UDHËZIM
Nr. 217, datë 28.3.2014

PËR RREGULLAT DHE PROCEDURAT E SHQYRTIMIT TË KËRKESAVE PËR LEJE ZHVILLIMORE QË MIRATOHEN NË KËSHILLIN KOMBËTAR TË TERRITORIT, SI DHE PËR NGRITJEN E KOMISIONIT PËR SHQYRTIMIN E TYRE

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës, ligjit nr. 10119, datë 23.4.2009 "Për planifikimin e territorit", të ndryshuar, vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 835, datë 18.9.2013 "Për përcaktimin e fushës së përgjegjësisë shtetërore të Ministrisë së Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes", si dhe vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 502, datë 13.7.2011 "Për miratimin e rregullores uniforme të kontrollit të zhvillimit të territorit", të ndryshuar,

UDHËZOJ:

1. Ky udhëzim përcakton rregullat dhe procedurat e shqyrtimit të kërkesave për leje zhvillimore, që miratohen në Këshillin Kombëtar të Territorit (KKT), nga Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes (MZHETS), si dhe ngritjen e Komisionit për shqyrtimin e tyre.

2. Shqyrtimi i kërkesës së subjektit, që paraqitet në Ministrinë e Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, mbi aplikimin për marrje leje zhvillimore që miratohet në KKT për struktura apo punime brenda fushës së veprimtarisë shtetërore që mbulon MZHETS-ja, bëhet nga Komisioni Teknik në MZHETS.

3. Komisioni Teknik merr në shqyrtim kërkesën, vetëm pasi ka verifikuar se subjekti ka kryer pagesën për "tarifën e aplikimit" (e përcaktuar në përmbushje të kërkesës së germës "C", seksioni 8 i formularit TIP 1 "Kërkesë për kryerje punimesh", shtojca 2 e vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 502, datë 13.7.2011 "Për miratimin e rregullores uniforme të kontrollit të zhvillimit të territorit", të ndryshuar, "Fatura e pagesës për tarifën e aplikimit").

4. Vlera e tarifës së aplikimit është 10.000 (dhjetë mijë) lekë, pavarësisht nga lloji i strukturës për të cilën kërkohet leja e zhvillimit, e cila paguhet për llogari të MZHETS-së.

5. Për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimore, që miratohen në KKT, dhe përdorimi për struktura apo punime brenda fushës së veprimtarisë shtetërore që mbulon MZHETS-ja, ngrihet "Komisioni Teknik", me përbërje si më poshtë:

- Sekretar i Përgjithshëm kryetar;
- Drejtor i Koordinimi dhe Jetësimit të Prioriteteve Pol. Ekonomike anëtar;
- Drejtor i Tregut të Brendshëm anëtar;
- Drejtor i Mbështetjes së Sipërmarrjes anëtar;
- Drejtor i Privatizimit anëtar;
- Drejtor i Shërbimeve Juridike anëtar;
- Përgjegjës Sektori i Menaxhimit të Shoq. Shtetërore anëtar.

Komisioni Teknik asistohet nga Sekretariati Teknik, që përbëhet nga Drejtoria e Koordinimit Strategjik dhe Konvergjimit Rajonal të Ekonomisë, Drejtoria e Përgjithshme e Konkurrueshmërisë dhe Partneritetit dhe Drejtoria e Privatizimit.

6. Përcaktimi i emrave në përbërje të "Komisionit Teknik" për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimore në MZHETS dhe "Sekretariatit Teknik", bëhet nëpërmjet urdhrit të ministrit të Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes.

7. Komisioni për shqyrtimin e kërkesës për leje zhvillimore, që miratohen në KKT, mblidhet me kërkesë të kryetarit, sa herë që kërkohet shqyrtimi i praktikave për leje, sipas objektit të fushës së veprimtarisë së MZHETS-së, që kanë impakt ekonomik, fushë të gjerë dhe interes publik, në zbatim të dispozitave të ligjit nr. 10119, datë 23.4.2009 "Për planifikimin e territorit", të ndryshuar, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

8. Në njoftimin e dhënë nga kryetari, jepet edhe agjenda e mbledhjes së Komisionit, si dhe vendi, data dhe ora e zhvillimit të mbledhjes.

