. MBIKQYRJA PROFESIONALE E NDËRTIMIT TË OBJEKTIT

Neni 43

43.1. Gjatë ndërtimit të objektit investuesi ka për detyrë të siguroi mbikëqyrjen profesionale.

43.2. Mbikëqyrja profesionale nga alineja 1. e këtij neni nuk përfshin objektet e banimit individual.

43.3. Mbikëqyrja profesionale nga alineja 1. e këtij neni nënkupton: verifikimin e cilësisë të zhvillimit të punimeve dhe aplikimin e dispozitave, standardeve, normativave teknike, kontrollin e materialit që përdoret në ndërtim dhe atestet e tyre, kontrollin e ndërtimit të objektit sipas dokumentacionit – teknik, saktësinë e shënimit të objektit, afatet e kontraktuara për zhvillimin e punimeve dhe aplikimin e Ligjit dhe rregullativës tjetër Ligjore nga lëmia e ndërtimit.

43.4. Personi që bënë mbikëqyrjen profesionale e informon me kohë investuesin për të metat e konstatuara gjatë ndërtimit të objektit

Neni 44

44.1. Investuesi mbikëqyrjen profesionale të ndërtimit mund të bëjë ose t'ia besojë ndërmarrjes profesionale të regjistruar në regjistrin e organit përkatës për kryerjen e punëve të tilla.

44.2. Mbikëqyrjen profesionale investuesi mund të ia besojë edhe individit me pregaditje profesionale përkatëse.

44.3. Investuesi, besimin e mbikëqyrjes profesionale, në kuptim të këtij neni e bënë me kontratë.

X. LEJA PËR PËRDORIM

Neni 45

45.1. Çdo person fizik apo juridik i përfshire në ndërtim, në kuptim të kësaj Rregulloreje, pas përfundimit të ndërtimit është i obliguar të pajiset me leje për përdorim.

45.2. Kërkesa për kontrollimin teknik dhe për leje përdorimi, bëhet brenda afatit prej 7 ditësh nga dita e përfundimit të objektit ndërtimor.

45.3. Lejen për përdorim e lëshon organi që ka lëshuar lejen ndërtimore.

45.4. Kërkesës për lëshimin e lejes për përdorim i bashkëngjitet projekti i objektit të realizuar, leje urbanistike, leja ndërtimore, vërtetimi mbi konstatimin se bazamenti i objektit është ndërtuar sipas kushteve urbanistike – teknike dhe librin e punëve ndërtimore.

45.5. Leja e përdorimit lëshohet me aktvendim.

45.6. Leja e përdorimit jepet për objektin si tërësi.

45.7. Përrjashtimisht, nga alineja 5 e këtij neni, leja e përdorimit mund të jepet edhe për një pjesë të objektit, i cili paraqet një tërësi tekniko-teknologjike dhe, si i tillë mund të përdoret.

45.8. Kusht për dhënien e lejes për përdorim është përputhshmëria e ndërtimit të objektit me dokumentacionin teknik në bazë të të cilit është lëshuar leja e ndërtimit.

Neni 46

46.1. Kontrollimi teknik i objektit kryhet pas përfundimit të objektit, përkatësisht të zhvillimit të punimeve të parapara me leje ndërtimore dhe dokumentacion teknik, përkatësisht, pas përfundimit të punimeve të një pjese të objektit, i cili si i tillë mund të përdoret.

46.2. Pavarësisht, nga alineja 1 e këtij neni, kontrollimi teknik i objektit mund të bëhet edhe paralelisht me zhvillimin e punimeve, me kërkesën e investitorit, në rastet kur pas përfundimit të zhvillimit të punimeve, përkatësisht pas përfundimit të objektit, nuk do të ishte i mundur kryerja e kontrollimit të punëve të kryera.

46.3. Kontrollimin teknik të objektit e bënë komisioni i caktuar nga Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis.

46.4. Caktimi i komisionit dhe fillimi i kontrollimit të objektit të përfunduar duhet të bëhet brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e paraqitjes së kërkesës.

