



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

Uprava za Urbanizam, Planiranje i Zashtitu Okoline

Department for Urbanism, Planning and Environmental Protection

Datë/a	20.02.2025
Nga/Od/From:	Z. Albnor Mullabazi, Drejtor i Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit
Subjekti/Predmet/Subject:	Informat per Kuevend Komunal të Rahovecit



Të nderuar asambleistë të Kuvendit Komunal,

Duke u bazuar në kërkesën që ka ardhur në mbledhjen e Komitetit për Politikë dhe Financa (KPF), kërkesa për informacion lidhur me lëndën e z. Hamdi Cena nga Rahoveci për ndërtimin e lagjes në dalje të qytetit, afër trafos së KEDS-it. Kërkesa e palës me Nr.prot 200, datë 05.07.2024, për Kushte Ndërtimore.

Lënda është trajtuar nga zyrtarët e drejtorisë më 12.07.2024, dhe palës i është dërguar njoftimi që mund të paraqesë projektin për pjesën që është brenda zonës së ndërtimit sipas **Planit Zhvillimor Komunal 2023-2031, Planit Urban (PU) të vitit 1987, Vendimit mbi ndryshimin dhe plotësimin e vendimit për zgjerimin e kufirit ndërtimor të Planit Gjeneral Urbanistik të qytetit të Rahovecit, dhe Rregullores mbi rregullat dhe procedurat për ndërtimin e objekteve investive 01.nr. 109, datë 14.07.2006.** Brenda kësaj kohe, pala nuk ka paraqitur projektin për sipërfaqen e parcelës që është brenda zonës së ndërtimit sipas Planit Zhvillimor Komunal 2023-2031, të miratuar në Kuvendin Komunal.

Drejtori për Urbanizëm ka nxjerrë vendimin:

Hidhet poshtë kërkesa e Hamdi (Bajram) Cena për t'u paisur me kushte ndërtimore për ndërtimin e objekteve të lagjes së banimit, objekte të kategorisë I dhe II.

Në bazë të planeve që posedon kjo drejtorinë, nuk mund të lëshohen kushte ndërtimore për objektet – lagje banimi me etazhitet B+P+1 në pjesën e parcelës që është jashtë kufirit ndërtimor.

Pala, pas marrjes së vendimit, drejtohet Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastruktues me ankesë kundër vendimit të Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, për vendimin me Nr. Prot. 12 Nr. 200, datë 05.08.2024.

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastruktues, me Nr. Prot. 5556-2/24, datë 24.10.2024, ka nxjerrë vendim pa kërkuar dokumente nga Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, Komuna e Rahovecit:

- I. Aprovohet si e bazuar ankesa e Hamdi Cena nga Rahoveci.
- II. Shfuqizohet Vendimi 12 Nr. 200 datë 05.08.2024, lëshuar nga Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, Komuna e Rahovecit.
- III. Obligohet, Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, Komuna e Rahovecit, që të rivendos në kërkesën e pales konform Ligjit 04/L-110, për Ndërtim, Udhzimeve administrative në fuqi dhe të nxjere aktin administrativ.

Në bazë të vendimit të Ministrisë, me Nr. Prot. 5556-2/24, datë 24.10.2024, Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, Komuna e Rahovecit, me datë 12.11.2024, njofton palën se, duke u bazuar në vendimin e Ministrisë, kërkesa e palës do të rivendoset në përputhje me Ligjin për Ndërtim dhe udhëzimet administrative në fuqi, dhe do të nxirret akti administrativ.

Me njoftim Nr. 200, datë 12.11.2024, Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit njofton palën se për pjesën e parcelës në sipërfaqe prej 8400 m², e cila, sipas Planit Zhvillimor Komunal 2023-2031, përfshihet në zonën ndërtimore, mund të pajiset me kushte ndërtimore.

Prandaj, pala duhet të dorëzojë:

- Projektin konceptual, ku ndërtimi do të zhvillohet vetëm brenda pjesës së parcelës që është përfshirë në zonën ndërtimore sipas Planit Zhvillimor Komunal 2023-2031.

Pjesë e këtij njoftimi është edhe skica nga PZHK-ja për atë zonë nga Harta e Shfrytëzimit të Tokës dhe kopja e planit të datës 11.09.2023, si dhe aktvendimi nga Zyra Kadastrale Komunale.

Drejtoria për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës, ka konstatuar se dokumentacioni i dorëzuar nga pala për kushte ndërtimore për ndërtimin e objektit të lagjes së banimit me etazhitet B+P+1 është në kundërshtim me Planin Urban dhe Planin Zhvillimor Komunal 2023-2031. Andaj, kjo drejtorinë ka dërguar një njoftim datë 12.11.2024, ku kërkohet që pala të bëjë plotësimin dhe ndryshimin e kërkesës sa i përket sipërfaqes për ndërtim.

