

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit
Ministarstvo Infrastrukture i Sredine
Ministry of Infrastructure and Environment

Zyra e Sekretarit të Përgjithshëm /Kancelarija Generalnog Sekretara/Office of the General Secretary

| | |
|-------------------------------|--|
| DATE/A: | 02.03.2020 |
| REFERENC-Ë: | ZSP - 215/2020 |
| PËR/ZA/TO: | Blerim Krivaça, adresa Ferizaj, Nr.kontaktues Tel. 044 / 277-588 |
| CC: | |
| PËRMES/PREKO/THROUGH: | |
| NGA/OD/FROM: | Izedin Bytyqi, Sekretar i Përgjithshëm, MIA |
| TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT: | Vendimi për Kushtet Ndërtimore për projektin “Ndërtimi i objektit për banim – turizëm fshatar” në Fshatin Turistik në Prevallë të Komunës së Prizrenit |



Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit ka shqyrtuar kërkesën dhe dokumentacionin ndërtimor të dorëzuar për Kushtet Ndërtimore të propozuara nga aplikuesi Blerim Krivaça, adresa Ferizaj, me numër të protokollit 4831/19 të datës 30.07.2019 për “Ndërtimin e objektit për banim – turizëm fshatar” në Fshatin Turistik në Prevallë, dhe vlerëson si vijon:
Departamenti i Planifikimit Hapësinor, Ndërtimit dhe Banimit, respektivisht Divizioni i Planifikimit Hapësinor, ka vendosur sikurse në vendimin e bashkëngjitur.

Me respekt,

Faqe 1 nga 6



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada - Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit
Ministarstvo Infrastrukture i Sredine
Ministry of Infrastructure and Environment

Zyra e Sekretarit të Përgjithshëm/Kancelarija Generalnog Sekretara/Office of the General Secretary

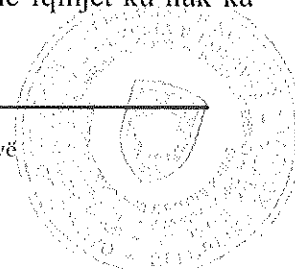
Mbështetur në nenin 9 paragrafi 1 nënparagrafi 1.11 dhe nenit 21 paragrafi 1 të Ligjit Nr.04./L-174 Për Planifikimin Hapësinor, nenin 18 paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 Për Ndërtim dhe dispozitat e nenit 6 të Udhëzimit Administrativ Nr.01/2019 për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e III-të të Ndërtimeve, Vendimit të Kuvendit të Republikës së Kosovës, Nr. 04-V-772 Prishtinë, datë 11 shkurt 2014, për miratimin e Planit Hapësinor për Zonën e Veçantë Parku Kombëtar “Sharri”, Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit, miraton këto:

KUSHTE NDËRTIMORE

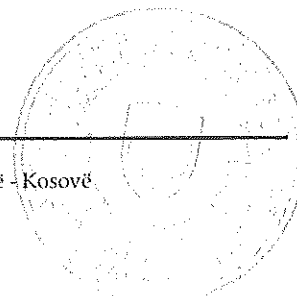
Parashtruesit të kërkesës – Blerim Krivaça nga Ferizaji, i miratohen Kushtet Ndërtimore të propozuara për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për “Ndërtimi i objektit për banim-turizëm fshatar” në Fshatin Turistik në Prevallë të Komunës së Prizrenit.

- Kushtet Ndërtimore janë të përcaktuara në harmoni me **Planin Hapësinor për Zonën e Veçantë Parku Kombëtar “Sharri”** me Nr. të Vendimit 04-V-772 Prishtinë, të datës 11 shkurt 2014.
- Lokacioni i ndërtimit gjendet në brendi të Zonës III që është e destinuar për ndërtimin e objekteve të banimit-turizëm fshatar në fshatin turistik Prevallë duke i'u referuar dispozitave për zbatim të **Planit Hapësinor për Zonën e Veçantë Parku Kombëtar “Sharri”**.
- Parcela ndërtimore **147-1 Gornjasellë Prizren** me sipërfaqe **S=265 m²**
- Në diametër prej 50 m ka objekte ekzistuese të ndërtuara, me destinim **Objekte Banimi – turizëm fshatar**.
- Karakteri: **Objekt për banim – turizëm fshatar**.
- **Vija Rregulluese** të jetë vetë parcela e cila është e paraqitur në situacionin e ngushtë, që është pjesë përbërëse e këtyre Kushteve Ndërtimore.
- **Vija Ndërtimore** – të jetë në pjesën frontale 7.38 m, në pjesën ngjitur me fqinjët ku nuk ka hapje të jetë ≥ 1 m ndërsa ku ka hapje të jetë 3m.

