

UDHËZIM
Nr. 2, datë 25.2.2014

PËR RREGULLAT DHE PROCEDURAT E SHQYRTIMIT TË KËRKESAVE PËR LEJE
ZHVILLIMORE, SI DHE NGRITJEN E KOMISIONIT PËR SHQYRTIMIN E TYRE

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës, të neneve 70/8 dhe 70/11 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 344, datë 9.10.2013 “Për përcaktimin e fushës së përgjegjësisë shtetërore të Ministrisë së Zhvillimit Urban dhe Turizmit”, si dhe të 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 nga Ministria e Zhvillimit Urban dhe Turizmit (MZHUT), si dhe ngritjen e komisionit për shqyrtimin e tyre.

2. Shqyrtimi i kërkesës së subjektit, që paraqitet në Ministrinë e Zhvillimit Urban dhe Turizmit (MZHUT), mbi aplikimin për marrje leje zhvillimore për struktura apo punime brenda fushës së veprimtarisë shtetërore që mbulon MZHUT-ja, bëhet nga Komisioni Teknik në MZHUT.

3. Komisioni Teknik merr në shqyrtim kërkesën vetëm pasi ka verifikuar se subjekti ka kryer pagesën për “tarifën e aplikimit” (e përcaktuar në përmbyshje 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 zhvillimore, e cila paguhet për llogari të MZHUT-së.

5. Për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimore dhe përdorimin për struktura apo punime brenda fushës së veprimtarisë shtetërore që mbulon MZHUT-ja, ngrihet “Komisioni teknik” me përbërje si më poshtë:

- | | |
|---|----------|
| - Zëvendësministri | kryetar; |
| - Sekretari i Përgjithshëm | anëtar; |
| - Drejtor i Drejtorisë së Zhvillimit të Territorit | anëtar; |
| - Drejtor i Drejtorisë së Politikave dhe Planifikimit të Turizmit | anëtar; |
| - Drejtor i Drejtorisë së Shërbimeve Urbane dhe Strehimit | anëtar; |
| - Drejtor i Drejtorisë Juridike | anëtar; |
| - Përgjegjës Sektori i Planifikimit Rajonal dhe Vendor | anëtar; |
| - Specialist në Sektorin e Administrimit të Tokës | anëtar; |
| - Specialist në Sektorin e Monitorimit dhe Jetësimit të Prioriteteve | anëtar; |
| - Specialist në Sektorin e Koordinimit, Ndjekjes së Projekteve dhe Financimeve të Huaja | anëtar. |

6. Komisioni Teknik asistohet nga Sekretariati Teknik që përbëhet nga Drejtoria e Politikave të Planifikimit të Turizmit, Drejtoria e Kontrollit të Territorit, Standardeve dhe Antikorrupsionit dhe Drejtoria e Shërbimeve Urbane dhe Strehimit.

7. Përcaktimi i emrave në përbërje të “Komisionit Teknik” për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimore në MZHUT dhe “Sekretariatit Teknik”, bëhet nëpërmjet urdhrit të ministrit të Zhvillimit Urban dhe Turizmit.

8. Komisioni për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimore në MZHUT mbledhet me kërkesë të kryetarit të Komisionit, sa herë që kërkohet shqyrtimi i praktikave për leje zhvillimore, 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.

9. Në njoftimin e dhënë nga kryetari për mbledhjen Komisionit jepet agenda e mbledhjes, vendi, data dhe

ora e zhvillimit.

10. Mbledhja e Komisionit zhvillohet vetëm në rast se janë të pranishëm jo më pak se 5 anëtarë 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.

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

12. Kërkesa për leje zhvillimore 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.

13. Kërkesa për leje zhvillimore duhet të përmbajë, sipas rastit:

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

b) Vërtetim nga Qendra Kombëtare e Regjistrimit për subjektin kërkues të lejes dhe zbatuesin e punimeve, ku të pasqyrohet dhe fakti 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 ZRPP-ja në lidhje me barrën apo kufizime të mundshme mbi pasurinë e paluajtshme ku propozohet të zhvillohet;

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

d) Aktin noterial të 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) Planin e 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) Projektin e plotë arkitektonik për të gjitha nivelet e strukturës. Ky projekt përmban edhe relacionin shpjegues, ku përshkruhen edhe rifiniturat;

f) Planin e lidhjes së strukturës me infrastrukturën në zonë. Në këtë plan paraqiten edhe të gjitha infrastrukturën ekzistuese në zonë;

g) Projektin e sistemimeve të jashtme, me firmën origjinale të projektuesve, me kuota altimetrike, paraqitja e zonave të gjelbra, numri dhe lloji i drurëve që do të mbillen, si dhe projekti i sistemit të ujërave 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, hidro-gjeologjike dhe harta sizmologjike. Studimi mikrosizmik inxhiniero-sizmologjik kërkohet për ndërtimet me ose mbi 8 kate;

h) Planin e organizimit të punës dhe grafikonin e punimeve të 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) Projektin teknik të zbatimit dhe preventivin e realizimit të punimeve. Ky projekt, dorëzohet me firmë origjinale nga projektuesit, shoqërohet me tabelën e fletëve për secilin nga projektet përbërëse si më poshtë, dhe përmban:

