

PLANE TË PËRGJITHSHME URBANISTIKE (PPU),

TË VJETRUARA, NDRYSHIM I SHPESHTË I

PLANEVE DETAJORE URBANISTIKE (PDU),

NUMËR I MADH OBJEKTESH TË

NDËRTUARA PA LEJE DHE MBIKËQYRJE

E DOBËT INSPEKTUESE NË KOMUNAT



**PLANE TË PËRGJITHSHME URBANISTIKE (PPU)
TË VJETRUARA, NDRYSHIM I SHPESHTË I
PLANEVE DETAJORE URBANISTIKE (PDU),
NUMËR I MADH OBJEKTESH TË NDËRTUARA
PA LEJE DHE MBIKËQYRJE E DOBËT
INSPEKTUESE NË KOMUNAT**

PLANE TË PËRGJITHSHME URBANISTIKE (PPU) TË VJETRUARA, NDRYSHIM I SHPESHTË I PLANEVE DETAJORE URBANISTIKE (PDU), NUMËR I MADH OBJKTESH TË NDËRTUARA PA LEJE DHE MBIKËQYRJE E DOBËT INSPEKTUESE NË KOMUNAT

Edicion elektronik: (PPU të vjetruara, ndryshim i shpeshtë i PDU-ve, numër i madh objktesh të ndërtuara pa leje dhe mbiqëqyrje e dobët inspektuese në komunat)

Botues:

Qendra për Komunikime Qytetare

Lektoroi në maqedonisht:

Tatjana B. Eftimoska

Dizajn grafik:

Relativ

Shkup, shkurt 2024



Kingdom of the Netherlands

Hulumtimi është përgatitur në kuadër të projektit “Mbrojtje nga korrupsioni” me asistencë financiare nga Ambasada e Mbretërisë së Holandës në Shkup, i zbatuar nga Qendra për Komunikime Qytetare, në periudhën nga 1 nëntor 2021 deri më 31 tetor të vitit 2024.

PËRMBAJTJA:

GJETJET KRYESORE.....	6
SYNIMI I HULUMTIMIT.....	8
PLANET E PËRGJITHSHME URBANISTIKE.....	9
PLANET DETAJORE URBANISTIKE.....	11
KËRKESA PËR LEJE PËR NDËRTIM.....	14
KËRKESA PËR PËRCAKTIM TË STATUSIT JURIDIK TË OBJEKTIT (LEGALIZIM).....	17
ORGANIZIMI I NJËSIVE ORGANIZATIVE PËR URBANIZËM.....	19
MBIKËQYRJA INSPEKTUESE.....	21
ANALIZË E GJENDJEVE NË NIVEL TË KOMUNAVE.....	25
KOMUNA MANASTIR.....	25
KOMUNA KËRÇOVË.....	27
KOMUNA E KUMANOVËS.....	28
KOMUNA E NEGOTINËS.....	29
KOMUNA E STRUMICËS.....	30
KOMUNA E TETOVËS.....	31
KOMUNA E ÇAIRIT.....	32
KOMUNA E SHTIP.....	33
REKOMANDIME.....	35

GJETJET KRYESORE

- Pjesa më e madhe e komunave kanë plane të përgjithshme urbanistike (PPU) vlefshmëria formale e të cilave ka skaduar. Përkundër periudhës së paraparë ligjore prej 10 vitesh, në një pjesë të komunave, PPU-të nuk janë ndryshuar edhe më tepër se 20 vite. Përpilimi i PPU-ve të reja dhe azhurnimi me vonesë i atyre ekzistuese krijon rrezik nga menaxhimi pa plan me tokën ndërtimore dhe rrezikimi i interesit publik dhe cilësisë së jetës.
- Në territorin e komunave, të cilat janë lëndë e këtij hulumtimi, janë miratuar numër i madh i PPU-ve, ndërkaq në to janë bërë edhe shumë ndryshime. Duke i pasur parasysh planet e përgjithshme urbanistike të vjetruara, rezulton që dokumentet e planit nuk miratohen në mënyrë të përpiktë me radhë sipas nivelit të rëndësisë së tyre, gjë që krijon rrezik nga rregullimi pa plan i tokës ndërtimore dhe nga rrezikimi i interesit publik. Në kushte kur interesi publik është i rrezikuar, krijohet edhe terren i frytshëm për korrupsion dhe keqpërdorime.
- Tre të katërtat e ndryshimeve në PDU-të janë bërë me kërkesë të personave fizikë ose personave juridikë që sugjerojnë në rrezikun se në komunat është vendosur praktikë e ndryshimeve dhe e përshtatjes së dokumentacionit të planeve për nevojat e subjekteve të jashtëm përkundër iniciativave për ndryshime të PDU-ve nga ana e komunës me të cilat do të ishin paraparë më tepër projekte për avancimin e hapësirës publike. Sipas Strategjisë nacionale për parandalim të korrupsionit, përgatitja e planeve urbanistike nga ana e personave fizikë dhe personave juridikë lë hapësirë për keqpërdorime.
- Tetë komunat e monitoruara në periudhë prej 5 vitesh kanë lëshuar gjithsej 3.750 leje për ndërtim, që paraqet 23% nga totali i lejeve për ndërtim që janë lëshuar në Republikën e Maqedonisë së Veriut. Në këtë periudhë, komunat kanë lëshuar leje për 69% të kërkesave të parashtruara për ndërtim. Janë detektuar dallime të mëdha ndërmjet komunave në nivelin e dhënies së lejeve për kërkesat, gjë që sugjeron në qasje të paunifikuar të komunave dhe mundësi për ndikime korruptive.
- Çdo kërkesë e tretë për ndërtim është refuzuar ose është tërhequr, gjë e cila sugjeron në rrezikun që procedura për dhënie të lejes për ndërtim në komunat, në raste të caktuara mund të jetë zvarritur në mënyrë të padrejtë ose nuk është i siguruar trajtim i njëjtë (favorizim) i kërkuësve, për më tepër që, seksionet për urbanizëm në komunat e monitoruara me këtë hulumtim janë pjesërisht të mbushura për shkak se grumbullohen tepër lëndë të një punonjësi. Gjendja një fjalë krijon rrezik nga veprime korruptive për lehtësim të procedurës për dhënie të lejes për ndërtim.

- ➔ Kërkesat për legalizim të objekteve të ndërtuara pa leje që janë parashtruar në vitin 2018 janë më tepër se dyfishi i numrit të kërkesave për leje ndërtimi të parashtruara në periudhën prej pesë vitesh të plota, nga viti 2018 deri në vitin 2022. Kjo, pa dyshim flet për pasojat nga miratimi i Ligjit për Përcaktim të Statusit Juridik të Objekteve të Ndërtuara pa Leje, me çka rrezikohen parimet për sundimin e së drejtës dhe zhvillimi me plan i planifikimit hapësinor në vend.
- ➔ Numri i objekteve të ndërtuara pa leje flet edhe për mosefikasitetin e mbikëqyrjes inspektuese. Në vend që të shemben, këto objekte presin për legalizim edhe atë në numër disa herë më të madh nga kërkesat për ndërtim të parashtruara në mënyrë ligjore.
- ➔ Mbikëqyrja inspektuese në pajtim me Strategjinë nacionale për parandalim të korrupsionit konsiderohet si pikë e cila mund të gjenerojë rreziqe nga korrupsioni në këtë sektor. Nga hulumtimi zbulohet që, tek të gjitha komunat ekziston një dukuri e plotësimit të pjesshëm të vendeve të punës në seksionet për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese, ndërsa në pjesë më të madhe të komunave nuk janë plotësuar as vendet e punës udhëheqëse.
- ➔ Pothuaj në secilën komunë mbizotëron praktika e zbatimit të mbikëqyrjes së çrregullt inspektuese përkundër mbikëqyrjeve të rregullta dhe atyre kontrolluese. Aplikimi i tepërt i mbikëqyrjes së çrregullt krijon rrezik nga subjektivizmi gjatë zgjedhjes së subjekteve, të cilat janë lëndë e mbikëqyrjes inspektuese dhe nga favorizimi i disa personave juridikë, përkatësisht nga anashkalimi i tyre gjatë zbatimit të mbikëqyrjes inspektuese.
- ➔ Shkalla e plotësimit të vendeve të punës në njësitë organizative për urbanizëm është mesatarisht 62%. Për shkak të plotësimit të pjesshëm të vendeve të punës, ekziston rreziku që të mos jetë vendosur menaxhim dhe kontroll adekuat dhe të mos jetë përcaktuar ndarje e detyrave dhe përgjegjësie.
- ➔ Në gjysmën nga numri i përgjithshëm i komunave nuk është përcaktuar udhëheqës i njësisë organizative kompetente për urbanizëm. Kjo donë të thotë që nuk është vendosur kontroll i plotë dhe efikas dhe në të njëjtën kohë rritet mundësia për ndikime më të mëdha të kryetarëve të komunave, të cilët e fitojnë mundësinë që për atë funksion të autorizojnë persona të afërt.

SYNIMI I HULUMTIMIT

Synimi i hulumtimit është identifikimi i praktikave aktuale në lidhje me planifikimin hapësinor dhe lëshimin e lejeve për ndërtim. Hulumtimi është nxitur nga rreziku për korrupsion gjatë procesit që e imponon domosdoshmërinë për analizë mbi praktikat ekzistuese, detektim të problemeve dhe përpilim të rekomandimeve përkatëse me qëllim të rritjes së transparencës dhe integritetit të këtyre procedurave.

Ky problem është cekur edhe në Strategjinë nacionale për parandalim të korrupsionit dhe konfliktit të interesave 2021-2025. Në pajtim me strategjinë, lëshimi i lejeve, aktvendimeve, lejeve, licencave dhe dokumenteve tjera në fushën e ndërtimtarisë, urbanizmit dhe planifikimit hapësinor është proces i rëndësishëm duke e pasur parasysh që aktivitetet ndërtimore, aprovimi i të cilave është në kompetencat e këtij sektori, kushtojnë shumë duke lënë hapësirë për presione, ndikime dhe nxitje të sjelljes korruptive. Për atë shkak, lëshimi i dokumenteve të ndryshme si dhe mbikëqyrja inspektuese konsiderohen si pika të cilat mund të gjenerojnë rrezik nga korrupsioni në këtë sektor.

