



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

RAPORT I AUDITIMIT TË PERFORMANCËS

“Efikasiteti dhe efektiviteti në procesin e ndërtimeve të larta në Komunën e Ferizajt”



Auditori i Përgjithshëm i Republikës së Kosovës është institucioni më i lartë i kontrollit ekonomik e financiar, të cilit Kushtetua dhe Ligji¹ i garantojnë pavarësi funksionale, financiare dhe operative.

Zyra Kombëtare e Auditimit është institucion i pavarur, i cili e ndihmon Auditorin Përgjithshëm në kryerjen e detyrave të tij/saj. Misioni ynë është që përmes auditimeve cilësore të kontribuojmë në mënyrë efektive në llogaridhënien e sektorit publik, duke promovuar transparencën publike dhe qeverisjen e mirë, dhe duke nxitur ekonominë, efektivitetin dhe efikasitetin e programeve qeveritare për të mirën e të gjithëve. Në këtë mënyrë, ne rrisim besimin në shpenzimin e fondeve publike dhe luajmë një rol aktiv në sigurimin e interesit të taksapaguesve dhe të palëve tjera të interesit në rritjen e përgjegjësisë publike. Auditori i Përgjithshëm i jep llogari Kuvendit për ushtrimin e detyrave dhe kompetencave të përcaktuara në Kushtetutë, në Ligj, në aktet nënligjore dhe në standardet ndërkombëtare të auditimit të sektorit publik.

Ky auditim është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA 30002).

Auditimet e performancës të ndërmarra nga Zyra Kombëtare e Auditimit janë shqyrtime objektive dhe të besueshme që vlerësojnë nëse veprimet qeveritare, sistemet, operacionet, programet, aktivitetet ose organizatat veprojnë në përputhje me parimet e ekonomisë³, efikasitetit⁴ dhe efektivitetit⁵ dhe nëse ka vend për përmirësim.

Zëvendës Auditori i Përgjithshëm ka vendosur në lidhje me përmbajtjen e raportit të auditimit “Efikasiteti dhe efektiviteti në procesin e ndërtimeve të larta në komunën e Ferizajt” në konsultim me Arben Selimi, Drejtor i departamentit të Auditimit të Performancës i cili e ka mbikëqyrur auditimin.

Ekipi që realizoi këtë raport:

Laureta Matoshi Pozhegu, Udhëheqëse e ekipit

Lindita Rustemi Dautaj, Anëtare e ekipit,

Osman Kabashi, Ekspert i auditorit në fushën e ndërtimtarisë

TABELA E PËRMBAJTJËS

Përmbledhje e përgjithshme.....	5
1. Hyrje	7
2. Objektiva dhe pyetjet e auditimit	9
2.2 Objektivi i auditimit	9
2.3 Pyetjet kryesore të auditimit	9
3. Gjetjet e auditimit.....	10
3.1 Lëshimi i lejeve për ndërtime të larta pa bazë të qartë të planifikimit hapësinor	11
Zhvillimi i procesit për hartimin e dokumenteve planifikuese	12
3.2. Komuna nuk ishte efikase e as efektive në lëshimin e lejeve të ndërtimit	14
3.3. Inspektorati nuk siguroi inspektim efektiv të ndërtimeve	30
3.4. Komuna nuk ishte mjaftueshëm transparente në procesin e ndërtimit të objekteve.....	40
4. Konkluzionet	43
5. Rekomandimet	45
Shtojca 1. Hapat e Komunës dhe veprimet e MMPH-së për Hartën Zonale të Komunës së Ferizajt dhe zhvillimet kryesore sipas viteve.....	46
Shtojca 2. Dëshmi mbi gjendjen në terren dhe fazat e vendosura në realizim (hapësira gjelbëruese dhe rekreative, hapësira për persona me aftësi të kufizuar, depo, sinjalizimi në pjesën nëntokësore)	49
Shtojca 3. Motivi i auditimit, kriteret, fushëveprimi i auditimit dhe metodologjia	51
Motivi i auditimit.....	51
Pyetjet e auditimit.....	52
Kriteret e auditimit	53
Përshkrimi i sistemit dhe akterëve tjerë relevant	55
Fushëveprimi i auditimit	61
Rreziqet dhe kufizimet eventuale të auditimit	61
Shtojca 4. Letër konfirmimi dhe Komentet nga Komuna e Ferizajt në raportin e auditimit dhe pikëpamjet e ZKA-së	62

Lista e shkurtesave

DUM	Drejtoria e Urbanizimit dhe Mjedisit
HZK	Harta Zonale e Kosovës
HZK	Harta Zonale e Komunës
KK	Kuvendi i Komunës
Komuna	Komuna e Ferizajt
MMPH	Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor
PH	Penthouse
PHK	Planifikimi Hapësinor i Kosovës
PK	Projekti Kryesor
PKC	Projekti Konceptual
PRRU	Plani Rregullues Urban
PZ	Projekti Zbatues
PZHK	Planifikimi Zhvillimor Komunal
PZHU	Plani Zhvillimor Urban
QK	Qeveria e Kosovës
ZI	Zyra e Inspektoratit
ZKA	Zyra Kombëtare e Auditimit

Përmbledhje e përgjithshme

Ndërtimet e larta në Komunën e Ferizajt janë shtuar si rezultat i rritjes së kërkesës për banim dhe zhvillimeve të tregut të pasurive të paluajtshme. Dokumentet e planifikimit hapësinor janë kusht esencial për të siguruar zhvillim të qëndrueshëm urban si dhe për sigurinë dhe cilësinë e jetës së qytetarëve. Ato janë baza mbi të cilat Komuna jep lejet e ndërtimit. Krahas tyre, inspektimet efektive janë të domosdoshme për të siguruar se ndërtimet zhvillohen në pajtim me lejet e dhëna, dhe që të sigurojë se objektet e ndërtuara pajisen me certifikatë të përdorimit.

Zyra Kombëtare e Auditimit ka kryer auditimin e performancës me temën “Efikasiteti dhe efektiviteti në procesin e ndërtimeve të larta në Komunën e Ferizajt”. Objektivi i auditimit ishte të vlerësohet nëse Komuna e Ferizajt ka menaxhuar në mënyrë efikase dhe efektive procesin nga shqyrtimi i aplikacioneve për leje ndërtimore deri te inspektimi dhe pajisja me certifikatë të përdorimit, si dhe nëse ka siguruar transparencë në këtë proces.

Dhënia e lejeve ndërtimore nuk është menaxhuar në mënyrë efikase dhe efektive nga Komuna e Ferizajt për shkak të mungesës së Hartës Zonale, moszbatimit konsistent të planeve rregulluese, mungesës së një procesi të standardizuar për shqyrtimin e aplikacioneve dhe kontrollit të pamjaftueshëm para lëshimit të lejeve. Si pasojë, aplikimet janë trajtuar me kritere të ndryshme, duke lejuar tejkalim të koeficientit të ndërtimit, trajtim jo të barabartë të investitorëve dhe lëshim të lejeve pa dokumentacion teknik të plotë.

Zyra e Inspektoratit nuk ka kryer inspektime të rregullta në të gjitha fazat e ndërtimit. Edhe pse janë shqiptuar gjopa dhe kallëzime penale, ato nuk kanë arritur efektin e synuar. Janë lëshuar numër i kufizuar i certifikatave të përdorimit dhe inspektimi final nuk ka qenë efektiv për të vërtetuar sigurinë e objekteve dhe përputhjen e tyre me lejen e dhënë. Për më tepër, mungesa e publikimit të plotë të të dhënave për lejet ndërtimore ka kufizuar transparencën dhe informimin e qytetarëve.

Si rezultat, ndërtimet e larta në Komunë të Ferizajt janë zhvilluar në mënyrë jo të njëtrajtshme dhe me pasoja afatgjata në cilësinë e hapësirës urbane sepse nuk reflekton nevojat e qytetarëve dhe ka cenuar hapësirën publike.

Ndërtimet e larta u lejuan pa dokumente të planifikimit hapësinor – lejet për ndërtim janë dhënë bazuar në Planin Zhvillimor Komunal, pa Hartë Zonale të aprovuar. Edhe pse ekzistonin Plane Rregulluese Urbane, Komuna nuk i ishte bazuar në to me arsyetimin se përkojnë me Planin Zhvillimor të vjetër (të shfuqizuar), ndonëse kanë mundur të zbatohen nëse nuk binin ndesh me Planin Zhvillimor të ri. Në vend të tyre Komuna kishte dhënë leje duke u bazuar vetëm në Ligjin për ndërtimin, sipas kriterit “brenda diametrit 50m”. Megjithëse ky kriteri është parashikuar si mekanizëm i përkohshëm për raste kur mungojnë dokumentet planifikuese, Komuna e ka interpretuar dhe zbatuar atë si praktikë të rregullt që nga viti 2017 dhe jo si një zgjidhje të i përkohshme.

Trajtimi i ndryshëm i sipërfaqeve ndikoi në koeficient të ndërtimit - Komuna nuk i trajtoi në mënyrë të njëjtë elementet që ndikojnë në llogaritjen e koeficientit të ndërtimit. Në dy raste, tarracat nuk u përfshinë në llogaritje, duke bërë që koeficienti të rezultonte brenda kufirit të lejuar. Në shtatë raste,

falja e tokës ndikoi në tejkalimin e koeficientit maksimal të ndërtimit, ndërsa në katër raste lejet e ndërtimit u lëshuan me koeficient mbi kufirin e lejuar.

Inspektorati nuk ka bërë inspektime të mjaftueshëm të ndërtimeve. Nga objektet e audituara, asnjëri nuk ishte inspektuar në të gjitha fazat e ndërtimit. Rreth gjysma e tyre ishin inspektuar vetëm një herë, dhe inspektimi ka qenë më shumë reagues sesa parandalues. Si pasojë, janë zhvilluar ndërtime jo në përputhje me lejen ndërtimore, përfshirë tejkalim të etazhitetit deri në tri kate, ose të sipërfaqes ndërtuese.

Megjithëse Inspektorati ka shqiptuar gjopa, vendime për ndalim të punimeve dhe kallëzime penale, investitorët kanë vazhduar punimet, duke treguar se masat nuk prodhuan efektin e pritur. Vetëm në një rast u realizua rrënimi i objektit pas vendimit të gjykatës.

Objekte të banuara pa certifikatë përdorimi - së paku 20 objekte të ndërtuara pesë vitet e fundit ishin të banuara por pa certifikatë përdorimi. Në to janë evidentuar mangësi si: pjesë të ashensorit të paizoluara siç duhet, parkingje të pakompletuara, ndryshime nga projekti i miratuar etj.

Certifikim i objekteve pa verifikim të plotë teknik - Nga 19 certifikatat e përdorimit të lëshuara gjatë periudhës 2021–2025, nëntë prej tyre kemi gjetur parregullsi administrative. Në disa dosje mungonin (së paku në kohën kur është zhvilluar auditimi) raportet e inspektimit final, në disa mungonin matjet gjeodezike, dëshmi për kualifikimet e inxhinierëve etj. gjë që e vë në dyshim përputhshmërinë e objekteve me lejen e lëshuar si dhe sigurinë dhe cilësinë e tyre.

Transparenca e pamjaftueshme kufizoi qasjen e qytetarëve në vendimmarrje

Ueb-faqja e Komunës nuk ofron informata të rëndësishme për lejet, certifikatat e përdorimit dhe trajtimin e ankesave. Komuna nuk ka siguruar dëshmi se ka publikuar ftesë qytetarëve për konsultim lidhur me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe se të njëjtat i ka mbajtur. Transparenca e mangët nuk ka siguruar pjesëmarrje të mjaftueshme të qytetarëve e për pasojë komuna ndër vite është ballafaquar me numër të konsiderueshëm të ankesave lidhur me dokumentet planifikuese hapësinore.

Për të siguruar se janë vendosur procedura të duhura dhe funksionale për trajtimin e ndërtimeve të larta në Komunën e Ferizajt dhe se mekanizmat në dispozicion sigurojnë se janë lëshuar certifikatat e përdorimit, ne kemi dhënë tetë rekomandime për Komunën dhe një rekomandim për Ministrinë e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinorë. Lista e plotë e rekomandimeve është paraqitur në kapitullin pesë të këtij raporti.

Përgjigjja e palëve të përfshira në auditim

Komuna e Ferizajt është pajtuar pjesërisht me gjetjet e auditimit dhe konkluzionet e auditimit. Komentet e Komunës për gjetjet me të cilat nuk është pajtuar si dhe pikëpamjet e Zyrës Kombëtare të Auditimit, janë paraqitur në shtojcën 4 të raportit. Komentet e Komunës kanë reflektuar arsyetime dhe rrethana që i kanë shkaktuar gjetjet e identifikuara por nuk kanë ofruar dëshmi shtesë që i kundërshtojnë gjetjet dhe konkluzionet e ZKA-së.

Inkurajojmë Komunën e Ferizajt dhe Ministrinë e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor që të bëjnë të gjitha përpjekjet për t'i adresuar të gjitha rekomandimet e dhëna.

1. Hyrje

Qyteti i Ferizajt, ashtu si edhe shumë qytete të tjera në Kosovë, gjatë dekadave të fundit po përballët me rritje të vazhdueshme të urbanizmit dhe të ndërtimeve të larta. Kjo, si pasojë e përqendrimit të popullsisë, zhvillimit ekonomik dhe rritjes së kërkesës së vazhdueshme për banim.

Megjithëse ky zhvillim i ndërtimeve të larta paraqet potencial ekonomik për komunën, ai njëkohësisht shoqërohet me sfida që lidhen me ruajtjen e infrastrukturës përcjellëse si: hapësirave publike, hapësirave të gjelbra, hapësirave për parkim të automjeteve etj. Prandaj është e rëndësishme që Komuna e Ferizajt të ketë politika, procese dhe mekanizma efikase dhe efektive, që i zbaton për ndërtimet e larta, për të siguruar zhvillim të qëndrueshëm urban në përputhje me standardet e urbanizmit.

Menaxhimi i ndërtimeve të larta është proces kompleks që kërkon qasje të kujdesshme dhe afatgjatë. Ai duhet të bazohet në planet zhvillimore të hartuara nga Qeveria e Kosovës dhe institucionet tjera përgjegjëse, duke marrë parasysh nevojat e qytetareve dhe zhvillimin e qëndrueshëm të komunës. Sektori privat i ndërtimit, si një ndër sektorët me rritjen më të madhe në Kosovë, paraqet kërkesën më të lartë për leje ndërtimi. Këto ndërtime janë të rëndësishme për zhvillim urban dhe ekonomik, por gjithashtu kanë ndikim në aspektet sociale dhe mjedisore, pasi përbëjnë pjesën më të madhe të sipërfaqes së ndërtuar si banesa familjare shumëkatëshe.

Komuna e Ferizajt, është një vendbanim me rritje të popullsisë dhe sipërfaqes së ndërtuar. Sipas regjistrimit të fundit të popullsisë, Ferizaj përbehet nga 8 zona dhe ka rreth 109, 000 banorë, prej të cilëve: 55,000 jetojnë në zonat urbane, dhe 54,000 banorë në 45 fshatra përreth. Ndërkohë që numri i banorëve të regjistruar në vitin 2014 ishte 107,985. Komuna e Ferizajt, radhitet si komuna e tretë pas Prishtinës dhe Prizrenit, dhe ka një sipërfaqe prej 345 km²¹.

Foto 1.Ortofoto zona 1 në vitin 2012



¹https://askdata.rksgov.net/pxweb/sq/ASKdata/ASKdata__Census%20population__5_Nd%c3%abrtesat,%20banesat%20dhe%20ekonomit%c3%ab%20familjare/census2024_51.px/table/tableViewLayout1/

Foto 2. Ortofoto zona 1 në vitin 2018



Foto 3. Ortofoto zona 1 në vitin 2024



Komuna e Ferizajt, është e organizuar në tetë zona urbane dhe sipas Komunës hapësirë gjelbëruese e destinuar është rreth 45% të sipërfaqes totale të shfrytëzuar, ndërkohë që po përballet me një zhvillim të vazhdueshëm ndërtimor. Nga viti 2021-2025 janë lëshuar gjithsej 229 leje të ndërtimit dhe 19 certifikata të ndërtimit.

Krahas zhvillimeve të vazhdueshme urbane, transparenca dhe komunikimi i Komunës me qytetarët duhet të jetë e vazhdueshme sepse zhvillimi urban ka ndikim direkt në jetën e tyre. Komuna përpos takimeve direkte me qytetarët, në ueb - faqe zyrtare të komunës duhet të paraqesë informacion të mjaftueshëm në mënyrë që ata të jenë të informuar me kohë lidhur me zhvillimet që Komuna parashikon të realizojë në vendbanimet e tyre, në mënyrë që t'iu lejojë qasje publikut në proceset ndërtimore dhe që të merren vendime që kanë parasysh interesin e përgjithshëm publik.

2. Objektiva dhe pyetjet e auditimit

2.2 Objektivi i auditimit

Objektivi i këtij auditimi është të vlerësojmë efikasitetin dhe efektivitetin e Komunës së Ferizajt në procesin e dhënies së lejeve për ndërtime të larta nga kërkesa për leje deri te dhënia e certifikatës së përdorimit. Po ashtu, auditimi do të vlerësojë nëse mekanizmat e vendosur janë efektiv për të siguruar transparencë në mbrojtjen e interesit publik.

2.3 Pyetjet kryesore të auditimit

1. A është siguruar Komuna se dhënia e lejeve ndërtimore është bërë në mënyrë efikase dhe efektive?
2. A kryen Komuna inspektime efikase dhe efektive për të siguruar ndërtime sipas lejeve të ndërtimit?

3. A ka qenë transparente Komuna në dhënien e lejeve dhe të certifikatave të përdorimit?

Subjekt i auditimit është Komuna e Ferizajt, në veçanti Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, si përgjegjëse për shqyrtim të aplikacioneve dhe dhënie të lejeve të ndërtimit dhe certifikatave të përdorimit, Drejtoria për Pronë, Gjeodezi dhe Kadastër, për çështjet që lidhen me regjistrimin e pronave, si dhe Zyra e Inspektoratit, për inspektimet, gjokat dhe kallëzimet penale. Sipas nevojës, janë kontaktuar edhe drejtoritë tjera komunale (shëndetësi, arsim, prokurim, financa) rreth shërbimeve tjera të realizuara.

Për sqarimin e disa çështjeve që lidhen me dokumentet e planifikimit janë konsultuar edhe Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor (MMPH), dhe Infrakos Sh.A. është konsultuar lidhur me pëlqimet e lëshuara nga kjo ndërmarrje.

Auditimi ka përfshirë analizën e dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe strategjik, si dhe vlerësimin e proceseve në nivel lokal, duke filluar nga planet e punës, shqyrtimi i aplikacioneve për leje të ndërtimit, inspektimet e ndërtimeve, deri te pajisja e objektit të ndërtuar me certifikatë të përdorimit, si dhe transparencën e Komunës ndaj qytetarëve për vitet 2021-2025.

Metodologjia e detajuar e auditimit, nën-pyetjet, kriteret, fushëveprimi dhe përshkrimi i detajuar i sistemit dhe përgjegjësitë e palëve relevante janë paraqitur në *shtojcën II* të këtij raporti.

3. Gjetjet e auditimit

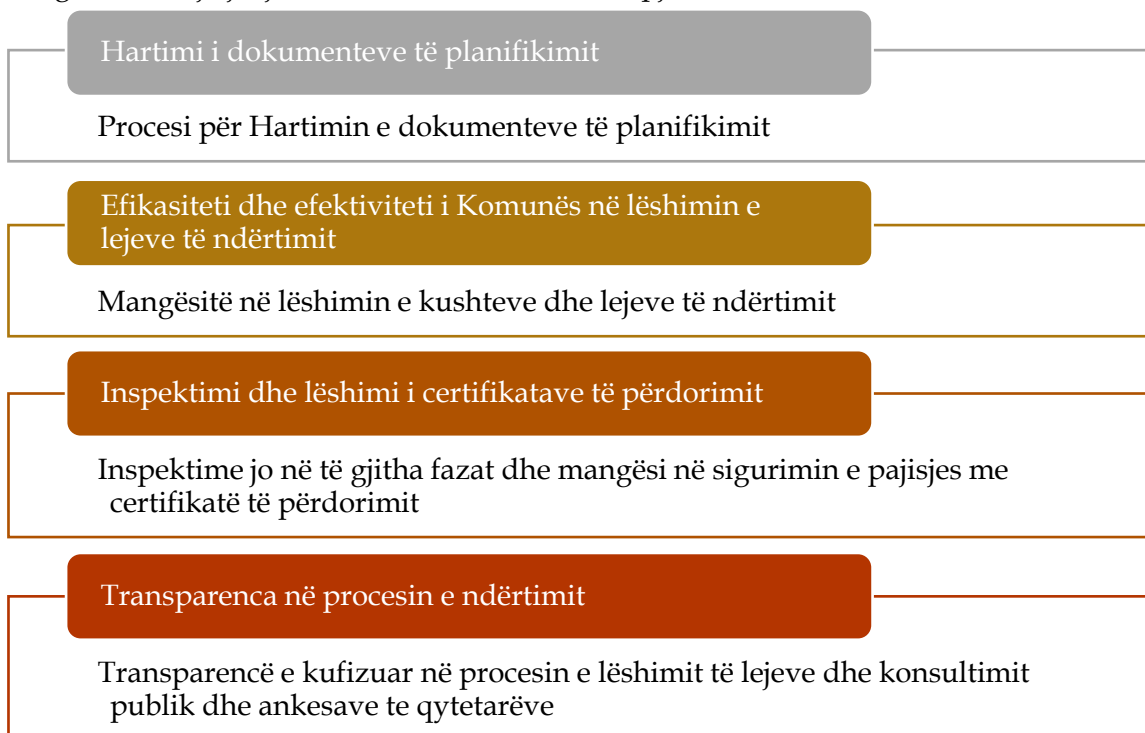
Ky kapitull paraqet gjetjet e auditimit lidhur me efikasitetin, efektivitetin dhe transparencën e Komunës së Ferizajt në procesin e dhënies së lejeve për ndërtime të larta, duke përfshirë të gjitha fazat nga planifikimi hapësinor, kërkesa për leje deri te lëshimi i certifikatës së përdorimit.

Auditimi është fokusuar në vlerësimin nëse Komuna ka vendosur mekanizma të duhur për të siguruar që kushtet ndërtimore, lejet ndërtimore, inspektimet, certifikatat e përdorimit dhe ankesat nga qytetarët të trajtohen në pajtim me kërkesat e përcaktuara, menaxhohen me kohë dhe kontribuojnë në mbrojtjen e interesit publik.

Për të vlerësuar procesin e planifikimit hapësinor, lëshimit të kushteve të ndërtimit dhe dhënies së lejeve të ndërtimit, ne kemi analizuar 22 nga gjithsej 229 (10%) leje të ndërtimit të lëshuara për periudhën 2021-2025. Ndërsa për procesin e lëshimit të certifikatave të përdorimit janë analizuar 10 mostra nga gjithsej 19 (52%) sosh të lëshuara në vitet 2023-2025, ndërsa lejet për to ishin lëshuar në vitet e mëparshme².

Përzgjedhja e këtyre mostrave është bërë përmes gjeoportal-it, në mungesë të listës së të dhënave të plotë nga Komuna rreth lejeve të ndërtimit (në detaje në shtojcën II), dhe të dhënat e Komunës rreth kërkesave për pranime teknike dhe certifikatave të përdorimit. Janë përzgjedhur mostra me madhësi të ndryshme: sipas periudhës së ndërtimit, etazhitetit, si dhe sipërfaqeve të ndërtimit. Që mostra të jetë sa më gjithëpërfshirëse, janë zgjedhur mostra nga zona të ndryshme banimi.

Diagrami 1. Gjetjet janë të strukturuar në katër pjesë:



² Nga viti 2021-2023

3.1 Lëshimi i lejeve për ndërtime të larta pa bazë të qartë të planifikimit hapësinor

Për t'u siguruar që ndërtimet e larta ofrojnë infrastrukturë funksionale duhet të ekzistojnë plane hapësinore konkrete, të aprovuara. Komuna dhe MMPH duhet të sigurojnë një planifikim hapësinor të mirëfilltë, pra një organizim dhe menaxhim të mirë të hapësirës përmes shfrytëzimit sa më racional për ndërtimin e një qyteti jo kaotik dhe që ofron mundësi për një jetesë të mirë³.

Komuna e Ferizajt nga viti 2017-2025 ka pasur vetëm Planin Zhvillimor Komunal si dokument bazë për planifikimin hapësinor, ndërsa i kanë munguar planet më të detajuara rregulluese dhe harta zonale i bazuar në këtë dokument planifikues. Poashtu edhe planet rregulluese të aprovuara për zonat 1, 2 dhe 8 nga PZHK⁴ e mëparshme ishin shfuqizuar nga Kuvendi Komunal me aprovimin e PZHK-së pasuese.

Komuna gjatë këtyre viteve ka lëshuar leje duke bazuar në ligjin e ndërtimit nenin 18 e cila bazohet në referencë 50 m. Bazuar në këtë referencë Komuna e Ferizajt ka lëshuar 229 leje të ndërtimit. Edhe pse kjo referencë ka qenë e njëjtë ka shumëllojshmëri të etazhiteteve nga 3 kate deri në 19 kat.

Tabela në vijim pasqyron lejet ndërtimore të lëshuara për kategorinë e II-të (objekte shumë banesore dhe shumë banesore me afarizëm) gjatë periudhës 2021-2025 nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit. Po ashtu në tabelë i kemi paraqitur numrin e objekteve të ndërtuara dhe të banueshme por pa certifikata të përdorimit. Mund të ketë edhe objekte të tjera të banueshme për të cilat nuk kanë aplikuar për pranimë teknike. Pra, në Komunë janë të banueshme gjithsej 39 objekte të reja mirëpo vetëm 19 prej tyre na është raportuar se kanë marrë certifikatë të përdorimit.

Tabela 1. Numri i aktiviteteve për vitet 2021-2025

Viti	Vendimet mbi lejet e lëshuara	Objektet e ndërtuara dhe të banueshme pa certifikatë të përdorimit	Certifikatat e përdorimit
2021	32	2	1
2022	28	4	3
2023	72	4	3
2024	43	9	8
2025	54	1	2
Totali	229	20	19

Burimi : Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit , Komuna Ferizajt.

Për shkak se PZHK paraqet vetëm orientime të përgjithshme strategjike dhe nuk përcakton në mënyrë të detajuar parametrat konkretë të ndërtimit dhe të infrastrukturës përcjellëse, ndërtimet në Komunë janë zhvilluar me mangësi në orientimin dhe kontrollin e zhvillimit hapësinor, çka ka ndikuar që ndërtimet në terren të zhvillohen në mënyrë të pa koordinuar, me elemente të pa harmonizuara urbane dhe pa sigurimin paraprak të infrastrukturës dhe shërbimeve të nevojshme publike.

³ Ligji për planifikim Hapësinor neni 9 dhe 11

⁴ PZHK – 2008-2013

Zhvillimi i procesit për hartimin e dokumenteve planifikuese

Në vijim paraqiten përpjekjet e Komunës për hartimin e dokumenteve planifikuese që nuk kanë rezultuar efektive.

Diagrami 2. Dokumentet planifikuese dhe roli i tyre

Plani Zhvillimor Komunal (PZHK):	Harta Zonale e Komunës (HZK):	Planet Rregulluese të Hollësishme (PRH):
Është dokument strategjik që përcakton vizionin afatgjatë për zhvillimin hapësinor dhe socioekonomik të komunës, duke orientuar politikën për përdorimin e tokës, infrastrukturën, mjedisin dhe zhvillimin urban e rural.	• Është instrument ligjor dhe grafik i planifikimit hapësinor që ndan territorin e komunës në zona funksionale sipas përdorimit të tokës (banim, industri, rekreacion, bujqësi etj.), duke përcaktuar rregullat bazë për zhvillim në secilën zonë në përputhje me Planin Zhvillimor Komunal.	Janë dokumente të planifikimit hapësinor që përkthejnë objektivat e PZHK-së në masa konkrete ndërtimore në nivel lagjeje ose zone, duke përcaktuar rregullat për ndërtim, lartësinë e objekteve, përdorimin e tokës, infrastrukturën, qasjet dhe gjelbërimin.

Procesi i hartimit të Hartës Zonale në Komunën e Ferizajt ka nisur në vitin 2016, dhe, ai nuk është finalizuar asnjëherë. Edhe pse PZHK dhe HZK duhet të hartohen njëkohësisht, duhet të bazohen dhe të jenë në përputhje me dokumentet planifikuese të nivelit qendror dhe me planet lokale të miratuara më parë⁵, Kuvendi i Komunës ka miratuar vetëm PZHK pa Hartën Zonale dhe pa planet rregulluese. Të njëjtin e ka dorëzuar në MMPH për miratim në vitin 2017.

MMPH ka aprovuar PZHK -në po atë vit, me këtë rast planet rregulluese që ishin në fuqi (zonat 1, 2 dhe 8) Komuna i shfuqizoj dhe rezultojë që Komuna të mos ketë bazë për lëshimin e lejeve. Mirëpo Harta Zonale e cila duhet të dorëzohet për miratim 9 muaj pas miratimit të PZHK-së ishte dorëzuar 5 vite me vonësë. Rrjedhimisht, me rastin e lëshimit të lejeve Komuna iu ka referuar nenit 18 i Ligjit të ndërtimit. Për pasojë ndërtimet në Komunë kanë rezultuar me zhvillim hapësinor të paorganizuar.

Tutje, Komuna ka tentuar të Hartoj Hartën Zonale ndër vite përmes procedimeve, konsultimeve, kthimeve për harmonizim dhe ripunimeve të vazhdueshme të drafteve, pezullimi për shkak të proceseve gjyqësore dhe përfundimisht nuk ka rezultuar me pëlqim nga MMPH. (në detaje e gjeni në shtojcën 1).

Pas shfuqizimit të PZHK-së në vitin 2025, Komuna ka rikthyer në fuqi Planet Rregulluese Urbane (PRrU) për zonat 1, 2 dhe 8, të cilat po përdoren si bazë për shqyrtimin e aplikimeve për leje të ndërtimit në të ardhmen.