46.7. Mënyra e formimit, përgjegjësitë dhe puna e komisionit rregullohet me vendim të veçantë.

XI. LEJET PËR NDËRTIM TË PËRKOHSHËM

Neni 47

47.1. Në territoret (hapësirat) e përfshira me planet urbanistike, në pronësi individuale deri sa nuk bëhet qasja e rregullimit dhe ndërtimit të hapësirës sipas këtyre planeve, mund të përcaktohen kushtet e përkohshme për rregullimin e hapësirës dhe të lëshohen lejet e përkohshme ndërtimore për ngritjen dhe vendosjen e objekteve të përkohshme me destinim të veçantë dhe atë:

Në ngastrat e pa ndërtuara ndërtimore:

- ndërtimi i përkohshëm i lokaleve afariste për nevojat e ekonomisë së vogël si: hoteleri, zeytari, e të ngjashme, si dhe të objekteve ndihmëse, të cilat shërbejnë për shfrytëzimin ngastrës deri në momentin e qasjes së asaj ngastre sipas destinimit të paraparë me plane urbanistike.

Në ngastrat e ndërtuara ndërtimore:

- ndërtimi i objekteve ndihmëse në funksion të objekteve ekzistuese (depot, garazhet etj., të ngjashme),
- ndërtimi i objekteve të vogla që shërbejnë si lokale afariste me sipërfaqe prej më së shumti 25 m²,

- aneks ndërtimi i objektit ndërtimor me qëllim të përmirësimit të kushteve të banimit dhe atë në sipërfaqe prej më së shumti prej 40 m².

47.2. Objekte të përkohshme në kuptim të kësaj dispozite janë objektet e ndërtuara me etazhitet "P+0" dhe me konstruksion të tavanit nga materiali i lehtë ndërtimor (pa pllakë nga betoni i armuar).

47.3. Në vendimin me të cilin jepet leja e përkohshme për ndërtimin e objektit të përkohshëm konstatohet se personi fizik apo juridik është i obliguar që me shpenzimet e veta dhe pa kompensim ta largojë objektin, në momentin kur ngastrës në të cilën gjendet objekti i përkohshëm i bëhet qasja për realizimin e destinimit sipas planeve urbanistike.

47.4. Afati për largimin e objektit të përkohshëm caktohet me vendim të Drejtorisë për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis , i cili afat nuk mund të jetë më i shkurtër se 8 ditë e as më gjatë se 15 ditë nga dita e marrjes në dorëzim të atij vendimi.

47.5. Nëse brenda afatit të caktuar me këtë dispozitë përfshirë në ndërtim nuk e largon objektin ndërtimor për të cilin është urdhëruar me vendim, organi komunal kompetent për punë e Inspektion të ndërtimtarisë do ta largojë atë objekt me shpenzime të investitorit.

Neni 48

48.1. Rregullat, procedurat dhe kriteret për ndërtimet e objekteve të përkohshme dhe lëshimin e lejeve për ndërtimin e këtyre objekteve, në tokën ndërtimore në të cilën Komuna e ka të drejtën e disponimit, do të rregullohen me Rregullore të veçanta të Komunës.

XII. NDRYSHIMI I DESTINIMIT TË PËRDORIMIT TË OBJEKTIT NDERTIMOR EKZISTUES

Neni 49

49.1. Çdo person fizik apo juridik që dëshiron të zhvillon punime ndërtimore me qëllim të ndërrimit të destinimit të përdorimit të objektit ekzistues ndërtimor është i obliguar të pajiset me leje ndërtimore për shëndrrim.

49.2. Lejen ndërtimore nga alineja 1 e këtij neni e lëshon Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis sipas rregullave, procedurave dhe kriterëve të parapara në këtë Rregullore.

49.3. Organi nga alineja 2 i këtij neni, gjatë caktimit të kriterëve urbanistike – teknike, përpos kriterëve të parapara me këtë Rregullore, varësisht nga specifikat e zhvillimeve të punimeve, mund të caktoj edhe kriterë shtesë lidhur me realizimin e ndryshimit të destinimit për përdorim.

XIII. INSPEKTIMI I ZHVILLIMIT TË PUNËVE NDERTIMORE

Neni 50

50.1. Inspektimin e zhvillimit të punëve ndërtimore në të gjitha fazat e ndërtimit të objektit ndërtimor e bënë organi komunal për punët e inspektionit ndërtimor.