Ky hulumtim është zbatuar në tetë komuna të synuara (Manastir, Kërçovë, Kumanovë, Negotinë, Tetovë, Strumicë, Çair dhe Shtip). Me qëllim të hartëzimit të gjendjes, Qendra për Komunikime Qytetare së bashku me organizatat joqeveritare të përfshira në zbatimin e projektit "Mbrojtje nga korrupsioni" (Qendra Kulturore Rinore – Manastir, Koalicioni Rural, Qendra për dialog ndërkulturor, Shoqëria ekologjike Villa Zora Veles, Shoqata e qytetarëve – Qendra për hulumtime dhe analiza NOVUS Strumicë, Shoqata Multikultura, Shoqata qytetare ZIP Instituti për politika dhe qeverisje të mirë dhe EHO Organizata edukative-humanitare), në tetë komunat e përfshira në projektin ka dërguar kërkesa identike për informacione. Janë kërkuar informacionet vijuese për periudhën 2018-2022: programet vjetore të komunave për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike; informacion lidhur me atë se kur është miratuar Plani i Përgjithshëm Urbanistik aktual i komunës; listë e të gjitha planeve detajore urbanistike (PDU-ve) të miratuara si dhe ndryshimet e tyre në periudhën pesëvjeçare; informacion për numrin e ndryshimeve të PDU-ve të iniciuara me kërkesë të personave fizikë, si dhe cili është numri i ndryshimeve me iniciativë të komunës konkrete; listë e parcelave në pronësi të RMV-së që kanë qenë në funksion të qytetarëve (sheshe, parqe, komplekse sportive) e të cilat janë ridedikuar në parcela ndërtimore në periudhën e analizuar; informacione për njësinë organizative për urbanizëm dhe ndërtimtar, e cila e ka kompetencën për të vepruar sipas kërkesave të parashtruara për lëshim të lejeve për ndërtim; informacione lidhur me lëshimin e lejeve për ndërtim; informacione për kërkesat për përcaktim të statusit juridik të objekteve (legalizim) dhe informacione lidhur me zbatimin e mbikëqyrjes inspektuese nga fusha e urbanizmit dhe ndërtimtarisë.

PLANET E PËRGJITHSHME URBANISTIKE

- Pjesa më e madhe e komunave kanë plane të përgjithshme urbanistike (PPU) vlefshmëria formale e të cilave ka skaduar. Përkundër periudhës së paraparë ligjore prej 10 vitesh, në një pjesë të komunave PPU-të nuk janë ndryshuar edhe më tepër se 20 vite. Përpilimi i PPU-ve të reja dhe azhurnimi me vonesë i atyre ekzistuese krijojnë rrezik nga menaxhimi pa plan me tokën ndërtimore dhe rrezikimi i interesit publik dhe cilësisë së jetës.

Në pajtim me Ligjin për Planifikim Urbanistik, planifikimi i hapësirës bëhet për një periudhë të caktuar të planit, e cila shërben për t'i marrë parasysh nevojat e ardhshme për zhvillim hapësinor dhe për parashikimin e parametrave të programit të zhvillimit hapësinor në procedurën për përpunimin dhe zbatimin e planeve. Sipas ligjit, kjo periudhë e planit është 10 vite, gjatë së cilës bëhet projektim i të gjitha gjendjeve dhe trendeve të zhvillimit në bazë të të dhënave të grumbulluara në vitin bazë të fillimit me përpunimin e planit urbanistik dhe periudhën kohore në të cilën pritet realizimi i tij.

Madje pesë nga të tetë komunat që janë lëndë e kësaj analize kanë plane të përgjithshme urbanistike, të cilat janë të vjetra prej 20 deri 25 vite.

Planin më të vjetër urbanistik e ka komuna Manastir, i miratuar në vitin 1999, në të cilin në ndërkohë janë bërë 8 ndryshime, mirëpo ende nuk është miratuar PPU i ri. E radhës është komuna e Kërçovës, ku PPU është i vjetër 24 vite, pastaj komuna e Strumicës me PPU prej para 22 vitesh, komuna e Tetovës ka PPU prej para 21 viti, ndërsa ai i komunës së Kumanovës është prej para 20 vitesh. Plani i përgjithshëm urbanistik i komunës së Çairit është në fakt ai i Qytetit të Shkupit, i cili gjithashtu është me afat të skaduar, përahtësisht nga viti 2012 deri në vitin 2022.

Plane të përgjithshme urbanistike të reja kanë vetëm komunat Negotinë dhe Shtip. Gjatë kësaj, PPU i Negotinës është miratuar në vitin 2020, ndërsa i komunës së Shtipit në vitin 2022.

Data e miratimit të PPU-së aktual dhe numri i ndryshimeve

Komuna	Data e miratimit të PPU-së	Numri i ndryshimeve të PPU-së
Manastir	27.09.1999	9
Kërçovë	11.02.2000	5
Strumicë	12.07.2002	3
Tetovë	16.04.2003	10
Kumanovë	26.03.2004	5
Çair	N/A	N/A
Negotinë	06.11.2020	0
Shtip	31.12.2022	0

Komunat Manastir, Kumanovë dhe Kërçovë janë në proces të miratimit të PPU-së dhe të studimeve përkatëse nga viti 2018. Ky detyrim është cekur në programet e tyre vjetore për përpunimin e dokumenteve të planit në periudhë prej pesë viteve të njëpasnjëshme (2018 e deri në vitin 2022) të cilat kanë qenë lëndë e kësaj analize.

Komuna e Strumicës në programet vjetore për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike të miratuara në periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022 nuk ka paraparë miratimin e një plani të përgjithshëm urbanistik.

Sa i përket komunës së Tetovës, nuk është mundësuar këqyrje në këto të dhëna për shkak se komuna nuk i ka dërguar programet e kërkuara vjetore për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike në periudhën prej pesë viteve (nga viti 2018 deri në vitin 2022).

Duke mos u futur në çështjen e arsyeshmërisë për zvarritjen e tërë procesit, mirëpo kjo vonesë në përpilimin e planeve të përgjithshme urbanistike të reja krijon rrezik nga menaxhimi pa plan me tokën ndërtimore, rrezikimi i interesit publik, shkelja e parimeve për zhvillim të barabartë hapësinor me çka krijohet mundësi për rregullim dhe shfrytëzim joracional i hapësirës si dhe kushte të reduktuara për jetë humane dhe punë të qytetarëve.

Në fakt, në pajtim me Ligjin për Planifikim Urbanistik, objektivat e planifikimit urbanistik janë:

1. zhvillim i barabartë hapësinor;
2. rregullim dhe shfrytëzim racional i hapësirës;
3. krijim dhe avancim i kushteve për jetë humane dhe punë të qytetarëve;
4. eliminim i barrierave urbane për personat me invaliditet;
5. zhvillim i qëndrueshëm hapësinor;
6. ruajtje e cilësisë dhe avancim i mjedisit jetësor dhe natyrës;
7. ballafaqim me ndryshimet klimatike;
8. ruajtje dhe mbrojtje e trashëgimisë së paluajtshme kulturore dhe
9. siguri prej katastrofave dhe rreziqeve natyrore dhe teknologjike.

Është më se e dukshme që në komunat, në të cilat planet e përgjithshme urbanistike janë të vjetra, edhe atë disa prej tyre më tepër se 20 vite, janë vënë në pikëpyetje objektivat e parapara ligjore të planifikimit.

PLANET DETAJORE URBANISTIKE

- Në territorin e komunave, të cilat janë lëndë e këtij hulumtimi, janë miratuar numër i madh i PPU-ve, ndërsa janë bërë edhe shumë ndryshime në to. Duke i pasur parasysh planet e përgjithshme urbanistike të vjetruara, rezulton që dokumentet e planit nuk miratohen në mënyrë të përpiktë me radhë sipas nivelit të rëndësisë së tyre, gjë që krijon rrezik nga rregullimi pa plan i tokës ndërtimore dhe nga rrezikimi i interesit publik. Në kushte kur interesi publik është i rrezikuar, krijohet edhe terren pjellor për korrupsion dhe keqpërdorime.

Për përpunimin e planeve urbanistike, dokumentacionin e planeve urbanistike dhe dokumentacionin e projektit urbanistik, secila komunë detyrimisht miraton Program vjetor më së voni deri më 31 janar. Përpunimi i dokumenteve të planeve financohet nga buxheti i komunës dhe nga ana e personave juridikë dhe personave fizikë të interesuar, kërkesat programore dhe zonat e interesit të të cilëve janë të pranueshme për komunën.

Nga tetë komunat që janë lëndë e analizës janë kërkuar programet vjetore për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike në periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022. Në bazë të analizës mbi përgjigjet mund të konstatohet që shtatë nga tetë komunat e respektojnë detyrimin ligjor për miratimin e programeve vjetore për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike për periudhën e caktuar dhe i miratojnë ato në afatin e paraparë ligjor.

Në pajtim me Ligjin për Planifikim Hapësinor dhe Urbanistik, i cili ishte në fuqi deri në vitin 2020, komunat e kishin për detyrë që çdo vit të shpallin nga dy thirrje publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike nga ana e personave juridikë dhe personave fizikë të interesuar.

Nga analiza mbi përgjigjet që janë dhënë për këtë pyetje mund të konstatohet se detyrimi ligjor për shpallje të thirrjeve publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike ka qenë i detyrueshëm në periudhën prej vitit 2018 deri në vitin 2020, periudhë pas së cilës ky detyrim nuk është paraparë në Ligjin për Planifikim Hapësinor i cili ka hyrë në fuqi në vitin 2020.

Në pajtim me këtë, në periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2020, komunat e kanë pasur për detyrë të shpallin 5 thirrje publike, ndërkaq nga analiza e bërë, konstatuam që vetëm një komunë (Manastiri) e ka përmbushur këtë detyrim ligjor, 5 komuna (Kumanova, Strumica, Negotina, Çairi dhe Kërçova) pjesërisht e kanë përmbushur detyrimin ligjor, ndërsa 2 komuna (Tetova dhe Shtipi) aspak nuk kanë shpallur thirrje publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike.

Me Ligjin e ri për Planifikim Hapësinor nga viti 2020 mënjanohet detyrimi për shpalljen e detyrueshme të thirrjeve publike për iniciativa për përpunimin e planeve urbanistike. Me këtë ndryshim, personat e interesuar mund të parashtrajnë iniciativa për përpunimin e planeve urbanistike gjatë gjithë kohës, jo vetëm dy herë në vit pas thirrjeve publike siç ka qenë rasti para miratimit të ligjit të ri.

Nga përgjigjet e fituara për kërkesat e parashtruara për qasje tek informacionet me karakter publik, më së shumti plane detajore urbanistike (PDU) të sapomiratuara në periudhën në fjalë ka komuna e Kumanovës, 21 plan dhe e njëjta komunë ka edhe më së shumti ndryshime, gjithsej 18 ndryshime. Është e rëndësishme të përmendet që në këto të dhëna nuk janë përfshirë të dhënat për planet urbanistike për fshatrat, planet urbanistike për zonat jashtë vendbanimeve dhe planet për zonat dhe objektet me rëndësi shtetërore. Të radhës në listë për nga numri i PDU-ve të miratuara janë komunat Strumicë me 17 PDU, Negotinë me 11 PDU dhe Tetovë me 8. Tre komunat (Kërçovë, Çair dhe Shtip) kanë miratuar nga 4 PDU, ndërsa komuna Manastir më së paku, përkatësisht vetëm 3.