Sipas Komunës, dorëzimi i Hartës Zonale për miratim është vonuar për shkak të ripunimeve, plotësimeve të kërkuara dhe pezullimit për hartim nga MMPH, ndërsa MMPH deklaron se mosmiratimi ka ndodhur sepse draftet e HZK-së të dorëzuara nga Komuna nuk kanë qenë plotësisht në përputhje me PZHK-në. Përveç kësaj PZHK ishte në konteste gjyqësore nga viti 2019 vazhdimi deri në vitin 2025 kur Gjykata ka marrë vendim për anulim të pëlqimit për miratim të PZHK-së.

⁵ Ligji për planifikimin Hapësinor neni 11 pika 2.2.

Megjithatë të gjitha këto qëndrime të Komunës dhe Ministrisë nuk e arsyetojnë mungesën e Hartës Zonale dhe veprimet e Komunës në mungesë saj sepse tash pas shfuqizimit u rikthyen planet rregulluese për zonat 1, 2 dhe 8.

Kjo ka ndodhur edhe për shkak se korniza ligjore për planifikim hapësinorë nuk parasheh masa ndëshkuese në rast se Komunitat veprojnë pa dokumente planifikuese hapësinore. Njëkohësisht MMPH nuk ka ofruar përkrahje të mjaftueshme komunës gjatë hartimit të dokumenteve planifikuese hapësinore.

Si rrjedhojë, komuna nuk ka siguruar zhvillim urban të harmonizuar me kapacitetet reale infrastrukturore dhe me nevojat për shërbime publike.

Mungesa e planeve më të detajuara ka bërë që ndërtimet të zhvillohen pa analiza të plota për ndikimin që kanë në qytet. Kjo mund të ndikojë në mungesë të planifikimit të saktë për shkolla, çerdhe, qendra shëndetësore, rrugë dhe transport publik. Si rezultat, planifikimi mbetet shumë i përgjithshëm dhe nuk siguron mjaftueshëm një zhvillim urban të rregullt, të qëndrueshëm dhe funksional.

Sipas tabelës 2, krahas rritjes së numrit të lejeve ndërtimore dhe ndërtimit të objekteve të banimit, realizimi i shërbimeve shtesë të planifikuara me PZHK nuk ka ecur në të njëjtin ritëm. Komuna ka realizuar nivel më të lartë të projekteve në infrastrukturën rrugore, me rreth 84%, si dhe stacionin e autobusëve me 100% realizim. Mirëpo, shërbimet që lidhen drejtpërdrejt me nevojat e banorëve në zonat e zhvilluara me ndërtime të reja kanë mbetur prapa. Konkretisht, projektet arsimore janë realizuar rreth 30%, institucionet parashkollore rreth 11%, ndërsa projektet për kanalizime fekale dhe atmosferike rreth 38%. Te institucionet shëndetësore realizimi është 200%, që tregon tejkalim të planifikimit në këtë kategori.

Kjo tregon se zhvillimi ndërtimor dhe dhënia e lejeve për objekte të reja nuk janë përcjellë në mënyrë të balancuar me investime të mjaftueshme në shërbimet përcjellëse publike. Si rezultat, rritja e banimit mund të krijojë presion shtesë mbi shkollat, çerdhet, kanalizimin dhe shërbimet tjera komunale, duke ndikuar në cilësinë e jetesës së banorëve dhe në zhvillimin e qëndrueshëm urban.

Tabela 2. Shërbime shtesë të planifikuara në PZHK dhe të realizuara sipas raportimit nga Komuna dhe kontratat e nënshkruara

Kategoria	Numri i projekteve të planifikuara sipas PZHK-së	Numri i projekteve të realizuara
Ndërtime të institucioneve arsimore	27	8
Ndërtime të institucioneve parashkollore	9	1
Ndërtimi i institucioneve shëndetësore	1	2
Ndërtimi i stacion-it të autobusëve	1	1
Ndërtimi dhe zgjerimi i rrugëve	79	66 ⁶
Projekte për kanalizime fekale dhe atmosferike	21	8
Total kontrata	138	86

Si përfundim, ndërtimet e reja nuk janë shoqëruar me zhvillim paralel të infrastrukturës mbështetëse përfshirë rrugë, kanalizim, shkolla, çerdhe duke ndikuar në zhvillimin e rregullt të qytetit dhe cilësinë e jetës së qytetarëve.

⁶ Nga kjo shifër 15 projekte janë në zonën urbane

3.2. Komuna nuk ishte efikase e as efektive në lëshimin e lejeve të ndërtimit

Komuna duhet të sigurojë që kushtet dhe lejet ndërtimore të bazohen në dokumente të miratuara planifikuese, si Planet Rregulluese, Harta Zonale dhe dokumentet tjera zhvillimore⁷. Këto dokumente duhet të shërbejnë si bazë për kontrollin urbanistik, përcaktimin e parametrave ndërtimorë dhe zhvillimin e qëndrueshëm të hapësirës urbane. Në mungesë të dokumenteve të detajuara planifikuese, mekanizmat ligjorë që lejojnë referencë në zonën përreth duhet të përdoren vetëm si zgjidhje e përkohshme dhe e arsyetuar, jo si praktikë e rregullt për vendimmarrje⁸. Në këtë kuadër, komuna duhet sigurojë kapacitete të mjaftueshme njerëzore dhe profesionale⁹ për ushtrimin efektiv të këtij funksioni.

Procesi i lëshimit të kushteve dhe lejeve të ndërtimit nuk është zbatuar në mënyrë të standardizuar dhe nuk ka siguruar kontroll të mjaftueshëm për të verifikuar përputhshmërinë e projekteve me kushtet ndërtimore para lëshimit të lejeve.

Më poshtë kemi paraqitur bazën e duhur planifikuese, mënyrën se si ajo është zbatuar nga Komuna, si dhe efektin që kjo qasje ka pasur gjatë periudhës së audituar dhe efektin që mund të prodhojë në afat të gjatë. Në shtojcë 1.2 e gjeni në hapa tutje si duhet të jetë procesi, si është bërë dhe arsyeja.

Tabela 3. Procesi i lëshimit të lejeve

BAZA E DUHUR	E ZBATUAR	ARSYEJA	EFEKTI
Dokumentet planifikuese/zhvillimore PZHK • HZK • PRrH	Referencë 50 m + norma teknike- PZHK - sipërfaqes urbane kryesore që nuk kufizon etazhitetin dhe ka koeficientin 7 (3 më shumë se në PRrH)	DUM nuk ka siguruar zbatim të qartë dhe të standardizuar të dokumenteve planifikuese, duke përdorur kritere zëvendësuese, si referenca 50 m, në vend të PRrH planifikuese.	Vendimmarrje jo e njëtrajtshme dhe zhvillim urban i paorientuar mjaftueshëm.

Pra, në mungesë të një qasjeje të qartë për trajtimin e planeve rregulluese (pas disa konsultimeve me MMPH), Komuna ka aplikuar kriterin e referencës ndaj një objekti tjetër brenda diametrit prej 50 metrash për lëshimin e kushteve të ndërtimit¹⁰. Përkatësisht, kushtet janë lëshuar në rastet kur brenda kësaj distance ka ekzistuar një objekt i ngjashëm. Pra, janë anashkaluar dokumentet planifikuese dhe janë referuar vetëm tek dispozita e nenit 18 të ligjit të ndërtimit. Kurse për normat referuese teknike Komuna ka përdorur normat teknike të cilat duhen të përdoren si bazë rregulluese për përpilimin e dokumenteve hapësinore, shfrytëzimin dhe zhvillimin e tokës në Kosovë dhe jo për lëshimin e lejeve të caktuara të ndërtimit¹¹. Ndërkaq, PZHK-ja thotë se në këto sipërfaqe duhet të zbatohen normat për sipërfaqe urbane të përgjithshme, ku lejohet ndërtim deri në 7 kate dhe koeficient ndërtimi deri në 4¹².

Megjithatë, auditimi ka evidentuar se Komuna ka përdorur normat teknike për sipërfaqe urbane kryesore, të cilat nuk vendosin kufi për etazhitetin, ndërsa në disa raste koeficienti i ndërtimit ka kaluar edhe vlerën 7¹³. Kjo qasje e tejkalon edhe normën e lejuar të ndërtimit për sipërfaqet urbane

⁷ Sipas Ligjit për Planifikim Hapësinor dhe Ligjit për Ndërtim,

⁸ Ligji për ndërtim neni 18 dhe Ligji Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor Neni 5,10,11

⁹ Ligji nr. 08/1-197 për zyrtarët publik neni 17

¹⁰ Ligji për ndërtim 04/L - 110 neni 18

¹¹ Sipas UA 08/2017 dhe sqarimeve me MMPH-në

¹² Pika 3.12.4 PZHK – 2017-2025 sip. urbane qendrore - Koeficienti që tregon sa sipërfaqe bruto ndërtimore lejohet të ndërtohet në raport me sipërfaqen e parcelës.

¹³ Sipërfaqe urbane Kryesore pika 1.7 Normat teknike UA 08/2017

të përgjithshme, rritje të dendësisë së ndërtimit përfshirë edhe rritjen e numrit të kateve në ndërtesa dhe rrit rrezikun për vendimmarrje jo të njëtrajtshme dhe të bazuar në kritere të duhura.

Një mangësi tjetër ishte edhe evidenca e dobët. Komuna është dashur t'i vendosë kushtet e ndërtimit dhe lejet e ndërtimit në sistemin e vrojtimit, por kjo nuk është bërë. Si rrjedhojë, ajo nuk posedon as listë të saktë dhe të plotë për kushtet e ndërtimit dhe lejet e lëshuara.

Në përgjithësi, ky proces nuk është menaxhuar si duhet. Janë vërejtur mangësi edhe në këto norma referuese të përdorura nga Komuna, në lëshimin e kushteve dhe lejeve, në verifikimin e dokumentacionit dhe në kontrollin e brendshëm nga Drejtoria e Urbanizimit dhe Mjedisit. Po ashtu, mungesa e transparencës dhe rastet kur lejet nuk janë përputhur me projektin kryesor, dokumentacionin teknik dhe kriteret përkatëse, kanë ndikuar në cilësinë, qëndrueshmërinë dhe ligjshmërinë e vendimmarrjes. Më poshtë gjeni dëshmitë e hasura në Komunë rreth gjendjes së përmendur më lartë.

Komuna lëshoi kushte të ndërtimit jo në përputhje me kërkesat teknike

Në mungesë të planit rregullues urban, organi kompetent duhet të trajtojë kërkesat dhe propozimet për kushte ndërtimore nga aplikuesi në mënyrë transparente, brenda afateve të paracaktuara dhe me vendim me shkrim, duke siguruar edhe njoftimin publik dhe shqyrtimin e komenteve.

Komuna e Ferizajt ka lëshuar kushtet e ndërtimit duke u bazuar në propozimet e aplikuesit dhe në Projektin Konceptual (PKC). Mirëpo, në rreth 80% të rasteve aplikacionet/propozimet kanë qenë të paplotësura, ndërsa PKC si bazë për propozimin e aplikuesit nuk është marrë parasysh nga Komuna në mënyrë të mjaftueshme. Kushtet e ndërtimit janë lëshuar në mënyrë jo të standardizuar, pa një vlerësim të mjaftueshëm të specifikave të secilit rast. Kjo tregon se procesi nuk është mbështetur gjithmonë në shqyrtim të plotë teknik dhe administrativ, duke rritur rrezikun që kushtet e vendosura të mos pasqyrojnë gjendjen reale në terren, njoftimin publik të vendosur në vend ndërtim apo kërkesat konkrete të parcelës dhe projektit. Më poshtë kemi paraqitur mangësitë rreth kushteve të ndërtimit.

Vendime të përgjithësuara për Kushte Ndërtimore

Objektet e kategorisë II, në mungesë të dokumenteve planifikuese, duhet të lëshoj kushte të ndërtimit, për aplikim për Kushtet Ndërtimore (KN) kërkohet projekti konceptual (PKC-së). Po ashtu, komuna duhet të sigurojë trajtim transparent të kërkesave, dokumentim të plotë dhe vendimmarrje të bazuar në të dhëna të sakta.¹⁴

Komuna ka lëshuar vendime për KN duke u mbështetur kryesisht në kriterin e referencës brenda diametrit prej 50 metrash dhe në aplikacione të paplota të investitorëve, të cilat nuk kanë përmbajtur të gjitha informatat e obligueshme dhe propozimet e kërkuara. Si rezultat, vendimet për KN janë lëshuar por Projektet Konceptuale përkatëse nuk përputhen me to. Përveç kësaj KN janë lëshuar edhe pa analizë të plotë të rrethanave përreth parcelës, duke mos reflektuar saktë specifikat e secilit projekt dhe lokacion. Pasaktësitë kryesore në kushtet e lëshuara lidhen me:

- vija e ndërtimit dhe vija rregulluese nga kufiri i ngastrës¹⁵ janë përcaktuar me vlera mesatare¹⁶ pa reflektuar kushtet specifike të secilës anë të parcelës, veçanërisht në rastet kur ka

¹⁴ UA MMPH Nr. 06/2017, Neni 11

¹⁵ Vija rregulluese – kufiri ndërmjet parcelës dhe hapësirës publike. Vija ndërtimit - kufiri brenda parcelës ku lejohet vendosja e objektit.

¹⁶ Me vlerë mesatare nënkuptohet se distanca është llogaritur në mënyrë të përgjithshme, duke marrë një mesatare të gjendjes ekzistuese, dhe jo duke përcaktuar saktë vijën sipas karakteristikave reale të lokacionit

variacione si ngushtime të rrugës. Kjo ka ndodhur në 18 raste prej 22 mostrave të audituara¹⁷. Si pasojë, kjo qasje shpesh ka lejuar ndërtim më afër rrugës publike duke shfrytëzuar hapësirën publike;

- lartësia e lejuar¹⁸, e paraqitur në PKC, në prerje, nuk përputhet me lartësinë e miratuar në KN kjo ka ndodhur në 17 raste prej 22 mostrave;
- sipërfaqja ndërtuese bruto¹⁹ ka devijuar nga parametrat e projektit konceptual- tek pesë raste;
- sipërfaqja e gjelbërimit në PKC²⁰ nuk është paraqitur në përputhje me përqindjen e përcaktuar në KN. Kjo është konstatuar në 18 mostra, ndërsa në një mostër është reflektuar vetëm pjesërisht dhe jo sipas përqindjes së saktë të përcaktuar në KN;
- përqindja e sipërfaqes bruto banuese²¹ nuk e ka reflektuar vetëm funksionin e banimit, pasi në këtë përqindje është përfshirë edhe afarizmi. Kjo është konstatuar në 17 raste, në një rast është paraqitur vetëm banimi, ndërsa në një rast tjetër në Njoftimin Publik është paraqitur saktë, por në KN të të njëjtit objekt nuk figuron si kusht fare;
- sipërfaqja e përdorshme nëntokësore²² në KN është e ndryshme nga Projekti Konceptual. Për shembull, në një rast janë kalkuluar dy herë hapësira e bodrumit, në një rast tjetër, KN janë lëshuar me një bodrum më pak. Ndërsa në rastet tjera përlllogaritja është bërë vetëm për një bodrum, bazuar në parcelën përkatëse, siç parashihet.

Për më tepër, kërkesat minimale për vendparkime, ndriçim dhe sipërfaqe të jashtme të ndërtesave janë përcaktuar vetëm në mënyrë të përgjithshme duke shënuar vetëm “sipas standardeve”, pa trajtim të detajuar. Edhe propozimet lidhur me qasjen në rrugë dhe infrastrukturë publike, si dhe mbrojtjen e vlerave natyrore, historike dhe kulturore, janë bazuar kryesisht në deklaratime të projektuesit, pa u mbështetur në verifikim përmes vizitës në terren. Auditimit nuk i është ofruar dëshmi që vërtetojnë se arkitekti përgjegjës ka kryer vizitë në terren gjatë shqyrtimit të këtyre rasteve.

Parametrat urbanistikë sipas kushteve të lëshuara përbëjnë elemente të rëndësishme për zhvillimin e rregullt urban, mbrojtjen e interesit publik dhe sigurimin e kushteve të përshtatshme për jetesë. Ata përcaktojnë mënyrën e shfrytëzimit të parcelës dhe ndikojnë në organizimin e hapësirës, sigurinë, qasjen, infrastrukturën dhe cilësinë e mjedisit. Në këtë kuadër, vija e ndërtimit dhe vija rregulluese ndikojnë në ruajtjen e hapësirave publike dhe distancave të nevojshme, lartësia e lejuar në kontrollin e dendësisë ndërtimore, përqindja e sipërfaqes ndërtuese bruto dhe bruto banuese në intensitetin e ndërtimit, sipërfaqja e përdorshme nëntokësore në organizimin funksional të parcelës, ndërsa sipërfaqja e gjelbëruar në mbrojtjen e mjedisit dhe cilësinë e jetesës. Për këtë arsye, është e rëndësishme që këta parametra të përcaktohen dhe të zbatohen në mënyrë të saktë.

Të gjitha këto mangësi në procesin e dhënies së kushteve, nga pranimi i aplikimit deri te lëshimi i KN-ve, kanë ndodhur për shkak të mungesës së kontrollit të brendshëm nga DUM dhe si rezultat i mungesës së një procedure të standardizuar për pranimin, shqyrtimin dhe kompletimin e kërkesave për kushte ndërtimore. Komuna nuk ka përcaktuar qartë informatat dhe fazat e obligueshme që

¹⁷ Tre mostra janë legalizime

¹⁸ Lartësia maksimale e objektit sipas kushteve ndërtimore.

¹⁹ Raporti i sipërfaqes totale të ndërtuar me sipërfaqen e parcelës.

²⁰ Pjesa e parcelës e paraparë për gjelbërim.

²¹ Pjesa e objektit e paraparë për banim

²² Sipërfaqja nën tokë, si bodrumi, garazhi apo hapësirat teknike

duhet të plotësohen para trajtimit të kërkesës, si dhe nuk ka vendosur afate për kompletimin e dosjes. Formularët e aplikimit pranohen nga zyra e pranimeve të përgjithshme dhe jo nga DUM, nuk janë përdorur lista standarde për verifikimin e dosjeve. Sipas komunës, në këtë kanë ndikuar edhe mungesa e stafit të mjaftueshëm, mungesa e digjitalizimit dhe procedurat e ngadalta administrative.

Pra, përcaktimi i parametrave urbanistik në mënyrë të përgjithësuar, jo me një standard të caktuar teknik dhe sipas kërkesave teknike, pa dokumentacion të plotë dhe pa siguri të mjaftueshme profesionale, pa u përputhur me PKC-të dhe kushtet konkrete në terren ka ndikuar që KN-të mos pasqyrojnë vlerësim real se sa mund të shfrytëzohet parcela.

Si pasojë, ka rezultuar me zhvillim urban të pa kontrolluar, cenim të hapësirave publike, tejkalim të dendësisë së ndërtimit, ulje të sipërfaqeve të gjelbëruara dhe mbingarkim të infrastrukturës rrugore, ujësjellësit, dhe kanalizimit. Po ashtu, devijimet në parametrat si vija e ndërtimit, lartësia e lejuar dhe përqindja e shfrytëzimit të parcelës kanë ndikuar në siguri, privatësi, qasje për emergjencë dhe cilësi të jetesës për banorët. Ndërkohë, vonesat në trajtimin e kërkesave kanë bërë që qytetarët dhe investitorët të presin më gjatë për realizimin e projekteve të tyre, duke u përballur me pasiguri dhe kosto shtesë.

Lëshimi i lejeve ndërtimore pa siguri të plotë teknike dhe jo në përputhje me kushtet e përcaktuara

Komuna duhet të sigurojë që kushtet dhe lejet e ndërtimit të lëshohen brenda afatit afatit prej 45 ditësh²³ dhe në përputhje me parametrat planifikues, përfshirë Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore ISPN-në (koeficientin) bazë 4.0 dhe ISPN-në maksimale 7.0²⁴, si dhe me kushtet ndërtimore, projektet e miratuara, obligimet financiare, vendet e parkimit dhe hapësirat e gjelbra sipas standardeve minimale. Po ashtu, Komuna duhet të ndërmarrë masa në rastet e mos pagesës ose të devijimeve nga kushtet e miratuara, në mënyrë që zhvillimi ndërtimor të jetë i ligjshëm, i kontrolluar dhe funksional²⁵.

Në këtë pjesë është trajtuar procesi i lëshimit të lejeve ndërtimore nga Komuna e Ferizajt, duke e parë jo vetëm si procedurë administrative, por edhe si mekanizëm që ndikon në interesin publik, barazinë e trajtimit të palëve dhe cilësinë e jetesës së qytetarëve. Mungesa e kontrollit të mjaftueshëm teknik dhe administrativ ka krijuar hapësirë që disa leje të lëshohen me të dhëna jo të plota, dokumentacion të mangët dhe trajtim jo të njëtrajtshëm të parametrave ndërtimorë. Kjo ka ndikuar që procesi të mos ofrojë siguri të mjaftueshme për vendimmarrje të drejtë, transparente dhe në funksion të zhvillimit të qëndrueshëm urban.

²³ Ligji i Ndërtimit nr.04/L-110 Neni 17 pika 1.2.

²⁴ UA 08/2017 per Norma teknike të Planifikimit Hapësinorë dhe PZHK Pika 3.12.4 PZHK – 2017-2025 sip. urbane kryesore

²⁵ Ligji i Ndërtimit nr. 04/L-110 Neni 17

Leja e ndërtimit nuk përputhet me Projektin Kryesor

Komuna duhet t'i shqyrtojë kërkesat për leje ndërtimore në afat dhe në përputhje me kërkesat e teknike të përcaktuara²⁶. Projekti duhet të jetë në harmoni me kushtet ndërtimore.

Në njërin rast, në vendimin për leje ndërtimi ishte përfshirë gabimisht një sipërfaqe shtesë prej 2,000 m² në total. Pas vërejtjes së auditimit, Komuna ka ndërmarrë masa për kthimin e mjeteve të arkëtuara më tepër investitorit dhe për korrigjimin e vendimit për leje ndërtimi.

Në dy rastet e tjera janë konstatuar mospërputhje ndërmjet sipërfaqes së miratuar në lejen ndërtimore dhe asaj të paraparë në projektin kryesor të miratuar. Konkretisht, në njërin rast sipërfaqja në leje rezultoi më e madhe për 1,623.39 m² (sipas bazave në vendimin e lejeve), ndërsa në rastin tjetër më e vogël për 381.37 m², krahasuar me projektin kryesor. Kjo tregon se të dhënat në vendimet për leje ndërtimore nuk janë në përputhje me dokumentacionin teknik të miratuar duke përfshirë edhe kushtet e ndërtimit të lëshuara.

Kjo tregon se DUM nuk ka ushtruar kontroll të mjaftueshëm për verifikimin e përputhshmërisë së të dhënave, edhe në rastet kur procedurat formalisht janë ndjekur (janë aprovuar fazat e projektit kryesor), nuk është siguruar një kontroll efektiv që të dhënat e përfshira në leje të jenë në përputhje të plotë me PK-në.

Si pasojë e lëshimit të lejeve të ndërtimit jo në përputhje me kushtet ndërtimore, është cenuar siguria dhe saktësia e procesit të pajisjes me leje, duke krijuar mundësi që investitorët të përfitojnë të drejta ndërtimore që nuk burojnë nga dokumentet planifikuese. Kjo rrit rrezikun për zhvillim jo të rregullt hapësinor, trajtim jo të barabartë të investitorëve dhe dobësim të kontrollit institucional nga Komuna. Për më tepër, në rastet kur sipërfaqet janë reflektuar gabimisht ose më ulët se sa duhej, është zvogëluar edhe baza për llogaritjen e taksës për leje ndërtimi, duke dëmtuar financiarisht Komunën përmes arkëtimit më të vogël të të hyrave.

Lejet e ndërtimit janë lëshuar pa evidencë të plotë të dokumentacionit teknik dhe pa kontroll të mjaftueshëm profesional

UA MMPH 06/2017 për caktimin e procedurave për përgaditjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushtet ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve. Shtojca Nr 8 II, IV, V, VI, VII dhe Shtojca Nr 8 II nr 2.8, 2.17, 2.18. Për objektet me ≥2 etazhe ose kur gropa paraqet rrezik, duhet të paraqitet projekti për sigurimin e gropës ndërtimore, i hartuar sipas SKEN 1997, para lëshimit të lejes ndërtimore²⁷.

Nga 15 dosjet e shqyrtuara për leje të ndërtimore nuk është gjetur dëshmi i plotë që dosjet kanë qenë të kompletuara me formularë e dokumentacionin teknik të nevojshëm për lëshimin e lejeve të ndërtimit. Në të gjitha dosjet e shqyrtuara ka munguar lista kontrolluese për verifikimin e fazave dhe disiplinave teknike, si ajo statike, elektrike, hidroteknike dhe fushat e tjera profesionale). Poashtu, në 15 raste nuk na janë dorëzuar elaboratet teknike (në 15 raste në fiziken ndërtimore, 12 raste në elaboratin për gropën ndërtimore për objektet me -2B, 5 raste kundër zjarrit dhe në 3 raste në elaboratet gjeomekanike).

Kjo tregon se dokumentacioni teknik nuk është kontrolluar, shqyrtuar dhe aprovuar në mënyrë të plotë dhe të mjaftueshme nga profesionistët përkatës komunal, duke rritur rrezikun që lejet e

²⁶Në nenin 17 të Udhëzimit Administrativ Nr. 06/2018

²⁷ Sipas Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 06/2017, Shtojca Nr. 8

ndërtimit janë lëshuar mbi baza jo të plota, me mangësi teknike dhe pa siguri të mjaftueshme se propozimet janë në përputhje me kërkesat e sigurisë dhe standardet profesionale.

Për shembull, në 100% të rasteve mungesa e fizikës ndërtimore, rrit rreziku që objekti të mos i përmbushë standardet e nevojshme të izolimit termik, lagështisë, akustikës dhe performancës teknike, ndërsa në 80% të rasteve për leje ndërtimi mungesa e elaboratit për gropën ndërtimore paraqet rrezik serioz gjatë ndërtimit. Gropa ndërtimore është një nga fazat më të ndjeshme të punimeve, sepse ndikon drejtpërdrejt në sigurinë e punëtorëve, të objekteve përreth dhe të infrastrukturës publike. Pa masa mbrojtëse, si mure mbajtëse, pilotë apo ankerim, rritet rreziku për shembje të dheut, rrëshqitje, depërtim të ujërave dhe dëmtim të rrjeteve nëntokësore.

Pra, duke qenë se elaborati gjeomekanik vlerëson kushtet e tokës, projekti i gropës ndërtimore trajton gjurmimin dhe sigurimin e saj, ndërsa fizika ndërtimore lidhet me performancën teknike dhe funksionale të objektit, këto elabore përbëjnë bazë të rëndësishme për të vlerësuar nëse ndërtimi mund të realizohet në mënyrë të sigurt. Mungesa e tyre rrit rrezikun që leja e ndërtimit të lëshohet pa vlerësim të plotë të bartësisë së tokës²⁸, stabilitetit të gropës ndërtimore dhe kushteve teknike të objektit. Megjithatë, auditimi ka evidentuar raste kur Komuna ka lëshuar leje ndërtimi edhe pa këto elabore, duke ekspozuar procesin ndaj rreziqeve teknike dhe të sigurisë.

Mospërputhje e vend-parkingjeve dhe hapësirave të gjelbra në raport me ndërtimin

Komuna duhet të sigurojë që projektet dhe lejet e ndërtimit të përmbajnë numrin e mjaftueshëm të parkingjeve dhe sipërfaqeve të gjelbëra, në përputhje me normat teknike²⁹ dhe planifikimin urban. Për objektet banesore duhet të parashihet së paku 1 vendparkim për njësi banesore dhe 20–30% hapësirë e gjelbër nga sipërfaqja e parcelës. Dokumentacioni i miratuar duhet të jetë i saktë dhe i përputhshëm me gjendjen në terren³⁰.

Komuna nuk ka siguruar paraqitje të qartë dhe të saktë të vendeve të parkimit dhe hapësirave të gjelbra në dokumentacionin e lejeve ndërtimore. Gjatë analizës së 22 mostrave të audituara për leje të ndërtimit dhe vizitës në terren në 17 raste është konstatuar mospërputhje e vend parkimeve dhe hapësirave të gjelbra në raport me numrin e njësive banesore dhe intensitetin real të ndërtimit. Pra, në vendimet për leje ndërtimore, vendimin për kushte ndërtimore dhe projektet (konceptual dhe kryesor) nuk është paraqitur në mënyrë të shkruar dhe teknike numri i saktë i vend parkimeve. Në disa raste, kur kanë qenë të caktuara, nuk përputheshin me numrin e njësive banesore. Për të konstatuar numrin real të vend parkimeve, është dashur të analizohen manualisht planet e bodrumeve dhe të numërohen shënjimet individuale të vendeve të parkimit

Hapësirat e gjelbra nuk janë paraqitur në mënyrë përshkruese as vizuale në PK dhe nëse ato janë paraqitur, kryesisht kanë qenë pa llogaritje të saktë sipërfaqësore ose pozicionim të detajuar, duke e bërë të vështirë verifikimin e saktë të sipërfaqes në dokumentacion. Vetëm në një rast gjelbrimi ka qenë i paraqitur si duhet megjithatë jo sa ishte miratuar në kushtet e dhëna.

²⁸ Aftësia e tokës për ta mbajtur peshën e objektit pa u ulur, çarë ose dëmtuar

²⁹ Normat janë standarde teknike që shërbejnë për përcaktimin dhe zbatimin e parametrave urbanistikë, si vija ndërtimore, lartësia e objektit, intensiteti i ndërtimit, hapësirat e gjelbra, parkingjet dhe qasja në infrastrukturë. Ato duhet të përdoren si bazë ndihmëse teknike.

