Në bazë të nenit 117 paragrafit 1 dhe 2, nenit 223 paragrafit 1 të Ligjit mbi planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve ("Fl. zyrtare e MZ", nr. 64/17, 44/18/, 63/18, 11/19 dhe 82/20) dhe nenit 53 paragrafit 1 pikës 2 të Statutit të Komunës së Tuzit ("Fleta zyrtare e Malit të Zi – dispozitat komunale" nr. 24/19), Kryetari i Komunës së Tuzit, në seancën e mbajtur me 29.12.2020 , ka sjellë

VENDIMIN

mbi vendosjen ose ndërtimin dhe heqjen e objekteve ndihmëse

DHE DISPOZITA E PËRGJITHËSHME

I DISPOZITAT E PËRGJITHËSHME

Neni 1

Ky vendim përshkruan llojet e objekteve ndihmëse, të cilat shërbejnë për përdorimin e një objekti i banimit ose tjetër, dhe janë vendosur ose ndërtuar në të njëjtën parcelë urbane ose kadastrale, si dhe kushtet dhe procedurën për vendosjen e tyre, pra ndërtimin dhe heqjen.

**II LLOJET E OBJEKTEVE NDIHMËSE**

Neni 2

Objektet ndihmëse në kuptim të këtij vendimi, klasifikohen në tre lloje:

 - tip 1 objektet ndihmëse që formojnë një njësi funksionale dhe ekonomike me objektin e përdorur nga struktura ndihmëse, të tilla si: garazhe nëntokësore dhe mbitokësore, qilarë, depo, kasolle druri, kuzhina verore, portierë, ambiente për punonjësit e sigurimit, lehtësirat e taksave;

 - tip 2 pajisje ndihmëse të infrastrukturës si: rezervuarë septikë bio, puse, rezervuarë uji, rezervuarë, cisterna, puseta, dhoma kazani, pajisje ngrohëse dhe ftohëse, sisteme gazi dhe panele djellore për prodhimin e energjisë elektrike nga burimet e rinovueshme, 10 kW në çati objekt themelor ose tjetër ndihmës (në tekstin e mëtejmë foto - panele tensioni);

 - tip 3 ambiente ndihmëse për rregullimin e terrenit si: gardhe rrethuese, mure mbajtëse, pishina të jashtme, burime, tendë dhe të ngjashme.

Përjashtimisht gardhet rrethuese dhe muret mbajtëse mund të ngrihen ose ndërtohen, edhe pse në parcelën kadastrale dhe urbane nuk është ndërtuar objekti, sipas kushteve të përcaktuara me këtë vendim.

**III KUSHTET PËR THEMELIMIN GJEGJËSISHT NDËRTIMIN E OBJEKTEVE NDIHMËSE**

Neni 3

Në një parcelë urbanistike gjegjësisht kadastrale, lejohet ngritja gjegjësisht ndërtimi i vetëm një objekti ndihmës të tipit 1 dhe më shumë objekteve ndihmëse të tipit 2 dhe 3.

Nuk lejohet ndryshimi i qëllimit në një objekt ndihmës të banimit ose objekt biznesit.

Neni 4

Objekti ndihmës është vendosur gjegjësisht ndërtuar brenda kufijve të parcelës urbanistike në përputhje me dokumentin e planifikimit, gjegjësisht brenda kufijve të parcelës kadastrale nëse nuk është miratuar një plan i detajuar i përpunimit.

Parametrat e planifikimit për sa i përket shfrytëzimit dhe ndërtimit të parcelave urbane gjegjësisht kadastrale për objektet ndihmëse të tipit 2 dhe 3 nuk zbatohen.

Nëse objekti ndihmës është ngritur gjegjësisht ndërtuar në një zonë për të cilën nuk është miratuar një dokument planifikimi, ose nëse dokumenti i planifikimit për të njëjtën nuk përcakton kushtet për vendosjen ose ndërtim, kushtet përcaktohen nga dispozitat e këtij vendimi.