Plane detajore urbanistike të miratuara dhe ndryshimet e tyre në periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022

Komuna	Numri i PDU	Numri i ndryshimeve dhe plotësimeve të PDU-ve
Kumanovë	21	18
Strumicë	17	7
Negotinë	11	2
Tetovë	8	0
Kërçovë	4	11
Çair	4	1
Shtip	4	4
Manastir	3	0

Siç mund të shihet nga paraqitja tabelore, në periudhën 2018-2022 pas komunës së Kumanovës, e cila ka edhe numrin më të madh të ndryshimeve dhe plotësimeve të PDU-ve edhe atë 18, pason komuna e Kërçovës me 11, pastaj komuna e Strumicës me 7 ndryshime, komuna Shtip me 4, komuna Negotinë me 2 dhe komuna e Çairit me 1 ndryshim. Në periudhën pesëvjeçare të analizuar, dy komuna (Tetova dhe Manastiri) nuk kanë pasur ndryshime dhe plotësime të PDU-ve.

- Tre të katërtat e ndryshimeve në PDU-të janë bërë me kërkesë të personave fizikë ose personave juridikë që sugjeron në rrezikun se në komunat është vendosur praktikë e ndryshimeve dhe e përshtatjes së dokumentacionit të planeve për nevojat e subjekteve të jashtëm përkundër nismave për ndryshime të PDU-ve nga ana e komunës me të cilat do të ishin paraparë më tepër projekte për avancimin e hapësirës publike. Sipas Strategjisë nacionale për parandalim të korrupsionit, përgatitja e planeve urbanistike nga ana e personave fizikë dhe personave juridikë lë hapësirë për keqpërdorime.

Analiza mbi të dhënat e fituara sugjeron se numri i kërkesave dhe i nismave për ndryshime të PDU-ve në disa komuna është relativisht i lartë në krahasim me komunë tjetër konkrete. Kështu, për shembull, nëse në Kërçovë dhe Manastir numri i kërkesave të parashtruara në periudhën prej pesë vitesh (2018-2022) është vetëm 11 përkatësisht 14, në komunën e Kumanovës ky numër arrin edhe deri 427 kërkesa.

Numri i kërkesave/iniciativave të përgjithshme për ndryshime të PDU-ve
në periudhën 2018-2022, në nivel vjetor

Komuna	2018	2019	2020	2021	2022
Manastir	4	2	6	0	2
Kërçovë	2	5	2	1	1
Kumanovë	63	84	104	94	82
Negotinë	nuk kanë të dhëna	25	26	26	25
Strumicë	nuk kanë të dhëna	5	5	7	8
Tetovë	nuk kanë të dhëna	nuk kanë të dhëna	nuk kanë të dhëna	nuk kanë të dhëna	nuk kanë të dhëna
Çair	0	1	0	0	0
Shtip	24	27	38	23	55

* Të dhënat për Kërçovën janë vetëm për kërkesat për të cilat është lëshuar leje

Nëse futemi në analizë të parashtruesve të kërkesave për ndryshimin e PDU-ve, përkatësisht në sa raste këtë e kanë kërkuar persona fizikë dhe persona juridikë, kurse sa herë ka qenë me iniciativë të komunës, rezulton se në të gjitha komunat që janë lëndë e analizës, numri i kërkesave për ndryshime të parashtruara nga personat fizikë dhe personat juridikë është më i lartë se sa ndryshimet me iniciativë të komunave. Ndonëse ndryshimet e PDU-ve i financon pala që i inicion ato, megjithatë nuk mund të konstatohet që kjo është arsyeja për numrin e ulët të iniciativave nga komunat. Më të besueshme janë interpretimet që komunat nuk kanë pasur iniciativë për arsyen e thjeshtë që komunat nuk mbajnë mjaftë llogari për avancimin e hapësirës publik. Kjo gjendje, gjithsesi i zmadhon rreziqet për ndikime të jashtme dhe korrupsion.

Numri i kërkesave/iniciativave për ndryshime të PDU-ve në periudhën 2018-2022, sipas parashtruesit të iniciativës

Komuna	Numri i përgjithshëm i ndryshimeve që janë bërë në PDU-të	Numri i ndryshimeve me iniciativë të komunës	Numri i ndryshimeve me iniciativë të personave fizikë ose juridikë
Kërçovë	11	0	11
Manastir	14	0	14
Strumicë	25	0	25
Negotinë	102	58	44
Shtip	167	66	101
Kumanovë	427	68	359
Tetovë	nuk kanë të dhëna	nuk kanë të dhëna	nuk kanë të dhëna
Çair	1	1	0

KËRKESA PËR LEJE PËR NDËRTIM

- Tetë komnat e monitoruara në periudhë prej 5 vitesh kanë lëshuar gjithsej 3.750 leje për ndërtim, që paraqet 23% nga totali i lejeve për ndërtim që janë lëshuar në Republikën e Maqedonisë së Veriut. Në këtë periudhë, komnat kanë lëshuar leje për 69% të kërkesave të parashtruara për ndërtim. Janë detektuar dallime të mëdha ndërmjet komunave në nivelin e dhënies së lejeve për kërkesat, gjë që sugjeron në qasje të paunifikuar të komunave dhe mundësi për ndikime korruptive.

Tetë komnat e monitoruara në periudhën prej 5 vitesh kanë lëshuar gjithsej 3.750 leje për ndërtim, që paraqet 23% nga totali i lejeve për ndërtim që janë lëshuar në Republikën e Maqedonisë së Veriut. Përkatësisht, sipas Entit Shtetëror për Statistikë në periudhën 2018-2022, në shtet janë lëshuar 16.582 leje.

Kërkesat për fitim të lejeve për ndërtim dhe dokumentacioni parashtrohen në formë elektronike, nëpërmjet sistemit të informacionit e-leje për ndërtim.

Nga tetë komnat që janë lëndë e hulumtimit janë kërkuar të dhëna për numrin e kërkesave për dhënie të lejes për ndërtim në periudhën 2018-2022, për sa prej atyre kërkesave është përfunduar procedura, ndërsa për sa prej tyre ende është në rrjedhë si dhe të dhëna për atë në sa prej procedurave të përfunduara është dhënë leje për ndërtim, kurse sa kërkesa janë refuzuar. Komnat kanë paraqitur përqindje të lartë të procedurave të përfunduara edhe atë deri 96%.

Vështuar në nivel të secilës prej 8 komunave, në periudhën 2018-2022 tek ato janë parashtruar 5.637 kërkesa për ndërtim, prej të cilave, gjithsej 3.750 janë miratuar ndërsa janë refuzuar ose janë tërhequr 1.887 kërkesa.

Siç mund të shihet nga prezantimi tabelor i radhës, numri më i madh i kërkesave për leje për ndërtim në periudhën në fjalë është parashtruar në komunën e Tetovës edhe atë 1.691 kërkesë. Mbi një mijë ka pasur edhe në Manastir (1.171 kërkesë). Ndërkaq më së paku kërkesa për ndërtim në periudhën prej 5 vitesh janë parashtruar në komunën Shtip, edhe atë vetëm 192 kërkesa dhe në komunën e Çairit, ku janë parashtruar 210 kërkesa.

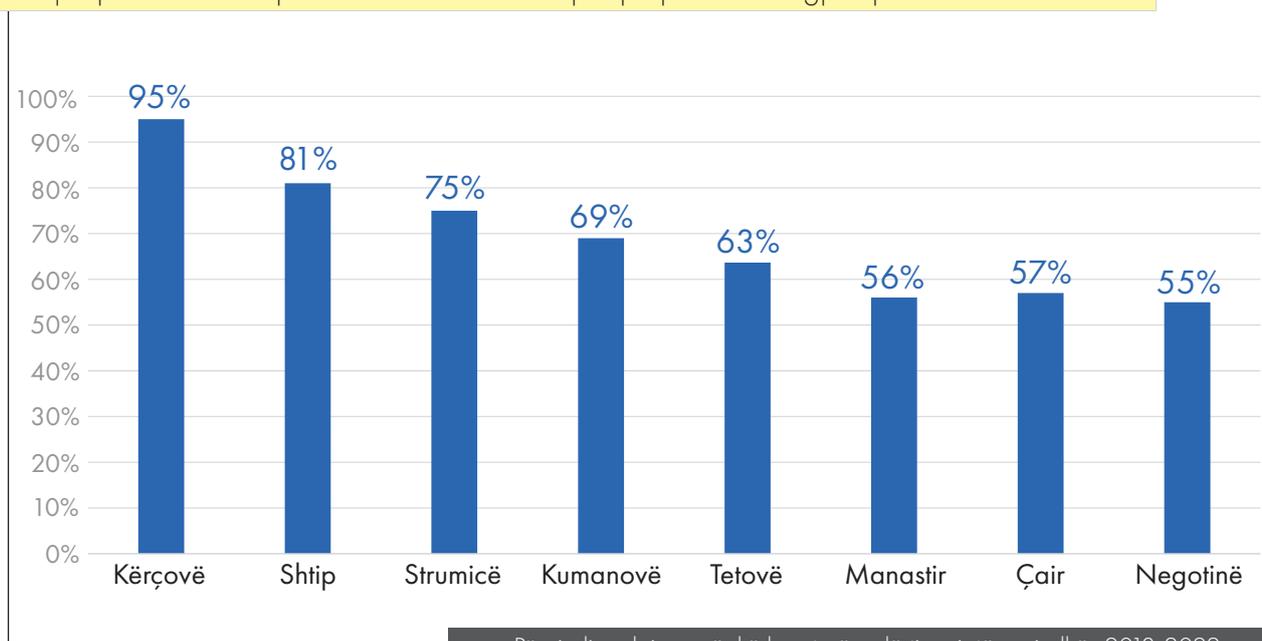
Proporcionalisht me kërkesat e fituara, numri më i madh i kërkesave për të cilat është dhënë leje është në Komunën e Tetovës (1.073 leje për ndërtim) dhe Komuna Manastir (651 leje për ndërtim), kurse pas tyre vijojnë Kumanova (591 leje për ndërtim), Kërçova (515 leje për ndërtim), Strumica (413 leje për ndërtim), Negotina (232 leje për ndërtim), Shtip (156 leje për ndërtim) dhe Çairi (119 leje për ndërtim).

Leje të kërkuara për ndërtim dhe aktvendimet e miratuara gjatë periudhës 2018-2022

Komuna	Numri i kërkesave të parashtruara	Numri i kërkesave për të cilat është dhënë leje	Numri i kërkesave të refuzuara dhe të tërhequra
Tetovë	1.691	1.073	618
Manastir	1.171	651	520
Kumanovë	862	591	271
Kërçovë	541	515	26
Strumicë	549	413	136
Negotinë	421	232	189
Shtip	192	156	36
Çair	210	119	91

Në periudhën pesëvjeçare 2018-2022, komunat mesatarisht kanë dhënë leje për 69% të kërkesave të parashtruara për ndërtim. Gjatë kësaj, në vendin e parë është komuna e Kërçovës edhe atë me 95% leje të lëshuara për kërkesat, ndërsa në vendin e fundit është komuna e Negotinës, ku janë dhënë leje për 55% të kërkesave të parashtruara për ndërtim.