³⁰ Rregullore MMPH Nr.03/2016 për Normat Minimale për Ndërtesat e Banimi ne Bashkëpronësi Neni 27

Moszbatim i njëtrajtshëm i masave për arkëtimin e taksës së ndërtimit

Komuna duhet të sigurojë që taksa për leje ndërtimore të paguhet sipas kushteve dhe afateve të përcaktuara në vendim. Në rastet kur lejohet pagesa me këste, Komuna duhet të monitorojë përmbushjen e obligimeve dhe, në rast të mos pagesës, të zbatojë masat e parapara në vendim dhe në legjislacionin në fuqi, në mënyrë që të garantohet ligjshmëria, barazia dhe mbledhja efektive e të hyrave publike³¹.

Komuna u ka mundësuar investitorëve pagesën e taksës për leje ndërtimore me këste gjatë periudhës 2021–2024. Sipas vendimit të Komunës për mundësimin e pagesës me këste të tarifës për leje ndërtimore që kanë qenë në fuqi deri në vitin 2024, në rast se obligimet financiare nuk përmbushen brenda afateve të përcaktuara, leja ndërtimore duhet të anulohet. Megjithatë, nga 19 rastet e audituara, në 7 raste është identifikuar se investitorët kishin paguar vetëm këstin e parë, ose më së shumti edhe këstin e dytë, ndërsa pjesa tjetër e detyrimit kishte mbetur e papaguar. Për më tepër, të njëjtëve investitorë u është lejuar aplikimi dhe pajisja me leje për objekte të tjera, pa i shlyer obligimet paraprake. Edhe pse Komuna u kishte dërguar njoftime investitorëve se rastet do të procedoheshin te përmblyesi dhe një pjesë e tyre edhe i kishte dërguar, nuk kishte ndërmarrë veprime konkrete për zbatimin e kushteve të vendimit, si anulim të lejes, apo ndalim të punimeve .

Sipas sqarimeve të Komunës, këto masa nuk janë ndërmarrë pasi secili veprim do të kishte pasoja shtesë për Komunën. Në rast të anulimit të lejes, investitori nuk do të mund të pajisej me leje në të njëjtat kushte dhe me të njëjtin koeficient, për shkak të ndryshimit të dokumenteve planifikuese nga qershori 2025. Ndërsa rrënimi i pjesës së objektit për shkak të mospagesës së këstit mund t'i shkaktonte Komunës kosto shtesë, në rast se gjatë rrënimit do të dëmtohej ndonjë pjesë e objektit të investitorit. Komuna ka theksuar gjithashtu se nuk ka kompani për rrënim, ndërsa inspektorati nuk e ka për detyrë dhe as nuk e ka pasur përgjegjësi të kërkojë pagesën e taksës. Po ashtu, ndalimi i punimeve nuk është i paraparë askund si kriter për shkak të mos pagesës së taksës. Kjo ka ndodhur pasi Komuna ka pasur qasje toleruese ndaj investitorëve dhe nuk ka ndërmarrë hapa konkret me kohë për arkëtimin e detyrimeve përmes procedurave ligjore.

Mirëpo, Komuna ka raportuar se në një rast, për shkak të mos pagesës së këstit të dytë leja e ndërtimit ishte anuluar dhe objekti ishte rrënuar, me arsyetimin se punimet ishin vetëm në fazën fillestare dhe pasojat kanë qenë të vogla. Edhe pse për raste të ngjashme në periudhën e njëjtë nuk kishte masa. Megjithatë, ky rast paraqet përjashtim dhe nuk dëshmon ekzistimin e një qasjeje të qëndrueshme dhe të njëtrajtshme ndaj rasteve të mos pagesës.

Pra, Komuna nuk ka arritur t'i arkëtojë në tërësi të hyrat nga taksat për leje ndërtimore, duke lënë të paarkëtuara rreth 4.2 milion euro (kurse vetëm mostrat tona janë mbi 1.1 milion euro). Njëkohësisht, investitorëve u është krijuar mundësia të vazhdojnë të përfitojnë nga leja ndërtimore pa i përmbushur obligimet financiare të përcaktuara. Kjo ka cenuar barazinë në trajtimin e palëve, ka dobësuar zbatimin e vendimeve komunale dhe ka ulur efektivitetin e menaxhimit dhe mbledhjes së të hyrave publike.

³¹ Ligji i Ndërtimit nr. 04/L-110 Neni 22

Leje ndërtimi të lëshuara pa verifikim të plotë të ndërrimit të destinimit të tokës

Komuna e Ferizajt, përmes PZHK-së, ka përcaktuar parcelat në të cilat lejohet ndërtimi, ndërsa për parcelat e tjera duhej të kërkohej ndërrimi i destinimit para se të mundësohet ndërtimi. Megjithatë, rezultatet e auditimit kanë treguar se leje ndërtimi janë lëshuar edhe për raste kur toka, sipas certifikatës së pronës, kishte destinim bujqësor ose destinim të përzier, pa dëshmi të qartë se ishte përfunduar procedura e ndërrimit të destinimit. Nga 29 mostrat e audituara, në 20 raste toka kishte destinim ndërtimor, në 4 raste destinimi ishte i përzier, ndërsa në 4 raste toka ishte ende bujqësore, nuk ishte bërë ridestinimi i tokës. vetëm në 1 rast është hasur dëshmi se ishte zhvilluar procedura e ridestinitimit.

Sipas komunës, kjo ka ndodhur pasi Komuna deri në vitin 2024 nuk e kishte zbatuar në mënyrë të plotë procesin e ndërrimit të destinimit të tokës dhe mungesa e verifikimit të mjaftueshëm nga zyrtarët përgjegjës ka ndikuar që lejet të lëshohen edhe pa u kërkuar dëshmi për ridestinimin e parcelës. Një faktor tjetër ka qenë edhe qasja nga Komuna që kjo çështje mund të trajtohet ose korrigjohet në një fazë të mëvonshme, gjatë pajisjes me certifikatë të përdorimit. Mirëpo, auditimi ka hasur në dy raste ku ndërrimi i destinimit nuk ishte realizuar as në fazën e pajisjes me certifikatë të përdorimit.

Tejkalim i koeficientit maksimal të ndërtimit në lejet e miratuara

Edhe pse Komuna e ka paraqitur në dokumentet e saj planifikuese, në PZHK dhe në planet rregulluese, koeficientin maksimal të ndërtimit 4, Komuna ka lejuar ndërtim mbi koeficientin endërtimit prej 7.0 në katër raste të audituara. Koeficienti i ndërtimit është llogaritur duke pjesëtuar totalin e sipërfaqes së ndërtuar mbi tokë me sipërfaqen e parcelës së caktuar. Nga kjo llogaritje ka rezultuar se koeficienti në këto raste ka qenë 7.03, 7.16, 7.67 dhe 8.22, duke tejkaluar kufirin maksimal të lejuar (tabela 4). Pasi e kemi vërejtur gjatë auditimit Komuna është njoftuar dhe e ka korrigjuar gabimin për rastin 7.03.

Kjo tregon se Komuna nuk ka siguruar verifikim të mjaftueshëm të parametrave ndërtimorë para lëshimit të lejeve ndërtimore. Si rezultat, janë miratuar sipërfaqe ndërtimore mbi kufirin e lejuar, duke rritur dendësinë ndërtimore dhe presionin mbi infrastrukturën, hapësirat publike, parkimin dhe shërbimet komunale.

Tabela 4. Objektet me tejkalim të koeficientit

Nr. i lejes së ndërtimit/ kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0027433/23	04-351/01-0102472/22	04-351/02-0044489/18	04-351/01-53714/21
Sipërfaqja e parcelës m ²	4,048	1,854	1,840	1,229
Total sipërfaqe mbi tokë m ²	28,475	13,282	14,057	10,096
Koeficienti i ndërtimit	7.03	7.16	7.64	8.22

Te rasti 7.64 ka ndodhur për shkak se Investitori ka falur sipërfaqe prej 595m² mirëpo kjo sipërfaqe e falur nuk figuron në vendimin për leje. Prandaj sipërfaqja totale e parcelës 2439m² është reduktuar në 1840m² gjë që e rrit koeficientin për 1.86 dhe e arrit 7.64.

Kjo ka ndodhur për shkak se Komuna ka zgjedhur ti referohet UA 08/2017 i cili për qytete mbi 100 mijë banorë lejon të aplikohet koeficienti i ndërtimit deri në 7. Ndërsa i ka anashkaluar dokumentet e veta planifikuese në të cilat koeficienti maksimal është 4.

Mungesë rregulloreje për sipërfaqet e falura

Komuna ka përdorur një praktikë jo të qartë për trajtimin e rasteve kur investitorët kanë falur pjesë të parcelës për interes publik, siç është zgjerimi apo krijimi i rrugëve publike. Për këto raste ekzistojnë deklaratat për falje të tokës në mes të Drejtorisë për Pronë dhe Kadastër dhe investitorit, mirëpo në këto deklaratat nuk është sqaruar nëse investitori fiton të drejtë për kompensim përmes rritjes së sipërfaqes ndërtimore, etazhitetit apo koeficientit të ndërtimit.

Si rezultat i kësaj praktike, në shtatë raste është tejkalluar koeficienti maksimal i ndërtimit prej 7, të cilin Komuna e ka përdorur si bazë sipas normave teknike për lëshimin e lejeve ndërtimore. Në një rast, koeficienti ka arritur deri në 8.70 (Tabela 5).

Pra, kur një investitor jep një pjesë të parcelës së tij për të ndërtuar rrugë publike, hapësira e sipërfaqes së parcelës zvogëlohet. Megjithatë, Komuna e ka llogaritur madhësinë e lejuar të ndërtesës duke u bazuar në madhësinë që kishte parcela përpara se të falej pjesa për rrugë. Kjo u ka dhënë mundësi ndërtuesve të bëjnë objekte më të mëdha sesa do të lejohej normalisht me madhësinë e re të parcelës. Duke qenë se investitorët kanë shfrytëzuar çdo metër deri në kufi të tokës, ndërtesat janë afruar shumë me rrugën.

Kjo mënyrë ndërtimi ka bërë që të ketë më pak hapësirë për lëvizjen e njerëzve dhe makinave, më pak siguri, më pak dritë natyrore dhe një organizim jo të mirë të qytetit.

Kjo tregon se Komuna ka nuk ka qenë konsistente dhe ishte e paqartë në vendimmarrje. Si rezultat, nuk është siguruar trajtim i njëjtë për të gjitha rastet, janë tejkalluar parametrat e lejuar të ndërtimit dhe procesi nuk ka qenë mjaftueshëm transparent.

Sipas të dhënave në tabelën 5 rastet të cilat investitorët i kishin falur sipërfaqe Komunës, sipërfaqja totale e parcelave ka qenë 49,078 m², ndërsa sipërfaqja e falur për interes publik arrin në 4,266 m², ose rreth 9 % të sipërfaqes totale.

Të dhënat tregojnë dallime të theksuara ndërmjet rasteve, pasi përqindja e sipërfaqes së falur varion nga rreth 5% deri në 19% të parcelës.

Pra, sipas rasteve të verifikuara, falja më e madhe nga investitori është evidentuar te rasti 5 i cili ka përqindjen më të madhe të faljes 19% me 784 m² ndërsa ka përfituar 953.96 m² shtesë ose 1 herë më shumë se që ka falur. Kurse kemi rastin 3 (tabelës 5) prej 15% të parcelës së falur ka iu është lejuar ndërtimi i 9,353 m² shtesë ose 8 herë më shumë se që ka falur. Kurse në rastin 8 kur ka falur vetëm 0.1% të parcelës ka përfituar 133.6 m² ose 8 herë më shumë se që ka falur.

Këto dallime tregojnë se Komuna nuk ka qasje konsistente dhe të standardizuar në trajtimin e sipërfaqeve të falura, si në raport me madhësinë e parcelës, ashtu edhe në raport me etazhitetin e lejuar. Pra, Komuna ka aplikuar praktikë jo të unifikuar në kompensimin ose trajtimin e tokës së falur për rrugë publike dhe nuk ka krijuar një mekanizëm për llogaritje të saktë të koeficientit pas faljes së tokës.

Tabela 5. Sipërfaqja e ndërtimit sipas rasteve brenda koeficientit dhe jashtë saj (në detaje metrat e shtuar)

N r.	Numri referues	Sip. e parcelës (m2)	Sipërfaqja e falur e parcelës sipas deklaratave për falje në m2	Përqindja e sip. së falur me parcelen totale (b/a)	Koeficienti sipas Komunës me parcelë totale (PK)	Koeficienti pas faljes së tokës me parcelen e reduktuar	Sipërfaqja banuese/afarizëm brenda koeficientit të lejuar sipas (PK-mbi tokë)	Sipërfaqja banuese/afarizëm me tejkalim te koeficientit (e*a)	Diferenca (g-f)	Raporti Sipërfaqe falur /sipërfaqe shtesë (h/b)
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
1	102472/22	2569	175	7%	6.99	7.5	17,949	19,267.50	1,318.75	7.54
2	35252/21	3039	158	5%	5.79	6.11	17,594	18,568.29	974.34	6.17
3	57810/21	7827	1138	15%	6.99	8.19	54,750	64,103.13	9,353.33	8.22
4	53714/21	1229	68	6%	7.9	8.7	10,097	10,692.30	595.75	8.76
5	0027433/23	4048	784	19%	7.03	7.27	28,475	29,428.96	953.96	1.22
6	0099987/24	4147	648	16%	6.21	7.36	25,746	30,521.92	4,775.82	7.37
7	0103650/20	11827	1016	9%	6.76	7.4	79,992	87,519.80	7,527.80	7.41
8	0110887/21	12538	16	0%	6.19	6.2	77,602	77,735.60	133.6	8.35
9	102472/22	1854	263	14%	7.16	8.35	13,282	15,480.90	2,198.41	8.36
	TOTAL	49,078	4,266				325,487	353,318	27,832	

Llogaritje jo e njëjtë e Pent Hous-it me efekt në koeficient të ndërtimit

Komuna ka aplikuar praktikë jo të unifikuar edhe në trajtimin e penthous-it (PH-) gjatë llogaritjes së sipërfaqes ndërtimore i cili në 2 raste ka rezultuar me tejkalim të koeficientit të ndërtimit. Në mungesë të kontrollove dhe standardizim në metodologjinë e llogaritjes së PH-s nga DUM, në 12 raste PH është llogaritur në neto, duke përjashtuar tarracën, ndërsa në 3 raste të tjera është trajtuar si sipërfaqe bruto, duke përfshirë edhe tarracën.

Tabela 6. Shembuj të tejkalimit të koeficientit nga kalkulimi i PH neto

Leja ndërtimore	Bruto m ²	Neto	Ndryshimi	Tejkalim i koeficientit
04-351/01-0014353/22	1,154.05	761.31	392.74	7.14
04-351/01-0027433/23	1,626.00	674	952	7.27

Siç shihet në tabelën 6, në 2 raste koeficienti i ndërtimit është paraqitur nga Komuna nën kufirin maksimal të lejuar prej 7, duke e trajtuar PH-në si sipërfaqe neto. Megjithatë nëse edhe tarracat do të përfshiheshin në sipërfaqen ndërtimore, koeficienti do ta tejkalonte kufirin e lejuar.

Kjo tregon se mënyra e llogaritjes së PH ka ndikim të drejtpërdrejtë në përcaktimin e parametrave planifikues dhe në rezultatin e vendimmarrjes për leje ndërtimore. Kjo ka ndikuar që vendimmarrja të bazohet në llogaritje jo të plota, duke rritur rrezikun për lejim të ndërtimeve mbi parametrat e përcaktuar.

Po ashtu, nga projektet kryesore të analizuara dhe nga deklaratat e investitorëve gjatë ekzaminimit fizik është konstatuar se tarracat e PH-ve janë të projektuara si hapësira të shfrytëzueshme dhe përdoren vetëm nga blerësi i njësisë banesore, pa qasje për banorët e tjerë. Kjo tregon se ato janë hapësira funksionale dhe ndikojnë në dendësinë e ndërtimit. Prandaj, deklaratimet e Komunës se këto tarraca trajtohen si hapësira të përbashkëta nuk përputhen me gjendjen faktike të verifikuar nga ne.

Trajtimi i PH-ve në neto dhe jo në bruto, së bashku me tejkallimet e etazhitetit të evidentuara, kanë ndikuar në zvogëlimin e bazës për llogaritjen e taksës së lëshim të lejes ndërtimore.

Bazuar në kalkulimet e paraqitura në tabelën më poshtë, efekti financiar për Komunën llogaritet rreth 70.9 mijë euro. Kjo tregon se trajtimi jo i njëtrajtshëm i sipërfaqeve ndërtimore ka pasur ndikim jo vetëm në parametrat urbanistikë, por edhe në të hyrat komunale.

Për më tepër, nëse çmimi mesatar për metër katror i sipërfaqes së tejkalluar është 650 euro/m², vlera potenciale e tregut për investitorët do të ishte rreth 9.8 milionë euro. Kjo tregon se përfitimi potencial privat nga sipërfaqet e trajtuara jashtë bazës së plotë të kalkulimit është dukshëm më i lartë se ndikimi financiar i drejtpërdrejtë në të hyrat komunale nga tarifa e lejes ndërtimore.

Tabela 7. Ndikimi i mundshëm financiar nga PH dhe tejkallimet në sipërfaqe

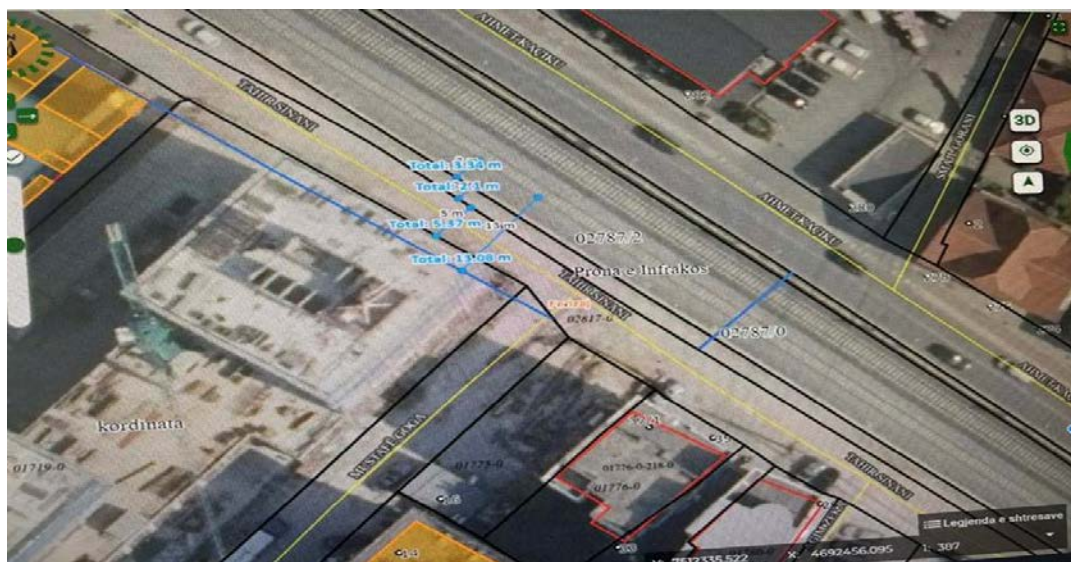
Përshkrimi	Sasia (m ²)
Total tejkallime në sipërfaqe	6,830
Total diferenca ne PH	8,261
Total m	15,091
Tarifa ne euro	4.70
Total dëmtim komuna	70,927

Komuna ka lejuar ndërtim pranë hekurudhës pa pëlqimin e nevojshëm

Komuna duhet të sigurojë se ndërtimet pranë hekurudhës miratohen vetëm pas marrjes së pëlqimit paraprak nga komisioni për pëlqime të infrastrukturës hekurudhore dhe me respektim të distancës minimale prej 25 metrash nga aksi i binarit të fundit anësor³².

Komuna ka lëshuar leje ndërtimi për objektin me etazhitet 4B+P+19 pa pëlqimin paraprak nga INFRAKOS, ndonëse objekti ndodhet rreth 13 metra larg hekurudhës. Sipas INFRAKOS-it, për objekte në distancë më të vogël se 25 metra nga hekurudha nuk lejohet dhënia e pëlqimit. Në këtë rast, investitori as nuk kishte kërkuar fare një pëlqim të tillë. Për më tepër, pavarësisht se objekti në fjalë është ndërtuar tanimë, INFRAKOS ka sqaruar se pëlqimi nuk mund të jepet më as në këtë fazë. Komuna, nuk ka kërkuar nga investitori të dorëzojë pëlqimin paraprak të INFRAKOS-it për ndërtimin pranë hekurudhës. Kjo për shkak se është bazuar në UA 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, duke e konsideruar brezin mbrojtës³³ prej 8 metrash, përkatësisht 6 metrash në zona të banuara, si bazë të mjaftueshme. Megjithatë, sipas MMPH-së, ky udhëzim vlen për dokumente planifikuese dhe jo për raste konkrete ndërtimi, për të cilat duhet të zbatohet kërkesa e posaçme për Hekurudhat e Kosovës, që kërkon pëlqim paraprak nga INFRAKOS.

Foto 4. Kordinatat nga gjeoportali për parcelën afër hekurudhës dhe foto sipas gjendjes në terren



Vonesa në lëshimin e lejeve të ndërtimit

Pas lëshimit të kushteve ndërtimore, procesi pasohet me plotësimin e kushteve për marrjen e lejes së ndërtimit. Pas aplikimit për leje të ndërtimit, Komuna do duhej t'i kthente përgjigje brenda 45 ditëve investitorit rreth aprovimit apo refuzimit të kërkesës për leje ndërtimore brenda këtij afati. Pavarësisht këtij afati të përcaktuar³⁴, i njëjti nuk është respektuar. Ne kemi identifikuar vonesa tek 5 dosje të aplikimit për leje të ndërtimit nga 1 ditë deri në 264 ditë.

³² Sipas Nenit 129, paragrafi 1, nënparagrafi 1.2 të Ligjit Nr. 04/L-063 për Hekurudhat e Kosovës

³³ Brezi mbrojtës është hapësira që duhet të lihet e lirë ose me kufizime ndërtimi pranë rrugës, hekurudhës, lumit, kanalit, rrjetit energjetik, zonës së mbrojtur apo infrastrukturës tjetër.

³⁴ Neni 17 pika 1.2 i ligjit 04/L-110 për ndërtim

Shkaktarët e këtyre vonesave lidhen me kapacitetet e kufizuara të Komunës, profesionale të fushave teknike dhe shpërndarjen jo proporcionale të punëve mes zyrtarëve, por edhe me mënyrën se si këto kapacitete shfrytëzohen gjatë procesit.

Komuna ka pranuar dhe trajtuar kërkesa me dokumentacion të pakompletuar ose të plotësuar me vonesë nga investitorët, pa pasur një mekanizëm të qartë për monitorimin e afateve dhe për përcaktimin se kur një aplikim duhet të konsiderohet i paplotë apo i refuzuar. Po ashtu, mungesa e funksionalizimit të *e-Lejes* edhe për kategorinë e dytë të ndërtimeve ka pamundësuar identifikimin e saktë të hallkave ku po shkaktohen vonesat kryesore.

Në analizat tona rezulton që mostrat e audituara për shqyrtim të kërkesave për leje të ndërtimit kanë qenë të shpërndara tek pesë zyrtarë. Këta zyrtarë përveç mostrave që kemi audituara, kanë shqyrtuar edhe kërkesa tjera për leje të ndërtimit të kategorive tjera si dhe kanë kryer edhe detyra dhe përgjegjësi tjera. Edhe pse te detyrat tjera numri i aktiviteteve paraqitet më i lartë, këto zakonisht kërkojnë më pak kohë për shqyrtim krahasuar me trajtimin e kërkesave për leje ndërtimore, të cilat kërkojnë analizë më të thelluar teknike dhe administrative. Në tabelë janë paraqitur të dhënat për numrin e kërkesave për leje për secilin zyrtar gjatë viteve 2021-2023 si dhe detyrat tjera të kryera gjatë kësaj periudhe.

Tabela 8. Shpërndarja e stafit në DUM dhe detyrat e kryera për vitet 2021-2025

Zyrtari	1	2	3	4	5
Numri i lejeve ndërtimore të lëshuara të kategorisë II	56	10	84	53	Nuk është raportuar numerikisht.
Detyra dhe përgjegjësi tjera - dosje	2357 ³⁵	1773 ³⁶	1112 ³⁷	894 ³⁸	Plane hapësinore dhe informata; hapësira publike, prerje asfalti, kanale për kablo dhe shtylla, panele solare, reklama dhe legalizim.
Gjithsej dosje	2,419	1,783	1,196	947	

Dallimi i madh në numrin e detyrave të realizuara nga stafi tregon se shpërndarja e punëve nuk është bërë në mënyrë të balancuar. Në mungesë të një sistemi të qartë për ndarjen, monitorimin dhe baraspeshimin e detyrave, vërehen raste ku një zyrtar ka kryer vetëm 10 leje ndërtimore, ndërsa një tjetër ka kryer 84. Kjo tregon se ngarkesa e punës mund të jetë varur më shumë nga praktika e brendshme ose diskrecioni individual, sesa nga një planifikim i qartë menaxherial.

³⁵ Kushte urbane; leje urbanistike Kat. I; pranime teknike / certifikata përdorimi; shndërrim i tokës; njoftime dhe Legalizim (649);

³⁶ lëndë Kat. I dhe një numër i vogël lëndësh

³⁷ Kushte urbane; leje përdorimi Kat I; shndërrim i tokës; njoftime; pëlqime dhe Legalizim (~150);

³⁸ Kushte urbane; leje ndërtimore Kat I; certifikata përdorimi; shndërrim i tokës; njoftime; hapësira publike

Procesi i lejes së rrënimt nuk është trajtuar me rëndësinë e duhur nga DUM

Para fillimit të punimeve procesi i lejes së rrënimt i një objekti ndërtimor mund të bëhet vetëm me leje rrënimt të lëshuar nga organi kompetent, pas dorëzimit të kërkesës me shkrim dhe dokumentacionit të plotë të përcaktuar me ligj³⁹.

Komuna ka dhënë leje ndërtimi në parcelën ku ka pasur objekt që është dashur të rrënohet para se të fillojë ndërtimi i objektit për të cilin është dhënë leja, ndërsa aplikuesi nuk ka vazhduar me rrënimt të objektit pa kërkuar paraprakisht leje rrënimt.

Komuna e Ferizajt nuk ka siguruar që procesi i rrënimt të objekteve ndërtimore të menaxhohet me kontrollin dhe kujdesin e duhur, edhe pse rrënimt mund të bëhet vetëm pas pajisjes me leje rrënimt dhe dorëzimit të dokumentacionit të plotë të paracaktuar. Komuna ka raportuar se procedura e rrënimt ka ndodhur vetëm në dy raste (ka leje të rrënimt), përkatësisht te dy objekte të lejuara për ndërtim në parcelë të ndërtuar. Kurse për gjashtë raste tjera nga 32 prej tyre; për një rast pala para aplikimit për leje ka ndërmarrë vet rrënimin (pa bërë kërkesë në komunë) kurse për pesë raste tjera nuk kanë bërë kërkesë për leje të rrënimt. Kurse rastet tjera kanë raportuar që nuk ka pasur nevojë për kërkesë rrënimt se nuk ka pas ndërtim në parcelë. Komuna nuk ka siguruar dëshmi të mjaftueshme në dosje mbi gjendjen faktike të parcelave para dhënies së lejeve të ndërtimit. Në dosjet e këtyre rasteve nuk ka pasur dëshmi për vizitë në terren nga arkitekti përgjegjës, përmes së cilës do të verifikohet nëse në parcelë ekzistonte objekt që kërkonte rrënimt paraprak.

Kjo ka ndodhur për shkak të kontrollit të pamjaftueshëm të brendshëm nga DUM, mos trajtimit me prioritet të procesit të lejes së rrënimt dhe mungesës së verifikimit dhe dokumentimit të procesit para lejimit të fillimit të punimeve. Mos trajtimi i duhur i procesit të pajisjes me leje të rrënimt rrit rrezikun që rrënimt i objekteve të kryhet pa përmbushjen e kërkesave ligjore dhe pa verifikimet e nevojshme nga Komuna. Kjo mund të cenojë sigurinë publike, të rrisë rrezikun e dëmtimit të pronës përreth dhe të dobësojë kontrollin institucional mbi zhvillimin dhe ndërhyrjet në hapësirë.

Nga gjetjet e paraqitura më lartë mund të konkludojmë se mangësitë në lëshimin e kushteve dhe leje të ndërtimit kanë ardhur si rezultat i mungesës së Hartës Zonale e cila do të qartësonte rregullat dhe parametrat zhvillimorë si dhe një sistemi të plotë dhe funksional të kontrollit të brendshëm në procesin e lejeve ndërtimore. Komuna nuk ka ndjekë procedura të qarta dhe të standardizuara për verifikimin e dokumentacionit, llogaritjen e koeficientit të ndërtimit, trajtimin e tokës së falur, ndërrimin e destinimit të parcelave, shqyrtimin teknik të projekteve dhe mbikëqyrjen e zbatimit të lejeve në terren. Si rrjedhojë, në disa raste janë lëshuar leje me mospërputhje në sipërfaqe, PH është trajtuar në mënyra të ndryshme, statusi i parcelave nuk është verifikuar saktë dhe nuk janë siguruar të gjitha pëlqimet apo kushtet e nevojshme para miratimit të lejes. Pra, mungesa e mekanizmave të brendshëm që do të duhej të parandalonin këto gabime para lëshimit të lejeve kur rregullat nuk janë të qarta, përgjegjësitë nuk janë të përkufizuara mirë dhe kontrolli nuk është i dokumentuar, institucionet priren të veprojnë përmes praktikave të brendshme joformale dhe jo të standardizuara. Kjo ka krijuar hapësirë që vendimarrja për lejet ndërtimore të mos jetë gjithmonë e bazuar në kriteret të qarta, të verifikueshme dhe të njëtrajtshme.