Neni 5

Objekti ndihmës vendoset, gjegjësisht ndërtohet brenda kufijve të parcelës urbanistike ose kadastrale, në një distancë prej të paktën 2 metra nga kufiri i saj,

Objekti ndihmës nëntokësor vendoset gjegjësisht ndërtohet brenda kufijve të parcelës urbanistike ose kadastrale, në një distancë prej të paktën 2 metra nga kufiri i saj.

Pavarësisht nga paragrafët 1 dhe 2 të këtij neni, objekti ndihmës, përveç gardhit rrethues dhe muri mbështetës, mund të ndërtohet përgjatë kufirit të një parcele urbane ose kadastrale, me pëlqimin e marrë më parë nga pronari i parcelës fqinje urbanistike ose kadastrale.

Neni 6

Objektet ndihmëse të tipit 1 mund të jenë në lartësinë e katit maksimal P (kati përdhes), dhe nëse terreni është i pjerrët, katet S (bodrum).

Sipërfaqja maksimale e lejuar e ndërtimit bruto (BRGP) e objektit ndihmës të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni mund të jetë deri në 35 m2.

Lartësia maksimale e qartë e dhomave në ndërtesën ndihmëse është 2.60 m.

Neni 7

Bazuar në dokumentin e planifikimit, përpunime të hollësishme mund të vendosen gjegjësisht ndërtohen në kufirin e parcelës urbane plotësisht ose pjesërisht.

Në territorin që nuk është i mbuluar nga dokumenti i planifikimit, përpunimet e hollësishme të gardhit rrethues mund të vendosen në kufirin e parcelës kadastrale.

Përjashtimisht, gardhet rrethuese me tela të përkohshëm, mund të vendosen përgjatë kufirit të parcelës kadastrale gjegjësisht urbane në fushën e dokumentit të planifikimit të përpunimit të hollësishëm, derisa trualli të sillet në qëllimin e planifikuar.

Neni 8

Lartësia maksimale e gardhit rrethues që është vendosur ose ndërtuar rreth parcelës urbanistike ose kadastrale në të cilën është planifikuar ndërtimi i një ndërtese banimi është 1.60 m, përveç nëse plani i zhvillimit të detajuar urban parashikon ndryshe.

Gardhi rrethuese mund të jetë transparent dhe i errët, dhe materializimi mund të jetë druri, guri, betoni, metali, gardhi jeshil ose një kombinim i këtyre materialeve.

Sipas hapësirave publike, gardhi rrethues duhet të jetë transparent, mbi një lartësi prej 60 cm, përveç nëse është vendosur një mbrojtje, dhe materialet duhet të jenë në përputhje me ambientin.

Sipas parcelave fqinje urbanistike gjegjësisht kadastrale, gardhi rrethues mund të jetë i errët, me kusht që të mos kalojë lartësinë e përmendur në paragrafin 1 të këtij neni.

Përjashtimisht, lartësia e gardhit rrethues të errët mund të jetë deri në 2 m, me pëlqimin e fqinjëve, dhe me kusht që siguria e trafikut në afërsi të menjëhershme të mos rrezikohet.

Neni 9

Gardhe rrethuese deri në 2.20 m të larta mund të ndërtohen në parcela urbanistike gjegjësisht në të cilat është planifikuar ndërtimi i një objekti, qëllimi i të cilave është "ndërtimi i depove, shërbimeve dhe industrisë".

Në parcelën urbanistike gjegjësisht kadastrale në të cilën është planifikuar ndërtimi i objekteve me qëllim të veçantë (diplomaci, siguri, mbrojtje, etj.), Gardhi rrethues është ndërtuar në përputhje me kërkesat e sigurisë së përdoruesve.

Për objektet e përmendura në paragrafin 2 të këtij nenit, mund të lëshohet një miratim për vendosjen e një gardhi rrethues jashtë kufijve të parcelës urbanistike, nëse marrëdhëniet juridiko-pronësore janë zgjidhur, dmth jepet pëlqimi i pronarit, në përputhje me kërkesat e sigurisë së përdoruesit.

Neni 10

Objektet ndihmëse të tipit 1 duhet të vendosen gjegjësisht ndërtohen në mënyrë që të mos ndryshojnë rrjedhjet natyrore të ujit ose borës që bien nga çatitë në dëm të parcelave dhe pajisjeve fqinje.