Përqindja e kërkesave për të cilat është lëshuar pëlqim për ndërtim gjatë periudhës 2018-2022



Përqindja e lejeve për kërkesat për ndërtim gjatë periudhës 2018-2022

Me kalimin e viteve, rritja më e madhe në numrin e kërkesave të parashtruara dhe të miratuara është në komunën Negotinë. Përkatesisht, në vitin 2018, kjo komunë ka lëshuar vetëm 16 leje për ndërtim, përkundër 50 lejeve në vitin 2022 që paraqet rritje për 213%. E radhës është komuna e Kërçovës, e cila në vitin 2018 ka lëshuar leje për 90 kërkesa për ndërtim, përkundër 135 lejeve në vitin 2022, që paraqet rritje për 50%. Pastaj vijon Manastiri me rritje në numrin e lejeve për ndërtim nga 113 në vitin 2018, në 165 leje në vitin 2022, përkatesisht me rritje prej 46%. Në komunën Shtip, rritja në numrin e lejeve është 21%, në Kumanovë rritje prej 10%, në Komunën Çair 6%, ndërsa në Tetovë 2%. Rënie në numrin e lejeve të lëshuara për ndërtim ka vetëm në komunën e Strumicës, ku në vitin 2018 janë lëshuar 104 leje, ndërsa në vitin 2022 janë lëshuar 85 leje, që paraqet rënie prej 18%.

Në bazë të të dhënave rezulton që 33,4% e kërkesave të parashtruara për ndërtim janë refuzuar ose janë tërhequr. Përqindja e lartë e procedurave, në të cilat kërkesat janë refuzuar, janë tërhequr, ridedikuar ose anuluar sugjeron në rrezikun që procedura për lëshim të lejeve për ndërtim në komunat, në raste të caktuara mund të jetë e zvarritur në mënyrë të padrejtë, vendimmarrja sipas dokumenteve mund të ketë qenë e njëanshme dhe joobjektive apo se nuk është siguruar trajtim i barabartë (ekziston favorizim) i kërkuësve, për më tepër që seksionet kompetente për urbanizëm në komunat që janë lëndë e këtij hulumtimi janë pjesërisht të plotësuara për çka numër i madh i lëndëve grumbullohen te një punonjës. Gjendja e cekur krijon rrezik nga paraqitja e disa formave të veprimeve korruptive për lehtësim të procedurës për dhënie të lejeve për ndërtim.

Të dhëna për lejet për ndërtim gjatë periudhës 2018-2022, në nivel vjetor

Komuna	2018		2019		2020		2021		2022	
	Të kërkuara	Të lëshuara	Të kërkuara	Të lëshuara	Të kërkuara	Të lëshuara	Të kërkuara	Të lëshuara	Të kërkuara	Të lëshuara
Manastir	192	113	203	131	190	105	294	137	292	165
Kërçovë	95	90	106	101	110	105	88	84	142	135
Kumanovë	155	100	182	118	151	104	210	159	164	110
Negotinë	46	16	64	30	121	75	102	61	88	50
Strumicë	116	104	87	62	101	72	116	90	129	85
Tetovë	264	170	349	242	338	229	378	259	362	173
Çair	41	17	45	25	45	26	46	33	33	18
Shtip	44	34	50	38	24	20	30	23	44	41

KËRKESA PËR PËRCAKTIM TË STATUSIT JURIDIK TË OBJEKTIT (LEGALIZIM)

- Kërkesat për legalizim të objekteve të ndërtuara pa leje që janë parashtruar në vitin 2018 janë mbi dyfish më tepër se kërkesat për leje për ndërtim të parashtruara në periudhën prej pesë vitesh të plota, nga viti 2018 deri në vitin 2022. Kjo, pa dyshim flet për pasojat nga miratimi i Ligjit për Përcaktim të Statusit Juridik të Objekteve të Ndërtuara pa Leje, me çka rrezikohen parimet për sundimin e së drejtës dhe zhvillimi me plan i planifikimit hapësinor në vend.

Numri i përgjithshëm i kërkesave të parashtruara për përcaktimin e statusit juridik të objekteve (legalizim) në tetë komunat sipas të dhënave të fituara është 13.338. Kërkesat për legalizim të objekteve janë parashtruar në vitin 2018, mirëpo përkrah kësaj, ato janë shumë më tepër nga kërkesat për leje për ndërtim që janë parashtruar në periudhën pesëvjeçare. Siç mund të shihet në prezantimin tabelor të radhës, numrat më të lartë të kërkesave për legalizim janë në Tetovë, Kumanovë dhe Çair.

Raporti ndërmjet lejeve të lëshuara për ndërtim dhe kërkesave për përcaktim të statusit juridik (legalizim) 2018-2022

Komuna	Numri i kërkesave për përcaktim të statusit juridik (legalizim) nga viti 2018	Numri i kërkesave për leje për ndërtim 2018-2022
Tetovë	2.905	1.691
Kumanovë	2.808	862
Çair	1.929	210
Manastir	1.799	1.171
Shtip	1.311	192
Strumicë	1.232	549
Kërçovë	1.009	541
Negotinë	345	421
Gjithsej	13.338	5.637

Në pajtim me Ligjin për Truall Ndërtimor, rregullimi i truallit ndërtimor paraqet ndërtim të objekteve në infrastrukturë komunale, me qëllim të sigurimit të qasjes së papenguar në parcelën ndërtimore nga rrugët publike, vendosje e infrastrukturës së ujësjellësit, kanalizimit fekal dhe atmosferik dhe të instalacioneve tjera me pika të lidhjes deri në parcelën ndërtimore. Planifikimi, projektimi dhe realizimi i kësaj infrastrukture bëhet sipas planeve urbanistike, dokumentacionit të planit urbanistik ose projektit për infrastrukturë të përcaktuar me ligj.

Rregullimin e truallit ndërtimor e bëjnë komunat në bazë të Programit për rregullimin e truallit ndërtimor, të cilin e miraton Këshilli, ndërsa shkallën e rregullimit të truallit ndërtimor e përcakton një komision i formuar prej tre anëtarëve nga radhët e të punësuarve në shërbimin që e bën rregullimin e truallit ndërtimor.

Për tokë të rregulluar ndërtimore, investuesi paguan kompensim, lartësia e të cilit varet nga shkalla e rregullimit me objekte të infrastrukturës komunale kurse atë kompensim e përcaktojnë komunat. Përcaktimi i lartësisë së kompensimit, mënyra e pagesës së kompensimit, si dhe të drejtat dhe detyrimet lidhur me rregullimin e truallit ndërtimor bëhen në procedurën për lëshim të lejes për ndërtim në pajtim me dispozitat e Ligjit për Ndërtim, ku pagesa e këtij kompensimi është cekur si kusht për marrje të lejes për ndërtim. Mjetet nga kompensimi janë të ardhura të komunave dhe ato përdoren për realizimin e programit për rregullimin e truajve ndërtimore.

Përkundër kësaj, me Ligjin për Veprim me Objekte të Ndërtuara pa Leje rregullohen kushtet, mënyra dhe procedura për evidentim, përcaktimi i statusit juridik dhe sanksionimi i objekteve të ndërtuara pa leje që paraqesin objekte me rëndësi nacionale dhe lokale dhe objekte të institucioneve shëndetësore, si dhe zgjerime dhe mbindërtime të objekteve, të cilat janë bërë pa leje për ndërtim ose në kundërshtim me lejen për ndërtim, brenda dhe jashtë përfshirjes së planit.

Numri i madh i kërkesave për përcaktim të statusit juridik të objekteve ndikon në lartësinë e të ardhurave që i realizon komuna dhe si pasojë e kësaj, kompensimi për legalizim të objekteve është tepër më i ulët nga lartësia e kompensimit për rregullimin e truallit ndërtimor (komunale). E sipërpërmendura kontribuon që komunat të arkëtojnë më pak të ardhura në këtë bazë, me çka zvogëlohen mjetet për ushtrimin e rregullt të kompetencave të komunave, ndërsa ekziston rreziku të cenohet edhe likuiditeti i komunave.

Njëkohësisht, ekziston rrezik që objektet për të cilat është parashtruar kërkesë për përcaktimin e statusit juridik të objektit, të mos jenë ndërtuar në pajtim me ndonjë dokumentacion përkatës të përpunuar projekti, si dhe revizion ose mbikëqyrje të tyre, që vetvetiu ndikon mbi cilësinë e objekteve dhe sigurinë publike.

Analiza e të dhënave sugjeron që mesatarisht, të tetë komunat që janë lëndë e këtij hulumtimi kanë vendosur për 35% të kërkesave për legalizim.

Numër i kërkesave të parashtruara për përcaktimin e statusit juridik (legalizim) në periudhën e vitit 2018

Komuna	Numri i kërkesave të parashtruara	Numër i kërkesave të përfunduara	Përqindja e procedurave të përfunduara
Tetovë	2.905	1.697	58,4%
Kumanovë	2.808	nuk ka të dhëna	nuk ka të dhëna
Çair	1.929	530	27,5%
Manastir	1.799	698	38,8%
Shtip	1.311	341	26,0%
Strumicë	1.232	361	29,3%
Kërçovë	1.009	300	29,7%
Negotinë	345	117	33,9%

Të dhënat e lartëpërmendura shpiejnë në konstatimin që si rezultat i mënyrës se si është përkufizuar rregullorja ligjore, ekziston rrezik nga paraqitja e një numri të madh të kërkesave për legalizim të objekteve, të cilat nuk kanë status legal, si dhe rrezik nga fillimi i ndërtimit të këtij lloji të objekteve pa siguruar leje adekuate për ndërtim për shkakun që investuesit paguajnë kompensim më të ulët për përcaktim të statusit juridik të objekteve (legalizim) sesa për të siguruar leje për ndërtim me procedurë të rregullt, në të cilën kompensimi për rregullim të tokës ndërtimore është tepër më i lartë.

ORGANIZIMI I NJËSIVE ORGANIZATIVE PËR URBANIZËM

- Shkalla mesatare e vendeve të plotësuara të punës në njësitë organizative për urbanizëm është 62%. Për shkak të plotësimin të pjesshëm të vendeve të punës, ekziston rrezik që të mos jetë vendosur menaxhim dhe kontroll adekuat dhe të mos jetë përcaktuar ndarje e detyrave dhe përgjegjësie.

Të gjitha komunat, të cilat janë lëndë e analizës, në suaza të akteve për sistematizim dhe organizim të vendeve të punës kanë paraparë njësi organizative për urbanizëm dhe ndërtimtari, njësi, të cilat janë kompetente për të vepruar lidhur me kërkesat e parashtruara për lëshim të lejeve për ndërtim.