Si pasojë, Komuna ka lejuar zhvillime ndërtimore me pasaktësi, mospërputhje dhe tejkalime të parametrave të lejuar. Kjo është reflektuar në raste kur sipërfaqet në leje nuk janë përputhur me projektin kryesor, kur toka e falur për rrugë publike është trajtuar pa metodologji të qartë e kriteret, kur PH është llogaritur në mënyrë të njëtrajtshme (neto dhe bruto) si dhe kur janë evidentuar

³⁹ Sipas Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, neni 14, 20 dhe 21

mbindërtime apo ndryshime të projektit pa miratim paraprak. Për më tepër, në rastin kur nuk është siguruar pëlqimi nga hekurudha, ndërtimet pranë infrastrukturës hekurudhore cënon sigurinë e qytetarëve, objekteve përreth dhe funksionimin e sigurt të infrastrukturës publike. Këto praktika kanë bërë që Komuna të ketë zhvillim të parregullt urban, mungesë të parkingjeve dhe hapësirave të gjelbra, trajtim jo të barabartë të investorëve dhe humbje të të hyrave komunale. Gjithashtu, kanë dobësuar transparencën, llogaridhënien dhe besueshmërinë e vendimmarrjes komunale në procesin e ndërtimit.

Dokumentacion i dyfishtë i vendimit të lejes

Dy rastet më poshtë janë raste të izoluara të cilat kanë ndodhur si pasojë e mos verifikimit të plotë të dokumentacionit nga Drejtori i Urbanizmit, zyrës ligjore dhe arkitektit përgjegjës, të cilët kanë nënshkruar aktet administrative pa siguruar përputhjen ndërmjet etazhitetit në leje, projekt, pëlqime dhe dokumentacionin teknik.

Rasti parë - *Objekt i ndërtuar me dokumentacion të dyfishtë për përpilimin e vendimeve të lejeve të ndërtimit* - Komuna fillimisht na ka prezantuar dosjen për një objekt me etazhitet 2B+P+13+PH, të shoqëruar me kushte ndërtimore, leje ndërtimi, pëlqime dhe elaborate me të njëjtin etazhitet. Megjithatë, pas kërkesës sonë për sqarime, për shkak se projekti kryesor dhe vendimi për taksën e ndërtimit nuk përputheshin me sipërfaqen e lejuar për ndërtim në vendimin e lejes së ndërtimit, Komuna ka bërë verifikim shtesë të pëlqimeve të lëshuara nga ndërmarrjet relevante. Nga ky verifikim ka rezultuar se të gjitha pëlqimet ishin lëshuar vetëm për etazhitetin 2B+P+12+PH.

Për rrjedhojë, Komuna ka deklaruar se për këtë investor e njeh si të vlefshme vetëm lejen e ndërtimit me etazhitet 2B+P+12+PH, pasi ky etazhitet ishte në përputhje edhe me dokumentacionin tjetër teknik. Kjo tregon se për të njëjtin objekt kanë ekzistuar dokumentacionit të dyfishtë në aplikim dhe vendimmarrje. Po ashtu, nga ekzaminimi fizik është konstatuar se objekti ishte duke u ndërtuar me etazhitet 2B+P+14+PH.

Pas kërkesës sonë për sqarim lidhur me hapat e ndërmarrë, nga dokumentacioni i Inspektoratit është vërejtur se ky i fundit ka reaguar pas vizitës tonë në terren duke lëshuar urdhëresë për ndalimin e punimeve dhe gjobë, për shkak të mosndërtimit të objektit sipas projektit të aprovuar nga DUM. Ndërkohë, në dosjet e DUM-it nuk është evidentuar asnjë kërkesë për ndryshim të projektit apo për leje për mbindërtim. Për më tutje, dy vendimet e lëshuara janë të nënshkruar nga zyrtarët përgjegjës.

Kjo krijon rrezik që objekti të vazhdojë të ndërtohet mbi dokumente që nuk përputhen me njëra-tjetrën, duke sjellë paqartësi për vendimin e lejes, vështirësi në kontroll dhe cënim të besueshmërisë së vendimeve të Komunës.

Rasti dytë - *Mospërputhje mes vendimit të lejes së ndërtimit dhe vendimit të dorëzuar nga investitori* - Gjatë ekzaminimit fizik të një rasti, kemi evidentuar mospërputhje ndërmjet vendimit për leje ndërtimi të dorëzuar nga Komuna dhe atij të dorëzuar nga investitori. Në vendimin e dorëzuar nga Komuna, koordinatat e objektit përputhen me matjet gjeodezike të dorëzuara nga investitori në fazën e aplikimit për leje ndërtimi, mbi bazën e të cilave është lëshuar edhe leja. Ndërsa, në vendimin e dorëzuar nga investitori gjatë ekzaminimit fizik, janë evidentuar koordinata të tjera, të cilat nuk përputhen me ato të DUM, por përputhen me projektin kryesor.

Për më tepër, inspektorati kishte identifikuar këtë ndryshim dhe kishte shqiptuar gjobë, me arsyetimin se objekti nuk po ndërtohej në koordinatat e përcaktuara në lejen e ndërtimit. Dëshmitë për këtë janë siguruar nga inspektorati pas ekzaminimit fizik dhe kërkesës së auditimit për sqarime lidhur me rastin. Megjithatë, nga dokumentacioni i shqyrtuar rezulton se versioni i lejes së ndërtimit i paraqitur nga investitori nuk përputhet me versionin e dorëzuar nga Komuna, ndonëse të dy dokumentet mbajnë të njëjtën datë. Kjo krijon dyshimin se në versionin e paraqitur nga investitori mund të jenë bërë ndërhyrje në koordinatat e objektit, pa u reflektuar zyrtarisht nga DUM.

DUM nuk ka ofruar arsye të qartë për rastin e parë se si ka ndodhur kurse për rastin e dytë sipas tyre, përgjegjësia e kësaj drejtorie përfundon me lëshimin e vendimit për leje ndërtimi. Megjithatë, kjo situatë duket të ketë ndodhur si pasojë e mungesës së komunikimit ndërmjet DUM-it me zyrën ligjore dhe Inspektoratit, si dhe mosdorëzimit të një kopjeje të vendimit të lejes së ndërtimit nga Zyra ligjore tek Inspektorati, ashtu siç kërkohet në vetë vendimin. Në këtë rast, një koordinim më i mirë ndërinstitutional do të kishte mundur ta parandalonte këto mospërputhje.

Këto dy situata dobësojnë integritetin dhe besueshmërinë e dokumentacionit zyrtar të lejes së ndërtimit, pasi krijon hapësirë që dokumentet të përdoren në versione të ndryshme ose të pësojnë ndërhyrje të paautorizuara nga palët e përfshira. Si rezultat, rritet rreziku që investitori të ketë mundësi të paraqesë dokumentacion të ndryshuar, duke e vështirësuar verifikimin nga institucionet komunale se cili është versioni zyrtar dhe mbi çfarë bazë është realizuar ndërtimi.

3.3. Inspektorati nuk siguroi inspektim efektiv të ndërtimeve

Në këtë pjesë është trajtuar procesi i inspektimit të ndërtimeve nga Komuna, përfshirë inspektimet gjatë fazave të ndërtimit, verifikimet në terren dhe procesin e pajisjes së objekteve me certifikatë përdorimi. Këto veprime janë të rëndësishme pasi kryhen pas lëshimit të lejes ndërtimore dhe gjatë ose pas realizimit të punimeve, me qëllim që të sigurohet se objektet ndërtohen sipas lejes së lëshuar.

Në krahasim me DUM-in, te Zyra e Inspektoratit (ZI) është vërejtur një përmirësim i caktuar, nga viti 2024 e tutje. Deri në këtë periudhë, inspektimet kanë qenë të kufizuara dhe kryesisht janë fokusuar në verifikimin e vendimit të lejes, që në praktikë zakonisht ka nënkuptuar vetëm një vizitë në terren për objekte të caktuara. Nga viti 2024, Inspektorati ka filluar të hartojë plane pune dhe plane të inspektimeve, si dhe ka ndërmarrë masa konkrete, përfshirë ndërprerjen e punimeve, shqiptimin e gjobave dhe, në disa raste, edhe paraqitjen e kallëzimeve penale.

Për të vlerësuar efektivitetin e inspektimit, auditimi ka kryer ekzaminime në terren të objektet në ndërtim, objektet e përfunduara por të pa certifikuar, si dhe objektet që tashmë janë në shfrytëzim. *Te objektet në ndërtim dhe ato të përfunduara por pa certifikatë përdorimi*, auditimi ka verifikuar nëse në punishte ishte vendosur tabela informuese me të dhënat e lejes, nëse parcela ishte e rrethuar, si dhe nëse kishte vendim për ekipin mbikëqyrës, ditar ndërtimor, projekt kryesor të aprovuar dhe formularë të inspektimit. Është verifikuar gjithashtu, përputh mësia e punimeve sipas lejes së ndërtimit në terren.

Ndërsa te objektet e pajisura me certifikatë përdorimi, auditimi ka verifikuar nëse gjendja faktike në terren përputhej me lejen e lëshuar. Verifikimi është fokusuar kryesisht në parkingjet nëntokësore, depot, numrin e kateve, lokalet afariste, hapësirat gjelbëruese, pjesët rekreative, qasjen për persona me aftësi të kufizuara dhe shkallët emergjente. Në disa raste janë vërejtur mungesa apo ndryshime në projekt, si mungesë e parkingjeve nëntokësore, mospërputhje të depot dhe ndryshime të shkallët emergjente, të cilat tani janë trajtuar me dyer emergjente.

Këto verifikime tregojnë se, pavarësisht disa përmirësimeve të fundit, inspektimi ende nuk është i plotë, i rregullt dhe i mjaftueshëm për të siguruar që ndërtimet realizohen dhe përdoren plotësisht në përputhje me lejet ndërtimore. Më poshtë kemi elaboruara gjendjen në detaje dhe te shtojca 2 kemi vendosur dëshmitë mbi fazat e realizuara sipas kërkesave teknike.

Inspektorati operon vetëm me një inspektor të ndërtimit dhe nuk është i licencuar

Ndonëse Inspektorati ka gjithsej 10 inspektorë aktivë të fushave të ndryshme, vetëm njëri prej tyre është i angazhuar në fushën e ndërtimit, ndërsa të tjerët janë të profileve të tjera, përkatësisht katër inspektorë të shërbimeve publike, dy të tregut, dy të mjedisit dhe një i komunikacionit. Kjo tregon se burimet njerëzore që Komuna ka alokuar për inspektimin e ndërtimeve janë shumë të ulëta krahasuar me nevojat.

Mangësitë e paraqitura më poshtë kanë ardhur si pasojë e këtij alokimi të burimeve njerëzore të Komunës për Zyren e Inspektoratit, për shkak të të cilave inspektimet nuk janë kryer në mënyrë të rregullt dhe nuk kanë mbuluar të gjitha fazat e ndërtimit, përfshirë edhe fazën finale.

Në këtë gjendje kanë ndikuar edhe mos ushtrimi i plotë i funksionit inspektues, mungesa e komunikimit, koordinimit dhe mekanizmave të qartë ndërmjet DUM-it dhe Inspektoratit, si dhe mungesa e procedurave të standardizuara për dorëzimin e vendimeve nga DUM, planifikimin e

inspektimeve, mbulimin e tyre në të gjitha fazat dhe dokumentimin e plotë të veprimeve inspektuese. Si rezultat, komuna nuk ka siguruar inspektime të mjaftueshme dhe në kohë për parandalimin, evidentimin dhe trajtimin e parregullsive në procesin e ndërtimit.

Komuna nuk ka bërë inspektime në të gjitha fazat e ndërtimit

Komuna duhet të kryejë dhe dokumentojë inspektimin final sipas Shtojcës 4/f, duke verifikuar përputhjen e objektit me lejen ndërtimore para lëshimit të certifikatës së përdorimit.

Komuna nuk ka siguruar që inspektimet të kryhen në të gjitha fazat e ndërtimit, përfshirë edhe fazën finale. Ndonëse nga viti 2024 e tutje është vërejtur përmirësim dhe shtim i aktiviteteve inspektuese, inspektimet ende nuk i përfshijnë të gjitha fazat e ndërtimit dhe as inspektimin final të punimeve në të gjitha rastet. Edhe pse investitorët parashtrojnë kërkesa për inspektim në fazat e ndërtimit, Inspektorati nuk arrin t'i vizitojë të gjitha këto faza sipas kërkesave të investitorëve.

Sa i përket inspektimit final, sipas ZI-së, është vetëm një inspektim i tillë i kryer nga Komuna. Zyrtari përgjegjës për inspektim është deklaruar se inspektime finale mund të kryhen, por jo në mënyrë të rregullt dhe të plotë, në pamundësi të ndjekjes së të gjitha fazave, nuk mund të marrin përgjegjësi për objektin në tërësi.

Tutje, sipas inspektorit të ndërtimit, për shkak të numrit të madh të kërkesave nga investitorët, Inspektorati nuk arrin t'i mbulojë të gjitha rastet në terren, prandaj investitorët obligohen që disa inspektime t'i kryejnë vetë, ndërsa ato më pas verifikohen formalisht nga Inspektorati. Nuk kanë një formularë që e plotësojnë mbi këto verifikime të kryera por vetëm si fazë e kontrollojnë që është kryer nga investitori dhe vazhdojnë procesin e inspektimit aty ku ka mbetë. Megjithatë, në rastet kur inspektori komunal nuk del në terren, këto inspektime mbeten në përgjegjësi të vetë investitorit. Si rrjedhojë, siguria dhe besueshmëria e këtyre inspektimeve mbetet e kufizuar. Në rastet e mostrave tona të auditimit, menaxheri i ndërtimit ka menaxhuar njëkohësisht punimet dhe ka kryer kontrollin e fazave të ndërtimit, si dhe ka realizuar edhe inspektimin final. Megjithatë, në disa raste, Inspektorati ka kryer vizita edhe sipas planeve të punës dhe kontrolleve në terren.

Nga 29 mostra në *Tabela 9* shihet se në 48% të dosjeve është evidentuar vetëm një inspektim, i cili lidhej kryesisht me vërtetimin e lejes së ndërtimit. Në një pjesë tjetër të rasteve janë kryer vetëm disa inspektime, gjë që nuk tregon mbulim as të mjaftueshëm të fazave të ndërtimit. Vetëm në një objekt janë ZI ka bërë 15 inspektime ndërsa në objektet tjera numri i inspektimeve është më i ulët.

Tabela 9. Rezultatet nga analizimi i inspektimeve për vitet 2021-2025

Përshkrimi	Numri i mostrave	Përqindja
Inspektime minimale (1 inspektim)	14	48.28%
Inspektime të pjesshme (2-3 inspektime)	5	17.24%
Inspektime më të shpeshta (4 -14 inspektime)	9	31.3%
Inspektime të shpeshta (15 inspektime)	1	3.45%
Inspektime në të gjitha fazat	0	-
Totali	29	100%

Tutje, bazuar në analizën e dosjeve të inspektimeve, përveç që është vlerësuar koha kur janë kryer inspektimet dhe kemi vlerësuar edhe sipas periudhës së lejeve ndërtimore për të cilat ato janë realizuar.

Inspektimet e realizuara janë të lejeve ndërtimore të lëshuara gjatë viteve 2021–2023 (mostra e përzgjedhur për këtë auditim, tabela 11). Aktiviteti më i madh inspektues është evidentuar vetëm pas vitit 2024. Për lejen e lëshuara në vitin 2024 është evidentuar vetëm një inspektim, pasi fokusi i inspektimeve ka qenë kryesisht te objektet që kanë filluar më herët dhe te ato që kanë qenë në fazë përfundimtare.

Kjo tregon se inspektimi nuk është ushtruar në kohën kur objektet kanë filluar ose kanë zhvilluar punimet, por më vonë ose nuk është bërë fare. Nga 29 objekte të audituara ZI i ka inspektuar vetëm 14 prej tyre (tabela 10), që do të thotë se veprimet e inspektimeve nga ana e Komunës nuk janë efektive. Si rezultat, inspektimet kanë pasur më shumë karakter reagues sesa parandalues.

Tabela 10. Inspektimet sipas objekteve/ lejeve të lëshuara në ndërtim 2021-2025

Viti i lejes	Nr. mostrave	Inspektime planifikuara	Inspektime me kërkesë	Totali inspektimeve
2021	8	26	21	47
2022	3	20	19	39
2023	2	12	19	31
2024	1	1	0	1
Total	14	59	59	118

Tabela 11. Inspektimet sipas viteve 2021-2025

Viti	Inspektime planifikuara	Inspektime me kërkesë	Totali
2021	4	2	6
2022	1	4	5
2023	6	8	14
2024	35	35	70
2025	13	10	23
Total	59	59	118

Mosrealizimi i inspektimeve në të gjitha fazat e ndërtimit dhe në fazën finale ka bërë që punimet të mos zhvillohen në përputhje me lejen e ndërtimit. Si pasojë i inspektimeve të pakta, devijimet, mangësitë apo punimet e papërshtatshme mund të mos identifikohen me kohë apo fare, duke cenuar sigurinë për cilësinë e objekteve të ndërtuara dhe mirëqenien e qytetarëve.

Vendimet e lejeve nuk i dorëzohen Inspektoratit

DUM nuk i ka dorëzuar vendimet për leje ndërtimi Inspektoratit, edhe pse kërkesa ligjore ⁴⁰ dhe vetë përmbajtja e vendimit parasheh që ato t'i dërgohen edhe Inspektoratit. Sipas deklaratave të ZI, kjo praktikë nuk është zbatuar nga DUM. Madje, në maj 2022, ZI i kishte drejtuar kërkesë të veçantë DUM-it për të pranuar kopje të lejeve ndërtimore, me qëllim të koordinimit më të mirë të punëve, por nuk kishte marrë përgjigje. Për të njëjtën çështje, ZI i ishte drejtuar edhe Inspektoratit të MMPH-së në Prishtinë, mirëpo as në këtë rast nuk kishte marrë përgjigje.

Inspektorati nuk i ka vënë gjobë edhe pse investitori nuk kishte leje të ndërtimit

Nga 32 dosje të inspektimit të audituara, në gjashtë raste Inspektorati kishte evidentuar punime pa leje ndërtimi, kishte ndërmarrë masa ndaj investitorëve dhe i kishte udhëzuar ata të aplikojnë për leje. Po ashtu, për rastet tjera na janë ofruar dëshmi për ndalimin e punimeve dhe shqiptimin e gjobave, çka e bën këtë rast përjashtim nga praktika e përgjithshme e dokumentuar.

Nga 22 mostrat e lejeve të lëshuara që i kemi audituar tri prej tyre kanë rezultuar se objektet janë ndërtuar para se të merret leja ndërtimore. ZI nuk i ka identifikuar këto ndërtime derisa po realizoheshin megjithatë ndërtuesit kanë aplikuar për legalizim të objekteve pasi që janë bërë të banueshme.

Në total në PZhK të Ferizajt janë identifikuar gjithsej 150 objekte të banimit kolektiv (kategorisë së dytë) që ende nuk kanë leje ndërtimore.

Në një rast të objektit me leje ndërtimi të vitit 2019, me etazhitet B+P+12+PH, Inspektorati nuk i ka shqiptuar gjobë investitorit, edhe pse gjendja e evidentuar në terren nuk përputhej me lejen e lëshuar ndërtimore. Inspektori Komunal pretendonte se ka shqiptuar gjobë ndërtuesit për këtë rast dhe se dëshmia mund të jetë në arkivë, nuk na është ofruar ndonjë dokument që konfirmon se janë ndërmarrë masa ndëshkuese.

Kjo do të thotë se inspektimi nuk ka qenë efektiv në identifikimin e ndërtimeve pa leje dhe në lëshimin e gjobave përkatëse.

Masat e ndërmarra nga Inspektorati nuk kanë siguruar ndalimin efektiv të punimeve pa leje

Në nëntë raste Inspektorati ka ndërmarrë masa ndaj investitorëve, duke shqiptuar gjoba, duke ndërprerë punimet dhe duke paraqitur kallëzime penale deri në dy herë. Gjocat janë shqiptuar kryesisht në rastet kur, gjatë vizitave në terren, Inspektorati ka hasur objekte të filluara pa leje ndërtimi, kur në punishte nuk janë gjetur dokumentet teknike të nevojshme, si matjet gjeodezike, librat ndërtimorë dhe projekti kryesor, si dhe në raste kur është konstatuar se po ndryshohej projekti i miratuar paraprakisht nga DUM. Megjithatë, përkundër këtyre masave, investitorët kanë vazhduar punimet dhe nuk i kanë respektuar vendimet e Inspektoratit. Të cilat pastaj kanë vazhduar me gjobë tjetër deri te kallëzimi penal.

Kjo tregon se, edhe pse Inspektorati ushtron funksion ekzekutiv, masat e ndërmarra nuk kanë qenë të mjaftueshme për të siguruar ndalimin efektiv të punimeve pa leje. Vlen të theksohet se, pas kallëzimit penal, vetëm në një rast jashtë mostrave tona gjykata ka vendosur rrënimin e pjesës së

⁴⁰ Neni 21, paragrafi 5 i Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110

ndërtuar pa leje, ndërsa shpenzimet për rrënim janë ngarkuar investitorit. Në praktikë, kjo tregon se zgjidhja e rasteve ka mbetur kryesisht në procedura gjyqësore dhe në veprimet e vetë investitorit.

Kjo ka ndodhur për shkak se, pas ndërmarrjes së masave fillestare, Inspektorati nuk ka siguruar ndjekje të mëtijshme efektive për zbatimin e vendimeve të veta. Rreziku nga pasojat e mundshme ligjore dhe financiare në rast të ndërhyrjeve të mëtijshme, sidomos kur mund të cenohet pjesa e objektit të ndërtuar me leje ose siguria, ka ndikuar që komuna të mos veprojë më tutje.

Vendimet e Inspektoratit nuk kanë prodhuar efektin e plotë në ndalimin e punimeve pa leje. Kjo ka ndikuar në efektivitetin e inspektimeve, ka ulur fuqinë zbatuese të masave inspektuese dhe ka ndikuar që shkeljet në ndërtim të vazhdojnë edhe pas ndërhyrjes së Inspektoratit.

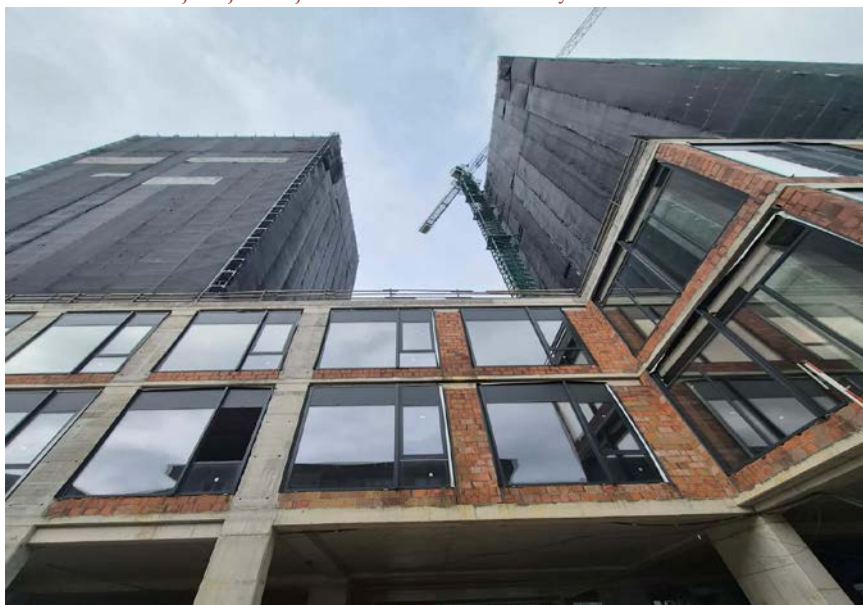
Tejkalim i etazhitetit të lejuar me leje ndërtimore

Nga ekzaminimi fizik janë identifikuar dy raste ku janë realizuar punime që nuk kanë qenë të përfshira në dokumentacionin e miratuar ndërtimor. Në të dy rastet e vendosura në tabelën e mëposhtme, është konstatuar se gjendja në terren nuk përputhet me etazhitetin e aprovuar me leje ndërtimi. Në rastin e parë, kemi tejkalim për dy kate dhe PH shtesë, vlenë të theksohet se njëri nga ashensorët në këtë objekt nuk arrijnë në katet e fundit (PK e aprovuar e parashihet ashensorin deri në katin e 19); në rastin e dytë dy kate edhe pse ekipit dhe inspektoratit është prezantuar edhe vendimi i lejes me 2B+P+13+PH⁴¹.

Tabela 12. Objektet me etazhitet jo sipas vendimeve për leje të ndërtimit

Nr.	Etazhiteti sipas lejës së ndërtimit	Gjendja në terren
1	4B+P+19	4B+P+21+PH
2	2B+P+12+PH	2B+P+14+PH

Foto 5. Gjendja e objektit 4B+P+22+PH me dy kate dhe PH shtesë



⁴¹ 2B+P+13+PH i referohet etazhitetit të objektit, respektivisht: dy kate bodrum (B), një kat përdhësë (P), trembëdhjetë kate mbi përdhësë dhe një penthouse (PH).

Foto 6. Gjendja e objektit 2B+P+14+PH me dy kate shtesë



Vlen të theksohet se në rastin e parë, përkundër refuzimit të kërkesës në DUM për mbindërtim, disa gjobave të shqiptuara dhe kallëzimit penal nga inspektorati, investitori prap ka vazhduar me punimet. Ky rast është trajtuar përmes Kuvendit Komunal ku janë dakorduar që në këmbim të një parcele tjetër e të njëjtit investitor i jepet nga komuna mundësi të trajtimit tutje për mbindërtim, megjithatë çështja është ende në proces duke u trajtuar ⁴².

Kurse rasti i dytë ky tejkalim i etazhitetit është evidentuar gjatë ekzaminimit fizik nga ekipi i auditimit dhe pas kërkesës sonë për sqarime është shqiptuar gjobë nga inspektorati.

Këto raste tregojnë se janë realizuar kate shtesë përtej etazhitetit të miratuar me leje ndërtimi. Për pasojë, punimet nuk janë zhvilluar në përputhje me kushtet e aprovuara nga organi kompetent, duke krijuar mospërputhje ndërmjet dokumentacionit të miratuar dhe gjendjes faktike në terren.

Ndryshim i paautorizuar i projektit kryesor

Gjatë verifikimit në terren në dy raste kemi vërtetuar se objektet nuk janë ndërtuar në përputhje me lejet ndërtimore (e cila është lëshuar sipas kushteve të ndërtimit) dhe projektet kryesore të miratuara.

- Në rastin e parë, objekti i miratuar me parametrat B+P+11+PH nuk është realizuar sipas projektit kryesor. Konkretisht, PH është shndërruar në kat të plotë, duke ndryshuar gabaritin ⁴³ dhe sipërfaqen ndërtimore të objektit. Ky ndryshim është bërë pa kërkesë paraprake për ndryshim të projektit, pa rishikim të kushteve ndërtimore dhe pa miratim nga Komuna. Vetëm pas verifikimit tonë të devijimit në terren, investitori ka paraqitur kërkesë për ndryshim të projektit, ndonëse objekti tashmë kishte përfunduar.

⁴² Vendim dhe sqarime të marra në Kuvendin Komunal Ferizaj

⁴³ Madhësinë dhe shtrirjen e objektit në parcelë

Foto 7. Gjendja e objektit B+P+11+PH i kthyer në B+P+12



- Në rastin e dytë, për objektin me etazhitet -2B+P+12+2PH, është vërejtur se dy bodrumet dhe përdhesa nuk janë ndërtuar sipas dokumentacionit të aprovuar. Këto pjesë të objektit kanë devijime në sipërfaqe dhe në bazat e objektit, të cilat janë evidentuar përmes matjeve gjeodezike, koordinatave dhe skicave të bazave të objektit. Ndryshimet në këto nivele janë realizuar pa paraqitur kërkesë për ndryshim të projektit, pa rishikim të lejes ndërtimore dhe pa miratim paraprak nga Komuna.
- Kjo çështje është shqyrtuar edhe nga Inspektorati komunal përmes inspektimeve në terren, me ç'rast ndaj investitorit janë ndërmarrë masa administrative dhe ligjore. Përkatësisht, investitorit i janë shqiptuar pesë vendime për gjoba, dy vendime për ndërprerje të punimeve dhe është paraqitur një kallëzim penal në Prokurorinë Themelore. Megjithatë, pavarësisht këtyre masave, investitori nuk i ka ndërprerë punimet.

Të gjitha mangësitë e përmendura më lartë në këtë kapitull kanë ndikuar që Komuna të mos ketë kontroll të mjaftueshëm mbi zbatimin e lejeve ndërtimore, projekteve të miratuara dhe kushteve të lëshuara. Si pasojë, në terren janë lejuar ndërtime dhe ndryshime të paautorizuara, përfshirë tejkallim të etazhitetit të lejuar, shndërrim të PH-it në kat të plotë, devijime në sipërfaqe, koordinata dhe baza të objektit, si dhe ndryshime të PK-së pa kërkesë paraprake, pa rishikim të lejes ndërtimore dhe pa miratim nga Komuna.

Të gjitha këto kanë ndodhur për shkak se Inspektorati nuk ka vendosur mekanizma efektivë të monitorimit dhe kontrollit gjatë gjithë ciklit të ndërtimit. Inspektimet në terren nuk janë kryer në mënyrë sistematike në fazat kryesore të ndërtimit, ndërsa masat e shqiptuara (gjobat, vendimet për ndërprerje të punimeve dhe kallëzimet penale) nuk janë ndjekur me veprime të mëtijshme për të siguruar ndërprerjen e shkeljeve dhe rikthimin e përputhshmërisë me lejen ndërtimore. Si rezultat, investitorët kanë vazhduar punimet edhe pas konstatimit të shkeljeve.

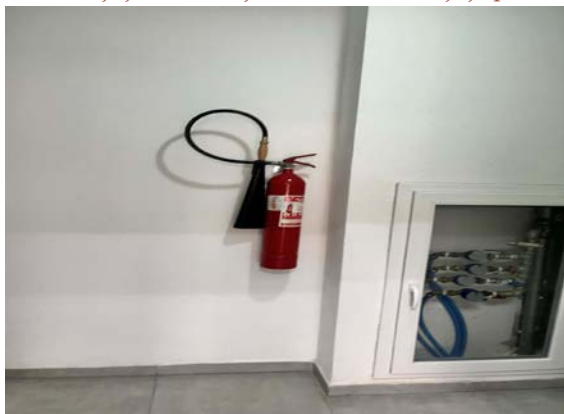
Objektet u certifikuan pa u siguruar plotësisht kushtet për përdorim

Investitori mund të aplikojë për certifikatë përdorimi brenda 15 ditësh pas aprovimit të inspektimit final. Kërkesa për certifikatë duhet të përmbajë listën e dokumenteve shtojca 5⁴⁴.

