



Organizata Jo-qeveritare Emancipimi Civil Ma Ndryshe  
EC MA NDRY SHE

Analizë e shkurtër  
**SEKTORI I NDËRTIMEVE NË KOSOVË**

*Nëntor 2018, Prizren*

## **PËRMBAJTJA**

I. Përmbledhje ekzekutive .....	2
II. Situata e përgjithshme e planifikimit hapësinor në komunat e Kosovës .....	3
III. Standardet europiane të planifikimit dhe ndërtimit .....	4
IV. Korniza ligjore dhe dokumentet e planifikimit hapësinor .....	5
V. Ndërtimet pa leje në Kosovë – Rasti i Prizrenit.....	6
VI. Legalizimi i ndërtimeve pa leje .....	7
VII. Rekomandime .....	9

## Përmbledhje ekzekutive

Qeveritë lokale në Kosovës dhe njësitë e tyre të planifikimit dhe ofrimit të shërbimeve publike në veçanti kanë mungesë të njohurive dhe përvojës në planifikimin, dizajnimin dhe menaxhimin e hapësirave publike. Sektori i ndërtimeve në Europë ka një rëndësi strategjike për shtetet anëtare, ngase ofron ndërtesa dhe infrastrukturë që janë të nevojshme për ekonominë dhe shoqërinë. Ligji për Ndërtim i Kosovës ka hyrë në fuqi në vitin 2012.<sup>1</sup> Në këtë ligj, në nenin 6, parashihet përpilimi i Kodit Unik të Ndërtimit të Kosovës, në frymën e standardeve teknike të BE-së, praktikave më të mira ndërkombëtare dhe rrethanave ekzistuese në Kosovë. Në një hulumtim të EC Ma Ndryshe dhe Pro-Planning të vitit 2016,<sup>2</sup> shumica e komunave të anketuara (71%) deklarojnë se janë mirë të informuara me reformën e kornizës ligjore në planifikim hapësinor. Në prill të këtij viti, drejtuesit e Komunës së Prizrenit kanë identifikuar 34 raste të dyshimta të shkeljeve ligjore që kanë të bëjnë me lejet ndërtimore, tejkalimin e lejeve si dhe ndërtimeve pa leje dhe këto raste i janë dorëzuar prokurorisë për iniciimin e hetimeve për keqpërdorimet eventuale.

Kuvendi i Republikës së Kosovës, në seancën e mbajtur më 25 janar 2018, pas shqyrtimit të parë ka miratuar në parim Projektligjin numër 06/L-024 për trajtimin e ndërtimeve pa leje. Ligji (i skaduar) për trajtimin e ndërtimeve pa leje (nr. 04/L-188), ka qenë në fuqi nga shkurti i vitit 2014 deri në shkurt të vitit 2017, ku gjatë zbatimit të tij janë evidentuar mbi 352 mijë ndërtime pa leje, që janë përfshirë në regjistrin kombëtar dhe se vetëm afër 8 mijë e 500 aplikime janë bërë për legalizim. Ndërkohë te

ligji i për trajtimin e ndërtimeve pa leje, nën 10 parasheh që në listën e pritjes të përfshihen ndërtimet pa leje të ndërtuara në: pronë publike; pronë shoqërore; toka bujqësore nën komasacion dhe nën sistem të ujitjes; sipërfaqet e mbrojtura, zonat e mbrojtura, zonat e veçanta të mbrojtura dhe zonat e veçanta, përfshirë parqet kombëtare; dhe korridoret infrastrukturore, dhe se përfshirja në listën e pritjes e një ndërtimi nuk e paragjykon vendimin përfundimtar për trajtimin e atij ndërtimi sipas këtij Ligji.

EC Ma Ndryshe tashmë disa vite harton raport kontribues për Raportin e Komisionit European për shtetin e Kosovës, duke mbuluar çështjet e planifikimit hapësinor dhe trashëgimisë kulturore. Në raportin e këtij viti (Nëntor 2018) "Zhvillimi i Qëndrueshëm dhe Sfidat e Planifikimit dhe Ndërtimit në Kosovë, listohen këto rekomandime specifike:

- Autoritetet e nivelit qendror dhe atij lokal të zbatojnë në mënyrë efektive legjislacionin në mjedis, planifikim, ndërtimtari dhe mbrojtjen e trashëgimisë kulturore
- Kodi Unik i Ndërtimit të aprovet në afatin sa më të shkurtër kohor
- Të rritet pjesëmarrja e qytetarëve në planifikim dhe vendimmarrje, në mjedis, planifikim, ndërtimtari dhe mbrojtjen e trashëgimisë kulturore
- Të harmonizohen kompetencat e nivelit qendror dhe lokal në mjedis, planifikim, ndërtimtari dhe mbrojtjen e trashëgimisë kulturore
- Shkeljet ligjore që kanë të bëjnë me lejet ndërtimore, por edhe të rrënimin të ndërtesave të trashëgimisë kulturore të adresohen nga gjyqësori në mënyrë më efektive
- Task-Forca për Qendrën Historike të Prizrenit duhet ta dinamizojë angazhimin e vet dhe të jetë transparente para publikut
- Miratimi dhe zbatimi i planeve të menaxhimit për Qendrat Historike të Kosovës

<sup>1</sup> Ligji Nr. 04/L-110 për Ndërtim, linku:

<https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2833>

<sup>2</sup> EC Ma Ndryshe dhe Pro-Planning, Sfidat e Planifikimit dhe Menaxhimit Hapësinor në Komuna, 2016 -

[https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/160530170335\\_EC\\_PRO\\_Analiza\\_SHQ.pdf](https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/160530170335_EC_PRO_Analiza_SHQ.pdf)

- Të shtohen masat për rritjen e sigurisë në punë, sidomos në sektorin e ndërtimitarisë
- Të adresohen sfidat ekzistuese për mbrojtjen e trashëgimisë natyrore dhe të parandalohen ndërtimet pa leje në zonat e mbrojtura.