Një pjesë e komunave kanë seksione për urbanizëm dhe ndërtimtari, ndërsa në një pjesë ato janë të integruar në sektorë. Të dhënat e dërguara nuk mundësojnë analizë të saktë të numrit të vendeve të punës me detyra nga fusha e urbanizmit dhe ndërtimtarisë dhe krahasimin e tyre në shifra absolute duke e pasur parasysh që nga disa komuna janë fituar të dhëna për sektorë të tërë të cilët përfshijnë edhe vende tjera pune.

Në pajtim me të dhënat e fituara nga tetë komunat, mund të konstatohet që shkalla mesatare e plotësimin të vendeve të punës në njësitë përkatëse organizative është vetëm 62%. Përqindja më e madhe e vendeve të paplotësuara të punës është në komunën e Kërçovës, ku me përqindje, më tepër se gjysma e vendeve nuk janë të plotësuara (44%).

Të dhënat për shkallën e plotësimin të vendeve të punës në njësitë organizative për urbanizëm dhe ndërtimtari (gjendja 2023)

Komuna	Njësia organizative	Vende pune të parapara	Vende pune të plotësuara	Përqindja e vendeve të punës të plotësuara
Strumicë	Spektori për Urbanizëm dhe Punë Komonale	40	28	70 %
Tetovë	Spektori për Planifikim Urbanistik dhe Menaxhim me Tokë Ndërtimore	19	13	68 %
Shtip	Spektori për Urbanizëm, Veprimtari Komonale dhe Mbrojtje të Mjedisit Jetësor	11	6	55 %
Çair	Spektori për Urbanizëm, Rregullim të Tokës Ndërtimore, Punë Komonale dhe Mbrojtje të Mjedisit Jetësor	32	16	50%
Kumanovë	Njësi Organizative për Urbanizëm dhe Ndërtimtari	27	21	77 %
Manastir	Seksioni për Urbanizëm dhe Ndërtimtari	10	7	70 %
Negotinë	Njësi Organizative për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit Jetësor	8	5	63 %
Kërçovë	Seksioni për Urbanizëm dhe Planifikim Hapësinor	25	11	44 %

Për shkak të plotësimit të pjesshëm të vendeve të punës, ekziston rrezik që të mos jetë vendosur menaxhim dhe kontroll adekuat dhe të mos jetë përcaktuar ndarje e detyrave dhe përgjegjësi në pjesën e ushtrimit të kompetencave ligjore të komunës, të cilat janë në lidhje me urbanizmin dhe ndërtimtarinë, si dhe krijohet rrezik që një pjesë më e madhe e kompetencave t'i ushtrojë një person i punësuar, ndërkaq aktivitetet të mos verifikohen nga dy persona të pavarur nga njëri tjetri.

- Në gjysmën nga numri i përgjithshëm i komunave nuk është përcaktuar udhëheqës i njësisë organizative kompetente për urbanizëm. Mungesa e udhëheqësve të njësisë organizative nënkupton se nuk është vendosur kontroll i plotë dhe efikas në komunë dhe në të njëjtën kohë rritet mundësia për ndikime më të mëdha të kryetarëve të komunave, të cilët e fitojnë mundësinë që për atë funksion të autorizojnë persona të afërt.

Komunat Manastir, Negotinë, Tetovë dhe Çair nuk kanë udhëheqës të njësisë organizative e cila merret me ndërtimtarinë dhe urbanizëm. Gjatë kësaj, në komunat Manastir, Tetovë dhe Çair është cekur që me seksionin përkatës udhëheqin persona të autorizuar nga kryetarët e komunave, ndërsa përgjigja e komunës së Negotinos është se nuk kanë udhëheqës.

Të dhëna për vendet udhëheqëse në njësitë organizative për urbanizëm dhe ndërtimtarinë

Komuna	A është i plotësuar vendi i punës udhëheqëse
Manastir	Jo
Kërçovë	Po
Kumanovë	Po
Negotinë	Jo
Strumicë	Po
Tetovë	Jo
Çair	Jo
Shtip	Po

Mungesa e udhëheqësve të njësisë organizative donë të thotë që nuk është vendosur kontroll i plotë dhe efikas dhe në të njëjtën kohë rritet mundësia për ndikime më të mëdha të kryetarëve të komunave, të cilët e fitojnë mundësinë që për atë funksion të autorizojnë persona të afërt.

MBIKËQYRJA INSPEKTUESE

- Mbikëqyrja inspektuese në pajtim me Strategjinë nacionale për parandalim të korrupsionit konsiderohet si pikë e cila mund të gjenerojë rreziqe për korrupsion në këtë sektor. Nga hulumtimi zbulohet që tek të gjitha komunat ekziston dukuri e plotësisht të pjesshëm të vendeve të punës në seksionet për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese, ndërsa në 5 komuna nuk janë plotësuar as vendet e punës udhëheqëse.

Punët e mbikëqyrjes inspektuese mbi zbatimin e Ligjit për Ndërtim si dhe normat të cilat janë miratuar në bazë të atij ligji i kryejnë inspektorët ndërtimorë të Inspektoratit Shtetëror për Ndërtimtari dhe Urbanizëm (inspektorë ndërtimorë) dhe inspektorët ndërtimorë të komunave (inspektorë të autorizuar ndërtimorë).

Një inspektor ndërtimor zbaton mbikëqyrje inspektuese mbi objektet e kategorisë së parë, ndërsa inspektori i autorizuar ndërtimor zbaton mbikëqyrje inspektuese mbi objektet e kategorisë së dytë.

Inspektori ndërtimor, përkatësisht inspektori i autorizuar ndërtimor ka të drejtë të zbatojë mbikëqyrje inspektuese gjatë ndërtimit, si dhe mbikëqyrje inspektuese mbi një objekt, kur në të bëhet ridedikim i elementeve konstruktive në aspekt të rezistencës mekanike të tyre, stabilitetit dhe mbrojtjes sizmike, si dhe gjatë ridedikimit nga hapësira banesore në hapësira afariste dhe anasjelltas dhe për këtë mban regjistër.

Inspektori ndërtimor, gjatë zbatimit të mbikëqyrjes inspektuese kontrollon nëse inspektori i autorizuar ndërtimor vepron në pajtim me autorizimet e tij.

Gjatë zbatimit të mbikëqyrjes inspektuese, këta inspektorë kanë të drejtë dhe detyrë të kontrollojnë nëse pjesëmarrësit në ndërtim kanë autorizime dhe licenca, si dhe të urdhërojnë mënjanimin e parregullsive, mënjanimin e dëmtimeve, ndërprerje të ndërtimit, mbyllje të lokalitetit të ndërtimit, vlerësim të ndërtimit si objekt i rrezikshëm, si dhe të ndërmarrin punë tjera me qëllim që të parandalohet ndërtimi, nëse ndërtimi bëhet në mënyrë të paligjshme.

Procedura për mbikëqyrje inspektuese iniciohet dhe zbatohet me detyrë zyrtare të inspektorëve, si dhe me iniciativë të cilit do person, në pajtim me dispozitat e Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative. Nëse gjatë mbikëqyrjes inspektuese konstatohen parregullsi të cilat paraqesin shkelje ose vepër penale, iniciohet procedurë për kundërvajtje ose procedurë penale.

Në lidhje me atë nëse në aktin e sistematizimit të vendeve të punës është paraparë seksion për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese në fushën e ndërtimtarisë dhe urbanizmit, mund të konstatohet se të gjitha komunat kanë paraparë njësi organizative për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese në fushën e urbanizmit dhe ndërtimtarisë.

Shërbimet inspektuese organizohen si inspektorate, apo njësi organizative në suaza të organeve tjera të administratës shtetërore, apo në suaza të njësisve të vetëqeverisjes lokale.

Të dhënat për shkallën e plotësimit të vendeve të punës në njësitë organizative për mbikëqyrje inspektuese në fushën e ndërtimitarisë dhe urbanizmit

Komuna	Lloji i njësisë organizative	Vende të parapara pune	Vende pune të plotësuara	Përqindja e vendeve të punës të plotësuara
Manastir	Seksioni për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese nga fusha e urbanizmit dhe ndërtimitarisë	2	2	100 %
Shtip	Seksioni për mbikëqyrje inspektuese nga fusha e ndërtimitarisë	1	2	100 %
Kumanovë	Seksioni për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese nga fusha e urbanizmit dhe ndërtimitarisë	28	23	82 %
Strumicë	Seksioni për punë inspektimi në urbanizëm, punët komunale, mbrojtjen e mjedisit jetësor, komunikacionin rrugor dhe rrugët lokale dhe urbane	19	14	74 %
Kërçovë	Seksioni për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese	9	5	56 %
Negotinë	Seksioni për mbikëqyrje inspektuese – Inspektorati	6	3	50 %
Çair	Seksioni për mbikëqyrje inspektuese	6	3	50 %
Tetovë	Seksioni për mbikëqyrje inspektuese mbi veprimtarinë urbanistike dhe ndërtimore	9	3	33 %

Sipas të dhënave të fituara, shkalla mesatare e plotësimit të vendeve të punës të parapara në njësitë organizative për mbikëqyrje inspektuese në fushën e ndërtimitarisë dhe urbanizmit është 68%. Me përqindje, mungesë më të madhe të punonjësve në këto pozita ka në komunat Tetovë, Negotinë dhe Çair, në të cilat, së paku gjysma nga vendet e sistematizuara të punës nuk janë të plotësuara. Për dallim nga këto komuna, komuna Shtip ka paraparë vetëm një vend pune në të cilin punojnë dy nëpunës.

Për shkak të plotësimit të pjesshëm të vendeve të punës, nuk është vendosur menaxhim dhe kontroll adekuat dhe nuk është përcaktuar ndarje e detyrave dhe përgjegjësi në pjesën e ushtrimit të kompetencave ligjore të komunës që janë në lidhje me mbikëqyrjen inspektuese në fushën e ndërtimitarisë, si dhe krijohet rrezik që një pjesë më e madhe e kompetencave t'i ushtrorë një person i punësuar, ndërkaq aktivitetet të mos verifikohen nga dy persona të pavarur nga njëri tjetri.

Vështruar nga aspekti i strukturave udhëheqëse rezulton që në gjysmën prej komunave të analizuar, vendet udhëheqëse në njësitë organizative për mbikëqyrje inspektuese në fushën e ndërtimitarisë dhe urbanizmit nuk janë të plotësuara. Mungesa e udhëheqësve të njësisë organizative mundëson të mos jetë i vendosur ambient i kontrollit të plotë dhe efikas gjatë ushtrimit të kompetencave. Këto gjendje nuk janë në pajtim me dispozitat e Ligjit për Kontroll të Brendshëm Publik Financiar.