9. Mbledhja e Komisionit zhvillohet vetëm në rast se janë të pranishëm jo më pak se gjysma e anëtarëve të Komisionit. Përjashtimisht, në pamundësi të pranisë së shumicës së anëtarëve, si më sipër, dhe vetëm për shqyrtimin e kërkesave për çështje të formës, mbledhja mund të kryhet me praninë e jo më pak se 3 anëtarëve të Komisionit së bashku me kryetarin.

10. Kryetari i Komisionit cakton një person në rolin e sekretarit të këtij Komisioni.

11. Kërkesa për leje zhvillimore komplekse, i dërgohet menjëherë për shqyrtim Komisionit Teknik. Brenda 5 (pesë) ditëve pune nga dorëzimi i kërkesës, Komisioni Teknik kryen shqyrtimin e kërkesës për çështje të formës.

12. Kërkesa për leje që miratohet në KKT, sipas objektit të fushës së veprimtarisë së MZHETS-së, duhet të përmbajë, sipas rastit:

a) Kërkesën për kryerje punimesh të plotësuar, në çdo pjesë të zbatueshme të saj, nga kërkuesi i lejes së zhvillimit, sipas formularit TIP 1 të shtojcës 2 të vendimi të Këshillit të Ministrave nr. 502, datë 13.7.2011, i ndryshuar;

b) Vërtetim nga QKR-ja për subjektin kërkues të lejes dhe zbatuesin e punimeve, edhe për sa i përket faktit që nuk janë në gjendje likuidimi apo falimentimi;

c) Dokumentin që vërteton pronësinë mbi tokën që do të zhvillohet, sipas standardeve të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (certifikatë për vërtetimin e pronësisë, kartela e pasurisë së paluajtshme, harta treguese e regjistrimit) dhe vërtetim nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, në lidhje me barra a kufizime të mundshme mbi pasurinë e paluajtshme, ku propozohet të zhvillohet;

ç) Prokura nëpërmjet së cilës pronari apo pronarët, sipas rastit, autorizojnë kërkuesin e lejes zhvillimore komplekse, në rast se leja nuk kërkohet nga pronarët;

d) Akti noterial i lidhur, midis zhvilluesit dhe shoqërisë/shoqërive zbatuese, si dhe licencat për punime zbatimi. Licenca e shoqërisë zbatuese, shoqërohet edhe me vërtetim nga gjykata, prokuroria, përmbarimi dhe inspektorati ndërtimor;

dh) Pozicionin e zhvillimit në kuadër të planeve të miratuara për zonën përkatëse;

e) Plani i vendosjes së strukturës/strukturave, ku paraqiten kufijtë e pronave, gjurmët e rrugëve ekzistuese dhe ato të propozuara nga planet, distancat, tabela me llogaritjet e mënyrës së zbatimit të intensitetit dhe të koeficientit të shfrytëzimit të tokës për ndërtesa, rrugë dhe hapësirë publike. Ky plan shoqërohet edhe me rilevimin topogjeodezik, të firmosur nga organi ose individi me licencë gjeodezike;

ë) Projekti i plotë arkitektonik për të gjitha nivelet e strukturës. Ky projekt përmban edhe relacionin shpjegues, ku përshkruhen edhe rifiniturat, sipas rastit;

f) Plani i lidhjes së strukturës me infrastrukturat në zonë. Në këtë plan paraqiten edhe të gjitha infrastrukturat ekzistuese në zonë;

g) Projekti i sistemimeve të jashtme, me firmën origjinale të projektuesve, me kuota altimetrike, paraqitje e zonave të gjelbra, si edhe numri dhe lloji i drurëve që do të mbillen, dhe projekti i sistemimit të ujerave të shiut dhe lidhja e tij me rrjetin kryesor;

gj) Studimet gjeologo-inxhinierike për ndërtimet me ose mbi 5 kate dhe të dhënat gjeologjike për ndërtimet nën 5 kate, hidrogjeologjike dhe harta sizmologjike. Studimi mikrosizmik inxhiniero-sizmologjik, kërkohet për ndërtimet me ose mbi 8 kate;