### **Situata e përgjithshme e planifikimit hapësinor në komnat e Kosovës**

Planifikimi urban në komnat/qytetet e Kosovës është zakonisht një aktivitet teknik i drejtuar nga ekspertë, i cili bazohet në të dhënat ekzistuese zyrtare dhe ka pak lidhje me mjedisin për të cilin është duke u përgatitur. Kjo në përgjithësi prodhon plane që nuk janë të lidhura me kapacitetin e qeverisë lokale për t'i zbatuar ato, që nuk pasqyrojnë realitetet vendore dhe për të cilat popullsia lokale nuk ndjen asnjë pronësi. Dispozita për pjesëmarrjen e publikut është e kufizuar në shfaqjen e planeve urbanistike për një periudhë të caktuar kohore për të lejuar "komentin publik" para se të miratohet versioni formal i planit. Indeksi i Transparencës Komunale i EC Ma Ndryshe (i kryer në 15 komuna të Kosovës) tregon se planifikimi urban është ende në fund të treguesve të transparencës dhe llogaridhënies, duke ofruar pak hapësirë për ndikimin e publikut.<sup>3</sup> Hapësirat publike marrin nivelin më të ulët të vëmendjes brenda konsultimeve publike tashmë të kufizuara për planet urbane. Me përjashtime të vogla, projektet infrastrukturore (rrugët, sheshet, parqet dhe të tjera) në qytetet e Kosovës nuk i nënshtrohen konsultimeve publike.

Objektivat e Zhvillimit të Qëndrueshëm të OKB-së për herë të parë bënë një referencë të qartë dhe identifikuan si një ndër 17 objektivat "përfshirjen, sigurinë, qëndrueshmërinë dhe qëndrueshmërinë e qyteteve dhe

vendbanimeve njerëzore". Pika e referencës është vendosur në vitin 2030, kur, ndër të tjera, hapësirat publike duhet të jenë të sigurta, gjithëpërfshirëse, të arritshme dhe të gjelbra, veçanërisht për gratë, fëmijët, personat e moshuar dhe personat me aftësi të kufizuara.<sup>4</sup> Pak muaj më parë, Asambleja e Përgjithshme e OKB-së miratoi dokumentin Habitat III (konferencë në Quito) për zhvillimin e qëndrueshëm urban. Habitat III përcakton një vizion ambicioz, ku qytetet dhe vendbanimet njerëzore: përmbushin funksionin e tyre shoqëror, janë pjesëmarrës dhe nxisin angazhimin qytetar, vendosin prioritetet për hapësira publike të sigurta, gjithëpërfshirëse, të arritshme, të gjelbra dhe cilësore, fuqizojnë gratë dhe eliminojnë diskriminimin, dhunën dhe ngacmimin e kështu me radhë.<sup>5</sup> Praktika aktuale e qeverisjes urbane në qytetet e Kosovës nuk përmbushë parimet ndërkombëtare të zhvillimit të qëndrueshëm, të përqendruar tek njerëzit, moshat dhe gjinia dhe infrastruktura e integruar urbane. Autoritetet planifikuese në Kosovë kanë nevojë për mbështetje për forcimin e qeverisjes urbane dhe krijimin e institucioneve dhe mekanizmave të shëndosha për të nxitur pjesëmarrjen e publikut në planet zhvillimore urbane që do të mundësonin dhe përshpejtonin përfshirjen sociale, rritjen e qëndrueshme, gjithëpërfshirëse dhe të qëndrueshme ekonomike dhe mbrojtjen e mjedisit.

Qeveritë lokale në Kosovë dhe njësitë e tyre të planifikimit dhe ofrimit të shërbimeve publike në veçanti kanë mungesë të njohurive dhe përvojës në planifikimin, dizajnimin dhe menaxhimin e hapësirave publike. Ata dështojnë të konceptojnë hapësirat publike si platforma që bashkojnë njerëz nga të gjitha sferat e jetës, duke shmangur dominimin e

<sup>3</sup> EC Ma Ndryshe, Municipal Transparency Reform Index 2015, at [http://ecmandryshe.org/repository/docs/160419223\\_026\\_indeksi\\_eng.pdf](http://ecmandryshe.org/repository/docs/160419223_026_indeksi_eng.pdf)

<sup>4</sup> United Nations, Sustainable Development Goals, at <http://www.un.org/sustainabledevelopment/>

<sup>5</sup> United Nations, New Urban Agenda (Habitat III), at <https://www2.habitat3.org/bitcache/99d99fbd0824de50214e99f864459d8081a9be00?vid=591155&disposition=inline&op=view>

ndonjë grupi dhe duke siguruar një mjedis të sigurt dhe mikpritës për të gjithë, duke përfshirë grupet e nënpërfaqësuar të komunitetit. Qytetet e Kosovës po po shndërrohen në hapësira të segreguara dhe të polarizuara, ku nuk gjejnë zbatim të lehtë lëvizshmëria sociale, reformat demokratike dhe mundësitë ekonomike.

Një qasje e re e politikës për zhvillimin e qëndrueshëm urban është një nga standardet kyçe të BE-së që duhet të arrijnë vendet që aspirojnë dhe Kosova nuk është përjashtim. Gjatë dy dekadave të fundit, zhvillimi i qëndrueshëm urban ishte një nga fushat më të rëndësishme të diskutimit në institucionet e BE. Ky proces në vazhdim, i cili në masë të madhe mori formën e takimeve jozyrtare të ministrave, ka ndihmuar në formimin e një kornize konceptuale të përbashkët, që çon në një marrëveshje për objektivat dhe parimet e zhvillimit urban, që zakonisht quhen 'acquis urbane'. Axhenda Urbane e miratuar kohët e fundit për BE (Pakti i Amsterdimit) është një metodë e re e punës për të siguruar shfrytëzimin maksimal të potencialit të rritjes së qyteteve dhe për të përballuar me sukses sfidat sociale. Një nga prioritetet kyçe të Paktit të Amsterdimit është Mobiliteti Urban. Objektivat janë që të ketë një lëvizshmëri urbane të qëndrueshme dhe efikase. Fokusi do të jetë: transporti publik, lëvizshmëria e butë (ecje, çiklizëm, hapësirë publike) dhe aksesueshmëri (për të paaftët, të moshuarit, fëmijët e vegjël etj.) Dhe një transport efikas me lidhje të brendshme të brendshme (lokale) dhe të jashtme (rajonale).<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> EU 2016 Presidency, Urban Agenda for the EU (Pact of Amsterdam), at [http://urbanagendaforthe.eu/wp-content/uploads/2016/05/Pact-of-Amsterdam\\_v7\\_WEB.pdf](http://urbanagendaforthe.eu/wp-content/uploads/2016/05/Pact-of-Amsterdam_v7_WEB.pdf)