Të dhënat për vendet udhëheqëse në njësitë organizative për mbikëqyrje inspektuese në fushën e ndërtimitarisë dhe urbanizmit

Komuna	A është plotësuar vendi udhëheqës
Manastir	Jo
Kërçovë	Jo
Kumanovë	Po
Negotinë	Jo
Strumicë	Jo
Tetovë	Po
Çair	Po
Shtip	Jo

Në shtatë nga tetë komunat (Manastir, Kërçovë, Kumanovë, Negotinë, Strumicë, Tetovë dhe Shtip), punët nga fusha e mbikëqyrjes inspektuese në ndërtimtari i kryen inspektor i cili është i punësuar në komunë, me atë që në Negotinë, inspektor ndërtimor ka qenë i punësuar në periudhën nga viti 2019 deri në vitin 2021, ndërsa në komunën e Çairit, gjatë periudhës së këtij hulumtimi nuk ka pasur të punësuar inspektor, për çka punët në këtë fushë i kryen inspektor ndërtimor i Inspektoratit Shtetëror për Ndërtimtari dhe Urbanizëm.

Numër i inspektorëve të punësuar ndërtimorë në periudhën 2018 - 2022

Komuna	Numri i inspektorëve të punësuar ndërtimorë
Manastir	2
Kërçovë	1 *
Kumanovë	4
Negotinë	1 **
Strumicë	2
Tetovë	4
Çair	0
Shtip	2

* i punësuar në vitin 2019 ** ka punuar nga viti 2019 deri në vitin 2021

Siç mund të shihet nga prezantimi tabelor, numrin më të madh të inspektorëve e ka Kumanova dhe Tetova, nga 4. Pastaj vijojnë komunat Shtip dhe Strumicë me nga 2 inspektorë, ndërsa nga një inspektor ka në Kërçovë dhe në Manastir.

Mirëpo, pikërisht në komunat ku është numri më i madh i inspektorëve ndërtimorë të punësuar, është edhe numri më i madh i kërkesave për përcaktim të statusit juridik (legalizim), gjë që e vë në dyshim edhe efikasitetin e tyre.

Njëkohësisht, në komunën e Çairit është evidentuar numri më i madh i kërkesave për legalizim të objekteve, e cila ndër të tjerat nuk ka asnjë inspektor ndërtimor.

- Pothuaj në secilën komunë mbizotëron praktika e zbatimit të mbikëqyrjes së çrregullt inspektuese përkundër mbikëqyrjeve të rregullta dhe kontrolluese. Aplikimi i tepërt i mbikëqyrjes së çrregullt krijon rrezik nga subjektivizmi gjatë zgjedhjes së subjekteve, të cilët janë lëndë e mbikëqyrjes inspektuese dhe krijon rrezik nga favorizimi i disa personave juridikë, përkatësisht nga anashkalimi i tyre gjatë zbatimit të mbikëqyrjes inspektuese. n from performing inspection supervision.

Në shtatë prej komunave, inspektorët përpilojnë plan/program për punë si dhe raporte periodike/vjetore për punën e realizuar, ndërsa në përgjigjen nga komuna e Kërçovës, është cekur që për shkak të ndryshimeve të rregullores ligjore, ata më nuk përgatisin programe për punë, ndërsa përpilojnë raporte për punën e realizuar.

Inspektorët e zbatojnë mbikëqyrjen inspektuese përmes: mbikëqyrjes së rregullt inspektuese, mbikëqyrjes së çrregullt inspektuese dhe mbikëqyrjes kontrolluese inspektuese.

Mbikëqyrja e rregullt inspektuese është mbikëqyrje e paralajmëruar, e cila bëhet në bazë të programit për punë të shërbimit inspektues dhe përfshin mbikëqyrje në zbatimin e ligjeve dhe normave të miratuara në bazë të ligjeve.

Mbikëqyrja e çrregullt inspektuese është mbikëqyrje pa lajmërim dhe bëhet në bazë të iniciativës së parashtruar nga organe shtetërore, persona fizikë ose persona juridikë të shtetit, si dhe në raste të dyshimit të inspektorit (me detyrë zyrtare).

Mbikëqyrje kontrolluese inspektuese zbatohet pas skadimit të afatit të përcaktuar në aktin e inspektimit të miratuar nga inspektori, me ç'rast. gjatë konstatimit të gjendjes faktike, inspektori do të konstatojë që subjekti në të cilin është zbatuar mbikëqyrja, ka vepruar tërësisht në pajtim me aktin e inspektimit, ka vepruar pjesërisht në pajtim me aktin e inspektimit ose nuk ka vepruar në pajtim me aktin e inspektimit.

Sipas të dhënave, numrin më të madh të mbikëqyrjeve e ka komuna Manastir me 1.168, ndërsa komuna e Çairit nuk ka zbatuar asnjë mbikëqyrje inspektuese me arsyetimin se nuk kanë inspektor të autorizuar për ndërtimtari. Nuk ka të dhëna se sa mbikëqyrje inspektuese në komunën e Çairit ka zbatuar inspektori ndërtimor i Inspektoratit Shtetëror për Ndërtimtari dhe Urbanizëm, i cili e ka për detyrë që të bën këtë në komunat në të cilat nuk ka inspektor.

Ndërkaq, komuna e Negotinës informoi që nuk mban regjistër për mbikëqyrje inspektuese të zbatuara.

Numri i mbikëqyrjeve inspektuese të zbatuara gjatë periudhës 2018-2022

Komuna	Numri i përgjithshëm i mbikëqyrjeve	Mbikëqyrje të rregullta	Mbikëqyrje të çrregullta	Mbikëqyrje kontrolluese
Manastir	1168	235	700	233
Kërçovë	471	Nuk mbahet evidencë veçmas	Nuk mbahet evidencë veçmas	Nuk mbahet evidencë veçmas
Kumanovë	957	Nuk ka të dhëna	Nuk ka të dhëna	Nuk ka të dhëna
Negotinë	Nuk ka regjistër	Nuk ka regjistër	Nuk ka regjistër	Nuk ka regjistër
Strumicë	953	0	833	120
Tetovë	575	53	473	49
Çair	0	0	0	0
Shtip	461	0	286	175

Numri më i madh i kontrolleve që janë zbatuar, janë mbikëqyrjet e çrregullta. Ndonëse zbatimi i mbikëqyrjes së çrregullt në ndërtimtari paraqet vegël me të cilën realizuesit e punëve ndërtimore stimulohen të punojnë në pajtim me ligjet dhe normat, aplikimi i tepërt i mbikëqyrjes së çrregullt krijon rrezik nga subjektivizmi gjatë përzgjedhjes së subjekteve që janë lëndë e mbikëqyrjes inspektuese, si dhe për favorizim të personave juridikë konkretë, përkatësisht për anashkalimin e tyre gjatë zbatimit të mbikëqyrjes inspektuese.



ANALIZË E GJENDJEVE NË NIVEL TË KOMUNAVE

KOMUNA MANASTIR

Komuna Manastir ka miratuar programe për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike për periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022, të cilat janë publikuar në gazetën zyrtare të komunës. Të gjitha programet vjetore janë publikuar në afatin ligjor për miratim të këtyre programeve, përkatësisht më së voni deri më 31 janar, për vitin rrjedhës.

Në periudhën e analizuar, komuna e Manastirit ka shpallur gjithsej pesë thirrje publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike nga persona fizikë dhe persona juridikë të interesuar. Dy thirrje janë publikuar në vitin 2018, dy në vitin 2019 dhe një thirrje në vitin 2020.

Planin e përgjithshëm urbanistik, komuna Manastir e ka miratuar më 27.09.1999 dhe në ndërkohë janë bërë nëntë ndryshime. Kur është fjala te planet detajore urbanistike të miratuara dhe ndryshimet e tyre, komuna e Manastirit në këtë periudhë ka miratuar madje tre PDU.

Në periudhën e analizuar, në komunën e Manastirit janë iniciuar gjithsej 14 procedura për ndryshimin dhe plotësimin e PDU-ve, edhe atë katër në vitin 2018, dy në vitin 2019, gjashtë në vitin 2020, asnjë në vitin 2021 dhe dy në vitin 2022. Të gjitha procedurat për ndryshimin dhe plotësimin e PDU-ve kanë qenë me iniciativë të parashtruar nga persona fizikë.

Në pjesën e listës së parcelave në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut, të cilat kanë qenë në funksion të qytetarëve (sheshe, parqe, komplekse sportive), ndërsa të cilat kanë qenë të ridedikuara në parcela ndërtimore në komunën e Manastirit, është fituar informacion që në periudhën konkrete nuk janë bërë ridedikime të parcelave të këtilla ndërtimore.

Komuna e Manastirit ka Seksion për Urbanizëm dhe Ndërtimtari. Seksioni parasheh 10 vende pune, mirëpo tre prej tyre nuk janë të plotësuara, duke e përfshirë edhe pozitën udhëheqës i seksionit, e cila është zbrazur për shkak të pensionimit. Në situatën konkrete, me seksionin udhëheqës nëpunës shtetëror me titull këshilltar.

Në periudhën e analizuar, në komunën e Manastirit janë parashtruar 1.171 kërkesë për lëshim të lejes për ndërtim, ndërsa për 56% është dhënë leje për ndërtim.

Kërkesa të parashtruara për leje për ndërtim sipas viteve

Viti	Numri i kërkesave	Përqindja e numrit të lejeve që janë dhënë
2018	192	59 %
2019	203	65 %
2020	190	55 %
2021	294	47 %
2022	292	57 %

Në të njëjtën periudhë, në komunën e Manastirit janë parashtruar 1,799 kërkesa për përcaktim të statusit juridik të objekteve (legalizim). Prej tyre, një e treta, ose 539 kërkesa janë zgjidhur me vendim pozitiv. Për 75 kërkesa, komuna e Manastirit ka përpiluar aktvendime për refuzim, 84 kërkesa janë ridërguar në Ministrinë e Transportit dhe Lidhjeve në Republikën e Maqedonisë së Veriut për shkak të moskompetencës së komunës Manastir, ndërsa 1,101 kërkesë janë dërguar për mendim nëpër institucionet dhe në komision për fotografim me qëllim të konstatimit të gjendjes faktike.

Sipas aktit për sistematizim, komuna e Manastirit ka Seksion për Zbatim të Mbikëqyrjes Inspektuese në Fushën e Urbanizimit dhe Ndërtimtarisë, në të cilin nuk ka udhëheqës. Në seksionin për mbikëqyrje inspektuese janë paraparë dy vende pune dhe ato janë të plotësuara.

Në periudhën konkrete, inspektori ndërtimor ka zbatuar gjithsej 1.168 mbikëqyrje inspektuese, nga të cilat 60%, përkatësisht 700 mbikëqyrje janë zbatuar si mbikëqyrje të çrregullta inspektuese, 235 kanë qenë të rregullta, ndërsa 233 kontrolluese.