Faqe 2 nga 6



- **Etazhiteti i objektit** - të jetë P+1,
-Sipërfaqja e suteranit **53 m²**,
-Sipërfaqja e përdhësës **58 m²**.
-**Ramja e kulmit të jetë dy ujorësh**, me ramje prej 30⁰ (shkallë)
- **Konstruksioni i kulmit** të punohet prej drurit të qamit të kualitetit të dytë. Mbulesa prej tjegullës kanadeze të kualitetit të parë me të gjitha shtresat e nevojshme.
- **Lartësia e lejuar ne raport me largësinë nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike** - të jetë h=9 m me distancë nga vija rregulluese (parcela), d=7.38 m nga rruga interne që ka qasje në rrugën Prizren – Brezovicë.
- **Lartësia e lejuar në raport me largësinë nga kufiri anësor dhe i pasmë i parcelës kadastrale** të jetë h= 9 m dhe distanca nga vija rregulluese (parcela) në pjesën e pasme 12.17 m, në pjesën e majtë d=1.03 m dhe në anën e djathtë d=2.60 m.
- **Përqindja e sipërfaqes së përgjithshme e shfrytëzueshme për shputën e ndërtesës në raport me sipërfaqen e parcelës kadastrale të jetë:**
- Sipërfaqja totale e parcelës **S=265 m²** .
- Sipërfaqja e përgjithshme e shfrytëzueshme për objektin e banimit në raport me sipërfaqen e parcelës kadastrale të jetë **20%**.
- **Përqindja e sipërfaqes së përgjithshme e gjelbërimit për absorbim të reshjeve atmosferike në raport me sipërfaqen e parcelës kadastrale** - sipërfaqja gjelbëruese të jetë **S=212 m²** , sipërfaqja ndërtuese **S= 53 m²**,
80% e sipërfaqes gjelbërues të jetë për absorbimin e reshjeve atmosferike.
20% të jetë sipërfaqja ndërtimore në raport me parcelën kadastrale.
- **Përqindja e sipërfaqes së përgjithshme e ndërtimit brenda parcelës kadastrale të lejuar në raport me sipërfaqen e parcelës kadastrale** - të jetë:
- Sipërfaqja ndërtuese të jetë **S= 53 m²** , e shprehur në përqindje = **20%**
- Sipërfaqja gjelbëruese të jetë **S=212 m²** , e shprehur në përqindje = **80%**
20% e sipërfaqes ndërtimore të jetë në raport me parcelën kadastrale
80% e sipërfaqes gjelbërues të jetë për absorbimin e reshjeve atmosferike.
- **Përqindja e sipërfaqes nëntokësore e shfrytëzueshme në raport me sipërfaqen e parcelës kadastrale** – të jetë e pashfrytëzueshme (**nuk lejohet ndërtimi i bodrumit**).
- **E drejta e ndriçimit natyror për dritaret ekzistuese të ketë një orientim të mirë në raport me anët e horizontit**, kështu që edhe hapjet dhe dritaret të jenë të mjaftueshme për ndriçimin e këtyre hapësirave.
- **Ndriçimi të jetë natyror për të gjitha dhomat.**
- **Materialet që lejohen të përdoren në sipërfaqet e jashtme të ndërtimeve të reja** - konstruksioni i objektit të jetë i kombinuar prej materialeve - **guri, druri dhe tullat.**
- **Kushtet e qasjes adekuate në rrugë publike dhe infrastrukturë teknike** – të jetë qasja nga parcela gjegjësisht nga objekti për banim-turizëm fshatar në rrugë publike - lokale.
- **Kufizimet e ndotjes mjedisore dhe të zhurmës sipas legjislacionit përkatës në fuqi** – të jenë të trajtuara dhe të përmbushura plotësisht në bazë të Ligjeve të aplikueshme.
- **Masat për mbrojtjen e vlerave natyrore, historike dhe kulturore** – të jenë të trajtuara dhe të përmbushura plotësisht në bazë të Ligjeve të aplikueshme sa i përket mbrojtjes së vlerave natyrore, historike dhe kulturore.
- **Nuk lejohet ndërtimi i rrethojave për përkufizimin e parcelës.**
- **Kyçja në infrastrukturë të bëhet në rjetin ekzistues pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve paraprake për kyçe nga KEDS, Kompania Hidroregjioni Jugor Ujësjellësi dhe Kanalizimi Prizren.**