Nuk lejohet vendosja gjegjësisht ndërtimi i objekteve ndihmëse të tipit 1 përgjatë rrugës përgjatë skajit të rrugës.

Neni 11

Në territorin e Komunës së Tuzit, mbi të cilën nuk është ndërtuar infrastruktura komunale (ujësjellësi dhe kanalizimi), brenda parcelës urbanistike gjegjësisht kadastrale, mund të ndërtohen objekte ndihmëse të tipit 2.

Objektet ndihmëse të tipit 2: pusetat, dhomat e bojlerit, pajisjet e ngrohjes dhe ftohjes, sistemet e gazit dhe panelet djellore mund të ndërtohen në të gjithë territorin e Komunës së Tuzit.

Neni 12

Objektet ndihmëse të tipit 3 mund të vendosen gjegjësisht ndërtohen në mënyrë që të mos ndryshojnë rrjedhën natyrore të ujit në dëm të parcelave dhe pajisjeve fqinje.

Lartësia maksimale e murit mbajtës mund të jetë 2 m.

Sipas zonës publike, muri mbajtës duhet të trajtohet estetikisht dhe të jetë i veshur me gur.

**IV PROCEDURA PËR VENDOSJEN GJEGJËSISHT NDËRTIMIN E OBJEKTEVE NDIHMSE**

Neni 13

Organi i administratës lokale përgjegjës për planifikimin dhe rregullimin hapësinor lëshon kushtet për ngritjen gjegjësisht ndërtimin e një objekti ndihmës

Kushtet për vendosjen gjegjësisht ndërtimin lëshohen brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës.

Në kërkesën e përmendur në paragrafin 1 të këtij neni, përveç të dhënave të përshkruara nga ligji që rregullon procedurën administrative, duhet të dorëzohet një listë e pasurive të paluajtshme dhe një kopje e planit kadastral.

Kushtet e lëshuara nga autoritetet kompetente dhe personat e tjerë juridikë sipas rregulloreve të veçanta, të cilat janë të nevojshme për përgatitjen e dokumentacionit teknik, merren sipas detyrës zyrtare nga organi i qeverisjes vendore nga autoritetet kompetente dhe personat juridikë.

Nëse autoritetet kompetente, gjegjësisht personat juridikë nuk paraqesin kushtet e referuara në paragrafin 4 të këtij nenit brenda 10 (dhjetë) ditëve nga dita e marrjes së kërkesës për paraqitjen e tyre, do të konsiderohet se pajtohen me kushtet e përcaktuara në bazë të këtij vendimi.

Kërkesa për lëshimin e kushteve dhe kushtet e lëshuara me shkrim do të publikohen në faqen e internetit të organit të qeverisjes vendore, brenda 7 (shtatë) ditëve nga dita e paraqitjes së kërkesës ose lëshimit.

Neni 14

Dokumentacioni teknik për vendosjen gjegjësisht ndërtimin e një objekti ndihmës përgatitet nga një kompani, person juridik ose sipërmarrës i cili plotëson kërkesat e parashikuara nga Ligji për planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve për kryerjen e dokumentacionit teknik.

Dokumentacioni teknik përgatitet në bazë të kushteve të lëshuara në përputhje me këtë vendim.

 Dokumentacioni teknik për ndërtimin e një objekti ndihmës është përgatitur në nivelin e dizajnit konceptual, pra të projektit.

Dokumentacioni teknik për vendosjen e objektit ndihmës përbëhet nga një paraqitje grafike e vendndodhjes dhe objektit mbi bazën kadastrale të shkallës së duhur dhe dokumentacionit shoqërues të prodhuesit dhe certifikatës.

Pavarësisht nga dispozitat e paragrafit 1 të këtij nenit, dokumentacioni teknik për vendosjen një objekti ndihmës që është instaluar si një produkt i përfunduar, gjegjësisht i cili është i bërë në fabrikë, përbën një model standard të marrë nga prodhuesi.

Neni 15

Objekti ndihmës ngrihet ose ndërtohet në bazë të miratimit të organit kompetent të administratës lokale për planifikimin dhe rregullimin hapësinor.