h) Plani i organizimit të punës dhe grafiku i punimeve dhe i mbikëqyrjes së punimeve me firmën origjinale të projektuesve. Në planin e organizimit të punimeve përcaktohen qartë edhe rrethimi i sipërfaqes së sheshit të kryerjes së punimeve, vendet e depozitimit të materialeve, vendi i tabelës informuese të ndërtimit, pozicioni i vinçit, depozitat e ujit për përdorim ndërtimi, skema e qarkullimit të mjeteve të transportit dhe mbrojtja e sigurimit teknik gjatë ndërtimit, në shkallën 1:500 dhe 1:200;

i) Projekti teknik i zbatimit dhe preventivi i realizimit të punimeve. Projekti teknik i zbatimit, dorëzohet me firmë origjinale nga projektuesit, shoqërohet me tabelën e fletëve për secilin nga projektet përbërëse, si më poshtë dhe përmban:

a) projektin konstruktiv dhe planin e piketimit të strukturave;

b) projektin e plotë të ngrohjes dhe të ventilimit;

c)projektin elektrik dhe projektin për instalimet hidrosanitare;

d) parashikimin për vendosjen e kutisë postare;

e) paraqitjen e elementeve të projektit arkitektonik, që lehtësojnë aksesin apo eliminojnë pengesat për përdorimin e strukturës nga personat me aftësi të kufizuara;

f) tipat e ndarjeve funksionale të strukturës, sipas rastit, sipërfaqet për secilin tip dhe në total sasia e njësive të ndarjeve funksionale, planimetritë për secilin tip;

j) Projekti i mbrojtjes kundër zjarrit;

k) Vërtetimi i kryerjes së pagesës për taksat dhe tarifat vendore për ndërtimin dhe/ose zhvillimin e tokës;

l) Vërtetimi dhe/ose certifikatat e kryerjes së të gjitha pagesave mbi detyrimet e kërkuesit të lejes

zhvillimore;

m) Sipas rastit, dokumentin e miratuar të vlerësimit të ndikimit në mjedis, në përputhje me legjislacionin në fuqi;

n) Fotokopje e noterizuar e licencave të projektuesve, si: arkitekti, konstruktori, inxhinierët elektrikë, hidro etj., të vlefshme brenda afatit të projektimit dhe të ndërtimit të strukturës;

nj) Sipas rastit dhe llojit të zonës ku do të kryhen punimet, vërtetime, leje ose dokumente të tjera që kërkohen nga legjislacioni në fuqi për sektorë apo punime të veçanta.

13. Në rast se dokumentacioni i kërkesës nuk është i plotë, subjekti njoftohet duke i lënë një afat 30-ditor për plotësimin e mangësive.

14. Në rast se dokumentacioni i kërkesës është i plotë, MZHETS-ja boton menjëherë kërkesën për leje në Regjistrin e Planifikimit të Territorit dhe bashkërendon punën me bashkinë/komunën ku propozohet të kryhet zhvillimi, Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit dhe institucionet e tjera shtetërore dhe/apo operatorët e shërbimeve publike, sipas nenit 70/16 të ligjit nr. 10119, datë 23.4.2009 "Për planifikimin e territorit", të ndryshuar, për t'u siguruar se kërkesa është në përputhje me zhvillimin e lejuar në zonën përkatëse.

15. Komisioni bën afishimin në portalin e MZHETS-së, të njoftimit për kërkesën për leje zhvillimore që miratohen në KKT.

16. Mbledhja e Komisionit Teknik për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimore që miratohet në KKT, sipas objektit të veprimtarisë së MZHETS-së, bëhet jo më vonë se 5 ditë nga paraqitja e dosjes me të gjitha materialet dhe dokumentacionin përkatës, që lidhen dhe janë në plotësim të kërkesës së paraqitur nga subjekti për marrjen e lejes, përfshirë edhe opinionet e institucioneve të tjera shtetërore ose, kur vlerësohet e nevojshme, nga ekspertë të fushës. Komisioni shqyrton kërkesën dhe merr vendimin, brenda 10 ditë pune.