Komuna ka lëshuar certifikata të përdorimit pas afateve të përcaktuara dhe jo në përputhje të plotë me kërkesat procedurale. Nga nëntë rastet e shqyrtuara, certifikatat e përdorimit janë lëshuar në afate që variojnë nga 3 deri në 350 ditë, çka tregon mungesë të trajtimit të njëtrajtshëm dhe të menaxhimit efektiv të procesit të certifikimit. Po ashtu, para lëshimit të certifikatave nuk është siguruar në të gjitha rastet dokumentacioni dhe verifikimet e nevojshme. Komuna, duke pranuar kërkesa për certifikatë të përdorimit pa dokumentacion të plotë teknik, ka krijuar hapësirë që investorët ta përdorin aplikimin si arsyetim ndaj banorëve për vonesat në certifikim, ndonëse objektet nuk i kanë plotësuar ende kushtet e nevojshme për pajisje me certifikatë përdorimi.

Megjithëse në të gjitha rastet janë dorëzuar certifikatat për ashensorët dhe raportet e zjarrfikësve (në gjendje të mirë edhe sipas ekzaminimit kryesisht gjenden edhe në objekte në foto 9 dhe 10), në dokumentacionin mbështetës janë evidentuar mangësi të tjera. Konkretnisht, kanë munguar raportet profesionale sipas fushave përkatëse, si arkitekturë, statikë, hidro, makineri dhe elektrikë. Në vend të tyre, janë pranuar vetëm deklaratat të përgjithshme, pa përshkrim të mjaftueshëm të vlerësimeve të kryera në secilën fushë.

Foto 8.Pajisja kundër zjarrit dhe Foto 9.Pajisja për hidro



Për më tepër, për objektin 2B+P+13+PH mungojnë matjet gjeodezike, ndërsa në disa raste mungojnë edhe diplomat e inxhinierëve që kanë kryer mbikëqyrjen e punimeve. Po ashtu, inspektimet finale nuk janë evidentuar në të gjitha dosjet, ndërsa në rastet kur janë kryer, ato janë realizuar nga udhëheqësi i ndërtimit.

Edhe te objekti 2B+P+10+PH, pjesa e parkingut nuk ishte e kompletuar në tërësi me sinjalizim (foto 11). Ndërsa te objekti B+P+11+PH, pjesa e ashensorit në PH nuk ishte izoluar në mënyrë të duhur (foto 12), duke krijuar mundësi qasjeje dhe rrezik për banorët, veçanërisht për fëmijët.

⁴⁴ UA 05/2017 neni 11

Foto 10. Pjesa e parkingut dhe Foto 11. Pjesa e ashensorit e pa përfunduar



Certifikim i objekteve me devijime nga projekti i miratuar, pa verifikim të plotë të zbatimit

Në të gjitha rastet, komuna ka lëshuar certifikata të përdorimit pa verifikuar nëse objektet ishin ndërtuar në përputhje me projektin kryesor dhe kushtet e lejes së ndërtimit. Gjatë këtij procesi, komuna kryesisht është bazuar vetëm në matjet gjeodezike të objektit të ndërtuar, por edhe pse matjet janë dorëzuar nuk i ka shqyrtuar ndryshimet që mund të kenë ndodhur në projekt gjatë realizimit të punimeve.

Ekzaminimi fizik i bërë nga ekipi i auditimit por edhe matjet e dorëzuara pas ekzaminimit kanë treguar se në tre raste, përkatësisht në 30% të mostrave, kanë ekzistuar ndryshime nga projekti i miratuar dhe sipërfaqen e lejuar për ndërtim. Të tre rastet kanë të bëjnë me ndryshim nga PK i aprovuar në objektin e certifikuar, dy dallime në sipërfaqe të projektit kurse njëri – në PK depo në realizim parking shih foton 4.

Kjo dëshmon mungesë të verifikimit të plotë të gjendjes faktike para certifikimit të objekteve nga DUM.

Foto 12. Pjesa e planifikuar për depo dhe Foto 13. Kati PH i ndryshuar



Mangësitë në procedurat e certifikimit të objekteve lidhen me menaxhimin jo të mjaftueshëm të këtij procesi, verifikimet jo të plota dhe kontrollin e pamjaftueshëm nga DUM dhe mungesa e inspektimeve finale nga Inspektorati mbi përputhshmërinë e objektit me lejen, projektin e miratuar dhe dokumentacionin e kërkuar. Sipas Komunës, përgjegjësia për sigurinë e objektit i takon në tërësi investitorit, ndërsa roli i saj është parë kryesisht si administrativ, me arsyetimin se inspektimi final nuk kryhet nga Komuna dhe se në projektet e realizuara nuk ka pasur ndryshime që do të kërkonin projekt zbatues. Megjithatë, auditimi ka evidentuar të kundërtën, Komuna i ka marrë si të mirëqena deklaratat e inxhinierëve të investitorëve, nuk ka kërkuar projekt zbatues dhe nuk ka bërë verifikim në mënyrë të mjaftueshme për gjendjen faktike të objektit dhe përputhshmërinë e tij me dokumentacionin përkatës.

Parregullsitë e theksuara më lartë ndikojnë në efektivitetin e procesit të certifikimit, nuk ka siguri se objekti është ndërtuar sipas kushteve të miratuara dhe është i sigurt për përdorim, si mbi përputhshmërinë e objekteve me kërkesat teknike dhe urbanistike. Si pasojë, rritet rreziku që objekte me parregullsi të trajtohen si të rregullta dhe të përdoren pa u vërtetuar plotësisht se i përmbushin kushtet për siguri. Kjo mund të sjellë pasojë sigurie të banorët, juridike dhe financiare për komunën, si dhe të ulë besueshmërinë në mbikëqyrjen institucionale.

Objekte të banueshme të pa certifikuara dhe inspektim final

Komuna e Ferizajt ka lejuar që objekte të banueshme të vihen në shfrytëzim pa u pajisur me certifikatë të përdorimit dhe pa u kryer inspektimi final. Nga 20 objekte të banueshme pa certifikatë, auditimi ka përfshirë 4 objekte. Kjo tregon se objektet janë lëshuar për banim para se të verifikoheshin nëse punimet janë realizuar në përputhje me lejen e ndërtimit, projektin e miratuar dhe kërkesat teknike të sigurisë. Po ashtu, kjo dëshmon se komuna ka pranuar kërkesa për pranim teknik edhe në rastet kur nuk janë përmbushur të gjitha kushtet ligjore dhe teknike për certifikim.

Sipas komunës, disa prej arsyeve pse këto objekte nuk kanë mundur të certifikohen lidhen me mos përfundimin e pagesave për leje, mungesën e dokumentacionit të nevojshëm, mospërputhjet teknike të objektit ose tejkalimin e ndryshimeve të lejuara mbi kufirin prej 2%. Megjithatë, komuna nuk ka qenë në gjendje të sqarojë saktësisht për secilin objekt se cilat kushte konkrete nuk janë përmbushur, pasi nuk mban lista verifikuese për këtë proces.

Kjo tregon mungesë të kontrollit efektiv dhe tolerim të shfrytëzimit të objekteve në shfrytëzim pa i plotësuar kërkesat ligjore.

Kjo ka ndodhur për shkak të kontrolleve të pamjaftueshme nga DUM dhe komuna, të cilat kanë lejuar pranimin e kërkesave për pranim teknik edhe kur dosjet nuk kanë qenë të plota dhe objektet nuk i kanë plotësuar kushtet për certifikim. Sipas komunës, në disa raste këto kërkesa janë pranuar për të ulur presionin e banorëve ndaj investitorëve për certifikimin e objekteve. Po ashtu, kërkesat për pranim teknik pranohen në zyrën e përgjithshme të pranimit, ndërsa DUM nuk ka qasje të drejtpërdrejtë në këtë proces.

Si pasojë, janë krijuar kushte që objekte të banueshme të përdoren pa u verifikuar plotësisht siguria, cilësia dhe përputhshmëria e tyre me dokumentacionin e miratuar. Kjo rrit rrezikun për sigurinë e banorëve, dobëson kontrollin institucional dhe cenon zbatimin e kërkesave ligjore në procesin e ndërtimit dhe të përdorimit të objekteve. Po ashtu, krijon praktikë që objektet të banohen para përfundimit të plotë të procedurave, duke ulur efektivitetin e mekanizmave të kontrollit.

3.4. Komuna nuk ishte mjaftueshëm transparente në procesin e ndërtimit të objekteve

Komuna duhet të sigurojë transparencë në të gjitha fazat e procesit të lejeve ndërtimore, nga shqyrtimi i kërkesës, përcaktimi i kushteve ndërtimore, lëshimi i lejes, deri te mbikëqyrja e ndërtimit. Kjo përfshin dokumentim të plotë të vendimmarrjes, publikim të informatave relevante, vendime të qarta dhe të verifikueshme, si dhe mekanizëm funksional për pranimin dhe trajtimin e komenteve apo ankesave të qytetarëve⁴⁵.

Konsultime publike të pa dokumentuara dhe me ndikim të paqartë në vendimmarrje. Komuna ka deklaruar se ka mbajtur konsultime publike gjatë vitit 2023 për Hartën Zonale Komunale dhe gjatë vitit 2025 për procedurat e hartimit e PZHK-së. Megjithatë, nuk ka ofruar dëshmi të mjaftueshme për të vlerësuar ndodhjen dhe efektivitetin e këtyre konsultimeve. Nuk janë paraqitur procesverbale, numri i pjesëmarrësve, evidenca të kërkesave dhe propozimeve të qytetarëve, apo raport që tregon se si këto komente janë trajtuar dhe nëse janë marrë parasysh në dokumentet finale. Kjo tregon se konsultimet publike janë zhvilluar kryesisht si proces formal, pa dëshmi të qartë për ndikimin e qytetarëve në vendimmarrje dhe dokumentim.

Mungesë dhe paqartësi në njoftimin publik dhe në mekanizmin për trajtimin e ankesave të qytetarëve

Objektet e kategorisë II⁴⁶, organi kompetent është i obliguar që brenda 5 ditëve të vizitoj vend ndërtimin dhe të vendos njoftim publik brenda 50m distancë ku do të bëhet ndërtimi. Qytetareve u jepet afat 15 dite⁴⁷ për komente të mundshme rreth kushteve të propozuara ndërtimore.

Komuna nuk ka siguruar një proces të qartë, të standardizuar dhe efektiv për publikimin e njoftimeve publike dhe për pranimin, regjistrimin dhe trajtimin e komenteve dhe ankesave të qytetarëve lidhur me procesin e ndërtimit. Për objektet e kategorisë II, ndonëse ekziston obligimi për vendosjen e njoftimit publik dhe ofrimin e afatit 15-ditor për komente, Komuna i vendos njoftimet vetëm në formë fizike në vend ndërtim, pa përdorur kanale të tjera si ueb-faqja apo platformat digjitale. Po ashtu, në njoftime nuk përfshihet adresa zyrtare e email-it dhe komentet mund të dorëzohen vetëm fizikisht në DUM, duke kufizuar qasjen e qytetarëve.

Përmbajtja e njoftimeve publike nuk është e qartë, pasi parametrat urbanistikë paraqiten vetëm në përqindje, pa sqarime të mjaftueshme. Pra, në disa raste, këto parametra nuk përputhen me kushtet ndërtimore të aprovuara, duke rezultuar që banorët të mos jenë njoftuar saktë për kushtet sipas të cilave do të realizohet objekti në afërsi të tyre. Mospërputhjet janë evidentuar nga ekipi auditues kryesisht te vijat ndërtuese dhe rregulluese, sipërfaqja ndërtimore, sipërfaqja gjelbëruese, parkingu dhe lartësia e objektit (etazhiteti).

Për shembull, në njoftimin publik vija rregulluese është paraqitur 1.5m larg rrugës, ndërsa në kushtet ndërtimore është përcaktuar 0.0m. Po ashtu, vija ndërtimore në njoftimin publik është paraqitur 6.80m, ndërsa në kushtet ndërtimore është përcaktuar 6.00m. Mospërputhje janë vërejtur edhe te kushti për lartësinë e objektit në raport me parcelën, si dhe te hapësira e gjelbërimit, e cila

⁴⁵ Ligji i ndërtimit - neni 19 dhe neni 21 dhe UA MMPH Nr. 06/2017 neni 21, UA (MAPL) Nr. 04/2023 Transparenca, Ligji për Qasje në Dokumente Publike Nr. 06/L-081 neni 4 dhe 5.

⁴⁶ Udhëzimit Administrative MMPH Nr. 06/2017, Neni 13 pika 1.

⁴⁷ Udhëzimit Administrative MMPH Nr. 06/2017, Neni 13 pika 1.2.2.

është përcaktuar 20%. Megjithatë, kjo hapësirë nuk është paraqitur qartë as vizualisht në projektet konceptuale, siç është kërkuar nga Komuna⁴⁸.

Po ashtu, Komuna nuk ka ofruar dëshmi se për këto ndryshime ndërmjet njoftimit publik dhe vendimeve për kushtet ndërtimore ka pasur ankesa, sugjerime apo kërkesa nga banorët, çka tregon mungesë të gjurmueshmërisë dhe të ndikimit real të konsultimit publik.

Njëkohësisht, Komuna nuk ka mekanizëm funksional për trajtimin e ankesave, ato pranohen kryesisht verbalisht pa regjistrim zyrtar, ndërsa ato të shkruara nuk trajtohen në mënyrë të strukturuar. Vendimet e refuzimit janë të pa protokolluara, komunikohen në mënyrë joformale dhe shpesh përmbajnë arsyetime të përgjithshme pa bazë ligjore, pa specifikim të mangësive dhe pa informim për të drejtën e ankesës.

Mungesë e informatave thelbësore në vendimet e lejes ndërtimore

Leja ndërtimore duhet të përmbajë të gjitha të dhënat dhe elementet thelbësore, përfshirë kushtet ndërtimore, të dhënat e poseduesit dhe vendndërtimit, të dhënat e hartuesit, përshkrimin e qartë të objektit dhe parametrave të tij, si dhe afatin për fillimin e punimeve. Vendimi për leje ndërtimore duhet të jetë i plotë, i qartë dhe i mjaftueshëm për identifikimin e saktë të objektit dhe për zbatimin e tij në terren⁴⁹.

Komuna nuk ka siguruar që vendimet për leje ndërtimore të jenë të plota, të qarta dhe të standardizuara si akte administrative. Nga 22 raste të trajtuara, në 13 raste vendimet paraqesin vetëm sipërfaqen totale ndërtuese, pa specifikuar përbërjen sipas bodrumit, përdhese, kateve dhe PH-së. Në katër raste, lejet janë lëshuar duke përfshirë vetëm bazat e projektit, por jo të gjitha elementet e përcaktuara në kushtet ndërtimore, ndërsa në dy raste lejet nuk kanë përmbajtur fare sipërfaqen ndërtimore, ndonëse në njërin rast vendimi është korrigjuar më pas.

Po ashtu, vendimet nuk japin sqarime të mjaftueshme për raste specifike, si trajtimi i sipërfaqes së falur nga parcela, mënyra e llogaritjes së PH-së, anulimi i lejes për mospagesë të taksës apo ndryshime të tjera nga procedura e rregullt e lejes ndërtimore. Mungesa e këtyre informatave e vështirëson verifikimin nëse leja është në përputhje me kushtet ndërtimore dhe dokumentacionin e miratuar.

Kjo ka ndodhur për shkak se Komuna nuk ka pasur procedura të qarta për përmbajtjen, hartimin dhe dokumentimin e vendimeve si akte administrative. Po ashtu, ka munguar një mekanizëm i standardizuar për transparencë, publikim, dokumentim dhe komunikim me qytetarët gjatë procesit të lejeve ndërtimore. Po ashtu, ka munguar kontrolli i mjaftueshëm nga DUM për të verifikuar nëse vendimet, njoftimet publike dhe komentet/ankesat janë trajtuar si duhet. Në këtë kanë ndikuar edhe mospërdorimi i kanaleve digjitale, mungesa e një sistemi për regjistrimin dhe gjurmimin e komenteve apo ankesave.

Si pasojë, është ulur transparenca dhe llogaridhënia e Komunës në procesin e lejeve ndërtimore. Qytetarët dhe palët e interesuara kanë pasur mundësi të kufizuar për të kuptuar, verifikuar apo komentuar vendimmarrjen, sidomos kur informacionet nuk publikohen qartë ose kërkojnë paraqitje fizike.

⁴⁸ Objekti me numrin e kushteve të ndërtimit 04-350/01-31839/21

⁴⁹ Neni 21 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 06/2017

Kjo krijon rrezik që vendimet, njoftimet publike dhe konsultimet të mbeten kryesisht formale, pa ndikim real në vendimmarrje. Për më tepër, mungesa e informatave të plota në vendimet e lejeve mund të bartë gabime në certifikimet e objektit, të vështirësojë kontrollin institucional, të rrisë pakënaqësinë qytetare dhe të dobësojë cilësinë e planifikimit hapësinor të Kosovës.

4. Konkluzionet

Komuna e Ferizajt nuk ka siguruar në mënyrë të mjaftueshme që procesi i dhënies së lejeve për ndërtime të larta, nga faza e kërkesës për kushte ndërtimore deri te pajisja me certifikatë të përdorimit, të zhvillohet në mënyrë efikase, efektive dhe transparente. Edhe pse Komuna ka lëshuar numër të konsiderueshëm të lejeve ndërtimore gjatë periudhës 2021–2025, procesi nuk është mbështetur në mekanizma të mjaftueshëm kontrolli për të siguruar se vendimet janë marrë në kohë, mbi bazë të dokumentacionit të plotë, në përputhje me dokumentet planifikuese hapësinore, parametrat teknikë dhe urbanistikë, si dhe me kërkesat për sigurinë e qytetarëve dhe mbrojtjen e interesit publik.

Mungesa e Hartës Zonale të aprovuar dhe mospërdorimi planeve rregulluese kanë krijuar hapësirë për interpretim dhe vendimmarrje jo të njëtrajtshme në lëshimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore. Njëkohësisht, zhvillimi i ndërtimeve të larta nuk është përcjellë proporcionalisht me shërbimet publike, pasi përderisa rrugët dhe stacioni i autobusëve janë realizuar në nivel të lartë, 84% dhe 100%, arsimi, çerdhet dhe kanalizimet janë realizuar vetëm 30%, 11% dhe 38%, duke rritur rrezikun që ndërtimet e shumta në qytet të mos përcillen me shërbime të mjaftueshme për qytetarët.

Lëshimi i kushteve ndërtimore duke përdorur kriterin 50m diametër si referencë, në 90% të aplikimeve të paplotësuar, pa analizë të mjaftueshme të parcelës, rrethinës dhe projektit konceptual tregon se Komuna nuk ka siguruar kontroll të mjaftueshëm dhe shqyrtim të mirëfilltë para miratimit të tyre. Si pasojë, parametrat urbanistikë si vija ndërtimore, vija rregulluese, lartësia e objektit, sipërfaqja e gjelbëruar, sipërfaqja bruto banuese dhe sipërfaqja nëntokësore nuk janë përcaktuar gjithmonë në mënyrë të saktë dhe të harmonizuar me projektet konceptuale.

Lëshimi i lejeve ndërtimore i përcjellë me mangësi, si mospërputhje ndërmjet vendimeve për leje dhe projektit kryesortregojnë se Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit nuk ka ushtruar kontroll të mjaftueshëm profesional gjatë lëshimit të lejeve, duke dobësuar saktësinë, dhe besueshmërinë e vendimmarrjes.

Mungesa e listës kontrolluese dhe elaborate të rëndësishme teknike përfshirë fizikën ndërtimore, elaboratin e gropës ndërtimore, elaboratin kundër zjarrit dobëson sigurinë profesionale të procesit dhe rrit rrezikun që objektet të miratohen pa vlerësim të plotë të stabilitetit, sigurisë, funksionalitetit dhe ndikimit në objektet përreth.

Tejkalimi dhe trajtimi jo i njëtrajtshëm i koeficientit të ndërtimit, sipërfaqes së falur për interes publik dhe PH-së tregojnë mungesë të metodologjisë së qartë për llogaritjen dhe verifikimin e parametrave ndërtimorë. Koeficienti i ndërtimit ka tejkaluar kufirin maksimal prej 7.0, duke arritur deri në 8.22 në rastin më të lartë, ndërsa pas zbritjes së sipërfaqes së falur për interes publik, tejkalimi real ka rezultuar nga rreth 2% deri në 24% mbi kufirin e lejuar. Po ashtu, trajtimi i PH-së edhe si sipërfaqe neto, edhe si bruto, ka krijuar pasiguri nëse parametrat ndërtimorë janë reflektuar saktë në vendimeve të lejeve.

Gjelbërimi dhe parkingjet e pa përcaktuara qartë dhe pa llogaritje të sakta tregojnë se Komuna nuk është siguruar mjaftueshëm funksionalitetin e objekteve dhe cilësinë e jetesës së banorëve. Duke

pranuar projekte ku këto dy kushte thelbësore janë paraqitur vetëm në mënyrë të përgjithshme ose figurative, pa numër të saktë të vendparkimeve dhe pa sipërfaqe reale të gjelbërimit, ka krijuar mundësi për probleme me parkim, qarkullim, shëndet të qytetarëve dhe hapësira publike.

Inspektorati, nuk ka ushtruar në mënyrë efektive përgjegjësitë e veta sepse nuk ka bërë inspektime të mjaftueshme, të rregullta dhe sistematike.. Edhe pse nga viti 2024 ka filluar të planifikojë dhe të kryejë më shumë inspektime, ato kishin më shumë karakter reagues sesa parandalues. Ndërsa para kësaj periudhe ishte i kufizuar kryesisht në verifikimin e posedimit të lejes. Me vetëm një inspektor ndërtimi dhe koordinim jo të mirë me DUM-in, Inspektorati nuk ka arritur t'i parandalojë devijimet me kohë. Edhe masat e ndërmarra, si gjobat, ndalimi i punimeve dhe kallëzimet penale, në disa raste nuk janë përfillur nga investitorët. Si rezultat, janë evidentuar mbindërtime deri në dy kate dhe PH shtesë, shndërrim i PH-së në kat të plotë dhe ndryshime të projektit pa miratim, duke krijuar tejkalim të etazhitetit të aprovuar, tejkalim të koeficientit dhe ngarkesë shtesë në zonat ku janë ndërtuar.

Edhe pse objekte të certifikuara janë të pakta në numër, kemi gjetur se ka mungesa dokumentesh, raportesh teknike dhe vonesa në trajtimin e rasteve. Mbështetja e Komunës më shumë në mendime profesionale sesa në kontroll të plotë teknik tregon se procesi i certifikimit nuk është trajtuar me kujdesin e nevojshëm. Mungesa e inspektimeve qoftë edhe në fazën finale rrit rrezikun në shkallë të lartë që certifikata e përdorimit të lëshohet vetëm si formalitet dhe pa arritur efektin për të cilin ekziston si dokument. Po ashtu, banimi në objekte të pa certifikuara paraqet rrezik për qytetarët që po jetojnë në objekte pa u verifikuar plotësisht siguria, përputhshmëria me lejen dhe plotësimi i kushteve teknike, duke rritur rrezikun për probleme në funksionimin, sigurinë, mirëqenien dhe përgjegjësinë institucionale.

Transparenca në dhënien e kushteve, lejeve ndërtimore dhe certifikatave të përdorimit ka qenë e mangët sepse Komuna nuk ka ofruar dëshmi të mjaftueshme për përfshirjen e qytetarëve në hartimin e dokumenteve planifikuese hapësinore. Mospublikimi i emailit zyrtar ose kanaleve tjera komunikuese me Komunën i ka kufizuar qytetarët të shprehin pakënaqësitë eventuale ndaj vendimeve të saj për lëshimin e lejeve ndërtimore. Njëkohësisht e ka kufizuar edhe veten për ti evidentuar dhe trajtuar ankesat eventuale të qytetarëve.

Në një proces me ndikim të madh publik, qytetarët duhet të kuptojnë çfarë ndërtohet, me cilat kushte dhe si mund të reagojnë.

Mungesa e informatave të domosdoshme në vendimet e lejeve, i jep hapësirë Komunës për të marrë vendime mbi kritere të ndryshme gjë që lë hapësirë për trajtim jo të barabartë të aplikuesve për leje.

5. Rekomandimet

Në mënyrë që procesi i ndërtimeve të ndërtimeve të larta të jetë sa më efikas, efektiv dhe të ofrojë siguri, cilësisë dhe transparencë, ne rekomandojmë që;

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinorë të:

- ofrojë mbështetje më të strukturuar për komunat në procesin e hartimit të dokumenteve planifikuese, duke dhënë udhëzime të qarta, kontrole periodike dhe masa për përmirësim, në rastet kur evidentohen devijime nga kërkesat e Ligjit për planifikim hapësinorë. Po ashtu, Ministria të organizojë trajnime sipas nevojës për zyrtarët komunalë të urbanizmit dhe inspektimit, me qëllim të standardizimit të procesit të planifikimit hapësinorë.

Kryetari i Komunës të sigurojë që:

- me rastin e hartimit të Planit të ri Zhvillimor të Komunës, Hartës Zonale ekipi i përfshirë në hartim të jetë kompetent dhe profesional duke marrë për bazë çdo faktorë që ndikon në cilësinë dhe sigurinë e jetës në qytet; në interes të publikut;
- të bëjë çdo përpjekje për ti ftuar dhe përfshijë në diskutime publike të gjitha palët e interesit si qytetarët, shoqërinë civile, investitorët, profesionistët e fushës etj.;
- t'i forcojë dhe t'i zhvillojë kapacitetet profesionale në procesin e shqyrtimit të aplikacioneve për lejet ndërtimore dhe certifikatë të përdorimit;
- të orientojë resurset njerëzore në fushat me rrezik më të lartë, sidomos në drejtorinë e urbanizmit dhe atë të inspektimit, përmes riorganizimit, trajnimit ose angazhimit të ekspertizës sipas nevojës;
- të digjitalizohet procesi i kushteve, lejeve, inspektimeve dhe certifikatave, duke krijuar regjistër të saktë për gjurmim dhe verifikim të të dhënave;
- të vendos mekanizma efektiv për arkëtimin e taksave komunale të papaguara. Deri në shlyerjen e obligimeve, të mos u lëshohen investitorëve të njëjtë leje të reja, ndryshime të lejeve apo certifikata të përdorimit;
- Të përkufizojë qartë detyrat dhe përgjegjësitë e Drejtorisë së Urbanizmit dhe Inspektoratit, në mënyrë të sigurojë komunikim të rregullt mes tyre sidomos sa i përket vënies në dispozicion të vendimeve të lëshuara nga DUM për Inspektoriatin për të mundësuar kontroll me kohë dhe llogaridhënie më të qartë;
- Komuna të rrisë transparencën në procesin ndërtimor, duke siguruar që vendimet për leje përmbajnë sipërfaqet, etazhitetin, destinimin, obligimet, afatet dhe kushtet ndërtimore.

Shtojca 1. Hapat e Komunës dhe veprimet e MMPH-së për Hartën Zonale të Komunës së Ferizajt dhe zhvillimet kryesore sipas viteve

Tabela 13. Zhvillimet nder vite për hartim të dokumenteve planifikuese nga Komuna dhe MMPH

VITI	Komuna e Ferizajt	MMPH	Zhvillimi kryesor
2016	Nisi procedurat e prokurimit dhe nënshkroi kontratën për hartimin e Hartës Zonale më 13.05.2016	NA	Filluan hapat përgatitorë për dokumentin planifikues.
2017	U miratua PZHK 2017-2025 dhe hyri në fuqi. Kuvendi Komunal miratoi dhe shfuqizoi planet urbane të zonave 1,2 dhe 8.	E miratoi PZHK-në.	U krijua baza strategjike për planifikim hapësinor.
2018	Filloi hartimin e Hartës Zonale.	U përfshi në komunikim institucional.	Nisi procesi teknik i përgatitjes së HZK-së.
2019	Ka hapur konsultime publike dhe procedoi draftin në nivel komunal.	Kërkoi harmonizim dhe evidentoi mospërputhje.	Procesi avancoi, por hasi vështirësi në harmonizim.
2020	Procesi u ngadalësua pasi kishte edhe konteste gjyqësore.	Procesi u ngadalësua pasi kishte edhe konteste gjyqësore.	Edhe pandemia ndikoi në ecurinë e dokumenteve planifikuese.
2021	Procedoi Pëlqimin Mjedisor dhe Raportin e Vlerësimit Strategjik Mjedisor për HZK 2021-2029 dhe e përcolli çështjen për shqyrtim.	E mori në shqyrtim dokumentacionin.	Procesi kaloi në fazë më të avancuar procedurale.
2022	Dërgoi Draft-Hartën Zonale në ministri dhe pranoi kthime e sqarime.	E pranoi draftin dhe dha komente për plotësime.	Drafti u procedua zyrtarisht, por kërkoi rishikime.
2023	Përgatiti propozim-vendim dhe e ripunoi draftin me ndryshime. Kërkoj sqarim për pezullim të Hartes Zonale në MMPH	E pranoi draftin dhe dha komente për plotësime shtesë. Pezulloi dhe ktheu Draft-Hartën e Komunës pasi ishte duke u zhvilluar një proces gjyqësor në Gjykatën themelore në Prishtinë për çështje administrative.	Procesi nuk u avancua në hapa tutje.
2024	Vazhdoi procedurat për Hartën Zonale.	Takime rreth pezullimit të HZK-së	Takime rreth pezullimit të HZK-së. Procesi vazhdoi, por nuk u përmbyll.
2025	Procesi ekzistues u ndërpre pas shfuqizimit të PZHK 2017-2025; më pas filluan procedurat për Planin e Ri Zhvillimor, Hartën Zonale dhe Rregulloren e Bonuseve.	Ndërpreu çdo hap pasi Plani Zhvillimor 2017-2025 u shfuqizua.	Filloi faza e re për dokumentet e reja planifikuese.