KOMUNA KËRÇOVË

Komuna e Kërçovës ka miratuar programe vjetore për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike, mirëpo programet për vitin 2018 dhe vitin 2022 janë miratuar me vonesë prej një muaji në raport me afatin ligjor.

Në periudhën prej vitit 2018 deri në vitin 2022, komuna e Kërçovës ka shpallur vetëm një thirrje për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike nga persona fizikë dhe persona juridikë të interesuar edhe atë në vitin 2019 përkrah asaj që deri në vitin 2020, komunat kanë qenë të detyruara me ligj të shpallin së paku nga një thirrje të këtillë në nivel vjetor.

PPU i komunës së Kërçovës është miratuar më 11.02.2000 dhe deri më sot, në të janë bërë pesë ndryshime.

Në periudhën e analizuar, komuna e Kërçovës ka miratuar gjithsej 4 PDU të reja dhe 11 ndryshime në PDU-të ekzistuese.

Nuk ekzistojnë parcela në pronësi të RMV-së, të cilat kanë qenë në funksion të qytetarëve (sheshe, parqe, komplekse sportive) e të cilat janë ridedikuar në parcela ndërtimore gjatë periudhës në fjalë.

Në periudhën konkrete, në komunën e Kërçovës janë parashtruar gjithsej 541 kërkesë për lëshim të lejeve për ndërtim, ndërsa janë lëshuar 515 leje për ndërtim, ose 95%.

Kërkesa të parashtruara për leje për ndërtim sipas viteve

Viti	Numri i kërkesave	Përqindja e numrit të lejeve që janë dhënë
2018	95	95 %
2019	106	95 %
2020	110	95 %
2021	88	95 %
2022	142	95 %

Në të njëjtën periudhë janë parashtruar gjithsej 1.009 kërkesa për përcaktim të statusit juridik të objektit (legalizim). Prej tyre janë zgjidhur 300 ose 29,7 %.

Në pajtim me aktin për sistematizim dhe organizim të vendeve të punës, janë paraparë Seksioni për Urbanizëm dhe Planifikim Hapësinor dhe Seksioni për Zbatim të Mbikëqyrjes Inspektuese në Fushën e Urbanizmit dhe Ndërtimtarisë. Në seksionin për urbanizëm dhe planifikim hapësinor janë paraparë 25 vende pune, mirëpo janë plotësuar vetëm 11 ndër të cilat edhe pozita e udhëheqësit.

Në seksionin për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese në këtë fushë, janë paraparë 9 vende pune, nga të cilat, 5 janë të plotësuara dhe nuk është përcaktuar udhëheqës i seksionit. Në komunë është i punësuar një inspektor i autorizuar ndërtimor, i cili i ka kryer punët në fushën e mbikëqyrjes inspektuese në nivel lokal nga viti 2019.

Komuna e Kërçovës nuk përpilon program vjetor duke u thirrur në ndryshimet ligjore nga viti 2020.

Gjatë periudhës në fjalë, komuna e Kërçovës ka zbatuar gjithsej 471 mbikëqyrje inspektuese. Nga të dhënat e pranuar nuk mund të konstatohet lloji i mbikëqyrjes për secilin vit veçmas.

KOMUNA E KUMANOVËS

Komuna e Kumanovës ka miratuar programe vjetore për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike në suazat e afatit të paraparë ligjor.

Në periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2020, komuna ka shpallur 4 thirrje publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike nga persona fizikë dhe persona juridikë të interesuar. Thirrjet kanë qenë të shpallura në gazetë zyrtare të komunës, në ueb faqen e komunës, në tabelën e shpalljeve të komunës, në sistemin e informacioneve e-urbanizëm, në gazetë ditore në gjuhë maqedonase dhe në gazetë ditore në gjuhë shqipe. Pas vitit 2020, komuna nuk ka shpallur thirrje të tilla në pajtim me ndryshimet në Ligjin për Planifikim Urbanistik.

PPU i komunës së Kumanovës është miratuar më 26.03.2004 dhe ka pësuar pesë ndryshime dhe plotësime.

Në periudhën e analizuar, komuna e Kumanovës ka miratuar 21 PDU dhe 18 ndryshime.

Parcela të regjistruara që kanë qenë në funksion të qytetarëve, ndërsa janë ridedikuar në parcela ndërtimore nuk ka.

Gjatë periudhës në fjalë, në komunën e Kumanovës janë dorëzuar gjithsej 862 kërkesa për leje për ndërtim dhe leje janë lëshuar për 69% prej tyre.

Kërkesa të parashtruara për leje për ndërtim sipas viteve

Viti	Numri i kërkesave	Përqindja e numrit të lejeve që janë dhënë
2018	155	65 %
2019	182	65 %
2020	151	69 %
2021	210	76 %
2022	164	67 %

Në periudhën e analizuar, në komunën e Kumanovës janë parashtruar 2.808 kërkesa për legalizim, ndërsa nuk janë parashtruar të dhëna për numrin e procedurave të përfunduara.

Në aktin për sistematizim dhe organizim të vendeve të punës në komunën e Kumanovës janë paraparë njësi organizative për urbanizëm dhe ndërtimtari dhe seksion për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese në fushën e urbanizmit dhe ndërtimtarisë. Në njësinë për urbanizëm dhe ndërtimtari nga 27 vende pune të parapara, të plotësuar janë 21 vend duke e përfshirë edhe pozitën e udhëheqësit të seksionit, ndërsa në seksionin për zbatim të mbikëqyrjes inspektuese në fushën e urbanizmit dhe ndërtimtarisë janë paraparë 28 vende pune, ndërsa janë plotësuar 23 duke e përfshirë edhe vendin udhëheqës.

Inspektorët ndërtimorë në komunë i kryejnë punët në fushën e mbikëqyrjes inspektuese dhe në periudhën e analizuar të punësuar kanë qenë 4 inspektorë. Seksioni përkatës përpilon programe vjetore dhe raporte gjysmëvjetore për punën e realizuar.

Në periudhën e analizuar janë zbatuar 957 mbikëqyrje inspektuese, mirëpo nga të dhënat e pranuar prej komunës, nuk mund të konstatojmë sa prej tyre kanë qenë të rregullta, sa kanë qenë të çrregullta dhe sa kontrolluese.

KOMUNA E NEGOTINËS

Komuna e Negotinës në suazat e afatit të paraparë ligjor ka miratuar programe për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike në periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022.

Në këtë periudhë, komuna e Negotinës ka shpallur tre thirrje publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike nga personat fizikë dhe personat juridikë të interesuar, edhe atë dy në vitin 2019 dhe një në vitin 2020.

Plani i përgjithshëm urbanistik i komunës së Negotinës është miratuar më 06.11.2020. Gjatë periudhës së prezantuar janë miratuar 11 plane detajore urbanistike dhe dy ndryshime.

Sa i përket çështjes nëse ekzistojnë parcela në pronësi të RMV-së, të cilat kanë qenë në funksion të qytetarëve, e që janë ridedikuar në parcela ndërtimore, përgjigja e komunës së Negotinës është që nuk posedon informacione të tilla, por që gjatë ndryshimit të dokumentacionit të planit janë përkujdesur që ky numër të jetë minimal dhe i domosdoshëm.

Gjatë periudhës në fjalë, në komunë janë parashtruar 421 kërkesë për leje për ndërtim dhe komuna ka lëshuar leje për 55% prej tyre, ndërsa gjithashtu janë parashtruar 345 kërkesa për legalizim dhe për 117 prej tyre është vepruar.

Kërkesa të parashtruara për leje për ndërtim sipas viteve

Viti	Numri i kërkesave	Përqindja e numrit të lejeve që janë dhënë
2018	46	35 %
2019	64	47 %
2020	121	62 %
2021	102	60 %
2022	88	57 %

Në kuadër të komunës funksionon Seksioni për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit Jetësor, në të cilin janë paraparë 8 vende pune, por të plotësuara janë vetëm 5 dhe njëkohësisht seksioni nuk ka udhëheqës.

Në komunën e Negotinës ekziston seksion për mbikëqyrje inspektuese – Inspektorat. Sipas aktit për sistematizim, të planifikuara janë 6 vende pune, megjithatë vetëm 3 prej tyre janë të plotësuara, nga të cilat njëri vend i punës është Këshilltar inspektor – inspektor i autorizuar ndërtimor. Në periudhën nga data 09.04.2019 deri më 11.01.2021, kjo pozitë nuk ka qenë e plotësuar.

Inspektori i autorizuar përpilon program vjetor dhe raporte gjysmëvjetore, mirëpo komuna nuk ka regjistër për kontrolle të rregullta dhe të çrregullta të zbatuara për periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022.

KOMUNA E STRUMICËS

Komuna e Strumicës ka miratuar programe për përpunim të dokumenteve të planeve urbanistike për periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022 dhe ato janë publikuar në afatin ligjor për miratim të këtyre programeve, me shënimin që për vitin 2019 është parashtruar Program për plotësim, por jo edhe programi konkret.

Në periudhën e caktuar, komuna ka shpallur pesë thirrje publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike nga personat fizikë dhe personat juridikë të interesuar edhe atë nga dy në vitet 2018 dhe 2019 dhe një në vitin 2020.

Plani i përgjithshëm urbanistik për qytetin e Strumicës është miratuar më 12.07.2002 dhe më pas kanë vijuar ndryshime në vitet 2006, 2010 dhe 2020.

Sa i përket numrit të planeve detajore urbanistike të miratuara, në komunën e Strumicës janë miratuar 17 plane të reja dhe 7 ndryshime të planeve ekzistuese.

Ridedikim i parcelave që kanë qenë në funksion të qytetarëve, në parcela ndërtimore nuk është bërë.

Në komunën e Strumicës janë parashtruar 549 kërkesa për leje për ndërtim, për 75% prej tyre janë lëshuar leje.

Kërkesa të parashtruara për leje për ndërtim sipas viteve

Viti	Numri i kërkesave	Përqindja e numrit të lejeve që janë dhënë
2018	116	90 %
2019	87	71 %
2020	101	71 %
2021	116	78 %
2022	129	66 %

Sa i përket numrit të kërkesave të parashtruara për përcaktim të statusit juridik (legalizim), nga komuna theksojnë që kërkesa të tilla kanë pasur deri në vitin 2018, kur janë parashtruar 1.232 kërkesa, ndërsa 29,3% prej tyre janë përfunduar.

Komuna e Strumicës ka Sektor për Urbanizëm dhe Punë Komunale, i cili është kompetent për të vepruar sipas kërkesave të parashtruara për leje për ndërtim. Në pajtim me sistematizimin, në kuadër të atij sektori janë paraparë 40 vende pune, ndërsa të plotësuara janë 28 vende, ndër të cilat edhe vendi i udhëheqësit të sektorit për urbanizëm dhe punë komunale.

