



Republika e Kosovës / Republika Kosovo / Republic of Kosovo

Kuvendi Komunal Rahovec / Skupština Opštine Orahovac / Municipal Assembly Rahovec



Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit

Odeljenje za Urbanizam, Planiranje i Zaštitu Okoline

Department for Urbanism, Planning and Environmental Protection

REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLICA KOSOVA
KOMUNA E RAHOVECIT - OPŠTINA ORAHOVAC
Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbr. i Mjedisit
Odeljenje za Urbanizam, Planiranje i Zašt. Sredine

-XII- Nr. I prot 43 Më 21.02 2025
Br. RAHOVEC - ORAHOVAC

Data/Datum/Date	20.02.2025
Nga/Od/From:	g. Albnor Mullabazi, Direktor Odeljenja za Urbanizam, Planiranje i Zaštitu Životne Sredine
Lenda / Predmet / Subject:	Informacija za Skupštinu Opštine Orahovac



Poštovani članovi Skupštine Opštine,

Na osnovu zahteva koji je stigao na sednici komiteta za politiku i finansije (KPF), zahtev za informacijama u vezi sa slučajem g. Hamdi Cena iz Orahovca za izgradnju naselja na periferiji grada, u blizini trafostanice KEDS a. Zahtev stranke br.protokol 200 od 05.07.2024.godine za uslove izgradnje.

Pre nego što nastavim, želim da istaknem jedno osnovno načelo: odeljenje za urbanizam, planiranje i zaštitu životne sredine ne deluje na osnovu individualnih želja, već isključivo prema planovima koje je usvojila ova Skupština i važećim zakonima. Nijedna odluka se ne može doneti van zakonskog okvira. Uslov je da ulaganja budu u skladu sa planskom dokumentacijom i važećim zakonima. Ovo nije stvar želje, već zakonske obaveze i institucionalne odgovornosti prema zajednici i održivom razvoju.

Slučaj je vođen od strane službenika odeljenja 12.07.2024. godine, a stranka je obaveštena da može dostaviti projekat za deo koji je u okviru građevinske zone prema Opštinskom Planu Razvoja 2023-2031, Urbanističkom planu (UP) iz 1987. godine, Odluci o izmeni i dopuni Odluke o urbanističkom postupku i proširenju Pravilnika o gradnji grada Orahovac i pravilniku o pravilima i postupcima za izgradnju investicionih objekata 01.br. 109, od 14.07.2006. Stranka u navedenom roku nije dostavila projekat za površinu parcele koja se nalazi u građevinskoj zoni prema Opštinskom Planu Razvoja 2023-2031, koji je usvojila Skupština opštine.

Odeljenje za urbanizam je donelo odluku:

Odbija se zahtjev Hamdija (Bajrama) Cene da se obezbede uslovi izgradnje za izgradnju stambenih kvartovskih objekata I i II kategorije.

Na osnovu planova u posedu ovog odeljenja ne mogu se izdavati uslovi izgradnje za objekte - stambene četvrti spratnosti P+P+1 na delu parcele koji je van građevinske granice.

Stranka se, po prijemu odluke, obraća Ministarstvu životne sredine, prostornog planiranja i infrastrukture sa žalbom na odluku odeljenja za urbanizam, planiranje i zaštitu životne sredine, za odluku br. Prot. 12 br. 200, dana 05.08.2024.

Ministarstvo životne sredine, prostornog planiranja i infrastrukture, sa br. Prot. 5556-2/24, od 24.10.2024.godine, donelo je odluku bez traženja dokumentacije od odeljenja za urbanizam, planiranje i zaštitu životne sredine, Opština Orahovac:

- I. Žalba Hamdija Cene iz Orahovca se usvaja kao osnovana.
- II. Stavlja se van snage Odluka 12 br. 200 od 05.08.2024, izdata od strane odeljenja za urbanizam, planiranje i zaštitu životne sredine, Opština Orahovac.
- III. Odeljenje za urbanizam, planiranje i zaštitu životne sredine, Opština Orahovac, dužna je da vrati zahtev stranke u skladu sa Zakonom 04/L-110 o izgradnji, Administrativnim uputstvima na snazi i da donese administrativni akt.