1.1 Procesi i Komunës së Ferizajt për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe certifikatë përdorimi

Diagrami 3. Hapat në detaje për lëshimin e lejeve të ndërtimit



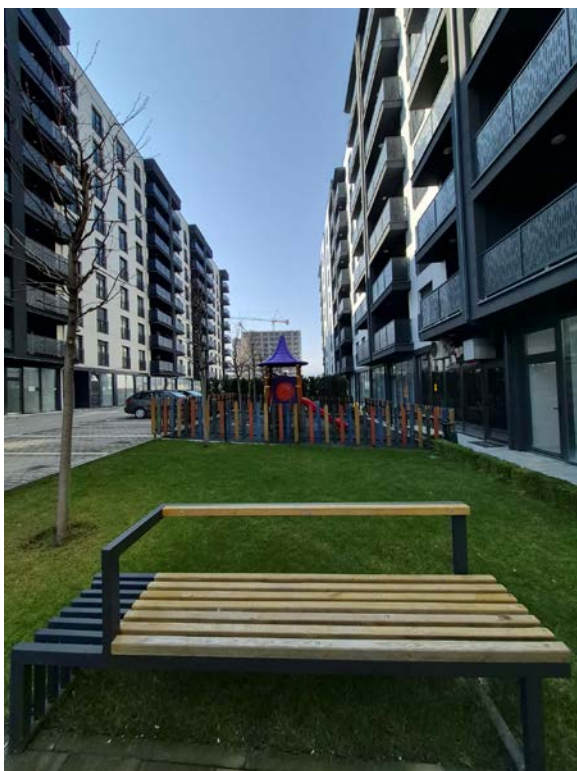
1.2. Krahasimi ndërmjet procesit të duhur dhe zbatimit nga Komuna

Tabela 14. Krahasimi i procesit të lejeve ndërtimore

SI DUHET TË JETË	SI ËSHTË BËRË	ARSYEJA
Lëshimi i lejeve duhet të bazohet në parametrat nga HZK dhe PRrH.	U përdor kriter reference: objekt i ngjashëm brenda 50 m. Në disa raste me vlerë mesatare.	Mungesa e një qasjeje të qartë, të dokumentuar dhe të standardizuar nga Drejtoria e Urbanizimit dhe Mjedisit ka ndikuar në mënyrën e menaxhimit të procesit të kushteve dhe lejeve ndërtimore. Kjo ka bërë që dokumentet planifikuese të mos zbatohen në mënyrë të njëtrajtshme, normat teknike të përdoren si bazë për vendimmarrje operative, si dhe kontrolli teknik e ligjor para lëshimit të lejeve të mos jetë i mjaftueshëm. Po ashtu, mungesa e evidencës së plotë dhe regjistrimit në sistem ka dobësuar gjurmueshmërinë, transparencën dhe mbikëqyrjen e procesit. Si rezultat, janë krijuar hapësira për praktika jo të njëtrajtshme dhe vendimmarrje jo plotësisht të bazuar në kritere të qarta planifikuese dhe teknike.
Kërkesa dhe lëshimi i lejeve ndërtimore - Përcaktohen destinimi, etazhiteti, koeficienti, vija, qasja, parkingu, distanca mes objekteve si kërkesë bazë gjatë lëshimit të kushteve ndërtimore dhe gjelbërimi.	Komuna ka përdorur sip. urbane kryesore- normen teknike pa limit në etazhitet dhe koeficient deri në 7. KN jo të bazuara në projekt konceptual. Në disa raste KN kaloi mbi normen maksimale -	
Leja ndërtimore - Lëshohet vetëm kur projekti dhe dokumentacioni janë në përputhje.	Leja u lëshua edhe në mospërputhje me projekt kryesor dhe kushte të lëshuara.	
Evidenca dhe transparenca - Kushtet/lejet regjistrohen në sistem dhe listë të plotë.	Nuk janë vendosur në sistem të vrojtimit; mungon lista e saktë dhe e plotë.	

Shtojca 2. Dëshmi mbi gjendjen në terren dhe fazat e vendosura në realizim (hapësira gjelbëruese dhe rekreative, hapësira për persona me aftësi të kufizuar, depo, sinjalizimi në pjesën nëntokësore)

Foto 14 deri Foto 22. Foto gjatë ekzaminimit në terren





Shtojca 3. Motivi i auditimit, kriteret, fushëveprimi i auditimit dhe metodologjia

Motivi i auditimit

Lëshimi i lejeve të ndërtimit është një ndër përgjegjësitë kryesore të komunës, duke ndikuar direkt në cilësinë e zhvillimit urban. Meqenëse se ky proces është kompleks paraqet rrezik që të ndikoj negativisht në zhvillimin urban, ndërtimet e larta mund të mos përcillen me zhvillim proporcional në infrastrukturë dhe objekteve tjera si; shkolla, rrugë, parqe, parkingje, trotuar kanalizim etj.

Në nivel komunal, dokumentet e planifikimit urban duhet të identifikojnë zonat kryesore të zgjerimit të vendbanimeve dhe të përcaktojnë hapësirat ku zhvillimi i banimit duhet të orientohet, duke marr parasysh kapacitetin ekzistues të infrastrukturës dhe mjedisit.⁵⁰

Mungesa e dokumenteve planifikuese dhe planeve rregulluese të detajuara, shfuqizimi i Planit Zhvillimor Komunal, si dhe vonesat në miratimin e Hartës Zonale Komunale kanë vënë në rrezik zhvillimin e qëndrueshëm urban. Ndërkohë që Komuna lëshon leje ndërtimore duke plotësuar vetëm kërkesat minimale që rrjedhin nga Ligji i Ndërtimit, përkatësisht neni 18.

Ndërkohë që ky proces i lëshimit të lejeve ndërtimore në mungese të dokumenteve të planifikimit hapësinor ngre pyetjet se a është zhvilluar ky proces në mënyrë efektive, transparente dhe në linjë me kërkesat ligjore për planifikim të qëndrueshëm urban. Probleme këto për të cilat mediat, qytetaret e Ferizajt dhe shoqëria civile vazhdimisht i kanë ngritur si shqetësim.⁵¹

Andaj ekziston rreziku që procesi i dhënies së lejeve të ndërtimit të orientohet kryesisht në favor të tregut dhe investitoreve sesa në zhvillim të qëndrueshëm urbanistik që plotëson nevojat e qytetareve. Disa raportime nëpër media nga qytetarë dhe organizatë jo qeveritare të cilët kanë shprehur shqetësimin lidhur me ndërtimet dhe pengesat që po i hasin tash e sa vite në Komunën e Ferizajt⁵².

Një ndër çështjet me shqetësuese është mos lëshimi i certifikatës së përdorimit, një lloj garancie e cilësisë dhe sigurisë së ndërtesës, për ndërtimet e përfunduara. Për secilin ndërtim të përfunduar do të duhej të ekzistonte edhe certifikata e përdorimit, e cila përveç që dëshmon se objekti është i sigurt, është ndërtuar duke respektuar kërkesat e lejes ndërtimore dhe përmbush standardet e parapara për të jetuar në të dhe bartjen e asaj pronë në emrin e vet.

Në këtë formë, qytetarët duke mos gëzuar të drejtën për t'u pajisur me dokumente pronësie, ballafaqohen me vështirësi në rast se duan të shesin pronën e vet, apo në rast se duan ta përdorin atë pronë si siguri financiare, sikurse është hipoteka.

Cilësia e ndërtimit dhe pasiguria është një aspekt tjetër shqetësues për qytetarët. Ekspertët e fushës së ndërtimtarisë dhe arkitekturës vazhdimisht kanë ngritur shqetësime për mungesën e studimeve gjeologjike e sizmike. Ata theksojnë se nuk janë aplikuar kriteret e nevojshme të ndërtimit dhe të mbikëqyrjes, madje nuk janë bërë inspektime nga organet kompetente as për ndërtesat ekzistuese, i cili është proces i detyrueshëm. Injorimi i këtyre procedurave mund të jetë fatal në rast të tërmeteve

⁵⁰ Plani Hapësinor i Kosovës 2010-2020+

⁵¹ <https://kallxo.com/gjate/ferizajasit-ne-hall-me-ndertimet-e-larta-video/>

² <https://nacionale.com/politike/agim-alii-pertej-mitit-pse-gjithe-kjo-zhurme-suksesi-per-ferizajn-e-1001-telasheve-2400>

⁵² Komuna e Aliut lejon ta ndërtojë 11 katëshen e cila është në kundërshtim me Ligjin - Insajderi

me shkallë të lartë të magnitudës⁵³. Në rastet e tilla pranimi teknik i objekteve dhe pajisja me certifikata të përdorimit do të siguronte që objekti është ndërtuar sipas standardeve dhe është i gatshëm për përdorim.

Në nivel më të gjërë, janë shumë faktorë zinxhir që ndikojnë në gjendjen aktuale me ndërtimet, duke filluar nga niveli qendror i cili pas aprovimit nga Kuvendi Komunal i dokumenteve planifikimit hapësinorë bënë vlerësimin e përputhshmërisë së Planit Zhvillimor Komunal dhe hartës Zonale të Komunës dhe përputhshmërinë me Planin Hapësinor të Kosovës dhe Hartës Zonale të Kosovës, si dhe të revidimit të tyre me të dhënat digjitale bazë dhe normat teknike të planifikimit hapësinor dhe njofton autoritetin përgjegjës komunal për planifikim dhe menaxhim hapësinor.⁵⁴ Të gjitha këto janë sqaruar në raportin e auditimit më lartë.

Pyetjet e auditimit

Për të iu përgjigjur objektivit të auditimit ne kemi parashtruar pyetjet dhe nën pyetjet e auditimit si në vijim:

1. A është siguruar Komuna se dhënia e lejeve ndërtimore është bërë në mënyrë efikase dhe efektive?

1.1. A është siguruar Komuna se kushtet e ndërtimit janë dhënë me kohë dhe në përputhje me planifikime komunale?

1.2. A është siguruar Komuna që dhënia e lejes ndërtimore është bërë me kohë dhe në përputhje me kushtet ndërtimore?

2. A kryen Komuna inspektime efikase dhe efektive për të siguruar ndërtime sipas lejeve të ndërtimit?

2.1. A ka bërë Komuna inspektime të nevojshme në çdo fazë të ndërtimit?

2.2. A janë lëshuar certifikatat e përdorimit me kohë dhe sipas kërkesave të përcaktuara në leje apo kushte ndërtimore?

3. A ka qenë transparente Komuna në dhënien e lejeve dhe të certifikatave të përdorimit?

3.1. A ka vendosur Komuna procese të qarta të vendimmarrjes dhe dokumentimit të lëshimit të lejeve ndërtimore?

3.2 A ka nxitur Komuna pjesëmarrjen e qytetarëve dhe konsultimin me ta në planifikim urban?

3.3 A ka vendosur Komuna mekanizëm efektiv për pranimin dhe trajtimin e ankesave të qytetarëve?

⁵³ Tërmetet, dëshmi për ndërtimet e dobëta në Kosovë - Lajmet e fundit - Zëri

⁵⁴ Ligji për planifikim Hapësinor - 2.3.1 miratimin e Planit Zhvillimor Komunal dhe Hartës Zonale të Komunës brenda tridhjetë (30) ditëve nga dita e dorëzimit;

Kriteret e auditimit

Më poshtë do ti listojmë kriteret e auditimit që janë përdorur për të vlerësuar si funksionon procesi i kushteve, lejeve, inspektimeve dhe lëshimit të Certifikatës së Përdorimit për periudhën 2021–2025 në Komunën e Ferizajt. Këto kriteret tregojnë si duhet të jenë proceset në Komunë dhe do të maten se a respektohen afatet, a ka përputhje me planet/ligjin dhe a ka dëshmi në dosje.

Ato bazohen në Ligjin e Ndërtimit, rregullat hapësinore, planet në fuqi dhe praktikatat e mira.

Duke u bazuar në pyetjet kryesore, kemi renditur më poshtë hapat që Komuna duhet të ndjekë për të siguruar një proces të duhur të dhënies së lejes deri të dhënia e certifikatës së përdorimit.

Pyetja 1. A është siguruar Komuna se dhënia e lejeve ndërtimore është bërë në mënyrë efektive dhe efektive?

1. Për t'u siguruar që ndërtimet e larta ofrojnë infrastrukturë funksionale duhet të ekzistojnë dokumente të planifikimit hapësinor të matshme dhe të realizueshme.
2. Komuna duhet të siguroj një planifikim hapësinor të mirëfilltë, pra një organizim dhe menaxhim të mirë të hapësirës përmes shfrytëzimit sa më racional për ndërtimin e një qyteti jo kaotik dhe që ofron mundësi për një jetesë të mirë;
3. Komuna duhet të sigurohet se janë hartuar dokumentet e planifikimit hapësinor të nevojshme për lëshimin e lejeve të ndërtimit, se dokumentet janë dërguar në MMPH për aprovim sipas përgjegjësive që i ka dhe obligimeve që i adresohen me kornizë ligjore⁵⁵;
4. Komuna duhet të sigurohet se janë hartuar planet rregulluese urbane të nevojshme për lëshimin e lejeve të ndërtimit, se dokumentet janë dërguar në MMPH për aprovim sipas përgjegjësive ligjore, dhe se këto plane janë aprovuar në përputhje me kornizën ligjore.
5. Komuna duhet të sigurohet se para dhënies së lejeve të ndërtimit caktohen paraprakisht kushtet ndërtimore; se këto kushte janë në përputhje me kërkesat e planeve zhvillimore dhe rregulluese, pa devijime të mëdha apo të shpeshta; se në rastet kur kërkohen ndryshime që nuk janë të parapara me planet urbane komunale, ofrohen në mënyrë efektive kushtet infrastrukturore dhe publike për të përballuar rritjen e kapaciteteve pas ndërtimit; si dhe se kushtet ndërtimore përcaktohen në një kohë optimale, e jo më vonë se tridhjetë ditë nga pranimi i kërkesës.
6. Komuna duhet të sigurohet se asnjë leje ndërtimi për shtëpi, biznese, objekte ndihmëse, puse, rezervarë, gropa septike, linja të gjata elektrike dhe objekte të ngjashme përgjatë infrastrukturës hekurudhore nuk miratohet nëse parashihen më afër se 25 metra nga aksi i binarit të fundit anësor; se lejet e ndërtimit të lëshuara sigurojnë që ndërtimet e larta janë në pajtim me planet rregulluese dhe kushtet ndërtimore; dhe se përmes lejeve garantohet përmbushja e kërkesave minimale për mbrojtjen e shëndetit publik, sigurinë dhe mirëqenien e përgjithshme të qytetarëve.
7. Komuna duhet të sigurohet se lejet ndërtimore lëshohen në kohë optimale, e më së largu brenda 45 ditëve për të gjitha kërkesat që plotësojnë kriteret e kërkuara, dhe se ndërtimi fillon brenda afatit të vlefshmërisë së lejes së ndërtimit, e cila është një vit për fillimin e ndërtimit.

⁵⁵ Neni 9 i Ligjit për planifikim hapësinor 04/L-174

8. Komuna duhet të sigurohet se ekziston një platformë digjitale për aplikim, ndjekjen e statusit të kërkesës dhe plotësimin e dokumentacionit, si dhe se mbahet një regjistër i rregullt për numrin dhe llojin e kërkesave, kohëzgjatjen e shqyrtimit, ankesat dhe refuzimet.

Pyetja 2. A kryen Komuna inspektive efikase dhe efektive për të siguruar ndërtime sipas lejeve të ndërtimit?

1. Komuna duhet të sigurohet se inspektimet planifikohen mirë, bazohen në një analizë të rrezikut që identifikon dhe prioritetizon rastet më komplekse ose zonat me densitet më të lartë ndërtimi, në mënyrë që të gjitha ndërtimet të përfshihen në planin e inspektimit dhe të ndiqet një standard i qartë e i njëjtë për të gjitha inspektimet;
2. Komuna duhet të sigurohet se Zyra e Inspektoratit kryen inspektive në të gjitha fazat kryesore të ndërtimit, verifikon përputhjen me kushtet e lejes së ndërtimit dhe se ekziston një mekanizëm funksional dhe efektiv monitorimi të inspektiveve, duke garantuar gjithashtu që pas kërkesës së poseduesit të lejes, inspektimet kryhen në kohë optimale dhe jo më vonë se shtatë ditë nga data e njoftimit;
3. Komuna duhet të sigurohet se inspektorët lejojnë të përfundojnë dhe të përdoren vetëm ato objekte për të cilat është vërtetuar se nuk kanë parregullsi të pariparueshme që rrezikojnë stabilitetin e ndërtimit, ndërtesat fqinje apo jetën e personave, dhe se në rastet kur konstatohet devijim nga projekti i miratuar, poseduesit të lejes i kërkohet të bëjë korrigjimet e nevojshme brenda një afati të arsyeshëm të përcaktuar nga inspektimi i ndërtimit;
4. Komuna duhet të sigurohet se protokollet dhe raportet e punës së inspektorëve hartohen dhe ruhen në mënyrë të rregullt, duke përfshirë gjetjet gjatë inspektiveve, fotografitë nga gjendja në terren dhe masat e rekomanduara ose të marra për rastet specifike, në mënyrë që të ekzistojë një gjurmë e qartë dokumentare për çdo inspektim;
5. Komuna duhet të sigurohet se përpara lëshimit të certifikatës së përdorimit kryhet inspektimi final, i cili vërteton se objekti i plotëson kushtet e përcaktuara në vendimin për dhënien e lejes së ndërtimit, si dhe normat dhe standardet në fuqi, dhe se pas këtij vlerësimi organi kompetent lëshon certifikatën e përdorimit brenda 30 ditëve nga pranimi i dokumentacionit, ndërsa nëse nuk njofton aplikuesin brenda këtij afati, certifikata e përdorimit konsiderohet e lëshuar;
6. Komuna duhet të sigurohet se çdo objekt i ndërtuar, për të cilin është lëshuar leje ndërtimore, pajiset me certifikatë përdorimi përpara se të vihet në funksion, se certifikata e përdorimit vërteton përputhjen me dokumentacionin ndërtimor dhe kodet ndërtimore, dhe se ekzistojnë mekanizma funksionalë që sigurojnë që të gjithë poseduesit e lejeve ndërtimore paraqesin kërkesë për certifikatë përdorimi dhe se këto certifikata lëshohen në mënyrë të rregullt;

Pyetja 3. A ka qenë transparente Komuna në dhënien e lejeve dhe të certifikatave të përdorimit?

1. Komuna duhet të sigurohet se ekzistojnë mekanizma dhe kanale të qarta, të lehta për t'u përdorur dhe efektive për paraqitjen dhe trajtimin e ankesave dhe shqetësimeve të qytetarëve, si për ndërtimet e kryera ashtu edhe për procesin e dhënies së lejeve të ndërtimit.

2. Drejtoria e Urbanizmit duhet të koordinoj në mënyrë efektive brenda institucionit, siguron të gjitha dokumentet e nevojshme për procesin e lejeve dhe funksionon si pika e vetme e kontaktit për qytetarët gjatë gjithë procesit⁵⁶.
3. Komuna duhet të sigurohet se i gjithë procesi i dhënies së lejeve është transparent, se hapat e aplikimit, procedurat administrative, afatet dhe kriteret janë të qarta, se dosjet trajtohen sipas radhës dhe kriterëve të vendosura, si dhe se publikohen vendimet për miratimin dhe refuzimin e lejeve ndërtimore, duke përfshirë arsyetimin ligjor për refuzim.
4. Komuna duhet të sigurohet se planet rregulluese dhe dokumentet përkatëse urbane janë të qasshme për qytetarët në ueb-faqen zyrtare dhe se informacioni i publikuar është i plotë, i saktë dhe përditësohet rregullisht.
5. Komuna duhet të sigurohet se ueb-faqja e saj përmban aplikacione digjitale që u mundësojnë qytetarëve të aplikojnë online dhe të përcjellin statusin e kërkesës në çdo fazë të procesit, me përditësim të rregullt dhe të saktë të të dhënave.

Përshkrimi i sistemit dhe akterëve tjerë relevant

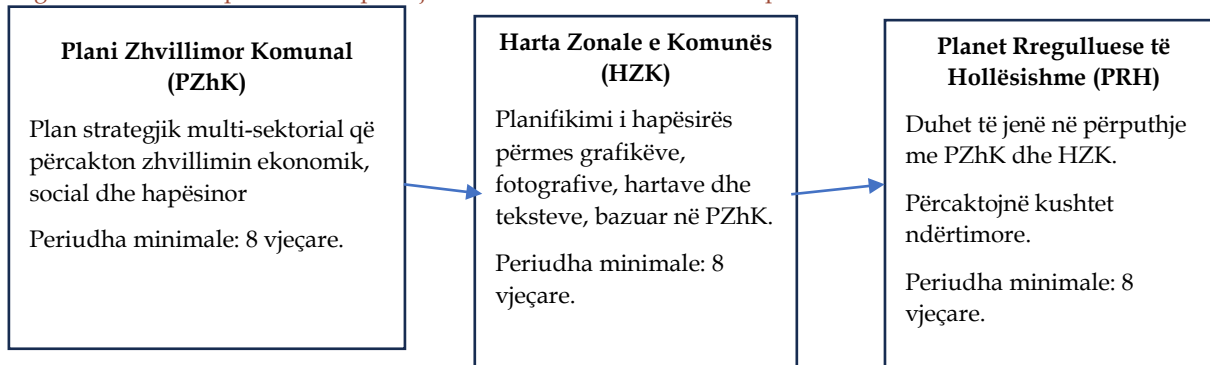
Planifikimi mjedisor dhe hapësinor përbën një proces që ndikon pothuajse në të gjitha fushat zhvillimore të një vendi. Për këtë arsye, hartimi i dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe i hartave zonale në nivel kombëtar realizohet në bashkëpunim të ngushtë me institucione dhe sektorë të ndryshëm strategjikë.

Përveç ligjeve, rregulloreve dhe udhëzimeve administrative, bazën kryesore të këtij procesi e përbëjnë dy dokumente themelore strategjike, të hartuara nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor (MMPH), të cilat miratohen nga Qeveria e Kosovës (QK) dhe aprovohen përfundimisht nga Kuvendi i Kosovës (KK): Plani Hapësinor i Kosovës dhe Harta Zonale e Kosovës.

Këto dokumente shërbejnë si udhërrëfyes për planifikimin në nivel lokal dhe përcaktojnë drejtimit kryesore të zhvillimit hapësinor në vend. Në bazë të tyre ndërtohen dokumentet komunale si: Plani Zhvillimor Komunal (PZhK), Harta Zonale e Komunës (HZK), Planet Rregulluese të Hollësishme (PRH), që rregullojnë aspektet konkrete të planifikimit urban, përcaktimin e kushteve ndërtimore, lëshimin e lejeve dhe certifikatave të përdorimit.

Në diagramin më poshtë janë paraqitur hapat që duhet ndjekur për t'u pajisur me leje ndërtimi dhe certifikatë përdorimi.

Diagrami 4. Korniza planifikuese për lejet e ndërtimit dhe certifikatën e përdorimit



⁵⁶ Ligji i Ndërtimit Neni, Pika 1.5

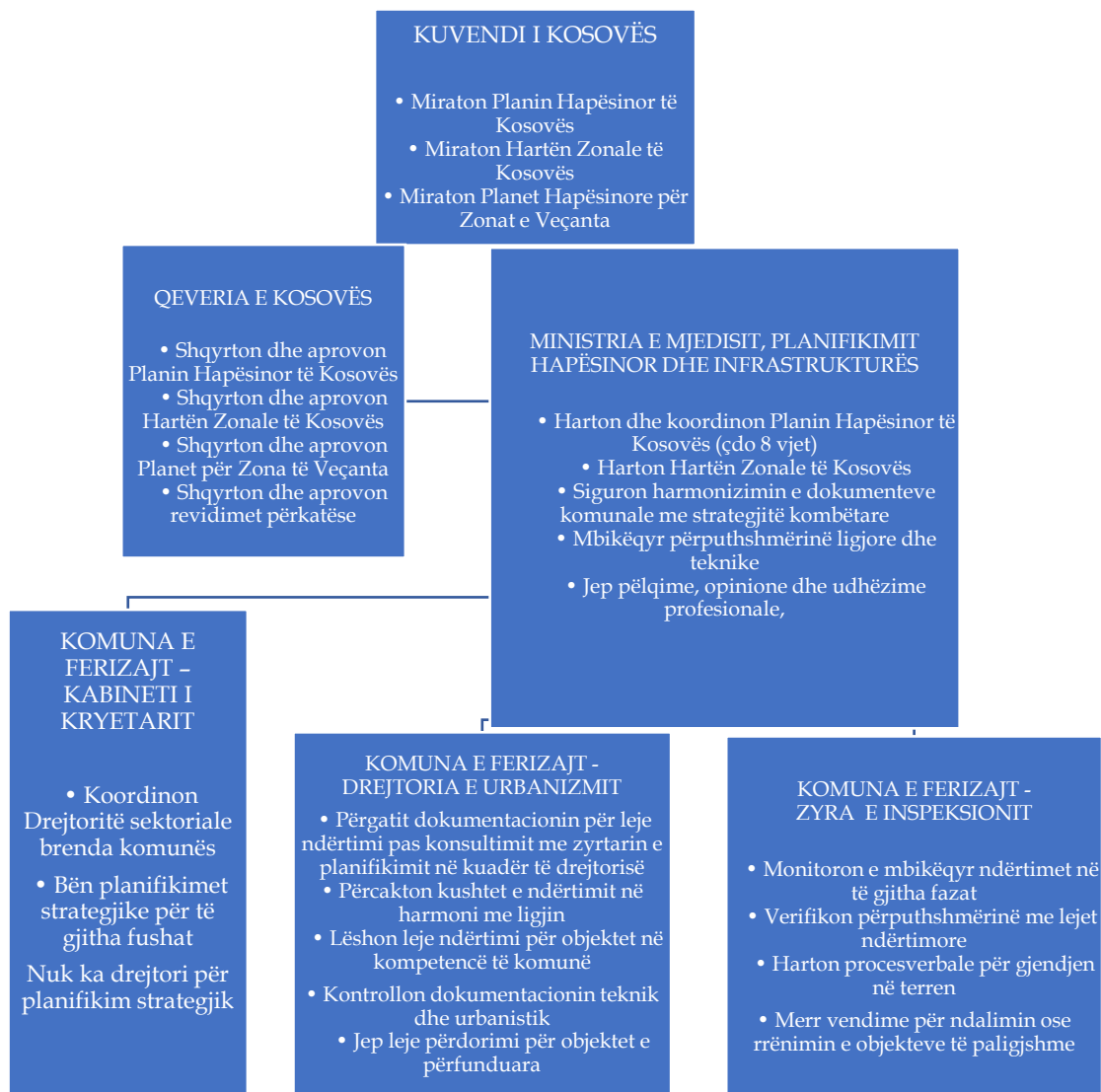
Në tetor 2025, Komuna e Ferizajt nuk e kishte asnjërin dokumentet të planifikimit hapësinor. Plani Zhvillimor Komunal 2017–2025 është shfuqizuar nga Gjykata e Apelit për arsye procedurale në qershor 2025. Përveç kësaj, edhe vetë dokumenti kishte mangësi përfshirëse të zonave urbane, pasi shumë objekte të cilat duhej ndërtuar dhe me rëndësi zhvillimore nuk ishin të përfshira në plan.

Ndërkohë, lejet ndërtimore lëshohen nga Drejtoria Urbanizimit dhe Mjedisit duke plotësuar vetëm kushtet minimale sipas ligjit të ndërtimit që në këtë formë nuk është konform Ligjit për Planifikim Hapësinor, pasi ky i fundit kërkon edhe plane rregulluese të jenë të hartuara. Në Komunë, Draft Harta Zonale Komunale (HZK) e dorëzuar në vitin 2023 nuk është miratuar nga MMPHI. Prandaj Komuna është në fazat fillestare të hartimit të Hartës Zonale të re dhe planeve rregulluese.

Procesi i planifikimit hapësinor përfshin një varg institucionesh në nivele të ndryshme: Kuvendin e Kosovës, Qeverinë, Ministrinë e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, si dhe komunat. Roli dhe përgjegjësitë e secilit prej këtyre akterëve janë thelbësore për sigurimin e një procesi të harmonizuar dhe efikas të planifikimit hapësinor në Republikën e Kosovës.

Në vijim janë të paraqitura në diagram përgjegjësitë kryesore për secilin prej akterëve.

Diagrami 5. Struktura Institucionale (Qeveri, Kuvend, Ministri dhe Komuna e Ferizajt) rreth Planifikimit Hapësinor në Kosovë dhe sektorët përgjegjëse në Komunën e Ferizajt



Diagrami 6. Hapat për procesin e ndërtimit në Komunën e Ferizajt

Hapat e procesit të ndërtimit në Komunën e Ferizajt

Drejtoria e Urbanizmit

Hapi 1. Ndërtuesi paraqet kërkesë për ndërtim

Hapi 2. Pala merr për informacion rreth planit për parcelën e tyre nga zyrtari i planifikimit në kuader të drejtorisë (bazohen kryesisht te neni 18 i Ligjit të ndërtimit pasi PZHK nuk i ka të gjitha zonat urbane të përfshira)

Hapi 3. Aprovohet projekt koncepti i palës (realizuar nga arkitekti)

Hapi 4. Ndërtuesi paraqet kërkesë për Kushtet Ndërtimore

Hapi 5. Miratohen Kushtet Ndërtimore

Hapi 6. Ndërtuesi parashtron kërkesë për leje ndërtimore

Hapi 7. Miratohet Leja Ndërtimore

Hapi 10. Lëshohet certifikata e përdorimit (pas aplikimit të palës)

Zyra e Inspekcioneve

Hapi 8. Inspektohet lokacioni dhe aprovohet Faza e Ndërtimit

Hapi 9. Inspektohen & Aprovohen Fazat e Ndërtimit

Metodologjia e auditimit dhe fushëveprimi i auditimit

Metodologjia e auditimit përfshin analizimin e dokumentacionit të planifikimit hapësinor dhe strategjik duke filluar nga niveli qendror dhe pastaj në nivel lokal. Pjesë e metodologjisë së auditimit do të jetë edhe analizimi i proceseve dhe praktikave të nivelit lokal. Po ashtu, ne kemi analizuar koordinimin në mes drejtorive të nivelit lokal të cilat janë të përfshira në planifikimin hapësinor sa i përket procesit të ndërtimit që nga faza e planifikimit, dhënies së lejes për ndërtim dhe pajisjes me certifikatë të përdorimit. Gjithashtu, ne kemi analizuar koordinimin dhe funksionimin e të gjitha hapave në procesin e lejeve ndërtimore dhe rolin e përgjegjësive të akterëve të përfshirë në proces.

