

RELACION

PËR

PROJEKTLIGJIN “PËR DISA SHTESA DHE NDRYSHIME NË LIGJIN NR.107/2014, “PËR PLANIFIKIMIN DHE ZHVILLIMIN E TERRITORIT”, TË NDRYSHUAR”

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Ndryshimet e propozuara synojnë rregullime në ligjin ekzistues nr.107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”. Këto rregullime vijnë si rezultat i problematikave të ndryshme që janë ndeshur në praktikë gjatë implementimit të ligjit aktual. Konkretisht, këto ndryshime kanë si objektiv:

- i. shpërndarjen e kompetencave të autoritetet përkatëse dhe, konkretisht, përcaktimin e mundësisë për të miratuar rregullore të veçanta lidhur me kushtet e zhvillimit nga Këshilli Kombëtar i Territorit, për tipologjitë e zhvillimeve që janë kompetencë të këtij organi;
- ii. zbatimin e procedurës së ndryshimit të resursit të tokës në zonat për të cilat ka dokumente planifikimi dhe leje zhvillimi të miratuara nga autoritetet e zhvillimit dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës;
- iii. saktësimin të leja e zhvillimit për rastin e parcelave, për të cilat nuk parashikohet hartimi i një plani të detajuar vendor, në përputhje me përcaktimet e rregullores së zhvillimit dhe regjistrimin pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës;
- iv. saktësimin e afatit ligjor për miratimin e lejeve të ndërtimit në përputhje me përcaktimet e vendosura në Rregulloren e Zhvillimit të Territorit dhe në sistemin “e-leje”;
- v. saktësimin e terminologjisë (emërimit të një kategorie lejeje).

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE

Ky projektligj është në përputhje të plotë me programin politik të Këshillit të Ministrave për zhvillimin e territorit.

III. ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME

Ky projektligj vjen si domosdoshmëri për të përmirësuar procesin e zhvillimit të territorit, që vjen si rezultat i përvojës së deritanishme me zbatimin e këtij ligji. Gjatë punës në zbatim të këtij ligji, janë evidentuar nevoja për të saktësuar

aspekte teknike dhe procedurale në fushën e shqyrtimit të kërkesave për leje ndërtimi.

Konkretisht:

a) Shtohet përkufizimi i Agjencisë së Zhvillimit të Territorit:

Agjencia e Zhvillimit të Territorit është institucion që ka në përgjegjësi zhvillimin e territorit dhe kryen funksionet e sekretariatit teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit. Në këtë kuadër, sugjerojmë të shtohet përkufizimi përkatës në ligj.

b) Ka ndryshime në kompetencat e Këshillit Kombëtar të Territorit:

Në ligjin në fuqi janë parashikuar autoritetet e zhvillimit të territorit në nivel qendror (Këshilli Kombëtar i Territorit) e vendor (kryetari i Bashkisë), si dhe kompetencat e secilit prej tyre në këtë fushë. Njëra nga këto kompetenca i referohet pikërisht shqyrtimit të aplikimeve dhe miratimit të kërkesave të subjekteve të ndryshme për leje ndërtimi. Këshilli Kombëtar të Territorit, duke qenë një organ që e zhvillon veprimtarinë për të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë, i është njohur e drejta për të miratuar kërkesat për leje ndërtimi të zhvillimeve komplekse, të cilat konsiderohen të tilla, për shkak të veçorisë së zhvillimit, interesit shtetëror dhe/ose kompleksitetit të tij.

Gjatë shqyrtimit të aplikimeve është konstatuar se, në disa raste, kjo tipologji zhvillimesh kërkon miratimin e kushteve të zhvillimit, të ndryshme nga ato që zbatohen në përgjithësi për rastet.