50.2. Gjatë inspektimit të zhvillimit të punëve ndërtimore, konstatohet se personi i përfshirë në ndërtim zhvillon, përkatësisht nuk i zhvillon punimet ndërtimore sipas lejes ndërtimore, kushteve urbanistiko-teknike dhe dokumentacionit teknik.

50.3. Nëse gjatë mbikëqyrjes inspektuese, konstatohet se personi i përfshirë në ndërtim nuk i është përmbajtur kushteve urbanistiko-teknike të caktuara me leje urbanistike dhe leje ndërtimore si dhe dokumentacionit tjetër teknik, inspektori i ndërtimtarisë lëshimet e konstatuara do ti evidentoj në procesverbal me urdhëresë për ndërprerjen e zhvillimit të punimeve.

50.4. Një kopje e procesverbalit mbi gjendjen e konstatuar i dërgohet organit komunal që ka lëshuar lejen ndërtimore.

50.5. Nëse organi që ka lëshuar lejen e ndërtimit pas vërtetimit të gjendjes faktike dhe sigurimit të provave plotësuese, konstaton se investitori nuk iu është përmbajtur kushteve urbanistiko-teknike të caktuara me lejen urbanistike, ndërtimore dhe dokumentacionin tjetër teknik, i njëjti revokon lejen ndërtimore dhe informon organin përgjegjës për fillimin e procedurës së parapara për marrjen e masave ndaj personave të përfshirë në ndërtimin e objekteve pa leje ndërtimore.

50.6. Çdo mosbashkëpunim apo pengim i inspektimit të zhvillimit të punëve ndërtimore nga investuesi, është i ndaluar dhe sanksionuar sipas rregullative ligjore në fuqi.

Neni 51

51.1. Organi kompetent për punët e inspektionit ndërtimor, më rastin e konstatimit të zhvillimit të punëve ndërtimore pa leje ndërtimore, me procesverbal konstaton gjendjen, urdhëron ndërprerjen e zhvillimit të punimeve dhe fillon procedurën për shqiptimin e gjobave sipas rregullativës ligjore në fuqi.

51.2. Nëse, edhe pas urdhëresës së dytë për ndërprerje të zhvillimit të punimeve, investitori vazhdon kryerjen e punëve ndërtimore, organi kompetent për punët e inspektionit do ti propozojë Bordit të Drejtorëve apo komisionit të formuar nga ai, konfiskimin e përkohshëm të objektit ndërtimor përkatësisht të truallit në të cilin zhvillohen këto punime.

51.3. Bordi i drejtorive apo komisioni i formuar nga Kryetari, brenda afatit prej 15 ditësh nga dita e pranimit të propozimit për konfiskim të përkohshëm të objektit ndërtimor në të cilin zhvillohen punimet ndërtimore pa leje ndërtimore, do të nxjerr urdhëresë për konfiskim të përkohshëm në fjalë.

51.4. Konfiskim i përkohshëm në kuptim të kësaj Rregullore, është kalimi nën administrim të komunës të objektit apo truallit në të cilin zhvillohen punimet ndërtimore pa leje ndërtimi, deri në përfundimin e procedurës së paraparë për rrenim.

Neni 52

Mënyra më e përafërt e inspektimit dhe për disiplinën e zhvillimit të punëve ndërtimore, rregullohet me Rregullore të veçanta të Komunës.

XIV. NDËRTIMET ILEGALE DHE ZËNJA ARBITRARE E TRUALLIT

Neni 53

53.1. Çdo zënie arbitrare e truallit me qëllim ndërtimi, përveç dënimit me gjobë, shoqërohet edhe me detyrimin e prishjes së menjëhershme të objektit dhe kthimin e truallit në gjendje të mëparshme me shpenzimet e zënësit të truallit.

53.2. Caktimi i gjobës, prishja e objektit, kthimi i truallit në gjendje të mëparshme dhe mënyra e zbatimit të vendimit, për veprimet në alinenë 1 të këtij neni, vihet sipas

procedurave të parapara me këtë Rregullore dhe rregullativës tjetër në fuqi lidhur me gjobat, rrënimet dhe ekzekutimet e vendimeve dhe urdhëresave për personat e përfshirë në ndërtimet ilegale.

Neni 54

54.1. Ndërtimet e bëra pa leje ndërtimi janë të kundërligjshme.

54.2. Ndalohet evidentimi në regjistrin e Kadastrit, hipotekimi dhe evidentimi i bizneseve në objektet e ndërtuara pa leje.