Auditimi ka vlerësuar efikasitetin duke parë nëse kushtet dhe lejet jepen brenda afateve, me kërkesat në përputhje me planet komunale dhe lejet pas verifikimit sistematik të përmbushjes së kushteve, duke ndjekur procedura të qarta, rishikime paralele dhe duke minimizuar rikthimet e dosjeve. Efektiviteti do të vlerësohet duke konfirmuar që vendimet bazohen në rregullativë dhe zonim, nuk ka devijime të paarsyetuara mes lejes dhe kushteve, hapat administrativ respektohen, inspektimet në faza dhe pranimet teknike kryhen si duhet, dhe Certifikata e Përdorimit jepet vetëm kur objekti përputhet me lejen dhe standardet e sigurisë.

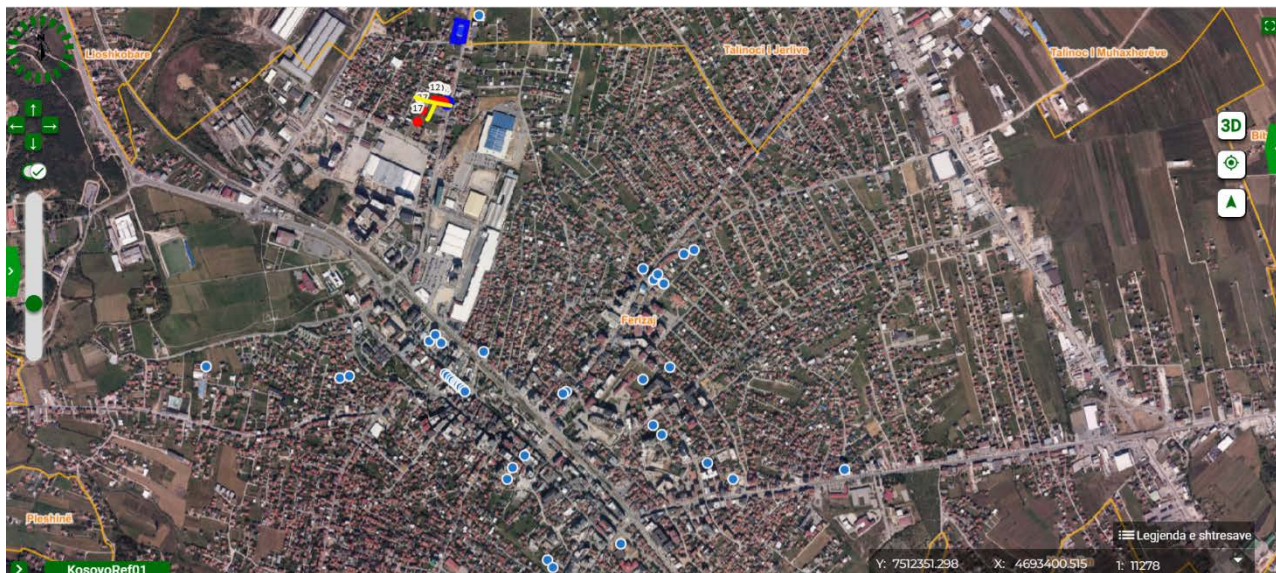
Metodologjia e auditimit ka përfshirë ekzaminimin e hapave të mëposhtëm :

- Shqyrtimit i kornizës ligjore dhe institucionale si Ligjin për Ndërtim, Ligjin për Planifikim Hapësinor dhe udhëzimet administrative përkatëse nga MMPH dhe tjera;
- Shqyrtimi dokumenteve strategjike dhe planifikuese si PZHK, kushtet e ndërtimit, vendimet e lejeve;
- Shqyrtimi i dosjeve të lejeve të ndërtimit, kushteve ndërtimore dhe certifikatave të përdorimit;
- Transparencën dhe përgjegjësitë e nivelit lokal ndaj qytetarëve dhe investitorëve;
- Analizimi raporteve të inspektimit, të dhënat statistikore nga komuna dhe Agjencia e Statistikave të Kosovës (ASK) dhe raporte të tjera të publikuara nga mediat, OJQ ;
- Mbajtja e intervistave me të gjitha palët e përfshira në sistem duke filluar nga zyrtarët përgjegjës nëpër departamente të ndryshme, investitorët të cilët janë përzgjedhur me mostrat për lëshimin e lejeve të ndërtimit etj.
- Takime dhe sqarime rreth përgjegjësisë së MMPH-së dhe departamentit Ligjor në këtë problematiken komunale rreth përpilimit e miratimit të strategjive dhe hartave Zonale;
- Pasi Komuna nuk ka plane urbane do të kërkojmë nga MMPH ta na sigurojë një hartë Zonale të përafërt me numrin e banorëve të Komunës së Ferizajt që të shohim a e kanë tejkaluar kriterin e etazhitetit (ndoshta me komunën e Gjilanit, Pejës);
- Kontaktimin me Drejtorinë Kadastrale të Komunës dhe Agjensionin Kadastral të Kosovës për marrjen e historikut të parcelave;
- Kontaktimin me INFRAKOS rreth pëlqimeve të nevojshme nga ta për ndërtim;
- Krahاسimi i raporteve të publikuara për Komunën e Prishtinës dhe Komunën e Fushë Kosovës, me qëllim të vlerësimit se ku qëndron Komuna e Ferizajt në të njëjtat pika referuese që lidhen me procesin e ndërtimit, duke marrë parasysh pozitën e saj si një nga komunat më të mëdha të Kosovës.
- Krahاسimi i mostrave që kanë certifikate përdorimi, dhe atyre të cilat nuk posedojnë, për të identifikuar mangësi;
- Ekzaminime fizike mbi ndërtimet e pajisura me leje e certifikatë bashkë me Auditorin Inxhinier;

- Krahasimi i raporteve të inspektionit me gjendjen reale në terren, bashke me Auditorin Inxhinier;

Mostrimi është bërë duke përzgjedhur nga gjeoportali objektet që janë ndërtuar gjatë viteve 2021-2025. Në mungesë të një regjistri të saktë me shërbime të ndara dhe të kompletuar me datë të kërkesës, sipërfaqen e ndërtuar, etaxhitetin e lejuar etj, duhej ta bënim përzgjedhjen në këtë mënyrë bashkë me Auditorin Inxhinier. Poashtu, pjesë të mostrës ishin edhe objektet që janë pajisur me certifikatë të përdorimit dhe këto dosje janë audituar pavarësisht periudhës kur kanë bërë kërkesën fillestare për kushte të ndërtimit.

Foto 15. Piketimi i mostrave sipas zonave të Komunës së Ferizajt



Përzgjedhja e tyre është bërë në bazë të:

- ndryshimeve të objekteve sipas gjeoportalit ndër vite (2018 dhe 2024);
- numri i mostrave për auditim ka qenë 10% e lejeve të ndërtimit të lëshuara gjatë viteve 2021-2025 (229 leje të lëshuara për këtë periudhë dhe 21 ndërtesa të banueshme) apo 23 leje të ndërtimit (5 nga këto leje janë marrë prej ndërtesave të banueshme por pa certifikatë të përdorimit), ndërsa për certifikata të përdorimit numri i mostrës ka qenë 9 ose 50% (gjatë kësaj periudhe ishin lëshuar 18 certifikata të përdorimit kurse ne kemi marrë për periudhen 2023 – 2025). Gjatë ekzaminimit fizik, është konstatuar se njëri nga pranimeve teknike kishte certifikatë përdorimi, dhe numri i tyre ka arritur në 10.
- analizës së tetë zonave urbane, duke u fokusuar në ato zona me numër më të madh, të mesëm dhe të ulët të etaxhiteteve, ndërtimeve dhe sipërfaqes (m²);
- përzgjedhja e investitorëve të ndryshëm për të garantuar një mostër gjithëpërfshirëse;
- analizës e trendit të lejeve të ndërtimit për periudhën 2015-2025;
- analizës e procesit të planifikimit, lëshimit të lejeve dhe certifikatës së përdorimit.

Përzgjedhja e mostrave për auditim do të bëhet bazuar edhe në gjykimin profesional dhe ekspertizën e Auditorit Inxhinier.

Si pjesë e ekipit, ka qenë edhe Auditori Inxhinier i ZKA-së, i cili ka bashkëpunuar me ekipin duke ndihmuar në identifikimin e ndryshimeve të mundshme, qoftë në planifikimet strategjike hapësinore, qoftë në auditimin e mostrave nga aspekti teknik-profesional.

Fushëveprimi i auditimit

Fushëveprimi i këtij auditimi ka përfshire lejet e ndërtimit të lëshuara kategoria e II-të e ndërtimeve, objektet shumë banesore dhe shumë banesore me afarizëm gjatë periudhës 2021–2025 në Komunën e Ferizajt. Sa i përket objektivit lidhur me përdorimin e pronave nga blerësit, auditimi do të përfshijë shqyrtimin e pranimeve teknike dhe lëshimin e certifikatave të përdorimit të lëshuara gjatë viteve 2023-2025.

Auditimi në nivelin komunal është fokusuar kryesisht në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Zyrën e Inspektimit pasi këto njësi kanë rol të drejtpërdrejtë në procesin e dhënies së lejeve të ndërtimit, veçanërisht për ndërtesat e kategorisë së dytë (ndërtime të larta) dhe mbikëqyrjen e këtyre vendimeve.

Rreziqet dhe kufizimet eventuale të auditimit

Rreziqet dhe kufizimet që mund të paraqiten gjatë procesit të auditimit ndërlidhen kryesisht me saktësinë, kohëzgjatjen e analizës, si dhe me faktorë institucional dhe ligjor në zbatimin e procesit të planifikimit hapësinor dhe dhënies së lejeve të ndërtimit.

Këto përfshijnë:

Rreziku i auditimit	Lartë	Mesatar	Ulët
Mungesa e dokumentacionit mbështetës		x	
Mos koordinimi ndërinstitutional dhe insitucional	x		
Matja e perceptimit të qytetarëve dhe investitorëve	x		

Mungesën e dokumenteve të planifikimit hapësinor në Komunën e Ferizajt - Mungesa e këtyre dokumenteve kufizon mundësinë për të bërë kontrole të sakta mbi ndërtimet e larta.

Mungesën e të dhënave dhe cilësia e tyre - Të dhëna mbi lejet ndërtimore dhe inspektimeve, nuk janë të sistemuara pasi nuk ka një regjistër të plotë.

Matja e perceptimit të qytetarëve dhe investitorëve - Vështirësi në mbledhjen e informacionit për të matur perceptimin e qytetarëve dhe investitorëve, që është një element i rëndësishëm për vlerësimin e efektivitetit dhe transparencës. Por, pavarësisht këtyre rreziqeve dhe kufizimeve, auditimi do të sigurojë një analizë të paanshme, të pavarur dhe efektive, bazuar në të dhëna të verifikuara.

Shtojca 4. Letër konfirmimi dhe Komentet nga Komuna e Ferizajt në raportin e auditimit dhe pikëpamjet e ZKA-së



REPUBLIKA E KOSOVËS • REPUBLIKA KOSOVO • REPUBLIC OF KOSOVO
KOMUNA E FERIZAJT • OPŠTINA UROŠEVAC • MUNICIPALITY OF FERIZAJ



<http://kk.rks-gov.net/ferizaj>

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT
DIREKCIJA URBANIZMA I ŽIVOTNE SREDINE
DIRECTORATE OF URBANISM AND ENVIRONMENT

Tel: 038/200-46012
E-mail: info.ferizaj@rks-gov.net
Adresa: Rr. "Dëshmorët e Kombit" p.n.

LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm për raportin e auditimit të performancës "Efikasiteti dhe efektiviteti në procesin e ndërtimeve të larta në komunën e Ferizajt" dhe për zbatimin e rekomandimeve.

Për: Zyrën Kombëtare të Auditimit

Vendi dhe data: 19.08.2026

Nr. 250

I nderuar,

Përmes kësaj shkrese, konfirmoj se:

- kam pranuar draft raportin e Zyrës Kombëtare të Auditimit "Efikasiteti dhe efektiviteti në procesin e ndërtimeve të larta në komunën e Ferizajt" (në tekstin e mëtejme "Raporti");
- pajtohem pjesërisht me gjetjet dhe rekomandimet dhe ju kemi përcjell komentet për përmbajtjen e Raportit; si dhe
- brenda 30 ditëve nga pranimi i Raportit final, do t'ju dorëzoj një plan të veprimit për implementimin e rekomandimeve, i cili do të përfshijë afatet kohore dhe stafin përgjegjës për implementimin e tyre.

Kryetari,

Agim Aliu



Të gjeturat	Pajtohem po/ jo	Komentet nga Institucioni i audituar në rast të mospajtit	Pikëpamja e ZKA-së
Gjetja 1 ⁵⁷		Lëshimi i lejeve për ndërtime të larta pa bazë të qartë të planifikimit hapësinor Nuk pajtohem, pasi baza ligjore është e qarte në lëshimin e lejeve ndërtimore dhe është respektuar 100% nga Komuna e Ferizajt, në mungesë të dokumenteve të planifikimit janë lëshuar lejet në bazë të ligjit të ndërtimit. Rrjedhimisht koeficienti i ndërtimit ka përcaktuar edhe kriteret e shfrytëzimit të tokës, pasi e drejta e pronës është e mbrojtur me kushtetutën e republikës së Kosovës dhe në sipërfaqe të ndryshme nuk mund të dalin të gjitha kushtet e njëjta. Sa i përket hartimit të HZK, përkundrazi mungesës së kapacitetve Komuna e Ferizajt ka bërë krejtësisht qka ka qene e mundur që ky dokument të miratohet, deri në pezullimin e procedurës nga MMPHI në netore të vitit 2023 dhe për këtë ju kemi përcjell të gjithë komunikimet që kemi pas me MMPHI. MMPH-ja na ka dërguar njoftim se çdo ndryshim i PZHK-së është shkelje e ligjit. PZHK-ja ka hartën e shfrytëzueshmërisë së tokës, të cilën MMPH-ja na e ka ndaluar që ta ndryshojmë. Ligji i Planifikimit Hapësinor është miratuar në vitin 2013 dhe me këtë ligj nuk ekzistojnë më PRRU-të. Megjithatë, konform nenit 26 të këtij ligji (dispozitat kalimtare), këto PRRU janë zbatuar deri më datën 21.09.2017, kur është miratuar PZHK 2017–2025. Pengesat kryesore me MMPH-në kanë qenë se, përkundrazi gabimeve në PZHK, kanë insistuar që Harta Zonale të jetë në përputhje të plotë me PZHK-në. Lidhur me këtë çështje, vetë MMPH-ja ka pasur kontradikta. Instituti i Planifikimit ka pasur qëndrim të qartë se HZK-ja mund ta ndryshojë PZHK-në pa e prekur strategjinë e saj. Në dispozitat kalimtare të ligjit, neni 26 e përcakton qartë se MMPH-ja është përgjegjëse për miratimin e PZHK-së dhe HZ-së nëpër komuna, nëse komunat kanë vështirësi ose pengesa. Nuk kanë mundur të zbatohen PRRU-të pas miratimit të PZHK 2017–2025, sepse PZHK-ja ka ndryshuar destinimet e tokës në të gjitha PRRU-të që kanë qenë të miratuara në Kuvendin e Komunës. Ato nuk kanë mundur të zbatohen në mënyrë selektive. Megjithatë, Komuna e Ferizajt ka bërë të gjitha përpjekjet për hartimin e Hartës Zonale deri në vitin 2023. Përkundrazi neglizhencës së vazhdueshme dhe mungesës së përkrahjes nga MMPH-ja, ju kemi përcjellë edhe vendimin përfundimtar për pezullimin e procedurës së HZK-së nga ana e MMPH-së.	Gjetja jonë nuk ka të bëjë me bazën ligjore por me mungesën e përpilimit dhe të përdorimit të dokumenteve planifikuese. Për këtë arsye, gjetja mbetet e qëndrueshme. Referimi në Ligjin për Ndërtim nuk e adreson çështjen e mungesës së një baze të qartë planifikuese. Të gjitha sqarimet nga Komuna janë shpalosur edhe nga ZKA të çështja e titulluar - <i>Zhvillimi i procesit për hartimin e dokumenteve planifikuese dhe të shtojca I.</i>

⁵⁷ Në raportin final numrat **rendor** të gjetjeve mund të ndryshojnë

		Sa i përket çështjes së përdorimit të dokumenteve të planifikimit, Drejtoria e Urbanizmit i është drejtuar MMPH-së përmes një kërkesë me email, me qëllim të marrjes së sqarimeve nëse dokumentet e planifikimit ishin ende në fuqi dhe nëse duhet të vazhdonin të përdoroheshin planet rregulluese. Lidhur me këtë kërkesë, kemi pranuar përgjigje me shkrim nga MMPH-ja, në të cilën nuk është saktësuar qartë nëse këto dokumente ishin në fuqi dhe nëse planet rregulluese duhej të përdoroheshin. Për këtë çështje, ju kemi përcjellë edhe përgjigjen me shkrim të Ministrisë të vitit 2022. Pas kësaj, Drejtoria e Urbanizmit në bazë të rekomandimeve të marra nga emaili i MMPH-s i është drejtuar për interpretim organit i cili kishte marrë vendimin për hartimin e PZHK-së në vitin 2017, përkatësisht Kuvendit Komunal të Ferizajt. Kuvendi Komunal ka saktësuar se të gjitha vendimet për dokumentet e vjetra të planifikimit janë shfuqizuar. Sa i përket përdorimit të PZHK-së në lëshimin e lejeve ndërtimore, Komuna e Ferizajt nuk është bazuar asnjëherë në këtë dokument për përcaktimin e kushteve ndërtimore. PZHK-ja është evidentuar vetëm në dokumentin e kushteve si një dokument ekzistues i planifikimit, ndërsa kushtet ndërtimore janë përcaktuar dhe lëshuar në përputhje me dispozitat e Ligjit për Ndërtim dhe legjislacionit në fuqi.	
Gjetja 2		Komuna nuk ishte efikase e as efektive në lëshimin e lejeve të ndërtimit DUM në mungesë të planeve për lëshimin e lejeve ndërtimi është bazuar në Ligjin e ndërtimit 04/L -110, neni 18. DUM nuk i ka anashkaluar dokumentet planifikuese por nuk ka pas dokumente në fuqi, dhe për lëshimin e lejeve është bazuar në referencën e 50 m. Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka treguar vullnetin e plotë për përdorimin dhe zbatimin e planeve rregulluese. Në momentin kur janë krijuar kushtet ligjore për përdorimin e këtyre dokumenteve, Drejtoria ka filluar menjëherë zbatimin e planeve rregulluese në procedurat përkatëse.	Komenti nuk na ofron dëshmi që e kundërshton gjetjen e ZKA-së.
Gjetja 3		Vendime të pergjithesuara për Kushte ndërtimore Formulari për kushte ndërtimore është i njëjte me formularin që është propozuar nga MMPH, në bazë të udhëzimit 06/2017 për kushte ndërtimore, nga Komuna vetëm plotësohen shenimet në bazë të atij formulari. Te vija ndërtimit dhe vija rregulluese për shkak të formës së pa rregullt të parceles ndërtimore është marrë distanca e mesit të objektit, në formulare nuk është të cekur se duhet të miren një dhe me shumë pika. Te lartësia e objekteve për shkak se në shumë raste investitori katin përdeh nuk e kate planifikuar se çfarë destinimi do ta perdore në të ardhmen dhe për atë lartësi ndryshojn. Projekti konceptual paraqet idet fillestare të cilat gjatë shqyrtimit mund të ndryshojnë për shkak të organizimit të hapësirave nga projektuesi.	Gjetja nuk lidhet me formën e formularit, por me plotësinë, saktësinë dhe mënyrën e përcaktimit të parametrave urbanistikë. Referojuni gjetjes në fq.17 Komenti nuk na ofron dëshmi që e kundërshton gjetjen e ZKA-së .
Gjetja 4		Te paraqitja e gjelbërimit në projekte nuk janë detajuar	

	Ne keto raste inestitori ende nuk i ka perfunduar punimet ne parcele dhe si pasoje e kesaj nuk e ka organizuar hapesiren gjelberuese. Por qe % e hapesires se gjelber eshte ruajtur por ne projektet kryesore nuk eshte paraqitur detajisht. Gjelberiti e arrin perqindjen me gjelberim ne toke edhe me gjelberime ne obore te PH, duhet pas parasysh qe edhe teracat nga vet banusi do te gjelberohet. Te plotësimi i formularit te kushteve është lëshim teknik i perfshirjes se sipërfaqeve bruto banuese dhe afariste, sipërfaqet te ndara dhe janë të paraqitura ne projektin konceptual dhe ne projektin kryesor, gje verton qe leshimi eshte teknik. Në rastin e dy bodrumeve të paraqitura ka qene gabim teknik dhe i cili eshte permiresuar pasi qe shihet ne projektin konceptual. Kurse KN ndertimore jane leshuar me nje bodrum me pak per shkak qe lejohet ne baze te ligjit te ndertimit neni 18, ne kushte te barabarta me objekte ne distance 50m, perkunder vullnetit tone qe te behet me dy podrume raporti i gjeomekanikes (ujerave nentokesore) nuk e ka mundesuar kete. Sa i perket mosverifikimit permes vizites ne teren , deshmi e daljes në teren eshte afishimi i Njoftimit Publik dhe fotografit e terenit te cilat bene zyrtari qe ngarkohet me lende dhe jane edhe ne dosje. Vijat rregulluese dhe ndertimore e përcaktojnë distancën nga parcela ne zhvillim ne raport me kufirin e parcelës nga rruga, dhe ne asnje rast nuk ka ndodhur cenimi i hapesirave publike. Pajtohem se në projekt pjesa e gjelbërimit nuk është paraqitur grafikisht në mënyrë të detajuar. Megjithatë, shfrytëzueshmëria e tokës në pjesët e dedikuara për gjelbërim është respektuar në masën deri në 50%, në shumicën e rasteve.	Komenti nuk na ofron dëshmi që e kundërshton gjetjen e ZKA-së . Sa i përket vizitave në terren, nuk janë ofruar dëshmi për realizimin e tyre para përcaktimit të kushteve ndërtimore, përveç një rasti (leja nr. 04-351/02-0030187/20), ku dëshmia e vizitës në terren është e vendosur në dosje dhe nuk ka të bëjë me njoftimin publik.
Gjetja 5	Leshimi i lejeve ndertimore brenda afateve- Ne shume situata vete palet kane aplikuar dhe nuk i kane kompletuar dosjet, cka ka sjellur edhe vonesa ne trajtimin e tyre. Shto kesaj edhe numrin e vogel te zyrtareve qe ngarkohen me trajtimin e lendeve. Mos lëshimi i lejeve brenda afatit te caktuar, 45 dite, eshte per shkak te mungesës se stafit si dhe vonesave te kompletimit te dokumentacionit te nevojshëm nga palet, dhe arsye e mos refuzimit ne afate 45 dite eshte qe mos te ngarkohen qytetaret me aplikime te dyfishta dhe tarifa te dyfishta. Perkunder qe nuk eshte obligative Komuna e Ferizajt duke u bazuar ne ligjin e ndertimit Neni 18 eshte munduar te plotësoj kriteret minimale te ndertimit dhe ne 90% te rasteve keto kriteret jane te plotesuara kriteret minimale. Ne gjetjen tuaj indeksi i ndertimit baze eshte 4.0 dhe max 7.0 Ju kemi referuar UA MMPH 08/2017 te MMPH te cilën ju vete e keni cekur ne raport qe nuk eshte baze per leshuarjen e kushteve te ndertimit. E cekem edhe me herët qe jemi munduar te respektojmë kriteret minimale edhe pse ne baze te Ligjit te ndertimit nuk kerkohet te jete 100% numri i parkingjeve. Neni 18 kemi pase reference ne 50 m. Kontrollimi i projektit kryesor eshte e njejta si te plotesohet formularet i arkitektures dhe nuk eshte e domosdoshme pasi nuk ka asnje ndikim ne procedure.	Sqarimet e ofruara kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport. E kemi adresuar edhe çështjen e alokimit të burimeve njerëzore për trajtimin e kërkesave për leje ndërtimore. Gjetja qëndron.

		Ndersa sa i përket mos pagesave te taksave te obligimeve te mbetura komuna i ka dërguar te përmbaruesi, mirepo arsyjeja qe nuk i kemi derguar te gjitha eshte sepse jemi informuar nga përmbaruesit qe nuk do te mund te përmbarohen lendet administrative. Gjithashtu Komuna e ferizajt tashme e ka te anuluar nga fillimi i vitit 2024 pagesen e lejeve ndertimore me keste.									
Gjetja 6		Lejet e ndërtimit te lëshuara pa verifikimin e nderimit te destinimit Është gjetje që eshte bere edhe nga auditoret financiar ne vitin 2023-24 dhe nga ajo kohe eshte duke u respektuar nga ne, edhe duhet te ceket qe kjo ka qene vetem per pjesen urbane, qe eshte konsideruar qe eshte bere me vendim te miratimit te PZHU. Pas marrjes se ketij rekomandimi, Komuna e Ferizajt as pranimet teknike nuk i ka bere pa u bere ky shendrrim dhe jemi duke u munduar qe ne te gjitha rastet qe kemi mundesi teknike te bejem retrokativisht shendrrimit e tokes. Edhe për këtë çështje ka pasur paqartësi me MMPH-në. Kjo për faktin se ndryshimin e destinimit e ka bërë Komuna dhe jo pronarët e parcelave, dhe nga MMPH-ja na është këshilluar që palët të mos detyrohen të paguajnë për këtë ndryshim. Për shembull, kemi pasur raste kur, në qendër të qytetit, në zonën urbane, edhe pse ka pasur ndërtime të larta edhe më herët, në Kadastër ka figuruar se ato parcela janë toka bujqësore. Nga momenti kur kemi pranuar rekomandimin nga auditorët financiarë, ai është duke u zbatuar. Në të gjitha rastet ku kemi mundësi teknike, qoftë edhe përmes procesit të pranimi teknik apo ndonjë procesi tjetër, jemi duke kërkuar edhe ne mënyrë retroaktive ndryshimin e destinimit të tokës. Tejkalimi i koeficientit nuk ka asnje kufizim bazuar ne ligjin e ndertimit, ne rastet ku jane tejkaluar bazuar ne referencen 50 m, jane bere korrigjimet e nevojshme. Koeficienti maksimal te cilit po ju referoheni ju ka te beje me udhezimin administrative 08/2017, qe eshte udhezim administrative per hartimin e dokumenteve te planifikimit. Skjarimet: Rasti 1 Te dhenat e paraqitura ne raportin e auditimit : <table><tr><td>Nr. I lejes së ndertimit /kalkulimi i koeficientit</td><td>04-351/01-0027433/23</td></tr><tr><td>Sipërfaqja e parceles m²</td><td>4,048</td></tr><tr><td>Total sipërfaqe mbi tokë m²</td><td>28,475</td></tr><tr><td>Koeficienti i ndërtimit</td><td>7.03</td></tr></table>	Nr. I lejes së ndertimit /kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0027433/23	Sipërfaqja e parceles m²	4,048	Total sipërfaqe mbi tokë m²	28,475	Koeficienti i ndërtimit	7.03	Pavarësisht që e ka qenë e trajtuar nga auditimi financiar gjetja vazhdon, pasi po e përfshinë edhe periudhen para 2024. Tutje, auditimi jonë ka konstatuar se edhe pas vitit 2024, Komuna ka vazhduar të lëshojë certifikata të përdorimit pa u kryer paraprakisht procedura e ridestinitimit të tokës. Ky është edhe thelbi i gjetjes. Komuna, në përcaktimin e kushteve ndërtimore, është referuar në Ligjin për Ndërtim, PZHK dhe UA 08/2017, përfshirë koeficientin 4.0-7.0, por këta parametra nuk janë zbatuar në mënyrë konsistente. Auditimi nuk është bazuar në kufirin maksimal 4.0 të PZHK-së apo planet rregulluese në fuqi, pasi në atë rast pothuajse të gjitha lejet që nga viti 2017 do të rezultonin me tejkalime. Gjetja nuk lidhet vetëm me ekzistencën ose jo të një kufizimi numerik për koeficientin e ndërtimit, por me paqartësitë në zbatimin e dokumenteve planifikuese dhe mungesën e një baze të qartë e të njëtrajtshme për përcaktimin dhe zbatimin e parametrave urbanistikë gjatë lëshimit të lejeve të ndërtimit.
Nr. I lejes së ndertimit /kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0027433/23										
Sipërfaqja e parceles m²	4,048										
Total sipërfaqe mbi tokë m²	28,475										
Koeficienti i ndërtimit	7.03										

	Pas gjetjes se gabimit (leshimit pa dashje) , qe eshte gjetur nga ana e juaj , gabimi eshte pranuar edhe nga arkitekti projektues qe I ka sjellur ne zyre siperfaqet e kateve ne zyret e Urbanizmit ,te cilat jane marre si te sakta , duke mos e shtjelluar me shume , sepse fluksi I madh I lendeve dhe numri I vogel I stafit - po krijohen edhe keso gabime te pa deshiruara. Menjehere eshte ndermarre veprimi qe te permiresohet dhe te behet korigjimi I vendimit te lejes Ndertimore. Objekti eshte ne ndertim e siper – edhe disa kate kane mbete pa u ndertuar . Investitori eshte I njoftuar , dhe ka pranuar qe te zvoglohet siperfaqja ne lejen e Ndertimit per 139.4m² . (0.03) Siperfaqja shtese (gabim pa qellim) 139.4 m² ne siperfaqen e teresishme te objektit 33178 m² eshte =0.004 % Zvoglimi I siperfaqes do te behet ne pjesen e PH , ku pjesa tjeter e siperfaqes se PH eshte oborr me gjelberim. <table><tr><td>Nr. I lejes së ndertimit/ kalkulimi i koeficientit</td><td>04-351/01-0027433/23</td></tr><tr><td>Sipërfaqja e parceles m²</td><td>4048</td></tr><tr><td>Total sipërfaqe mbi tokë m²</td><td>28336</td></tr><tr><td>Koeficienti i ndërtimit</td><td>7.00</td></tr></table> Po e bashkangjes Korigjimin e Vendimit te Lejes Ndertimore si dhe bazen e PH ne te cilen shihet zvoglimi I siperfaqes se banimit dhe pjesa tjeter mbetet oborr . Vendimin e korigjimit dhe dokumentet shtese I gjeni jashte tabelës. Rasti 2 Te dhenat e paraqitura ne raportin e auditimit : <table><tr><td>Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit</td><td>04-351/01-0102472/22</td></tr><tr><td>Sipërfaqja e parceles m²</td><td>1854</td></tr><tr><td>Total sipërfaqe mbi tokë m²</td><td>13282</td></tr><tr><td>Koeficienti i ndërtimit</td><td>7.16</td></tr></table>	Nr. I lejes së ndertimit/ kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0027433/23	Sipërfaqja e parceles m ²	4048	Total sipërfaqe mbi tokë m ²	28336	Koeficienti i ndërtimit	7.00	Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0102472/22	Sipërfaqja e parceles m ²	1854	Total sipërfaqe mbi tokë m ²	13282	Koeficienti i ndërtimit	7.16	Gjetja qëndron. Për rastin e parë pas korigjimit nga ana juaj dhe dorëzimit të dëshmive është reflektuar ndryshimi në raport. Te rasti i dytë komenti nuk është i bazuar. Në llogaritjen e koeficientit të ndërtimit përfshihet edhe perdhesa, pasi ajo përbën katin e parë mbi nivelin e tokës dhe është pjesë e sipërfaqes ndërtimore mbi tokë. Prandaj, vlerësimi në raport mbetet i qëndrueshëm.
Nr. I lejes së ndertimit/ kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0027433/23																	
Sipërfaqja e parceles m ²	4048																	
Total sipërfaqe mbi tokë m ²	28336																	
Koeficienti i ndërtimit	7.00																	
Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0102472/22																	
Sipërfaqja e parceles m ²	1854																	
Total sipërfaqe mbi tokë m ²	13282																	
Koeficienti i ndërtimit	7.16																	

Duke u bazuar ne vendimin e lejes ndertimore nr. 04-351/01-0102472/22 leja eshte leshuar per objekt për banim kolektiv me afarizëm me etazhitet 2B+P+12+2PH në parcelen nr. 3379-0 me siperfaqe totale $S=1854\text{ m}^2$. Në vendimin e lejes ndertimore eshte shenuar edhe siperfaqja e pergjithshme e objektit $S=15,949.63\text{ m}^2$. Në siperfaqen e pergjithshme jane te perfshira siperfaqet e te gjitha etazhave.