## **Standardet europiane të planifikimit dhe ndërtimit**

Sektori i ndërtimeve në Europë ka një rëndësi strategjike për shtetet anëtare, ngase ofron ndërtesa dhe infrastrukturë që janë të nevojshme për ekonominë dhe shoqërinë. Zinxhiri i vlerave në ndërtimtari përfshin një gamë të gjerë të aktiviteteve ekonomike, nga nxjerrja e lëndës së parë, prodhimi i produkteve të ndërtimtarisë, deri te dizajnimi, ndërtimi, menaxhimi dhe kontrolli i punëve ndërtimore, mirëmbajtja e tyre, renovimi, demolimi sikurse edhe riciklimi i mbetjeve inerte të ndërtimit. Si i tillë, sektori i ndërtimeve luan rol të rëndësishme në qëllimet e BE-së për zhvillim të mençur, qëndrueshëm dhe përfshirës, dhe ka ndikim të drejtpërdrejtë në cilësinë e jetesës. Politikat e BE-së për ndërtesat synojnë një qasje të integruar, që mbulon qëndrueshmërinë, në aspektin e energjisë dhe efikasitetit të resurseve, çështjet e shëndetit dhe sigurisë.<sup>7</sup>

Siguria e ndërtesave dhe punëve në ndërtimtari është me rëndësi të madhe. Eurokodet luajnë një rol të rëndësishëm në këtë drejtim. Ato janë një sërë standardesh evropiane që sigurojnë një qasje të përbashkët për projektimin strukturor të ndërtesave dhe punëve të tjera të ndërtimtarisë dhe janë referenca e preferuar për specifikimet teknike në kontratat publike. Standardet evropiane sigurojnë mjetet për vlerësimin dhe raportimin e performancës së ndërtesave në lidhje me qëndrueshmërinë sociale, ekonomike dhe mjedisore, duke mbuluar tërë ciklin e jetës. Ato përdoren në të gjithë BE-në dhe promovohen ndërkombëtarisht për të vendosur tregues dhe metoda të harmonizuara në skemat e ndryshme të certifikimit.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> "The European construction sector", Brochure 2016, European Commission, Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs Directorate General, Energy Directorate General, Joint Research Centre (JRC), qasur me 1 shtator 2018

<sup>8</sup> Po aty

Ligji për Ndërtim i Kosovës ka hyrë në fuqi në vitin 2012.<sup>9</sup> Në këtë ligj, në nenin 6, parashihet përpilimi i Kodit Unik të Ndërtimit të Kosovës, në frymën e standardeve teknike të BE-së, praktikave më të mira ndërkombëtare dhe rrethanave ekzistuese në Kosovë. Tutje theksohet se qëllimi i Kodit është vendosja e kërkesave minimale për mbrojtjen e shëndetit publik, sigurisë dhe mirëqenies së përgjithshme përmes rezistencës së nevojshme të strukturës së hapësirave të emergjencës, ekuilibrit dhe stabilitetit, sanitarisë, menaxhimit të mbeturinave ndërtimore, ndriçimit adekuat dhe ventilimit, masave për eficiencë dhe kursim të energjisë, dhe sigurisë së jetës dhe pronës nga zjarri dhe rreziqeve tjera që i atribuohen mjedisit ndërtimor si dhe t'i krijoj siguri zjarrfikësve dhe përgjegjësve tjerë në raste të emergjencave.

Por zyrtarët e MMPH-së kanë pranuar se Kodi Unik i Ndërtimit akoma nuk është aprovuar. Megjithatë kanë pohuar se pjesë kryesore të Kodit Unik të Ndërtimit do të jenë Eurokodet, së bashku me shtojcat kombëtare, dhe si i tillë mund të jetë i kompletuar për miratim dhe zbatim.<sup>10</sup>

### **Korniza ligjore dhe dokumentet e planifikimit hapësinor**

Në përpjekjet për të arritur planifikim efektiv ligji 04/L-174 për planifikimin hapësinor ka prezantuar strukturën e re të dokumenteve të plani kimit hapësinor si në nivelin qendror ashtu edhe në atë lokal, të vendosura në një sistem hierarkik dhe interaktiv. Të dy nivelet kanë plane multi-sektorale të karakterit strategjik si Plani Hapësinor i Kosovës (PHK) dhe Plani Zhvillimor Komunal (PZHK) si dhe një lloj të ri të planeve që kanë më tepër karakter

rregullues/ zbatues si Harta Zonale e Kosovës dhe Harta Zonale e Komunës. Këto plane, edhe pse të ndërlidhura, janë dokumente të veçanta që zhvillohen dhe miratohen nëpërmjet procedurave të veçanta dhe në mënyrë të njëpasnjëshme. Sipas Emina Rexhiq, drejtore e urbanizmit në Komunën e Lipjanit, “në një masë legjislacioni aktual rregullon fushën e ndërtimeve, mirëpo duhet të plotësohet me ligje të tjera si p.sh. ligji mbi tokën ndërtimore sipas të cilit do të rregulloheshin kriteret për të drejtën e shfrytëzimit të tokës dhe kushtet ligjore”.<sup>11</sup>

Në një hulumtim të EC Ma Ndryshe dhe Pro-Planning të vitit 2016,<sup>12</sup> shumica e komunave të anketuara (71%) deklarojnë se janë mirë të informuara me reformën e kornizës ligjore në planifikim hapësinor. Informacioni në të shumtën e rasteve është marrë përmes shkresave nga MMPH/ Departamenti i Planifikimit Hapësinor, apo dhe web-faqja e MMPH dhe Asociacioni i Komunave të Kosovës. Ka dhe të tilla raste kur komuna është informuar rastësisht përmes kolegëve nga komunat tjera nga takimet e përbashkëta apo dhe organizatave të huaja të cilat i mbështesin komunat në punën e tyre.