Për këtë arsye, si dhe duke qenë se ligji në fjalë i njeh Këshillit të Ministrave kompetencën për miratimin e rregullores së zhvillimit, në të cilën përcaktohen kushtet/kondicionet e zhvillimit, mbi bazën e të cilit shqyrtohen e miratohen aplikimet për leje ndërtimi, lind nevoja që t'i njihet e drejta Këshillit Kombëtar të Territorit, që, në raste të veçanta, të miratojë rregullore me përcaktime specifike, të cilave do t'u nënshtrohet ndërtimi i objekteve të miratuara prej këtij organi.

c) Saktësim në procedurat për ndryshimin e resurseve të tokës:

Gjatë shqyrtimit të aplikimeve të ndryshme për leje ndërtimi, është konstatuar se sipërfaqet, në të cilat kërkohet të ndërtohet, nuk gëzojnë statusin “truall”. Në këto raste zbatohen procedurat sipas legjislacionit të posaçëm për ndryshimin e resurseve të tokës. Këto procedura, thjesht formale, zgjasin në kohë, duke krijuar mospërputhje me afatet e shqyrtimit e të miratimit të lejeve, si dhe vonesa për aplikuesit.

Ndërkohë, shumë prej këtyre aplikimeve u referohen sipërfaqeve/zonave për të cilat janë miratuar dokumente planifikimi (PDZRK, PPV, PDV) apo dhe leje zhvillimi, ku parashikohen zhvillime, pavarësisht kategorizimit të tokës.

Për sa më sipër, sugjerohet që të parashikohet ndryshimi automatikisht i kategorive të tokës në momentin e regjistrimit pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, duke vepruar në këtë mënyrë, në përputhje me parashikimet e vendosura në dokumentet e planifikimit apo lejen e zhvillimit.

ç) Saktësimi i lejes së zhvillimit:

Në ligjin në fuqi përcaktohet se leja e zhvillimit është e nevojshme për çdo parcelë dhe jepet me miratimin e planit të detajuar vendor. Në rastin e parcelave, për të cilat nuk parashikohet hartimi i një plani të detajuar vendor, leja e zhvillimit jepet me Planin e Përgjithshëm Vendor. Ky përcaktim ka nevojë të rishikohet në përputhje me përcaktimet e rregullores së zhvillimit, pasi procedurat për aplikimin dhe miratimin e lejes së zhvillimit janë të mëvetësishme nga miratimi i Planit të Përgjithshëm Vendor. Gjithashtu, për bashkitë që ende nuk kanë plane të përgjithshme vendore, autoritetet vendore të zhvillimit të territorit duhet të miratojnë fillimisht lejen e zhvillimit e më pas lejen e ndërtimit. Në këtë kontekst, parashikimi i ligjit në fuqi duhet ndryshuar, duke përcaktuar edhe mundësinë e regjistrimit të saj pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, me qëllim ndryshimin e resursit të tokës sipas parashikimit të lejes.

d) Saktësimi i afateve ligjore:

Duke filluar nga muaji shtator 2016 ka filluar nga funksionimi sistemi elektronik i lejeve të ndërtimit si platforma e vetme për kryerjen e aplikimeve dhe shqyrtimin e kërkesave për leje ndërtimi. Duke qenë se në Rregulloren e Zhvillimit të Territorit është përcaktuar që afatet ligjore për përllogaritjen e procedurave administrative që kryhen nëpërmjet sistemit “e-leje”, gjatë shqyrtimit të aplikimeve, janë në ditë “pune”, është i nevojshëm që një saktësim i tillë të evidentohet edhe në ligj, në mënyrë që të kemi harmonizim mes këtyre dy akteve.

dh) Saktësimi i emërimit të një kategorie lejeje:

Meqenëse kemi të bëjmë me një kategori lejeje, e cila parashikohet në Rregulloren e Zhvillimit të Territorit, ky ndryshim vjen si domosdoshmëri, në mënyrë që të kemi harmonizim mes këtyre akteve.

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Ky projektligj del në mbështetje të neneve 78, 81 e 83, pika 1, të Kushtetutës.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME ACQUIS COMMUNAUTAIRE (PËR PROJEKTAKTET NORMATIVE)

Projektligji nuk ka përputhshmëri me ndonjë *acquis* të Bashkimit Evropian.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Ky projektligj parashikon disa shtesa dhe ndryshime në dispozitat e ligjit nr.107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, si më poshtë vijon:

Neni 1 përcakton se pas pikës 1, të nenit 3, të ligjit në fuqi, shtohet pika 1/1, me këtë përmbajtje:

“1/1. Agjencia e Zhvillimit të Territorit” është institucion me përgjegjësi zhvillimin e territorit dhe kryen funksionet e sekretariatit teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit.”.