Miratimi i përmendur në paragrafin 1 të këtij neni lëshohet në bazë të dokumentacionit vijues:

1) dëshmi e së drejtës së pronësisë, përkatësisht e drejta tjetër në tokën ndërtimore dhe kopjet e planit;

2) kushteve për ngritjen ose ndërtimin e një objekti ndihmës;

3) dokumentacioni teknik i bërë në përputhje me kushtet e bëra në katër kopje, dy prej të cilave janë në një formë dixhitale të mbrojtur;

4) lista e pasurive të patundshme pa pengesa dhe kufizime ose leje ndërtimi / lejes së nevojshme për objektin përdorimi i të cilit shërben nga struktura ndihmëse, përveç gardheve dhe mureve mbajtëse.

5) pëlqimet, mendimet dhe provat e tjera të përcaktuara me rregullore të veçanta.

Provat e përmendura në paragrafin 2, pikat 2 dhe 5 të këtij neni merren nga organi kompetent për lëshimin e miratimeve për instalimin ose ndërtimin e një objekti ndihmës sipas detyrës zyrtare.

Nëse organi kompetent ose institucionet kompetente nuk paraqesin provat e përmendura në paragrafin 2, pika 3 të këtij neni brenda 10 (dhjetë) ditëve nga dita e marrjes së kërkesës për paraqitjen e tyre, ata do të konsiderohet se pajtohen me dokumentacionin teknik të paraqitur.

Miratimi nga paragrafi 1 i këtij neni lëshohet me vendim brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dita e paraqitjes së kërkesës nëse plotësohen të gjitha kushtet e përcaktuara në paragrafin 2 të këtij neni.

Kërkesa për lëshimin e miratimit dhe miratimi publikohet në faqen e internetit të organit të administratës loakle, brenda shtatë ditëve nga dita e paraqitjes së aplikimit ose lëshimit.

Neni 16

Investitori është i detyruar të fillojë instalimin ose ndërtimin e objektit ndihmës brenda gjashtë muajve nga data e lëshimit të lejes.

Nëse investitori nuk fillon ndërtimin ose ngritjen e objektit ndihmës brenda periudhës së përmendur në paragrafin 1 të këtij neni, e drejta e tij për të ngritur ose ndërtuar objektin pas miratimit të lëshuar do të pushojë.

**V MBIKËQYRJA**

Neni 17

Mbikëqyrja mbi zbatimin e këtij vendimi kryhet nga organi i administratës lokale përgjegjës për planifikimin dhe rregullimin hapësinor.

Neni 18

Mbikëqyrja inspektuese mbi zbatimin e këtij vendimi kryhet nga Shërbimi i policisë komunale dhe shërbimi i inspektimit komunal.

Kur përcakton që një objekt ndihmës po ngrihet ose ndërtohet pa leje ose se po ngrihet ose ndërtohet në kundërshtim me miratimin e lëshuar, Inspektori Komunal ka detyrimin dhe autoritetin të urdhërojë prishjen e objektit ndihmës.

Shpenzimet e rrënimit të përmendura në paragrafin 2 të këtij neni do të barten nga pronari ose përdoruesi i objektit ndihmës.

**VI DISPOZITAT NDËSHKUESE**

Neni 19

Gjoba në shumë prej 500,00 € deri 10,000 € do t'i shqiptohet personit juridik për kundërvajtje nëse: ndryshon qëllimin e objekteve ndihmëse, në objekte banimi ose afarizmi (neni 3, paragrafi 2).Një gjobë në shumë prej 300,00 € deri në 3,000,00 € do t'i shqiptohet sipërmarrësit për kundërvajtjen e përmendur në paragrafin 1 të këtij neni.

Do të dënohet me gjobë në shumë prej 100,00 € deri 1000,00 € personi përgjegjës në personin juridik dhe personi fizik për kundërvajtjen e përmendur në paragrafin 1 të këtij neni.

**VII DISPOZITAT PËRFUNDIMTARE**

Neni 20

Ky vendim hyn në fuqi ditën e tetë prej ditës së publikimit në “Fletën Zyrtare të MZ – dispozitat komunale”.

Numër: 02-030/20-12940

Tuz, 29.12.2020

Kuvendi i Komunës së Tuzit

Kryetari

Fadil Kajoshaj