Parcela nr. 8952-0 gjatë shqyrtimit publik të PZHK-së:

- PZHK-ja ka qenë në shqyrtim të hapur publik nga data 18.01.2023 për një periudhë prej 30 ditësh.
- Më datë 01.02.2023 është nxjerrë vendimi i komisionit për shqyrtimin dhe vlerësimin e kërkesave dhe propozimeve për Planin Zhvillimor Komunal (PZHK) 2023-2031 (Vendimi Nr. prot. 101 datë 01.02.2023).
- Më datë 26.04.2023 ka përfunduar Raporti i Komisionit për shqyrtimin dhe vlerësimin e kërkesave dhe propozimeve për Planin Zhvillimor Komunal (PZHK) 2023-2031 (Raporti i komisionit datë 26.04.2023).
- Pas shqyrtimit publik dhe përfundimit të raportit, ku janë shqyrtuar të gjitha kërkesat e dalura gjatë shqyrtimit publik, Planit Zhvillimor i Komunës së Rahovecit është dorëzuar në

Ministrinë e Mjedisit, Planifikimit dhe Infrastrukturës më datë 03.05.2023 (Fletë përçjellëse për dorëzimin e Planit Zhvillimor Komunal nr. prot. 2321/23, datë 03.05.2023).

- Gjatë periudhës së shqyrtimit publik të PZHK-së dhe para dorëzimit të tij në Ministrinë e Mjedisit, Planifikimit dhe Infrastrukturës, parcela nr. 8952-0 nuk ka ekzistuar, pasi kjo parcelë është formuar nga bashkimi i parcelave nr. 2761-0, 2766-1, 2766-2, 2767-0, 2768-0, 2769-0, 2770-0, 2772-0, 2773-0, 2774-0, 2776-0, dhe 2775-0, ZK Rahovec (Aktvendimi dhe kopja e planit para bashkimit të parcelave të datës 11.09.2023).

Brenda zonës ekzistuese, në rreze prej 50 m nga parcela nr. 8952-0, nuk ekzistojnë ndërtimet e objekteve të banimit të përhershëm, përveç një vikend-shtëpize me dimensione 3.0x5.0 m, e ndërtuar vitet e fundit dhe që përdoret nga pronari për të strehuar veglat bujqësore dhe për qëndrim të përkohshëm gjatë ditëve të vikendit. Po ashtu, kjo vikend-shtëpizë është pa leje ndërtimore dhe ekziston procesverbali me fotografi nga inspektori i ndërtimit datë 08.11.2024 dhe aktvendimi nr. 156, datë 15.01.2025, ku pala është obliguar të pezullojë ndërtimin, të parashtrojë kërkesën për leje ndërtimore dhe, nëse nuk zbaton aktvendimin, do të pasohen procedurat ligjore përkatëse (Procesverbali me fotot nga inspektori i ndërtimit të datës 08.11.2024 dhe Aktvendimi nr.156 të datës 15.01.2025 dhe Ortofoto nga gjeoportali i parcelës nr.8952-0 zk. Rahovec me objektet ekzistuese në rreze prej 50m').

Në bazë të dokumentave të planifikimit Planit Zhvillimor Urban (PZHK-së) dhe Planit Urban (PU) pjesa më

MMPH-së me vendimin Nr. A-276/24 të datës 16.01.2025 e obligon Drejtorin për Urbanizëm, Planifikim dhe Mbrojtje të Mjedisit, Komuna Rahovec, ta pajisë me dokumentacionin ndërtimor sipas dokumenteve të planifikimit PZHK-së, Ligjit për Ndërtim dhe Udhëzimit Administrativ 06/2017-MMPH.

Në bazë të dokumenteve të planifikimit Planit Zhvillimor Urban (PZHK-së) dhe Planit Urban (PU), pjesa më e madhe e parcelës ndodhet në zonën bujqësore. Sipas Udhëzimit Administrativ MMPH Nr.06/2017 për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushtet Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë I dhe II të Ndërtimeve, sipas nenit 2, paragrafi 2 dhe 2.2, shprehimisht thuhet: **2. Procedurat në këtë Udhëzim Administrativ zbatohen vetëm pasi: 2.2. Shfrytëzimi i tokës ose përcaktimi për parcelën është në pajtim me ndërtimin e synuar.**

Shfrytëzimi i tokës në parcelën kadastrale nr. 8952-0 të evidentuar në Çertifikatën nr. 08-942/03-0018510/24, datë 08.05.2024, është Tokë Bujqësore Vreshtë e klasës 2 dhe 3, kullosë e klasës 3 dhe arë e klasës 5, kurse ndërtimi i synuar është ndërtimi i objekteve të banimit të përhershëm. Sipas Ligjit Nr.02/L-26 PËR TOKËN BUJQËSORE, në nenin 11, paragrafi 11.4 shprehimisht thuhet: **Toka bujqësore nga neni 10.5 (a) dhe (b) nuk mund të ndërrohet destinimi dhe ajo nuk mund të fillojë të përdoret për qëllime jobujqësore, nëse për atë rajon nuk është nxjerrë plani hapësinor, përkatësisht plani zhvillimor komunal, me të cilin kësaj toke i është përcaktuar destinimi tjetër.**