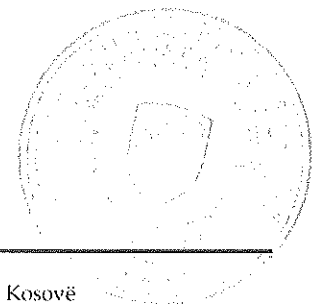
- Koordinatat GPS për vendndodhjen:

X=4670811.00

Y=7496982.00

Poseduesi i kushteve ndërtimore është i obliguar që:

- Të respektojë kushtet për lëvizje të papenguar të personave me aftësi të kufizuara sipas ligjeve në fuqi.
- Të respektojë kushtet për mbrojtje civile sipas ligjeve në fuqi.
- Të respektojë distancat optimale për sigurinë nga fatkeqësitë natyrore dhe elementare, fatkeqësitë të shkaktuara nga dora e njeriut.
- Të sigurohet qasja adekuate në Rrugën lokale.
- Kufizimet e ndotjes mjedisore dhe të zhurmës sipas legjislacionit përkatës në fuqi.
- Vlerat kulturore të mbrohen nëse gjatë punëve të dheut haset në ndonjë gjurmë arkeologjike dhe të veprohet aty sipas udhëzimeve të organeve kompetente për arkeologji.
- Vlerat natyrore të mbrohen gjatë procesit të ndërtimit, duke ruajtur aq sa është e mundur pjesën ekzistuese pyjore në parcelë si dhe të veprohet sipas ligjeve në fuqi.
- Mbrojtja shëndetësore të sigurohet sipas standardeve dhe ligjeve përkatëse.
- Kushtet për kyçje në infrastrukturën teknike pas sigurimit të pëlqimeve, të bëhen sipas rregulloreve në fuqi për objekte me rrezikshmëri të mundshme, si: për ujësjellës, për energjetikë, ngrohje, rrjetet e telekomunikimit, **(ku shpenzimet për kyçje në infrastrukturën teknike i bart investitori).**
- Për shkak të kushteve specifike të terrenit para përgatitjes së dokumentacionit ndërtimor është e nevojshme përgatitja e **Elaboratit gjeodezik.**
- Largimi i ujërave të zeza zgjidhet individualisht për çdo objekt me **gropa septike të padepërtueshme nga ujërat apo me kanalizim lokal me pastrimin biologjik.**
- Largimi i mbeturinave të zgjidhet nga investitori individualisht dhe të jetë në largësi të madhe nga kompleksi turistik.



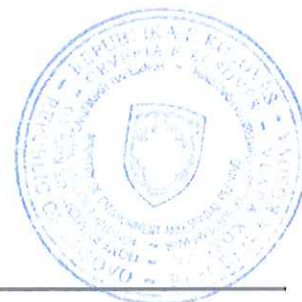
ARSYETIM

Aplikuesit për Kushte Ndërtimore Blerim Krivaça i miratohen **Kushtet Ndërtimore të propozuara** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, në bazë të kërkesës me nr. të protokollit 4831/19 të datës 30.07.2019, drejtuar në Ministrinë e Infrastrukturës dhe Ambientit për **miratimin e Kushteve Ndërtimore** për ndërtimin e **“Objektit për banim-turizëm fshatar”**.

Pas shqyrtimit të kërkesës së aplikuesit dhe dokumentacionit të tërësishëm ndërtimor të dorëzuar në MIA për shqyrtim dhe bazuar në Ligjin Nr. 04/L-174 Për Planifikimin Hapësinor, Ligjit Nr. 04/L-110 Për Ndërtim dhe dispozitat tjera ligjore në fuqi, u konstatua se janë plotësuar të gjitha kushtet e parapara ligjore për miratimin e **Kushteve Ndërtimore**, andaj u vendos si në dispozitiv.