Na osnovu odluke Ministarstva br. Prot. 5556-2/24 od 24.10.2024.godine, odljenje za urbanizam, planiranje i zaštitu životne sredine, Opštine Orahovac, od 12.11.2024.godine, obaveštava stranku da će se, na osnovu odluke Ministarstva, zahtev stranke vratiti u funkciju, u skladu sa Zakonom o izgradnji i izdati administrativno uputstvo u skladu sa Zakonom o izgradnji.

Uz obaveštenje br. 200, od 12.11.2024. godine, Odeljenje za urbanizam, planiranje i zaštitu životne sredine obaveštava stranku da se za deo parcele površine 8400 m², koji je prema Opštinskom Planu Razvoja 2023-2031. godine, nalazi u građevinskoj zoni, mogu obezbediti uslovi za izgradnju.

Dakle, stranka treba da dostavi:

- Idejni projekat, gde će se gradnja odvijati samo u okviru dela parcele koji je obuhvaćen građevinskom zonom prema Planu razvoja opštine 2023-2031.

Deo ovog obaveštenja je i nacrt iz ORP za to područje iz Mape korišćenja zemljišta i kopija plana od 11.09.2023, kao i rešenje Opštinske katastarske službe.

Odeljenje za urbanizam, planiranje i zaštitu životne sredine je nakon razmatranja zahteva utvrdila da je dokumentacija koju je stranka podnela za uslove građenja za izgradnju stambeno-mesne zgrade spratnosti B+P+1 u suprotnosti sa Urbanističkim planom i Planom razvoja opštine 2023-2031. Stoga je ovo odeljenje poslala obaveštenje od 12.11.2024. godine, u kome traži da stranka dopuni i izmeni zahtev u vezi sa površini izgradnje.

Parcela br. 8952-0 tokom javnog pregleda OPR:

- OPR bila je na javnoj raspravi od 18.01.2023 u periodu od 30 dana.
- Dana 01.02.2023. godine doneta je odluka komisije za razmatranje i ocenu zahteva i predloga za **Opštinski Plan Razvoja (OPR) 2023-2031 (Odluka br. prot. 101 od 01.02.2023).**

- Dana 26.04.2023. godine završen je Izveštaj Komisije za razmatranje i ocenu zahteva i predloga za Optšinski Plan Razvoja (OPR) 2023-2031 (Izveštaj Komisije od 26.04.2023).

- Nakon javnog razmatranja i kompletiranja izveštaja, gde su razmotreni svi zahtevi koji su se pojavili tokom javnog razmatranja, Optšinski Plan Razvoja (OPR) 2023-2031 je dostavljen Ministarstvu životne sredine, planiranja i infrastrukture dana 03.05.2023.

- Tokom perioda javnog razmatranja OPR i pre njegovog dostavljanja Ministarstvu životne sredine, planiranja i infrastrukture, parcela br. 8952-0 nije postojala, jer je ova parcela nastala spajanjem parcela br. 2761-0, 2766-1, 2766-2, 2767-0, 2768-0, 2769-0, 2770-0, 2772-0, 2773-0, 2774-0, 2776-0, i 2767-0, 2768-0, 2769-0, 2770-0, 2772-0, 2773-0, 2774-0, 2776-0, i 2776-0, i 2776-0, i 2776-0, i 2775-0, ZK Orahovac (Odluka i kopija plana pre spajanja parcela od 11.09.2023).

Prilikom izrade Optšinski Plan Razvoja (OPR), iako je bio predviđen samo jedan javni sastanak, organizovali smo preko 12 sastanaka sa građanima na kojima smo izneli njihova mišljenja i predloge.