Në suazat e komunës ka një seksion për punë inspektuese në urbanizëm, punët komunale, mbrojtje të mjedisit jetësor, komunikacionin rrugor dhe rrugët lokale dhe urbane. Në këtë seksion, sipas sistematizimit ka 19 vende pune të parapara, ndërsa të plotësuara janë 14 vende dhe nuk ka udhëheqës të përcaktuar.

Komuna e Strumicës të punësuar ka dy inspektorë të autorizuar ndërtimorë, të cilët përpunojnë raporte vjetore, tremujore dhe mujore, ndërsa Programin vjetor për punën e inspeksionit ndërtimor e përpunon kryetari i komunës.

Gjatë periudhës në fjalë, komuna e Strumicës ka zbatuar 953 mbikëqyrje inspektuese, nga të cilat, 833 mbikëqyrje të çrregullta, 120 kontrolluese dhe asnjë të rregullt.

KOMUNA E TETOVËS

Komuna e Tetovës nuk i dërgoi programet vjetore të komunës për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike në periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022, e as nuk ka shpallur thirrje publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike nga personat fizikë dhe personat juridikë të interesuar.

Plani i përgjithshëm urbanistik i tanishëm i komunës së Tetovës është miratuar më 16.04.2003 dhe në ndërkohë janë bërë 10 ndryshime.

Sipas të dhënave të dërguara nga komuna, janë miratuar gjithsej 8 plane detajore urbanistike.

Gjatë periudhës në fjalë, në komunën e Tetovës janë dërguar gjithsej 1.691 kërkesë për lëshim të lejes për ndërtim, për 67% prej tyre është lëshuar leje për ndërtim.

Kërkesa të parashtruara për leje për ndërtim sipas viteve

Viti	Numri i kërkesave	Përqindja e numrit të lejeve që janë dhënë
2018	264	64 %
2019	349	69 %
2020	338	68 %
2021	378	69 %
2022	362	64 %

Në periudhën e njëjtë janë parashtruar gjithsej 2.905 kërkesa për përcaktim të statusit juridik të objektit (legalizim) dhe për 1.466 prej tyre është vendosur.

Në suaza të komunës ka njësi organizative, Sektori për Planifikim Urbanistik dhe Menaxhim me Tokë Ndërtimore. Në këtë sektor janë paraparë 19 vende pune, nga të cilat 13 vende janë të plotësuara dhe me të udhëheq udhëheqës për zbatimin e planeve urbanistike me autorizim nga kryetari i komunës.

Me Aktin për organizim të brendshëm i Komunës Tetovë është paraparë Seksion për Mbikëqyrje Inspektuese në Veprimtarinë Urbanistike dhe Ndërtimore dhe në të janë paraparë nëntë vende pune, tre prej të cilave janë plotësuar duke përfshirë edhe udhëheqësin.

Në periudhën e prezantuar, katër inspektorë të autorizuar ndërtimorë i kanë kryer punët në fushën e mbikëqyrjes inspektuese në nivel lokal.

Nga komuna nuk është dërguar përgjigje nëse seksioni përpilon program dhe raport për punë.

Gjatë periudhës nga viti 2018 deri në vitin 2022 janë zbatuar gjithsej 575, prej të cilave, 53 të rregullta, 473 të çrregullta dhe 49 kontrolluese.

KOMUNA E ÇAIRIT

Komuna Çair ka miratuar programe për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike për periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022 dhe ato janë publikuar në afatin ligjor për miratimin e këtyre programeve.

Komuna Çair ka shpallur thirrje publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike nga personat fizikë dhe personat juridikë të interesuar në periudhën nga viti 2018 dhe viti 2019.

Komuna nuk ka Plan të Përgjithshëm Urbanistik, por Plani Detajor Urbanistik për Komunën e Çairit është në suazat e PPU-së të Qytetit të Shkupit, i cili është miratuar më 03.12.2012.

Ndryshimet e fundit të planit detajor urbanistik të komunës së Çairit janë bërë në vitin 2021 edhe atë katër ndryshime gjithsej, ndërkaq nuk është dërguar informacion me iniciativë të kujt janë bërë ato ndryshime.

Asnjë parcelë në pronësi të RMV-së me dedikimin shesh, park, kompleks sportiv nuk është ridedikuar në parcelë ndërtimore.

Në periudhën e prezantuar, në komunën e Çairit janë parashtruar 210 kërkesa për leje për ndërtim dhe është vepruar për të gjitha ato kërkesa, ndërsa leje është lëshuar në 57% të rasteve.

Kërkesa të parashtruara për leje për ndërtim sipas viteve

Viti	Numri i kërkesave	Përqindja e numrit të lejeve që janë dhënë
2018	41	41 %
2019	45	56 %
2020	45	58 %
2021	46	72 %
2022	33	55 %

Sa i përket numrit të kërkesave për përcaktimin e statusit juridik, në komunën e Çairit janë dorëzuar 1.929 kërkesa, kurse deri më sot, me aktvendim janë përfunduar 530 kërkesa.

Në suazat e Komunës Çair ka Sektor për Urbanizëm, Rregullim të Tokës Ndërtimore, Punë Komunale dhe Mbrojtje të Mjedisit Jetësor në të cilin janë paraparë 32 vende pune, ndërsa janë plotësuar 16. Me sektorin udhëheq person i autorizuar nga kryetari i komunës.

Në komunën e Çairit është formuar Seksion për Mbikëqyrje Inspektuese në të cilin ka udhëheqës, ndërsa gjithsej janë plotësuar tre nga gjashtë vende të parapara me sistematizim dhe nuk ka të punësuar inspektor ndërtimor.

Në lidhje me mbikëqyrjet inspektuese, Komuna Çair nuk ka zbatuar asnjë mbikëqyrje, me arsyetimin që nuk kanë inspektor të autorizuar ndërtimor dhe për të njëjtin shkak nuk përpilojnë program vjetor dhe raport për punën e seksionit përkatës.

KOMUNA E SH TIP

Komuna Shtip i dërgoi programet vjetore për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike për periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2021, në bazë të të cilave mund të konstatohet se janë miratuar në afatet e parapara ligjore, ndërsa për vitin 2022 është parashtruar Programi për plotësimin e programit për përpunimin e dokumenteve të planeve urbanistike.

Në lidhje me thirrjet e shpallura publike për parashtrim të iniciativave për përpunimin e planeve urbanistike nga personat fizikë dhe personat juridikë të interesuar, komuna e Shtipit nuk ka dërguar dokumente dhe si rrjedhojë parashtrohet pyetja nëse në përgjithësi janë shpallur thirrje të këtilla.

Plani i përgjithshëm Urbanistik i komunës së Shtipit është miratuar më 31.12.2022.

Në periudhën nga viti 2018 deri në vitin 2022, janë miratuar gjithsej 4 plane detajore urbanistike të reja dhe 4 ndryshime.

Ridedikim i parcelave që kanë qenë në pronësi të RMV-së dhe në funksion të qytetarëve, në parcela ndërtimore nuk është bërë.

Në periudhën e prezantuar, në komunën e Shtipit janë parashtruar 192 kërkesa për leje për ndërtim dhe për 81% të kërkesave është lëshuar leje për ndërtim.

Kërkesa të parashtruara për leje për ndërtim sipas viteve

Viti	Numri i kërkesave	Përqindja e numrit të lejeve që janë dhënë
2018	44	77 %
2019	50	76 %
2020	24	83 %
2021	30	77 %
2022	44	93 %

Komuna e Shtipit ka shpallur thirrje për parashtrim të kërkesës për legalizim vetëm në vitin 2018 kur janë parashtruar 1.311 kërkesë, lidhur me të cilat, për 341 kërkesë është dhënë përgjigje pozitive, 17 kërkesa janë refuzuar, ndërsa të tjerat janë ende në procedurë.

Në komunën e Shtipit ka Sektor për Urbanizëm, Veprimtari Komunale dhe Mbrojtje të Mjedisit Jetësor. Sipas sistematizimit, në Sektor janë paraparë 11 vende pune nga të cilat, 6 janë plotësuar duke e përfshirë edhe udhëheqësin e seksionit.

Në Aktin për sistematizim të vendeve të punës është paraparë seksion për mbikëqyrje inspektuese në fushën e ndërtimtarisë, në suazat e të cilit është paraparë një vend pune me titullin inspektor ndërtimor, me dy punonjës dhe vendi i punës është plotësuar.

Vendi udhëheqës i seksionit, sipas sistematizimit nuk është plotësuar, udhëheqës i drejtpërdrejtë është udhëheqësi i sektorit për punë inspektuese.

Vendi i punës, inspektor ndërtimor është plotësuar dhe inspektorët ndërtimorë në vazhdimësi i kryejnë punët nga fusha e mbikëqyrjes inspektuese prej vitit 2018 deri në vitin 2022.

Inspektorët e autorizuar për fushën e urbanizmit dhe ndërtimitarisë përpilojnë plan mujor për punë dhe në pajtim me mbikëqyrjet inspektuese të zbatuara përpilojnë raporte për punën e realizuar.

Në lidhje me mbikëqyrjet e zbatuara inspektuese, janë realizuar gjithsej 461 mbikëqyrje, nga të cilat 286 të çrregullta dhe 175 mbikëqyrje kontrolluese.

There were a total of 461 conducted inspection supervisions, of which 286 were extraordinary and 175 control inspection supervisions.

RECOMMENDATIONS

- ✓ The municipalities of Bitola, Kumanovo and Kicevo should speed up the process of adopting the General Urban Plans, in accordance with their annual programs for the preparation of urban planning document. While the municipalities of Strumica and Tetovo should commence this complex and longterm process.
- ✓ The adoption of the Detailed Urban Plans and their changes should be carried out through an inclusive and consultative process with the citizens, in initiatives that will be instituted by the municipalities themselves in order to foresee more projects for improvement of public space.
- ✓ Reduce the preparation of urban plans by natural and legal persons until the adoption of amendments to the Law on Urban Planning, in order to delete the possibility of having private legal entities prepare urban plans, in accordance with the requirement of the National Strategy for the Prevention of Corruption and Conflict of Interests 2021-2025.
- ✓ Strengthen inspection supervisions in order to not make it possible to build objects without a previously obtained building permit.
- ✓ Discourage the adoption of a new law to extend the deadline for determining the status of illegally built objects.
- ✓ Strengthen the personnel capacities in the municipalities in the field of urban planning and construction.
- ✓ Appoint the management structures in the organizational units responsible for urban planning, as well as in the organizational units for inspection supervisions in construction.
- ✓ Building inspectors should conduct an adequate number of regular controls based on relevant criteria for selecting the subject to be controlled. In this way, the large number of extraordinary inspection supervisions will be reduced, whose large number allows for greater subjectivity of the inspectors.
- ✓ Improve the way of recording the performed inspection supervisions. The Municipality of Negotino should start keeping a register of performed inspection supervisions, and the municipalities of Kicevo and Kumanovo should also keep separate records for the type of supervision (regular, extraordinary and control).