54.3. Për efektet e zbatimit të planeve urbanistike, komuna nuk do të bëjë asnjë kompensim pronarëve të objekteve të ndërtuara pa leje ndërtimi.

Neni 55

55.1. Organi kompetent i Komunës mund të bëjë legalizimin e objekteve të ndërtuara pa leje në kuptim të kriterëve përkatës që dalin nga rregulativa pozitive nëse objekti i ndërtuar ilegal është ndërtuar në truallin në të cilin personi i përfshirë në ndërtim e ka të drejtën e pronësisë dhe se objekti i ndërtuar nuk bije ndesh me planet urbane apo nëse vlerësohet se ky objekt mund të i përshtatet planit të ardhshëm urban.

55.2. Për rregullimin e çështjes nga alineja 1 e këtij neni mund të nxirret vendim i veçantë lidhur me përcaktimin e kriterëve më të përafërta të legalizimit.

55.3. Kuvendi Komunal mund të formojë edhe komisione ndihmëse për legalizimin e objekteve të ndërtuara në mënyrë ilegale.

Neni 56

56.1. Çdo person fizikë apo juridik i përfshirë në ndërtimin ilegal është i obliguar që të paraqes kërkesë për legalizimin e objektit; Drejtorisë për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis.

56.2. Kërkesës për legalizim i bashkëngjitet:

- dëshmia për të drejtën pronësore në ngastrën kadastrale në të cilën është bërë ndërtimi, ndërsa për
- mbindërtime dhe shëndrrim edhe analizën nga instituti Profesional përkatës lidhur me stabilitetin e objektit dhe ndikimin e mbindërtimit apo shëndrrim në atë objekt si dhe
- provën mbi bazën ligjore në bazë të të cilës është bërë mbindërtimi.

Neni 57

57.1. Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis apo komisioni i formuar nga Kuvendi Komunal, pas shqyrtimit të kërkesave për legalizim dhe vërtetimit të gjendjes faktike mund të aprovoj, përkatësisht të refuzojë kërkesën, varësisht nga përshtatja, gjegjësisht mospërshtatja e objektit ndërtimor me kriteret e parapara për legalizim me këtë rregullore dhe me kriteret e veçanta të parapara nga Kuvendi Komunal.

57.2. Organi, përkatësisht komisioni nga alineja 1 e këtij neni mund të lëshojë edhe leje të përdorimit të përkohshëm të objektit të ndërtuar në mënyrë ilegale në të cilin konstatohet se personi fizik apo juridik është i obliguar që me shpenzimet e veta dhe pa kompensim ta rrënojë objektin në momentin kur ngastrës në të cilën gjendet objekti i bëhet qasje për realizimin e destinimit sipas planeve urbanistike.

Neni 58

58.1. Nëse kërkesa për legalizim aprovohet, personi i përfshirë në ndërtim është i obliguar që Drejtorisë për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis, ti prezantojë dokumentacionin teknik në dy kopje të vërtetuara në mënyrë që ky organ të bëjë llogaritjen e kompensimit për rregullimin i tokës ndërtimore dhe lëshimin e lejes ndërtimore për legalizim, përkatësisht me leje përdorimi.

58.2. Leja ndërtimore e legalizimit e lëshuar sipas procedurës së legalizimit ka veprim retroaktiv.

58.3. Leja e lëshuar sipas procedurës së paraparë me alinenë 2 të këtij neni nuk mund të jepet në dorëzim pa provën mbi pagesën e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore dhe gjobave tjera të parapara me rregullativën ligjore në fuqi.

Neni 59

59.1. Kur kërkesa për legalizim refuzohet, Drejtoria për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis, apo komisioni i formuar nga Kuvendi Komunal, nxjerr vendim për refuzim me të cilin arsyeton shkaqet e refuzimit.

59.2. Vendimi për refuzim i dorëzohet kërkuarit, arkivit dhe organit përgjegjës për punët e inspektionit.

59.3. Organi përgjegjës për punët e inspektionit zhvillon procedurën e paraparë me këtë Rregullore dhe rregullativën tjetër në fuqi për rrënimin e atij objekti.