Në raport me përmbushjen e kërkesave ligjore të LPH, të gjeturat nga intervistat e këtij hulumtimi tregojnë se:

- 78% e komunave të intervistuar deklarojnë se kanë dorëzuar në MMPH dokumentet e miratuara (PZHK, PZHU, PRRU-të) në formë digjitale.
- 50% e komunave të intervistuar kanë ndjekur trajnimet e organizuara nga MMPH përmes donatorëve mbështetës të saj

<sup>9</sup> Ligji Nr. 04/L-110 për Ndërtim, linku:

<https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2833>

<sup>10</sup> Përgjigje përmes emailit nga Bajram Kadriu, Zyrtar i lartë për Komunikim, MMPH, 13 nëntor 2018

<sup>11</sup> Intervistë me Emina Rexhiq, Drejtore e Planifikimit dhe Urbanizmit, Komuna e Lipjanit

<sup>12</sup> EC Ma Ndryshe dhe Pro-Planning, Sfidat e

Planifikimit dhe Menaxhimit Hapësinor në Komuna, 2016 -

[https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/160530170335\\_EC\\_PRO\\_Analiza\\_SHQ.pdf](https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/160530170335_EC_PRO_Analiza_SHQ.pdf)

- Komunat nuk kanë arritur të plotësojnë kërkesën ligjore sa i përket hartimit të Raportit monitorues të zbatimit të dokumenteve të planifikimit.

Në lidhje me këtë përgjigjet gjatë intervistave kanë treguar se ka nevojë për një interpretim më të qartë të LPH në mënyrë që të evitohen problemet gjatë zbatimit të tij. Në pyetjet e tyre lidhur me çështje të ndryshme që kanë të bëjnë me zbatimin e ligjit, komunat kanë marrë interpretime jokonsistente dhe të pakoordinuara nga ana e zyrtarëve të MMPH. Mungesa e stafit e në veçanti përvojës në hartim të këtyre dokumenteve, është paraqitur nga komunat si një nga sfidat kryesore në këtë drejtim, ku 50 % prej tyre kanë deklaruar se kanë nevojë për mbështetje profesionale gjatë këtij procesi. Në veçanti është përmendur HZK si një lloj i ri i dokumentit i cili përcakton hollësisht llojin, destinimin, shfrytëzimin e plani kuar të hapësirës dhe masat e veprimit për tërë territorin e Komunës. Prej komunave të intervistuar në kuadër të këtij hulumtimi, 42 % janë shprehur të kenë shumë paqartësi dhe konfuzitet si rreth përmbajtjes së HZK ashtu edhe rreth metodologjisë për hartimin e saj.

Problemet të cilat janë theksuar nga zyrtarët komunal gjatë hartimit dhe zbatimit të dokumenteve të plani kimit hapësinor përfshijnë:

- Sigurimi i të dhënave të azhurnuara për fushat tematike të lartpërmendura, si një nga problemet kryesore që e përcjellin procesin e planifikimit.
- Lidhur me banimin, që rangohet si një nga sfidat kryesore nga shumica e komunave është theksuar mungesa e ekspertizës së nevojshme për plani kimitin e zhvillimit të këtij sektori
- Përkundër faktit që shumë nga banesat e ndërtuara janë të pashfrytëzuara, ka presion të vazhdueshëm për ndërtime të reja.
- Parcelimi i paplani kuar i ngastrave, i mo- sazhurnuar në kadastër dhe ndërtimet pa leje e pamundësojnë

zbatimin e planeve. Kjo ndërlidhet edhe me humbjen e tokës bujqësore e cila është parcelizuar dhe shndërruar në tokë ndërtimore.

- Mungesa e tokës komunale për ofrimin e infrastrukturës së nevojshme për shërbime publike konsiderohet po ashtu një çështje e rëndësishme.

Një nga problemet evidente është sigurimi i bashkëpunimit qytetar për të arritur respektin të standardeve dhe prirëve të ndërtimit. Në pyetjen mbi vullnetin e qytetarëve për të respektuar këto standarde, drejtori i urbanizmit në Komunën e Mitrovicës së Jugut, Besnik Beka thekson se “disa qytetarë kanë bashkëpunuar me nivelin lokal dhe kanë respektuar kriteret e ndërtimit, ndërsa disa jo, sepse kjo shihet edhe nga numri i madh i ndërtimeve pa leje”.<sup>13</sup>

### **Ndërtimet pa leje në Kosovë – rasti i Prizrenit**

Në prill të këtij viti, drejtuesit e Komunës së Prizrenit kanë identifikuar 34 raste të dyshimta të shkeljeve ligjore që kanë të bëjnë me lejet ndërtimore, tejkalimin e lejeve si dhe ndërtimeve pa leje dhe këto raste i janë dorëzuar prokurorisë për iniciimin e hetimeve për keqpërdorimet eventuale. Sipas tyre dyshimet janë se ka pas shkelje të dispozitave të Ligjit për ujërat, pastaj Ligjit për Qendrën Historike të Prizrenit, Ligjit për Trashëgiminë Kulturore, Ligjit për Hekurudhat.<sup>14</sup> Ky numër i rasteve sipas informatave të fundit ka shkuar në 40 sosh.