17. Komisioni për shqyrtimin e kërkesave në MZHETS, bën trajtimin e çështjeve, si më poshtë:

- shqyrton kërkesat për dhënie leje zhvillimore, që miratohen në KKT brenda fushës së veprimtarisë shtetërore, që mbulon MZHETS-ja, duke kryer:

a) kontrollin e rregullshmërisë nga pikëpamja teknike dhe ligjore të dokumentacionit që shoqëron aplikimin;

- mbi bazën e vlerësimit nga anëtarët e Komisionit, si dhe duke pasur në konsideratë edhe opinionin nga institucionet e tjera ose ekspertë të fushës, Komisioni merr vendimin për:

i) pranim të kërkesës;

ii) refuzim të kërkesës, duke paraqitur te ministri informacionin me argumentet përkatëse, për shkaqet e refuzimit.

18. Komisioni merr vendim me shumicë votash.

Për çdo kërkesë që shqyrtohet, Komisioni harton procesverbalin përkatës, i cili duhet të firmoset nga të gjithë anëtarët pjesëmarrës në mbledhje.

Në rast refuzimi të kërkesës, MZHETS-ja njofton subjektin aplikues, duke dhënë edhe argumentet përkatëse për shkaqet e refuzimit. Subjekti aplikues ka të drejtën të aplikojë përsëri, pasi të ketë plotësuar mangësitë e evidentuara.

19. Kundër vendimit të Komisionit mund të bëhet ankim te ministri i Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes.

20. Sekretariati i Komisionit Teknik përgatit shkresën, e cila përcillet në AKPT për procedim të mëtejshëm, për shqyrtim dhe miratim nga Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT), e cila përfshin:

- propozimin e ministrit të Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes;
- për shqyrtimin e kërkesës për leje;
- një kopje të vendimit të Komisionit Teknik në lidhje me kërkesën për leje;
- dokumentacionin e plotë shoqërues të kërkesës për leje.

21. Pas dërgimit në MZHETS të vendimit të KKT-së për miratimin e lejes së zhvillimit, Sekretariati Teknik përgatit dokumentin administrativ teknik për zbardhjen e lejes, sipas formularit përkatës të vendimit nr. 502, datë 13.7.2011 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores uniforme të kontrollit të zhvillimit të territorit", të ndryshuar.

22. Dokumenti administrativ teknik firmoset nga ministri në dy kopje origjinale.

23. Sekretariati i Komisionit Teknik, nëpërmjet zyrës së protokollit të MZHETS-së, i dorëzon përfaqësuesit ligjor të subjektit aplikues apo të autorizuarit të tij, një kopje origjinale të firmosur të dokumentit administrativ teknik, që i referohet vendimit të KKT-së për miratimin e lejes, jo më vonë se 10 ditë nga data e marrjes së vendimit nga KKT-ja.

24. Leja e përdorimit, në përfundim të punimeve, jepet nga ministri i Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes pas vlerësimit nga Komisioni Teknik të dokumentacionit të depozituar, si vijon: procesverbalit dhe

aktit të kolaudimit, relacionit të mbikëqyrësit të punimeve, aktet e kontrollit, të përpiluara nga specialistët e Komisionit Teknik, aktet e kolaudimit dhe/ose procesverbalet nga institucionet e rrjeteve të infrastrukturës.

25. Leja e përdorimit botohet në Regjistrin e Planifikimit të Territorit.

26. Në rast refuzimi të lejes së përdorimit, në zbatim të pikës 4 të nenit 79 të ligjit nr. 10119, datë 23.4.2009 "Për planifikimin e territorit", të ndryshuar, lëshohet akti i konstatimit të mospërputhshmërisë, i cili në pjesën e arsyetimit u referohet dokumenteve të akteve të kontrollit.

27. Sekretariati i Komisionit Teknik, nëpërmjet zyrës së protokollit në MZHETS, i dorëzon përfaqësuesit ligjor të subjektit aplikues apo të autorizuarit të tij, një kopje origjinale të dokumentit të lejes së përdorimit, të firmosur nga ministri.

28. Dosja e plotë e dokumentacionit të kërkesës për leje zhvillimi, së bashku me opinionet teknike, lejet përkatëse të zhvillimit dhe të përdorimit, depozitohen në arkivin e MZHETS-së.

29. Për ndjekjen e këtij udhëzimi ngarkohen Sekretari i Përgjithshëm i MZHETS-së, Komisioni dhe Sekretariati Teknik.

30. Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I ZHVILLIMIT EKONOMIK,
TREGTISË DHE SIPËRMARRJES
Arben Ahmetaj