XV. LEJA PËR PRISHJEN E OBJEKTIT

Neni 60

60.1. Çdo person fizik apo juridik që dëshiron të rrënojë objektin ekzistues ndërtimor duhet të pajiset me leje përkatëse për rrënim.

60.2. Kërkesa për lëshimin e lejes për prishjen e objektit ekzistues i paraqitet Drejtorisë për Planifikim, Urbanizëm, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis.

60.3. Kërkesës për lëshimin e lejes për prishje, përpos provës mbi të drejtën e pronësisë apo të drejtën e disponimit me atë objekt, duhet t'i bashkëngjitet edhe pëlqimi nga institucionet për mbrojtjen e monumenteve kulturore dhe historike.

60.4. Organi përgjegjës nga alineja 2. e këtij neni është i obliguar që brenda afatit prej 15 ditësh nga dita e pranimit të kërkesës, me aktvendim të lejoj apo refuzoj prishjen e objektit.

Neni 61

61.1. Përgjashtimisht nga neni 60 i kësaj Rregulloreje, objektet që paraqesin rrezik shembje me pasoja për jetën dhe shëndetin e njerëzve dhe mbi pasurinë e personave të tretë, organi kompetent për punët e inspektionit të ndërtimtarisë, sipas detyrës zyrtare, e në bazë të raporteve teknike të ekspertëve, cakton afatin e rekonstruimit, përkatësisht evidentimin e pasojave të objektit.

61.2. Ky afat nuk mund të jetë më i gjatë se 30 ditë.

61.3. Nëse pronari apo shfrytëzuesi i objektit për të cilin është urdhëruar Rikonstruim apo adaptimi, brenda afatit të caktuar me aline 2 të këtij neni, nuk zhvillon punime për Rikonstruim apo adaptim, organi kompetent për punët e inspektionit të ndërtimtarisë do të bëjë rrënimin e atij objekti me shpenzimet e pronarit të atij objekti.

Neni 62

Përrjashtimisht nga procedurat e parapara me nenin 60 të kësaj Rregulloreje, nëse objekti i ndërtuar në kundërshtim me dispozitat e kësaj Rregulloreje paraqet rrezik të drejtpërdrejtë për sigurinë dhe shëndetin e njerëzve apo të rrethit, Komuna mundet që rrënimin ta bëjë sipas procedurës së shkurtuar.

XVI. RRËNIMI I OBJEKTEVE TË NDËRTUARA NË KUNDËRSHTIM ME DISPOZITAT E KËSAJ RREGULLOREJE

Neni 63

63.1. Çdo ndërtim i objekteve ndërtimore i ndërtuar në kundërshtim me dispozitat e kësaj rregulloreje, do të rrënohet.

63.2. Urdhëresën për rrënim të objektit ndërtimor nga alinea 1. e këtij neni e lëshon Këshilli i Drejtorëve.

63.3. Urdhëresa për rrënim duhet ti dorëzohet personit të angazhuar në ndërtim me Udhëzim juridik për të drejtë ankese brenda afatit prej 30 ditësh.

63.4. Ankesa nga alinea 3 e këtij neni i paraqitet Kryetarit të komunës.

63.5. Për ankesën kundër urdhëresës për rrënim, duhet të vendoset brenda prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e dorëzimit të ankesës në arkiv.

63.6. Me vendim të organit nga alinea 4 e këtij neni urdhëresa për rrënim mund të vërtetohet apo anulohet.

63.7. Me urdhëresën e vërtetuar për rrënim, Komuna e bënë të ditur rrënimin e objektit të ndërtuar në kundërshtim me dispozitat e kësaj Rregulloreje.

63.8. Çdo person i përfshirë në ndërtimin e objekteve në kundërshtim me dispozitat e kësaj rregulloreje për të cilën është urdhëruar rrënimi apo është vërtetuar urdhëresa për rrënim për pos rrënimin pa detyrime të kompensimit, do ti paguaj edhe gjokat e parapara me rregullativën ligjore në fuqi.

XVII. E DREJTA PËR ANKESË

Neni 64

64.1. Kundër çdo aktvendimi apo akti të nxjerr në bazë të kësaj Rregulloreje, pala e pa kënaqur ka të drejtë ankese.

64.2. Ankesa i paraqitet Kryetarit të Komunës brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e marrjes në dorëzim të aktvendimit përkatësisht aktit tjetër, nëse me këtë Rregullore nuk është rregulluar ndryshe.