Sipas autoriteteve lokale, Komuna e Prizrenit për më shumë se gjashtë muaj nuk ka mundur të lëshojë leje ndërtimore, si pasojë e vendimit gjyqësor për pezullimin e zbatimit të PZHK-së, PPU-së dhe 2 PRRU-ve, që ndërlidhej me

<sup>13</sup> Intervistë me Besnik Bekën, Drejtor i Planifikimit dhe Urbanizmit, Komuna e Mitrovicës së Jugut

<sup>14</sup> Deklaratë e kryetarit të Komunës së Prizrenit gjatë konferencës për media të mbajtur me 10 prill 2018 në Komunën e Prizrenit.

pretendimet për uzurpimin e pronave të Hekurudhës, gjegjësisht ndërtim në brezin e saj pa bazë ligjore. Për hartimin e dokumenteve të planifikimit hapësinor, ish-qeverisjet në Prizren nuk e kanë përfshirë në proces fare "Infrakos"-in.

Për ta zhbllokuar këtë vendim gjyqësor, Komuna është detyruar të bëjë marrëveshje me ndërmarrjen "Infrakos", e cila i menaxhon hekurudhat, duke u obliguar që së bashku me ekipin e tyre në terren të bëjë lirim të trasesë së hekurudhës. Në shtator 2018 ka filluar aksioni i Inspektoratit në këtë zonë për lirim nga uzurpimet në rastet ku ka ndërtime në pronën e Hekurudhës. Ndërsa sa i përket ndërtimeve të larta, shumica prej tyre janë bërë jashtë pronës së "Infrakos-it" dhe Komuna ka theksuar se nuk do të bëhen ndërhyrje në to, por ka theksuar se për këto ndërtime qeverisja e kaluar ka lëshuar leje në kundërshtim me Ligjin për Hekurudhat, pasi me legjislacion parashihet që vija ndërtimore duhet të jetë në 25 metra distancë nga aksi i hekurudhës.

Sipas kryetarit Haskuka, disa ish drejtorë të ekzekutivit të kaluar dhe zyrtarë të tjerë të Komunës së Prizrenit, janë duke u hetuar nga Prokuroria Themelore në Prizren me dyshimin për keqpërdorim të detyrës zyrtare në lidhje me këtë çështje.<sup>15</sup>

Në muajin korrik Prokuroria Themelore e Prizrenit pat bërë të ditur se ka ngritur 18 aktakuza ndaj personave që dyshohen për uzurpimin e pronës së Hekurudhave të Kosovës në këtë qytet. Ky organ i akuzës pat theksuar se është duke punuar edhe në 31 raste tjera të kësaj natyre. Drejtuesit e Prokurorisë në Prizren patën pohuar se krahas rasteve të uzurpimeve, po hetohen edhe zyrtarët e institucioneve publike që kanë lejuar ndërtime pa leje apo që

kanë dhënë leje ndërtimi në këtë zonë në kundërshtim me legjislacionin.

### Legalizimi i ndërtimeve pa leje

Kuvendi i Republikës së Kosovës, në seancën e mbajtur më 25 janar 2018, pas shqyrtimit të parë ka miratuar në parim Projektligjin numër 06/L-024 për trajtimin e ndërtimeve pa leje. Po ashtu ka ngarkuar pesë komisione parlamentare që ta shqyrtojnë Projektligjin dhe t'i paraqesin raportet me rekomandime përkatëse. Në projektligj shkruan se qëllimi i këtij akti juridik është: trajtimi gjithëpërfshirës i ndërtimeve pa leje të ndërtuara deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji; krijimi i procedurave të thjeshtëzuara për ta mundësuar legalizimin dhe për të ndihmuar qytetarët që të realizojnë përfitime nga ndërtimet e tyre; ofrimi i shërbimeve përmes një sporteli të vetëm (One Stop Shop) për legalizim dhe regjistrim të ndërtesave dhe pjesëve të ndërtesave në Kadastër, dhe regjistrimin e pronarit të ndërtimit pa leje dhe pjesëve të ndërtesave në Regjistrin e të Drejtave në Pronë të Paluajtshme; identifikimi i ndërtimeve pa leje në mënyrë që komunave t'u mundësohet planifikimi dhe ofrimi më i mirë i shërbimeve për banorët në territorin e tyre.<sup>16</sup>

Sa i përket fushëveprimit në projektligj shkruan se ky ligj është i aplikueshëm për të gjitha ndërtimet pa leje që janë ndërtuar ose kanë filluar të ndërtohen pa leje deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji. Ky ligj nuk është i aplikueshëm për ndërtimet e regjistruara në Kadastër dhe Regjistrin e të Drejtave në Pronë të Paluajtshme në kohën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji. Megjithatë nëse ndërhyrjet pa leje janë bërë pas regjistrimit të ndërtimit në Kadastër, ndërhyrjet pa leje trajtohen në pajtim me nenin

---

<sup>15</sup> Postim në FB, i kryetarit të Komunës së Prizrenit, Mytahir Haskuka, linku: <https://web.facebook.com/mhaskukaa/photos/a.278298095975041/529319354206246/?type=3&theater>, qasur me 11 tetor 2018

---

<sup>16</sup> Projektligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje, Kuvendi i Kosovës, linku: [http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24PLpertrajtiminendertimevepaleje\\_TMxëH2\\_UudE.pdf](http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24PLpertrajtiminendertimevepaleje_TMxëH2_UudE.pdf), qasur me 1 shkurt 2018



16 të këtij Ligji. Ky Ligj nuk është i aplikueshëm për ndërtimet pa leje që kanë filluar pas datës së hyrjes në fuqi të këtij Ligji.<sup>17</sup>