Ovo je bio i ostao jedini trenutak kada se mogu uključiti predlozi za ulaganje u parcele. Nakon usvajanja OPR-a, promene se ne mogu vršiti na osnovu pojedinačnih zahteva – planiranje ne funkcioniše na individualnoj osnovi, već na osnovu opšteg interesa.

Unutar postojećeg prostora, u krugu od 50 m od k.č. 8952-0, nema stalnih stambenih objekata, osim vikendice dimenzija 3,0x5,0 m, izgrađene poslednjih godina i koju je vlasnik koristio za smeštaj poljoprivrednog alata i za privremeni boravak tokom vikenda. Takođe, ova vikendica nema građevinsku dozvolu i postoji zapisnik sa fotografijama građevinskog inspektora od 08.11.2024. godine i rešenje br. 156, od 15.01.2025. godine, gde je stranka dužna da obustavi izgradnju, podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole i, ukoliko se ne povinuje rešenju, postupiće po odgovarajućim zakonskim procedurama (Zapisnik o postupku sa fotografijama građevinskog inspektora od 08.11.2024. godine i Rešenje br. 15.11.2024. godine i Rešenje br. 8952-0 g. Orahovac sa postojećim zgradama u radijusu od 50m).

Na osnovu planskih dokumenata, Urbanističkog plana razvoja (OPR) i Urbanističkog Razvojnog Plana (URP), deo MSPP odlukom br. A-276/24 od 16.01.2025 obavezuje direktora za urbanizam, planiranje i zaštitu životne sredine, Opština Orahovac, da obezbedi građevinsku dokumentaciju u skladu sa planskom dokumentacijom OPR, Zakonom o izgradnji i Administrativnom uputstvu 06/2017-MSPP.

Na osnovu planskih dokumenata, Urbanističkog Razvojnog Plana (URP) i Urbanističkog plana (UP), najveći deo parcele se nalazi u poljoprivrednom području. Prema Administrativnom uputstvu MSPP br. 06/2017 o utvrđivanju postupaka za pripremu i razmatranje zahteva za uslove izgradnje, građevinske dozvole i dozvole za rušenje za objekte I i II kategorije, prema članu 2, stav 2 i 2.2, izričito se kaže:

2. Procedure iz ovog Administrativnog uputstva primenjuju se samo nakon:

2.2. Namena ili oznaka parcele je u skladu sa predviđenom gradnjom.

Korišćenje zemljišta u katastarskoj parceli br. 8952-0 upisano u Potvrdu br. 08-942/03-0018510/24 od 08.05.2024. godine je Poljoprivredno zemljište Vinograd klase 2 i 3, pašnjak klase 3 i njiva 5 klase, dok je predviđena izgradnja trajnih stambenih objekata. Prema Zakonu br. 02/L-26 O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU, član 11, stav 11.4 izričito kaže:

Poljoprivredno zemljište iz člana 10.5 (a) i (b) ne može se menjati u drugo odredište i ne može se koristiti u nepoljoprivredne svrhe osim ako za to područje nije donet prostorni plan, odnosno plan uređenja opštine, u kome je za ovo zemljište utvrđeno drugo odredište.

U pismu koje je predstavnik stranke dostavio Direkciji navodi se da će se do sticanja uslova za izgradnju koristiti svi oblici medijskog pritiska.

Želim jasno da istaknem da ni ja lično ni Uprava za urbanizam ne podležu bilo kakvom pritisku, bilo medijskom ili bilo koje druge prirode. Naša dužnost je da sprovodimo zakon i urbanističke planove koji su na snazi, bez ikakvih izuzetaka i favorizovanja. Naše odlučivanje se zasniva isključivo na profesionalnim i pravnim kriterijumima i svaki pokušaj nepravednog uticaja na ovaj proces je neprihvatljiv.

Institucije ne funkcionišu pod pritiskom, već po redu i zakonu. Svaka stranka ima svoje zakonsko pravo da sledi institucionalne puteve, ali nijedan pojedinac ili grupa ne može naterati institucije da deluju van pravnog okvira.