64.3. Ankesa dorëzohet përmes organit i cili ka nxjerr aktvendimin apo aktin tjetër.

64.4. Ankesa e ndërpre në ekzekutimin e aktvendimit të atakuar.

64.5. Kryetari i Komunës formon Bordin e ankesave, kryesues i të cilit është vetë Kryetari i Komunës.

64.6. Bordi i ankesave është i obliguar që të vendosë sipas ankesës brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e pranimit në dorëzim të ankesës nga organi që ka nxjerr Aktvendimin apo aktin tjetër të atakuar.

64.7. Organi nga alinea 3 i këtij neni është i obliguar që ankesës t'ia bashkangjes lëndën e kompletuar dhe bashkë me përgjigje në ankesë, lëndën të ia dërgoj Bordit të

ankesave. Brenda afatit prej 10 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes së ankesave në dorëzim.

64.8. Bordi i ankesave me vendim mund të refuzoj ankesën dhe të miratoj Aktvendimin e atakuar apo të aprovoj ankesën ndërsa Aktvendimin e atakuar ta anuloj për rishqyrtim dhe rivendosje.

64.9. Nëse ankesa është paparaqitur jashtë afateve të parapara me këtë Rregullore, ankesa do të konsiderohet si e paraqitur pas afatit.

64.10. Kundër vendimit me të cilin refuzohet ankesa, pala e pakënaqur mund të kërkoj shqyrtim të mëtejshëm administrativ dhe gjygjësor konform ligjeve aplikative.

Neni 65

65.1. Të drejtë ankese, kundër aktvendimeve dhe akteve tjera të nxjerra në bazë të kësaj Rregulloreje, ka edhe çdo person tjetër fizik apo juridik që ka ndonjë interes ligjor lidhur me atë aktvendim.

65.2. Ankesa paraqitet sipas procedurës dhe afateve nga neni 64 i kësaj rregulloreje.

65.3. Ankesën mund ta paraqet edhe personi tjetër brenda afatit prej 30 ditësh nga dita e marrjes në dijeni për nxjerrjen e aktvendimit apo aktit tjetër me të cilin mendon se preken interesat ligjore të tij.

XVIII. KOMPENZIMET TAKSAT DHE GJOBAT

Neni 66

Kompensimet, taksat dhe gjobat sipas aktvendimeve dhe akteve tjera të nxjerra në bazë të kësaj rregulloreje do të paguhën sipas tarifave të parapara me Rregullativ ligjore dhe rregullativën tjetër të nxjerr nga Komuna e Junikut

XIX. PËRGJËGJËSIA E PËRBASHKËT E PERSONAVE TË PËRFSHIRË NË NDËRTIM TË KUNDËRLIGJSHËM

Neni 67

67.1. Nëse në ndërtim kundërligjor është përfshirë më shumë se një person fizik apo juridik, përgjegjësinë në të gjitha pasojat juridike që rrjedhin nga kjo rregullore dhe nga rregulativa tjetër në fuqi, lidhur me këto ndërtime e mbajnë bashkërisht të gjithë personat e përfshirë në ndërtim.

67.2. Përgjegjësi të përbashkët në kuptim të alinesë 1 të këtij neni, mbanë edhe punëkryesi i përfshirë në ndërtimet pa leje ndërtimore.

XX. DISPOZITA E FUNDIT DHE KALIMTARE

Neni 68

Për çdo çështje të parregulluar me dispozitat e kësaj rregulloreje do të zbatohen drejtpërsëdrejti ligjet e aplikueshme në Kosovë.

Neni 69

Të gjitha kërkesat e arritura para ditës se hyrjes në fuqi të kësaj Rregulloreje, për të cilat nuk është filluar procedura si dhe ato për të cilat është fillimi i procedurave të zgjedhjes së tyre, do të zgjidhen në bazë të dispozitave të kësaj rregulloreje.

Neni 70

Kjo Rregullore hynë në fuqi nga dita e aprovimit në Kuvendin Komunal të Junikut.

KUVENDI KOMUNAL JUNIK

Junik
Datë:26.06.2009
Nr:001/456/09

Kryesuesja e Kuvendit Komunal
Znj. Zelfisha Shala