Kushtet ndërtimore bazohen në shqyrtimin e provave:

- **Njoftimi për publik** në parcelën nr. 147-1 Z.K.Gornjasellë, është vendosur me numër të protokollit 4831/19 të datës 30.07.2019, (Në Gazetën Ditore ”Bota Sot”) me datën 14.09.2019, (Në Gazetën Ditore “Zëri”) 30 dhe 31.10.2019 dhe në Web faqen e MMPH-së më 13.09.2019 deri më 07.10.2019) me ç'rast nuk kemi pranuar asnjë koment apo vërejtje nga fqinjët.
- **Ekstraktin nga Agjencia për Mbrojtjen e Mjedisit të Kosovës**, me numër të protokollit 2565-2-2/19 të datës 06.05.2019 parcela kadastrale 147-1 shtrihet brenda kufirit të Parkut Kombëtar “Sharr” konkretisht në Zonën e Tretë.
- **Informatë për parcelën kadastrale nga Instituti për Planifikim Hapësinor** më datën 19.08.2019 për dhënien e informatave në lidhje me zonat e përcaktuara në Planin Hapësinor për Parkun Kombëtar “Sharri”. Parcela 147-1 gjendet në brendi të zonës së III-të, dhe si e tillë është në përputhje me dispozitat e parapara për **ndërtimin e objektit të banimit-turizëm fshatar**.
- **Njoftim për Pëlqimin Mjedisor nga MMPH- DMMU**, me numër të protokollit 2723-2/19 të datës 29.01.2020, për dhënien e informatave në lidhje me nënshkrimin e procedurave për Vlerësimin e Ndikimit në Mjedis, për ndërtimin e **objektit për banim-turizëm**. Veprimtaria e lartë cekur nuk është e përcaktuar në shtojcën I dhe II të Ligjit për Vlerësimin e Ndikimit në Mjedis Nr. 03/L-214. Gjithashtu aktiviteti për ndërtimin e objektit për banim – turizëm nuk do të ketë efekte të mëdha negative në mjedis.
- **Pëlqim nga Instituti Arkeologjik i Kosovës** me numër të protokollit 126/03 të datës 13.05.2019 i lëshon pëlqimin pronarit për ndërtimin e objektit të banimit në pronën e tij.
- **Certifikatë nga njësia kadastrale P-71813012-00147-1 Gornjasellë Prizren** lloji i pronës **Pronë private** me sipërfaqe 265 m².
- **Pëlqim për rregullim të dokumentacionit nga Divizioni i Shpërndarjes Prishtinë KEDS** – me numër të protokollit 782 të datës 01.06.2019 nga Kompania Kosovare për Distribuim dhe Furnizim me Energji Elektrike Sh.A. Ky pëlqim i lëshohet palës për rregullimin e dokumentacionit teknik.
- **Vërtetim nga Kompania Hidro Regjioni Jugor Ujësjellësi dhe Kanalizimi sh.a.Prizren**- me numër të protokollit 1457 të datës 06.05.2019, vërtetohet që KRU “Hidroregjioni Jugor” sh.a, nuk menaxhon me rrjetin e ujësjellësit në Zonën e Prevallës.



Vërejtje: Kushtet Ndërtimore nuk është dokument i cili mundëson fillimin e ndërtimit të objektit por i njëjti shërben për kompletimin e dokumentacionit ndërtimor i cili është bazë për marrjen e Lejes së ndërtimit.

- Kushtet Ndërtimore vlejné dy (2) vite.

Procedura për ndryshimin dhe plotësimin e këtyre kushteve ndërtimore mund të bëhet në bazë të kërkesës së investitorit, sipas procedurës së njëjtë të paraparë për lëshimin e saj.

KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtyre Kushteve Ndërtimore pala e pakënaqur mund të inicioj kontest administrativ në Gjykatën Themelore në Prishtinë, në afat prej 30 ditësh, nga data e pranimit të këtyre Kushteve Ndërtimore.

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit

Nr. ZSP - 215/20 datë: 06/03/2020

Prishtinë

Nga një kopje të këtij aktvendimi t'i dërgohet:

1. Parashtruesit të kërkesës,
2. Kabinetit të Ministrit,
3. Zyrës së Sekretarit të Përgjithshëm,
4. Agjencisë për Mbrojtjen e Mjedisit të Kosovës,
5. Komunës së Prizrenit,
6. Departamentit të Planifikimit Hapësinor, Ndërtimit dhe Banimit,
7. Inspektoratit të MMPH-së,
8. Arkivit të MMPH-së



Faqe 6 nga 6