Siperfaqjet e etazhave :

-B2 – 1345.88 m^2

-B1 – 1314.71 m^2

-P – 892.25 m^2 (468.48 m^2 afarizem + 422.06 m^2 parking nën objekt)

-Kati Karakteristik – $945.17\text{ m}^2 \times 11$ etazha = 10396.87 m^2

-K 12 – 945.17 m^2

-PH 1 – 909.49 m^2 (625.49 m^2 banim + 284.00 m^2 obor)

-PH 2 – 145.26 m^2 banim

Siperfaqja totale mbi toke eshte :

$S = 15,949.63\text{ m}^2$ e objektit – 2660.59 m^2 e bodrumave = $13,289.04\text{ m}^2$

Te siperfaqja e objektit mbi toke per ta llogaritur koeficientin nuk logariten siperfaqja e parkingut ne perdhese nën objekt $S=422.06\text{ m}^2$ se eshte hapesir e hapur , dhe nuk llogaritet obori te PH 1 me $S=284.00\text{ m}^2$

$13,289.04\text{ m}^2 - 422.06\text{ m}^2 - 284.00\text{ m}^2 = 12,582.98\text{ m}^2$ eshte siperfaqja per llogaritjen e koeficientit

$12,582.98\text{ m}^2 : 1854\text{ m}^2 = 6.79$ eshte koeficienti i ndertimit

Keto shifra munde te verifikohen te Leja e ndertimit dhe Projekti Kryesor i objektit me leje ndertimi 04-351/01-0102472/22 –

Nr. I lejes së ndertimit / kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0102472/22
Sipërfaqja e parceles m^2	1854
Total sipërfaqe mbi tokë m^2	12,582.98
Koeficienti i ndërtimit	6.79

Rasti 3

Te dhenat e paraqitura ne raportin e auditimit : -

Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit	04-351/02-0044489/18
Sipërfaqja e parceles m ²	1840
Total sipërfaqe mbi tokë m ²	14,057
Koeficienti i ndërtimit	7.64

Përshkrim i shkurtër i procedurës e cila u zhvillua për leshimin e lejes me nr. 04-351/01-0044489/18.

Pronari i tokës ka ardhur disa here për me u interesu për kushte ndërtimi para se me paraqit kërkesën për kushte ndërtimore, pala verbalisht u informua për procedurat. Edhe me UA MMPH 06/2017 neni 11 pika 3 i lejohet : „ 3. Për kategorinë e II-të të punëve ndërtimore, aplikuesi mund të takohet me organin kompetent para se të dorëzojë kërkesën për Kushte Ndërtimore për të përcaktuar nëse nevojiten kushte tjera ndërtimore për mbrojtje të shëndetit, sigurisë publike dhe mjedisit.

Pala ka kërkuar informata për tri ngastat të cilat i ka pas në posedim :

Nk. 2858-1 me S = 694 m²

Nk. 2858-2 me S = 808 m²

Nk. 2858-3 me S = 937 m²

Sipërfaqja totale S = 2439 m² e parcelave.

Te gjitha bisedat-informatat për kushte në zyrë janë bërë duke marrë si bazë parcelën me sipërfaqe S=2439 m².

Pas konsultimeve pala pa dijenin tone ende pa bërë kërkesën për kushte ka shkuar te sektori i pronës dhe e ka bërë vullnetarisht faljen e tokës për rrugë. Pas procedurës së faljes pjesës së parceles për rrugë (proqes i cili ka zgjat nga data e faljes deri te aplikimi për kushte 20 dite)pala ka bërë kërkesën për kushte ndërtimore. Nga data e faljes pjesës së parceles për rrugë data 23.02.2018 deri te data e aplikimit për kushte 14.03.2018. pala ka zhvilluar procedurën nga falja deri te marrja e flet posedimit të ri të ngastres të cilën e ka coptuar.

Te rasti i tretë sqarimet rreth faljes së tokës janë reflektuar në raport. Prandaj, vlerësimi në raport mbetet i qëndrueshëm.

	Pas faljes ne pamundesesi qe te rikthej token ne emer te vete , procedur e cila ishte dashte me shku permes Seances se Kuvendit Komunal -se tani ishte toka e komunes dosjes ju ka bashkangjitur historiku nga Prona ,Gjeodezija dhe Kadastru Për kushte ndertimore pala ka aplikuar me tri parcela nga te cilat dy nuk kane ndryshuar Nk. 2858-1 me S = 694 m² nk. 2858-2 me S = 808 m² dhe me parcelen e tret ku nga 937 m² ka falur 595 m² për rruge Komunes. Pas faljes se pjeses se parceles dhe pas bashkimit te tri parcelave per leje prezentohet ngastra me siperfaqe S= 1840 m² Në lënde eshte komlet dosja – dokumentacioni i procedures se faljes tokes per rruge dhe regjistrimi ne gjeodezi dhe kadaster. Ne dosje shihet qe toka eshte falur dhe jo ekspropriuar . Poashtu shihet qe menjehere par regjistrimit te faljes eshte bere kerkesa per kushte. Nuk eshte bere falja shume me heret dhe pas nje periudhe te gjat te shfrytezohet per koeficient. Pronari i parcelave ka ardhur vete per te mare informacione dhe e ka udheheq vete proceduren e faljes. Si baze per llogaritjen e koeficientit eshte marrë parcela para faljes S= 2439 m² <table><tr><td>Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit</td><td>04-351/01-0044489/18</td></tr><tr><td>Sipërfaqja e parceles m²</td><td>2439</td></tr><tr><td>Total sipërfaqe mbi tokë m²</td><td>14,057</td></tr><tr><td>Koeficienti i ndërtimit</td><td>5.76</td></tr></table> rasti 4 - Te dhenat e paraqitura ne raportin e auditimit :	Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0044489/18	Sipërfaqja e parceles m²	2439	Total sipërfaqe mbi tokë m²	14,057	Koeficienti i ndërtimit	5.76	Te rasti i katërt asnjë nga këto elemente nuk janë përfshirë në kalkulim qe do të thotë se siperfaqja totale mbi tokë është 10,096.55m2 (nga perdhesa e deri në PH). Prandaj, vlerësimi në raport mbetet i qëndrueshëm.
Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0044489/18									
Sipërfaqja e parceles m²	2439									
Total sipërfaqe mbi tokë m²	14,057									
Koeficienti i ndërtimit	5.76									

		<table><tr><td>Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit</td><td>04-351/01-0053714/21</td></tr><tr><td>Sipërfaqja e parceles m²</td><td>1,229</td></tr><tr><td>Total sipërfaqe mbi tokë m²</td><td>10,096</td></tr><tr><td>Koeficienti i ndertimit</td><td>8.22</td></tr></table> Në lejen e ndertimit shenohet sipërfaqja totale e objektit. Për ta llogaritur koeficientin është marrë sipërfaqja pa: -bodrum S= 892.76 m², - pasazh ne perdhese S= 45.75 m² -pa rampen e hyrjes ne bodrum S= 72.39 m² -pa oborin mbi katin e pare te lokaleve S=185.46 m² dhe pa oborin e katit te PH S= 411.24 m² <table><tr><td>Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit</td><td>04-351/01-0053714/21</td></tr><tr><td>Sipërfaqja e parceles m²</td><td>1229</td></tr><tr><td>Total sipërfaqe mbi tokë m²</td><td>8633.18</td></tr><tr><td>Koeficienti i ndertimit</td><td>7.024</td></tr></table>	Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0053714/21	Sipërfaqja e parceles m²	1,229	Total sipërfaqe mbi tokë m²	10,096	Koeficienti i ndertimit	8.22	Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0053714/21	Sipërfaqja e parceles m²	1229	Total sipërfaqe mbi tokë m²	8633.18	Koeficienti i ndertimit	7.024	
Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0053714/21																		
Sipërfaqja e parceles m²	1,229																		
Total sipërfaqe mbi tokë m²	10,096																		
Koeficienti i ndertimit	8.22																		
Nr. I lejes së ndertimit/kalkulimi i koeficientit	04-351/01-0053714/21																		
Sipërfaqja e parceles m²	1229																		
Total sipërfaqe mbi tokë m²	8633.18																		
Koeficienti i ndertimit	7.024																		
Gjetja 7		Te mungesa e rregullores për sipërfaqet e falura investitorët vete kane shprehur gadishmerin per faljen e tokes per rruge. Ne sipërfaqen para faljes nuk ka tejkalim te koeficientit. Te falja e tokes deklarimi i paleve-investitoreve është individual dhe është vullnetar . Per llogaritjen e koeficientit si baze është marrë sipërfaqja para faljes , dhe si rrjedhoj me zvoglimin e sipërfaqes pas faljes se tokes koeficienti si numer rritet. Ne keto raste përfitimi i Komunes është i qarte se ne te ardhmen kur do qe te implementohet infrastruktura toka është ne emer te Komunes dhe nuk ka pengesa nga pronaret dhe nuk ka nevoj për shpronesime. Në bazë të projektit ideor dhe projektit kryesor, shihet qartë se një pjesë e katit përdhes të njëres lamelë është e destinuar për parkingje. Po ashtu, edhe gjatë procesit të pranimi teknik, destinimi i hapësirave mund të bëhet vetëm në përputhje me destinimin e përcaktuar në lejen fillestare dhe asesi në ndonjë formë tjetër, pa u bërë paraprakisht ndryshimi i lejes fillestare.	Sqarimet e ofruara nga Komuna kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport.																

		Sa i përket PH1, në projekt është llogaritur sipërfaqja e tërë e katit, ndërsa sa i përket pjesës së oborrit, kemi theksuar vazhdimisht se ajo nuk përfshihet në koeficient, pasi pala do t'i gëzonte të gjitha të drejtat për ta shfrytëzuar dhe ndërtuar tërë sipërfaqen e lejuar. Pas përfshirjes së këtyre llogaritjeve dhe sipërfaqeve përkatëse, koeficienti rezulton të jetë 6.79.											
Gjetja 8		Mungese rregullorje per siperfaqet e falura Fillimisht deklarimi faljes eshte vulnnnetare i secilit pa asnje ndikim qe pasqyrohet edhe ne deklartene e faljes. Sa i perket dallimeve te theksuara ne siperfaqet e falura ato varirojne ne baze te siperfaqes tokes e cila eshte ne zhvillim dhe mvareshisht nga organizimi i infrastruktures publike rreth parcelës.. Ne disa raste investitoret perveq qe kane falur token per zgjerim te rrugeve ata kane hape edhe rruge te reja per me bë qarkullimin e automjeteve dhe kembesoreve me te lehte dhe me te shkurt. Ne keto raste te faljeve te tokes kane perfituar Komuna por edhe qytetaret, pasi ne ter ardhmen nuk do te kete nevoj te inicimit te procedurave te shpronsimit, qe do te ishin problematike dhe te kushtuesheme per Komune e Ferizajt. Perqindja e faljeve ka qene sipas deshires se vet investitoreve , per ate edhe variron nga 5% deri ne 19 %.	Sqarimet e ofruara nga Komuna kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport. Gjetja nuk e trajton faljen e sipërfaqeve, por mungesën e një metodologjie konsistente për përcaktimin e tyre, pasi përqindja e faljeve nuk është proporcionale me sipërfaqet shtesë të ndërtimit. Gjetja qëndron.										
Gjetja 9		Llogaritje jo e njejte e penthauseve Te llogaritja jo e njejtë e Pent Haus_it nuk ka tejkalime te koeficienteve. Te logaritja e PH behet llogaritja neto vetem e banimit brenda mureve dhe pjesa tjeter- obori nuk hyn ne llogaritje. Sa i perket rastit që në të njeften leje ndertimi nje segment eshte llogaritur bruto e tjetri neto eshte qe njeri objekt ka pas PH dhe eshte llogarit neto e tjetri segment ishte me katë te plote dhe eshte llogarit bruto. Ne keto raste llogaritja e PH eshte llogaritur neto, perveq qe oboret nuk llogariten, me llogaritjen bruto edhe tejkalohet koeficienti i ndertimit por edhe i ipet mundesia pronareve qe ne te ardhmet e zgjerojne ndertimin se thiren ne ate qe e kane bere pagesen bruto. tabela 6. Shembuj të tejkalimit te koeficientit <table><tr><td>Leja ndertimore</td><td>Bruto m²</td><td>neto</td><td>ndryshimi</td><td>Tejkalim i koeficientit</td></tr><tr><td>04-351/01-0014353/22</td><td>1,154.05</td><td>761.31</td><td>392.74</td><td>7.14</td></tr></table>	Leja ndertimore	Bruto m²	neto	ndryshimi	Tejkalim i koeficientit	04-351/01-0014353/22	1,154.05	761.31	392.74	7.14	Sqarimet e ofruara nga Komuna kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport. Tutje, gjetja lidhet me mungesën e një metodologjie të njëtrajtshme për trajtimin e Penthouse-it. Ky trajtim ndikon në parametrat urbanistikë dhe në tarifën e lejes.
Leja ndertimore	Bruto m²	neto	ndryshimi	Tejkalim i koeficientit									
04-351/01-0014353/22	1,154.05	761.31	392.74	7.14									

		04-351/01-0027433/23	1,626.00	674	952	7.27	
		Te tabela 6. Jane paraqitur rastet ku me llogaritjen bruto -edhe oboret te PH- kishte me pas tejkallim koeficienti. Ne dy rastet PH eshte llogaritur neto – pa oborre-dhe nuk ka tejkallim koeficienti. Siperfaqet e shenuara si ndryshim faktikisht jane oboret e PH. Kjo eshte mvarur edhe nga vet projekti i dorëzuar , qe nuk eshte domosdoshmëri te jete 7 koeficienti. Ne keto raste PH jane llogaritur neto per shkak se oboret nuk hyne ne llogaritje. Me llogaritjen bruto do te ipet mundesia qe pala te beje ndertimin e komplet siperfaqes qe do te shkaktonte edhe rritjen e koeficienti . Andaj eshte llogaritur vetem hapsira brenda mureve te objektit. Sa i perket ndikimit te mundeshem financiar nga PH nuk ka asnje ndikim, perndryshe e cekem edhe me larte ne rast te pageses nga pala ajo do ti gezoj te gjitha te drejtat qe te ndertoj ate pjese dhe ta shfrytzoj per banim.					
Gjetja 9		Komuna ka lejuar ndertimin prane hekurudhes Ne baze te te gjitha dokumenteve te planifikimit qe kemi pas si Komune e Ferizajt duke filluar nga dokumenti i vetem qe ka qene ne fuqi nga viti 2017 PZHK-Ferizaj, e po ashtu edhe dokemetet qe kane qene ne fuqi para vitit 2017 siq jane PZHU, planet rregulluese, distancat e ndertimit ne kete brez kane qene sakt te percaktuar. Gjithashtu ne baze te ligjit te ndertimit vija ndertimore ne ate zone eshte percaktuar saktesisht duke u bazuar ne 50 metra distance dhe eshte respektuar nga ne. Sikur te ishte keshtu sic kane deklaruar infrakos, Infrakos ka zyrtaret e saj gjithandej dhe kane mundur te shfrytezojen te gjitha drejtat ligjore qe te ndalin punimet, ne kemi pasur raste te tilla madje ne projektet publike kur Infrakos ka marr masa te tilla, ku edhe eshte vendosur edhe masa e perkoheshme nga Gjykata Themelore ne rastin e ndertimit te nenkalimit ne Ferizaj, te njejtën gje kan mundur te bejen edhe per kete projekt nese do te ishte ashtu sic kane thjeksuar. Gjithashtu e keni te bashkangjitur edhe deshmi kur raste vet INFRAKOS jep pelqim per ndertimin e objekteve ne distancën me te afert qe ata vete e kane then nuk mund te ipet pelqim. Ligji për Hekurudhat nuk bën dallim në bazë të madhësisë apo formës së objektit. Nëse kjo distancë mbrojtëse është e përcaktuar me ligj, atëherë ajo duhet të zbatohet në mënyrë të njëjtë për të gjitha llojet e objekteve, pasi në dispozitat ligjore nuk bëhet ndarje sipas madhësisë, formës apo karakterit të objektit. Rrjedhimisht, INFRAKOS-i duhet t’i trajtojë të gjitha palët në mënyrë të barabartë, pa dallim nëse bëhet fjalë për objekte publike apo private. Zonat mbrojtëse të përcaktuara nga INFRAKOS-i duhet					Sqarimet e ofruara kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport. Dëshmia e dorëzuar nga Komuna nuk i referohet gjetjes tonë. Komuna ka ofruar si dëshmi një objekti montazh afarist prej vetëm 80 m², i cili mund të largohet në çdo kohë, ndërsa objekti i referuar në auditim me siperfaqe mbi 33,346.60 m², është konstruksion i përhershëm në afërsi të hekurudhës. Për rrjedhojë, rastet nuk janë të krahasueshme dhe dëshmia e ofruar nuk e adreson gjetjen.

		të mbrohen dhe të zbatohen në mënyrë të njëjtë për të gjitha palët, në përputhje me parimin e trajtimit të barabartë dhe me dispozitat e legjislacionit në fuqi.	
Gjetja 10		Vonesa ne leshimin e lejeve shpesh ka ndodhur per shkak te stafit te pakte administrativ si dhe vonesave nga palete ne kompletim te dokumenteve, shume prej dokumenteve duhet te sigurohen ne procedura te ndryshme administrative nga institucione te ndryshme. Dhe mos me i obliguar palete qe te aplikojne rishtaz se me aplikimin e ri po rritet numri i kerkesave i cili faktikisht nuk eshte real se per te njeften lende po behen disa kerkesa Edhe ky rekomandim do te zbatohet ne perpikemeri ne te ardhmen.	Sqarimet e ofruara kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport.
Gjetja 11		Sa për procesin e lejes se rrenimit ne shume raste palet nuk kane bere kerkese per leje rrenim sepse objektet i kane rrenuar para fillimit te procedurave para kerkeses per kushte si dhe ka raste qe ska pasur se cka te rrenohet sepse ka qene hapesire e lire . Ne disa raste eshte vazhduar me procedurat e lejeve te rrenimit.	Sqarimet e ofruara kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport.
Gjetja 12		Te rastet e dokumentacioneve te dyfishta ka qene leshime teknik per shkak te numrit te madh te lendeve ne te cilat perballat DUM, lend te cilat jane sqaruar sa keni qene ne auditim, Dokumentet te cilat jane ne dosje te Drejtorise se Urbanizmit jane dokumentet e vetem valide. Mbetemi te komenti fillestar. Vendimet përfundimtare janë ato të nxjerra dhe të prezantuara nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit dhe jo vendimet apo dokumentet që mund të jenë marrë nga palët apo përmes ndonjë rruge tjetër zyrtare. Duhet theksuar se, në rastin e parë, fakti që pala është pajisur me leje 2B+P+12 është evidentuar nga vetë Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit dhe konsideroj që nuk duhet të figurojë si gjetje e ZKA-së, pasi, në të kundërtën, palës do t'i njihej e drejta edhe për një kat shtesë.	Disponueshmëria e dy palë dokumenteve në Komunë për lejen e ndërtimit të njëjtë, shtoi edhe faktin që ekzaminimi fizik në terren nga auditori ka konstatuar që etazhiteti është më i lartë për rastin e parë krahasuar me cilindo prej këtyre dy vendimeve, e mbështet gjetjen tonë. Kurse për rastin e dytë në dy vendimet për objektin e njëjtë ekzistojnë pozicionime të ndryshme të objektit. Gjetja qëndron.
Gjetja 13		Masat e ndermarra nga Inspektorati nuk kane siguruar ndalimin efektive te punimeve pa leje Ne kuader te masa qe jane te parapar ne kornizen ligjore, inspektorët i kane kryer te gjitha vepimet e nevojshme te parapara me legjislacionin ne fuqi, per procedurat tjera jane organet tjera kopmtetente dhe inspektorët nuk kane mekanizmet te veprimet qe nuk e kane shfrytëzuar.	Rekomandimi synon forcimin e mekanizmave të zbatimit, në mënyrë që masat e shqiptuara të zbatohen efektivisht dhe të shmanget përshkallëzimi i rasteve në procedura penale. Kjo çështje është trajtuar si në Përmbledhje, ashtu edhe në detaje në gjetjen "Masat e ndërmara nga Inspektorati nuk kanë siguruar ndalimin efektiv të punimeve pa leje". Gjetja qëndron.

Gjetja 14		Ndryshimi i paaautorizuar i projektit kryesor Inspektorati i ka marr te gjitha masat dhe ka bere kallximin penal.	Sqarimet e ofruara kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport.
Gjetja 15		Vendimet e lejeve nuk i dorezohen Inspektoratit Vendimet e lejeve te ndertimit dhe te gjitha dokumentacionet e drejtorise se Urbanizmit jane ne dispozicion te inspektorave dhe munde te kene qasje. DUM në vazhdimi ka pasur qasje bashkepunimi me inspektoratin e ndertimit dhe te njejtit kane pasur informata per te gjitha lejet e ndertimit.	Sqarimet e ofruara në komente nuk përputhen me dëshmitë e marra gjatë auditimit. Drejtori i Urbanizmit ka deklaruar se Inspektorati është njoftuar për të gjitha lejet, ndërsa Zyra e Inspektoratit ka dorëzuar dy shkresa zyrtare të vitit 2022 drejtuar DUM-it dhe MMPH-së me kërkesën për dorëzimin e kopjeve të lejeve, për të cilën nuk kishte marrë përgjigje. Për më tepër, neni 21, paragrafi 5 i Ligjit Nr. 04/L-110 obligon organin kompetent t'ia përcjellë Inspektoratit kopjen e lejes dhe dokumentacionin përkatës. Gjetja qëndron.
Gjetja 16		Tejkalimi i etazhitetit të lejuar me leje ndertimore Inspektoret i kane marr te gjitha masat e nevojsheme, kane dal ne tren, i kan vendos shirtet per ndalimin e punimeve, kane bere kallximin penal, ndertime pa leje eshte veper penale dhe te kompencat e metutjeshme i takojne organve te drejtesise. Kemi raste konkrete kur gjykata ka marr vendim qe te obligoj palen qe te ekzekutoje rrenimin e ndertimit pa leje.,	Sqarimet e ofruara kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport.
Gjetja 17		Objektet u certifikuan pa u plotesuar plotesisht kushtet e perdorimit Aplikimi behet ne sportel dhe ne nuk e dijm se cka palet dorezojne, disa here lendet vijne te pa kompletuara .Per te cilat mandej palen e informojm per kompletim te dokumentacionit. Dhe keto vonesa vijne kryesisht nga investitoret.	Sqarimet e ofruara kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport.
Gjetja 18		Certifikim i objekteve me devijim nga projekti i miratuar Në bazë të <u>UDHËZIM ADMINISTRATIV MMPH Nr.05/2017 PËR MBIKËQYRJE INSPEKTUESE DHE PROCEDURËN PËR LËSHIMIN E CERTIFIKATËS SË PËRDORIMIT</u> , neni 24, pika 2, për lejet e ndërtimit të lëshuara pas hyrjes në fuqi të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim. por para datës 13 gusht 2013 të hyrjes në fuqi të UA 18/2013 për standardet minimale dhe procedurat për mbikëqyrje inspektuese dhe lëshim të certifikatës së përdorimit, duhet të dorëzohet aplikacioni sipas Shtojcës 6 i cili përmban listën e dokumenteve të kërkuara dhe ne si Drejtori i kemi respektuar me përpikmeri keto kereksa.	Rastet e paraqitura ne raport janë ato te cilat i kemi diskutuar gjate fazës se terrenit. Pasi nuk keni dorëzuar dëshmi për rastet e dokumentuara edhe me foto dhe me shkresat zyrtare gjetja qëndron. Sqarimet tjera i kemi dhënë ne raport para pranimit të komenteve nga Komuna.
Gjetja 19		Komuna nuk ishte mjaftushem transparente në procesin e ndertimit te objekteve. Publikimi i informatave 15 dite para leshimit te kushteve ndertimore ne zonen ku do te leshohet leja ndertimore, pranimi i paleve pa termin nga Drejtori dhe zyrtaret e Drejtorise, ku mund te dikutohet per te gjitha qeshtjet dhe kerkesat e paleve, konsiderojme qe eshte transparnce e	

		mjaftueshem, po ashtu drejtoria ju kemi informuar qe eshte ne procedure te skenimit te dokumenteve per publikm e gjithashtu e kemi ne plan te prokurimit procedurat per realizimin e aplikacionit te E-lejes qe do te ofroje transparenc edhe me te madhe dhe qasje me lehte ne te ardhmen per qytetaret, Konsultime publike te padokumentuara dhe ndikim te paqarte ne vendimmarrje. Komuna e Ferizajt I ka kryer te gjitha procedurat ne baze te ligjit sa I perket hartimit te HZK-s, perndryshe nuk te ishrte e mundur te mirren pelqimet deri ne shqyrtim publik te hartimit te HZK-s, dokumente qe u pezullua nga MMPHI ne vitn 2023.	Sqarimet e ofruara nga Komuna kanë qenë të trajtuara nga ZKA në raport.
Gjetja 20		Munges dhe paqartesi ne njoftimin publik dhe ne mekanizmin për trajtimin e ankesave te qytetareve DUM vazhdimisht përmes njoftimit publik e ka parqitur informaten per ndertim te ri. Gjithashtu mund ti referoheni edhe sqarimit te dhene per transparence. Po ashtu e-mail dhe numri i telefonit te drejtorit jane publik edhe ne webfaqe te Komunes se Ferizajt dhe qytetaret 24 ore mund te i drejtohen me kerekasat dhe ankesat e tyre. Permbajtja e formularit te njoftimit public eshte standard , nga ministria, dhe plotesohen me informata te cilat kerkohen ne te	Auditimi ka theksuar se adresa elektronike (e-mail) nuk ka qenë e publikuar në njoftimin publik. Ky konstatim i referohet përmbajtjes së njoftimit publik dhe nuk ka të bëjë me adresën elektronike të drejtorit të DUM-it. Shablloni i formularit kërkon që kjo e dhënë të përfshihet në njoftimin publik, ndërsa në rastet e trajtuara ajo mungon. Gjetja qëndron.
Gjetja 21		Munges e informatave thelbësore ne vendimin e lejes ndertimore Informatat jane te mjaftueshme per identifikimin e objektit ne teren. Vendimi i lejes ndertimore eshte akt administrativ i cili ka elementet e aktit sipas Ligjit te Procedures Aministrative ne fuqi si forme eshte marre ne UA 06/2017.	Komenti nuk e ndryshon gjetjen. Qëllimi i vendimit nuk është vetëm identifikimi i objektit në terren, por paraqitja e qartë e parametrave të miratuar të ndërtimit. Nuk mjaftojnë vetem disa elemente të paraqiten. Prandaj, gjetja qëndron dhe kërkohet vigjilencë më e shtuar gjatë përpilimit të këtyre vendimeve.



RR. AHMET KRASNIQI NR. 210,
LAGJIA ARBËRIA, PRISHTINË 10000, KOSOVË



www.zka-rks.org



+383 38 60 60 01



info@zka-rks.org