- projektin konstruktiv dhe planin e piktimit të strukturave;
- projektin e plotë të ngrohjes dhe ventilimit;
- projektin elektrik dhe projektin për instalimet hidrosanitare;
- parashikimin për vendosjen e kutisë postare;
- paraqitjen e elementeve të projektit arkitektonik që lehtësojnë aksesin apo eliminojnë pengesat për përdorimin e strukturës nga personat me aftësi të kufizuara;

- tipat e ndarjeve funksionale të strukturës, sipas rastit, sipërfaqet për secilin tip dhe në total, sasinë e njësive të ndarjeve funksionale, planimetritë për secilin tip.

j) Projektin e mbrojtjes kundër zjarrit;

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

l) Vërtetimin dhe/ose certifikatat e kryerjes së të gjitha pagesave mbi detyrimet e kërkuar 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 ndërtimit të strukturës;

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

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

15. Në rast se dokumentacioni i kërkesës është i plotë, MZHUT-ja boton menjëherë kërkesën për leje në Regjistrin e Planifikimit të Territorit dhe bashkërendon punën me bashkinë/komunën ku propozohet të kryhet zhvillimi, me 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.

16. Komisioni bën afishimin në portalin e MZHUT-së, të njoftimit për kërkesën për leje zhvillimore.

17. Mbledhja e Komisionit Teknik për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimore në MZHUT, bëhet jo më vonë se 10 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 15 ditë pune.

18. Komisioni për shqyrtimin e kërkesave për dhënie leje komplekse zhvillimore për MZHUT-në bën trajtimin e çështjeve si më poshtë:

- Shqyrton kërkesat për dhënie leje zhvillimore për struktura turistike apo struktura të tjera brenda fushës së veprimtarisë shtetërore që mbulon MZHUT-ja, duke kryer:

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

b) vlerësimin e përputhshmërisë me instrumentet e planifikimit, mbi bazën e dokumentacionit të vënë në dispozicion nga njësia që mbulon fushën përkatëse në MZHUT.

- 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.

19. 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, MZHUT-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.

20. Kundër vendimit të Komisionit mund të bëhet ankim te ministri i Zhvillimit Urban dhe Turizmit.

21. Sekretariati i Komisionit Teknik përcjell në AKPT për procedim të mëtejshëm për shqyrtim dhe miratim nga Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT) dosjen e kërkesës, e cila përfshin:

- propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban dhe Turizmit për shqyrtimin e kërkesës për leje;

- një kopje të vendimit të Komisionit Teknik në lidhje me kërkesën për leje;

- dokumentacionin shoqërues të kërkesës për leje.

22. Pas dërgimit në MZHUT të vendimit të KKT-së për miratimin e lejes zhvillimore, Sekretariati Teknik përgatit dokumentin administrativ teknik për zbardhjen e lejes, sipas formularit përkatës të vendimit të Këshillit të

Ministrave nr. 502, datë 13.7.2011 “Për miratimin e rregullores uniforme të kontrollit të zhvillimit të territorit”, të ndryshuar.

23. Dokumenti administrativ teknik firmoset nga ministri i MZHUT-së në dy kopje origjinale.

24. Sekretariati i Komisionit Teknik, nëpërmjet zyrës së protokollit të MZHUT-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 zhvillimore, jo më vonë se 10 ditë nga data e marrjes së vendimit nga KKT-ja.

25. Leja e përdorimit, në përfundim të punimeve, jepet nga ministri i Zhvillimit Urban dhe Turizmit pas vlerësimit nga Komisioni Teknik të dokumentacionit të depozituar si vijon: procesverbalit dhe aktit të kolaudit, relacionit të mbikëqyrësit të punimeve, aktet e kontrollit të përpiluara nga specialistët e Komisionit Teknik, aktet e kolaudit dhe/ose procesverbalet nga institucionet e rrjeteve të infrastrukturës.

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

27. 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.

28. Sekretariati i Komisionit Teknik, nëpërmjet zyrës së protokollit në MZHUT, 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.

29. Dosja e plotë e dokumentacionit të kërkesës për leje zhvillimore, së bashku me opinionet teknike, lejet përkatëse të zhvillimit dhe të përdorimit, depozitohet në arkivin e MZHUT-së.

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

31. Ky udhëzim hyn në fuqi menjëherë, shpallet në portalin e Ministrisë së Zhvillimit Urban dhe Turizmit dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I ZHVILLIMIT
URBAN DHE TURIZMIT
Eglantina Gjermeni