Në Memorandumin shpjegues të Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor për Projektligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje thuhet se objektivi i këtij Projektligji është përmirësimi i procesit të legalizimit përmes rritjes së efektivitetit të procesit të legalizimit duke zvogëluar numrin e dokumenteve të kërkuara gjatë aplikimit për legalizim dhe uljes së kostos për aplikim.<sup>18</sup> Po ashtu theksohet se ky ligj ofron një program uniform për trajtimin e ndërtimeve pa leje që do të zbatohet në tërë Republikën e Kosovës dhe se zëvendëson Ligjin paraprak Nr. 04/L188, ku do të adresojë edhe problemet që janë shfaqur gjatë zbatimit të këtij fundit. Ndërsa te pika Konsultimi, shkruan se “për zgjidhjen e këtij problemi janë konsultuar Shoqëritë Civile, Ministrinë relevante të Republikës së Kosovës Komunitat, Qeveria, Kuvendi i Kosovës, etj”. Pastaj sqarohet se konsultimet publike janë mbajtur në pajtim me nenin 32 të Rregullores Nr.09/2011 për Punën e Qeverisë së Republikës së Kosovës dhe se Projektligji është prezantuar në ueb faqen e MMPH-së duke e respektuar afatin prej së paku 15 ditë pune.<sup>19</sup>

Ndërkaq gjatë shqyrtimit parlamentar është shpjeguar se Ligji (i skaduar) për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 04/L-188, ka qenë në fuqi nga shkurti i vitit 2014 deri në shkurt të vitit 2017, ku gjatë zbatimit të tij janë evidentuar mbi 352 mijë ndërtime pa leje, që janë përfshirë në regjistrin kombëtar dhe se vetëm afër 8 mijë e 500 aplikime janë bërë për legalizim. Kjo situatë sipas Ekzekutivit ka imponuar rishqyrtimin e kërkesave procedurale dhe

---

<sup>17</sup> Po aty

<sup>18</sup> Memorandum shpjegues për Projektligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje, MMPH, linku: [http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24memorandumishpjegues\\_YdiGëmDLmF.pdf](http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24memorandumishpjegues_YdiGëmDLmF.pdf), qasur me 1 shkurt 2018

<sup>19</sup> Po aty

ngritjen e bashkëpunimit ndërinstucional. Sfidat e identifikuara në procesin e deritanishëm të trajtimit të ndërtimeve pa leje sipas MMPH-së adresohen nga ky projektligj nëpërmjet: trajtimit të të gjitha ndërtimeve pa leje deri në hyrjen në fuqi të ligjit; procedurave të thjeshtuara për legalizim dhe regjistrim në kadastrë, për t’u ndihmuar qytetarëve që t’i gëzojnë të drejtat e tyre pronësore dhe të realizojnë përfitime nga pronave të tyre, taksave më të lira, 1 euro për m<sup>2</sup> për kategorinë e parë të ndërtimeve dhe 2 euro për m<sup>2</sup> për ndërtimet e kategorisë së dytë; caktimit të përgjegjësisë dhe obligimeve për institucionet përkatëse; përfshirjes së të gjithë faktorëve në zbatimin efikas të ligjit; ofrimit të shërbimeve nga komunat nëpërmjet një zyre të vetme shërbyese për legalizimin e ndërtimeve pa leje; inkorporimit të ndërtimeve të legalizuara në dokumentet e planifikimit hapësinor; programeve të veçanta për trajtimin e ndërtimeve pa leje në prona publike, prona shoqërore, toka bujqësore nën ujitje dhe komasacion, korridore të infrastrukturës, zona të mbrojtura e tjera; afatit të mjaftueshëm për aplikim 2 vjet, me mundësi vazhdimi edhe për dy vjet tjera.<sup>20</sup>

Ligji (i skaduar) për trajtimin e ndërtimeve pa leje (nr. 04/L-188), ka qenë në fuqi nga shkurti i vitit 2014 deri në shkurt të vitit 2017, ku gjatë zbatimit të tij janë evidentuar mbi 352 mijë ndërtime pa leje, që janë përfshirë në regjistrin kombëtar dhe se vetëm afër 8 mijë e 500 aplikime janë bërë për legalizim. Problemet që janë shfaqur gjatë zbatimit të këtij ligji (nr.04/L-188), synohen të adresohen me Ligjin e ri (Nr. 06/L-024) për trajtimin e ndërtimeve pa leje, që ka hyrë në fuqi në fund të muajit gusht të këtij viti. Sipas MMPH-së, objektivi i këtij ligji është përmirësimi i procesit të legalizimit përmes

---

<sup>20</sup> Prezantimi i ministrit Skënder Reçica në emër të MMPH-së, transkripti i seancës plenare të Kuvendit të Kosovës, 25 janar 2018, linku: [http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans\\_s\\_2018\\_01\\_25\\_14\\_7189\\_al.pdf](http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans_s_2018_01_25_14_7189_al.pdf), qasur me 16 shkurt 2018



rritjes së efektivitetit të procesit të legalizimit duke zvogëluar numrin e dokumenteve të kërkuara gjatë aplikimit për legalizim dhe uljes së kostos për aplikim.

Në mesin e komunitetit profesionist të Kosovës ka mendime se Projektligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje ka defekte serioze. Madje sipas tyre ka nene të caktuara që janë tërësisht të papranueshme. Si çështje problematike në ligjin e ri shfaqet dispozita që ka të bëjë me “Listën e Pritjes”. Ligji Nr. 04/L-188 për trajtimin e ndërtimeve pa leje, në nenin 12 përkufizonte se aplikimet për Leje për legalizim do të refuzohen, pas inspektimit, nëse organi kompetent gjen se: është i ndërtuar në pronë publike, përkatësisht në zonë me interes publik, në përputhje me ligjet në fuqi; është i ndërtuar në zonën e mbrojtur të natyrës dhe parqeve kombëtare; është i ndërtuar në korridoret e infrastrukturës në fushën e energjetikës, transportit dhe hidrosistemit; është i ndërtuar në zonat e mbrojtura dhe zonat e veçanta të trashëgimisë kulturore.