Neni 2 përcakton se pas shkronjës “c”, të nenit 7, të ligjit ekzistues, shtohet shkronja “ç”, me këtë përmbajtje:

“ç) KKT-ja vendos miratimin e rregulloreve të veçanta për kushtet e zhvillimit për rastet në kompetencë të saj.”.

Gjithashtu, paragrafi i dytë shton emërtimin e Agjencisë së Zhvillimit të Territorit, si sekretariat teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit.

Neni 3 përcakton se pas pikës 4, të nenit 25, të ligjit ekzistues, shtohet pika 4/1, me këtë përmbajtje:

“4/1. Autoriteti përgjegjës për miratimin përfundimtar, jo më vonë se 15 ditë pas botimit në Regjistrin e Planifikimit të Territorit, dërgon pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, për regjistrim, planet e detajuara për zona të rëndësisë kombëtare, planet e përgjithshme vendore dhe planet e detajuara vendore. Me regjistrimin e dokumenteve të planifikimit ndryshon automatikisht resursi i tokës, sipas parashikimit të planit.”.

Neni 4 përcakton se në pikën 1, të nenit 28, të ligjit në fuqi, shtohet fjalia, me këtë përmbajtje:

“KKT-ja vendos miratimin e rregulloreve të veçanta për kushtet e zhvillimit për rastet në kompetencë të saj.”.

Neni 5 përcakton se pika 2, e nenit 38, të ligjit ekzistues, zëvendësohet, me këtë përmbajtje:

“2. Leja e zhvillimit është e nevojshme për çdo parcelë dhe jepet me miratimin e planit të detajuar vendor. Në rastin e parcelave, për të cilat nuk parashikohet hartimi i një plani të detajuar vendor, leja e zhvillimit jepet sipas përcaktimeve në rregulloren e zhvillimit. Autoriteti përgjegjës, jo më vonë se 15 ditë nga miratimi, dërgon pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrim, lejen e zhvillimit. Me regjistrimin e lejes së zhvillimit ndryshon automatikisht resursi i tokës sipas parashikimit të lejes.”.

Neni 6 përcakton se në pikën 1, të nenit 42, fjalët “autoriteti përgjegjës i planifikimit” zëvendësohen me fjalët “autoriteti përgjegjës i zhvillimit”.

Neni 7 saktëson afatet në pikën 2, të nenit 44, të ligjit ekzistues, sipas përcaktimeve të Rregullores së Zhvillimit të Territorit dhe sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit.

Neni 8 përcakton se në nenin 48, të ligjit në fuqi, bëhen ndryshimet, si më poshtë vijon:

1. Në titullin e nenit, pas fjalëve “Rishikimi i kushteve të lejes” shtohen fjalët “... dhe ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit”.
2. Në pikën 2, pas fjalës “...Rishikimi...”, shtohen fjalët “...i kushteve apo ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit...”.
3. Pika 3 zëvendësohet, me këtë përmbajtje:
“3. Rastet kur kërkohet rishikimi i kushteve apo ndryshimi i projektit gjatë ndërtimit, si dhe procedura, sipas përcaktimeve të këtij neni, kryhen sipas rregullores së zhvillimit.”

Neni 9 përcakton hyrjen në fuqi të këtyre ndryshimeve 15 ditë pas botimit në “Fletoren zyrtare”.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E PROJEKTAKTIT

Për zbatimin e këtij projektligji ngarkohet drejtpërdrejt Këshilli i Ministrave dhe të gjitha autoritetet e zhvillimit të territorit.

VIII. MINISTRITË, INSTITUCIONET DHE SUBJEKTET E TJERA QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT

Ky projektligj është përgatitur nga Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë, e cila është ministria përgjegjëse për çështjet e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Ky projektligj nuk krijon efekte financiare shtesë në buxhet. Ndryshimet e propozuara janë të aspektit teknik e procedural.

KËSHILLI I MINISTRAVE