Ndërkohë të ligji (nr. 06/I-024) i ri për trajtimin e ndërtimeve pa leje, neni 10 parasheh që në listën e pritjes të përfshihen ndërtimet pa leje të ndërtuara në: pronë publike; pronë shoqërore; toka bujqësore nën komasacion dhe nën sistem të ujitjes; sipërfaqet e mbrojtura, zonat e mbrojtura, zonat e veçanta të mbrojtura dhe zonat e veçanta, përfshirë parqet kombëtare; dhe korridoret infrastrukturorë, dhe se përfshirja në listën e pritjes e një ndërtimi nuk e paragjykon vendimin përfundimtar për trajtimin e atij ndërtimi sipas këtij Ligji. Drejtori i urbanizmit në Komunën e Pejës, Rajan Arapi mendon që ligji për momentin do të ofrojë zgjidhje për problemin e ndërtimeve pa leje, mirëpo, sipas tij duhet aplikuar “taksa shtesë sipas rastit, si dhe ndëshkime”<sup>21</sup> në mënyrë që të parandalohen rastet e reja. Në linjë të njëjtë është edhe drejtori i urbanizmit në Komunën e Ferizajit,

---

<sup>21</sup> Intervistë me Rajan Arapin, Drejtor i Urbanizmit, Komuna e Pejës

Lulzim Aliu, i cili për më tepër jep parashikime më pesimiste: “Ligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje, nëse trajtohet në formën e duhur sigurisht do të ndikojn pozitivisht për zgjidhjen e kësaj problematike shumë të madhe, por fatkeqësisht nuk e ndalon këtë dukuri”.<sup>22</sup>

Përmbajtja e Ligjit të ri për trajtimin e ndërtimeve pa leje krijon përshtypjen se i tëri i është përshtatur nevojave të Strategjisë Kombëtare për të drejtat pronësore në Kosovë (shtator 2016). Por krahas Strategjisë Kombëtare për të drejtat pronësore në Kosovë, Qeveria ka të miratuar edhe Strategjinë Kombëtare për Trashëgiminë Kulturore 2017-2027, me të cilën trashëgimia kulturore përcaktohet si shtyllë e rëndësishme e zhvillimit të qëndrueshëm të vendit. Në këtë linjë, ligji i ri për trajtimin e ndërtimeve pa leje duket se nuk e ka konsultuar këtë strategji në masën sa e ka konsultuar atë për të drejtat pronësore në Kosovë.

### Rekomandime

EC Ma Ndryshe tashmë disa vite harton raport kontribues për Raportin e Komisionit Europian për shtetin e Kosovës, duke mbuluar çështjet e planifikimit hapësinor dhe trashëgimisë kulturore. Në raportin e këtij viti (Nëntor 2018) “Zhvillimi i Qëndrueshëm dhe Sfidat e Planifikimit dhe Ndërtimit në Kosovë”,<sup>23</sup> listohen këto rekomandime specifike:

- Autoritetet e nivelit qendror dhe atij lokal të zbatojnë në mënyrë efektive legjislacionin në mjedis, planifikim, ndërtimtari dhe mbrojtjen e trashëgimisë kulturore
- Kodi Unik i Ndërtimit të aprovet në afatin sa më të shkurtër kohor

---

<sup>22</sup> Intervistë me Lulzim Aliun, Drejtor i Urbanizmit dhe Mjedisit, Komuna e Ferizajit

<sup>23</sup> EC Ma Ndryshe, Zhvillimi i Qëndrueshëm dhe Sfidat e Planifikimit dhe Ndërtimit në Kosovë, 2018 - [https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/181122130228\\_2018.pdf](https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/181122130228_2018.pdf)

- Të rritet pjesëmarrja e qytetarëve në planifikim dhe vendimmarrje, në mjedis, planifikim, ndërtimtari dhe mbrojtjen e trashëgimisë kulturore
- Të harmonizohen kompetencat e nivelit qendror dhe lokal në mjedis, planifikim, ndërtimtari dhe mbrojtjen e trashëgimisë kulturore
- Shkeljet ligjore që kanë të bëjnë me lejet ndërtimore, por edhe të rrënit të ndërtesave të trashëgimisë kulturore të adresohen nga gjyqësori në mënyrë më efikase
- Task-Forca për Qendrën Historike të Prizrenit duhet ta dinamizojë angazhimin e vet dhe të jetë transparente para publikut
- Miratimi dhe zbatimi i planeve të menaxhimit për Qendrat Historike të Kosovës
- Të shtohen masat për rritjen e sigurisë në punë, sidomos në sektorin e ndërtimtarisë
- Të adresohen sfidat ekzistuese për mbrojtjen e trashëgimisë natyrore dhe të parandalohen ndërtimet pa leje në zonat e mbrojtura.

## Burime

### *Legjislacion, Politika*

Ligji Nr. 04/L-110 për Ndërtim, linku: <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2833>

Projektligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje, Kuvendi i Kosovës, linku:

[http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24PLpertrajtiminendertimevepaleje\\_TMXëH2UudE.pdf](http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24PLpertrajtiminendertimevepaleje_TMXëH2UudE.pdf)

Memorandum shpjegues për Projektligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje, MMPH, linku:

[http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24memorandumishpjegues\\_YdjGëmDLmF.pdf](http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24memorandumishpjegues_YdjGëmDLmF.pdf)

### *Raporte, Analiza*

EC Ma Ndryshe dhe Pro-Planning, Sfidat e Planifikimit dhe Menaxhimit Hapësinor në Komuna, 2016 -

[https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/160530170335\\_EC\\_PRO\\_Analiza\\_SHQ.pdf](https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/160530170335_EC_PRO_Analiza_SHQ.pdf)

EC Ma Ndryshe, Municipal Transparency Reform Index 2015, at

[http://ecmandryshe.org/repository/docs/160419223026\\_indeksi\\_eng.pdf](http://ecmandryshe.org/repository/docs/160419223026_indeksi_eng.pdf)

EC Ma Ndryshe, Zhvillimi i Qëndrueshëm dhe Sfidat e Planifikimit dhe Ndërtimit në Kosovë, 2018 -

[https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/181122130228\\_2018.pdf](https://www.ecmandryshe.org/repository/docs/181122130228_2018.pdf)

United Nations, Sustainable Development Goals, at <http://www.un.org/sustainabledevelopment/>

United Nations, New Urban Agenda (Habitat III), at

<https://www2.habitat3.org/bitcache/99d99fbd0824de50214e99f864459d8081a9be00?vid=591155&disposition=inline&op=view>

EU 2016 Presidency, Urban Agenda for the EU (Pact of Amsterdam), at

[http://urbanagendaforthethe.eu/wp-content/uploads/2016/05/Pact-of-Amsterdam\\_v7\\_WEB.pdf](http://urbanagendaforthethe.eu/wp-content/uploads/2016/05/Pact-of-Amsterdam_v7_WEB.pdf)

“The European construction sector”, Brochure 2016, European Commission, Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs Directorate General, Energy Directorate General, Joint Research Centre (JRC)

#### *Intervista*

Bajram Kadriu, Zyrtar i lartë për Komunikim, Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor

Lulzim Aliu, Drejtor, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, Komuna e Ferizajit

Rajan Arapi, Drejtor, Drejtoria e Urbanizmit, Komuna e Pejës

Emina Rexhiq, Drejtoreshë, Drejtoria e Planifikimit dhe Urbanizmit, Komuna e Lipjanit

Besnik Beka, Drejtor, Drejtoria e Planifikimit dhe Urbanizmit, Komuna e Mitrovicës së Jugut

#### **EC Ma Ndryshe**

EC angazhohet për qytete/komuna gjithëpërfshirëse në Kosovë. Organizata beson në vlerën e shtuar që sjell angazhimi i gjithësecilit në qeverisjen e qyteteve/komunave dhe në veçanti e atyre që kanë më pak qasje dhe mundësi për të ndikuar. Në punën e saj 12 vjeçare EC është fokusuar në mobilizimin e komunitetit duke u dhënë prioritet grupeve të nënpërfaqësuar. Ky angazhim e ka vendosur EC-in në krye të organizatave të komunitetit në Kosovë. Një nga metodologjitë dalluese të EC-it është ajo e planifikimit urban me pjesëmarrje, rezultatet e së cilës janë tejet të prekshme në komunën e Prizrenit. Brenda grupeve të komunitetit, EC ka përvojë shumë të gjatë të angazhimit për të drejtat e personave me aftësi të kufizuara dhe ka ndërtuar një rrjet të gjerë bashkëpunëtorësh, përfshi organizata dhe grupe që përfaqësojnë interes të PAK. Si rezultat i këtij angazhimi, një numër pengesash fizike janë mënjanuar në hapësira të ndryshme publike të Prizrenit, duke përmirësuar mobilitetin e përgjithshëm.

Për shumë qytetarë të Prizrenit, por edhe për disa lokacione të tjera në Kosovë, EC shihet si adresë shumë kredibile për çuarjen tutje të nevojave, kërkesave dhe interesave komunitare. EC ka punuar dhe vazhdon të punëtojë ngushtë me PAK, të moshuarit, gratë dhe vajzat, banorët e lagjeve informale, komunitetet joshumicë, artistët, ambientalistët dhe shumë të tjerë në baza ditore në përpjekjen e përbashkët për t'i kthyer nevojat e qytetarëve në vendime e veprime të institucioneve. Në të njëjtën kohë, EC ka ndërtuar grupe lokale të komunitetit në nivel të lagjes dhe fshatit në komunën e Prizrenit, ndërsa nga viti 2018 këtë praktikë po e bart edhe në komunat e tjera të Kosovës (deri në 2020 synohet zgjerimi deri në dhjetë komuna). Përveç angazhimit komunitar, EC njihet edhe për avokimin konsistent në mbrojtje të strukturës urbane të qyteteve të Kosovës, me fokus në vlerat e trashëgimisë kulturore dhe natyrore.

Përmes rrjetit të gjerë të profesionistëve me të cilët bashkëpunon në baza të rregullta, EC ka zhvilluar standarde të larta të cilësisë sa i përket shërbimeve që i ofron dhe produkteve që i realizon. Organizata ka qenë dhe vazhdon të jetë kontribuese e drejtpërdrejtë e hartimit të një numri të konsiderueshëm politikash publike në nivel qendror dhe lokal. Në të njëjtën kohë, EC ka prezencë të shtuar edhe rajonale dhe ndërkombëtare përmes mekanizmave të rëndësishëm të rrjetëzimit profesional dhe të shoqërisë civile.

EC është organizatë e komunitetit, e themeluar në vitin 2006, që angazhohet për avansimin e demokracisë në nivel lokal në Kosovë. Organizata punon me një numër të konsiderueshëm grupesh të komunitetit, si dhe mirëmban një presion të përhershëm ndaj qeverive lokale për qeverisje gjithëpërfshirëse, transparente dhe llogaridhënëse. EC angazhohet për qytetari aktive në formësimin e ambientit jetësor duke nxitur organizim të mirëfilltë të komunitetit, demokratizim të institucioneve dhe pasurim të jetës kulturore në qendrat kryesore të Kosovës, me fokus në Prizren dhe Prishtinë. Nga janari i vitit 2015, EC funksionon me këto tri programe: Qyteti Gjithëpërfshirës (mobilizim i komunitetit), Qeverisja e mirë (monitorim dhe avokim), Hulumtimi (prodhim i dijes).



*Ky studim u hartua nga EC Ma Ndryshe, me mbështetje të Fondacionit të Kosovës për Shoqëri të Hapur. Pikëpamjet e shprehura në këtë botim nuk pasqyrojnë domosdoshmërisht pikëpamjet e Fondacionit të Kosovës për Shoqëri të Hapur (KFOS).*