



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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës
Ministarstvo Životne Sredine Prostornog Planiranja i Infrastrukture
Ministry of Environment Spatial Planning and Infrastructure

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

DATE/A:	23.02.2023
REFERENC-Ë:	
PËR/ZA/TO:	Endrit Trolli, adresa “Tefik Çanga” Prizren Nr.kontaktues 049/461-494
CC:	
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
NGA/OD/FROM:	Servet Spahiu, Zëvendësues i Sekretarit të Përgjithshëm të Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës (MMPHI)
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 Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës ka shqyrtuar kërkesën dhe dokumentacionin ndërtimor të dorëzuar për Kushtet Ndërtimore të propozuara nga aplikuesi Endrit Trolli, adresa Prizren, me numër të protokollit 6691/22 të datës 07.11.2022 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,



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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës
Ministarstvo Životne Sredine Prostornog Planiranja i Infrastrukture
Ministry of Environment Spatial Planning and Infrastructure

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, 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 Rrërimi 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 Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, miraton këto:

KUSHTE NDËRTIMORE

Parashtrueses së kërkesës – Endrit Trolli nga Prizreni, 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 **155-6 Gornjasellë Prizren** me sipërfaqe **S=264 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 **13.93m**, në pjesën ngjitur me fqinjët ku nuk ka hapje të jetë ≥ 1 m ndërsa ku ka hapje të jetë ≥ 3 m.
- **Etazhiteti i objektit** - të jetë **S+P**,



- Sipërfaqja e suteranit 52.8m^2 ,
- Sipërfaqja e përdhësës 57.8m^2 .
- Ramja e kulmit të jetë dy ujorësh**, me ramje prej 41° (shkallë)
- **Konstruksioni i kulmit** të punohet me tollga kanadeze të kualitetit të parë me të gjitha shtresat e nevojshme.
- **Lartësia e lejuar në raport me largësinë nga kufiri i parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike** - të jetë $h=9.00\text{ m}$ me distancë nga vija rregulluese (parcela), $d=6.3\text{ m}$ 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 $h=9.00\text{ m}$ dhe distanca nga vija rregulluese (parcela) në pjesën e pasme 13 m , në pjesën e majtë $d=1.00\text{ m}$ dhe në anën e djathtë $d=1\text{ m}$.
- **Përqindja e sipërfaqes së përgjithshme e shfrytëzueshme për shputën e ndërtesës në raport me sipërfaqen e parcelës kadastrale të jetë:**
 - Sipërfaqja totale e parcelës $S=264\text{ m}^2$.
 - 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 $S=211.2\text{ m}^2$, sipërfaqja ndërtuese $S=52.8\text{ m}^2$,
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 $S=52.8\text{ m}^2$, e shprehur në përqindje = **20%**
 - Sipërfaqja gjelbëruese të jetë $S=211.2\text{ m}^2$, 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 rrjetin ekzistues pas sigurimit të kushteve detale dhe pëlqimeve paraprake për kyçe nga KEDS, Kompania Hidroregjioni Jugor Ujësjiellësi dhe Kanalizimi Prizren.**
- **Koordinatat GPS për vendndodhjen:**

X=7497014.936

Y=4670836.014



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

Aplikuesja për Kushte Ndërtimore Endrit Trolli i miratohen **Kushtet Ndërtimore të propozuara** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, në bazë të kërkesës me nr. të protokollit 6691/22 të datës 07.11.2022, drejtuar në Ministrinë e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës 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 MMPHI 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. **155-6** Z.K.Gornjasellë, është vendosur me numër të protokollit 6691/22 të datës 07.11.2022, (Në Gazetën Ditore “Zëri”) me datën 25.01.2023 dhe në Web faqen e MMPHI-së (MMPH-së) më 20.01.2023 deri më 03.02.2023) 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 4562-2/2 të datës 16.08.2022 parcela kadastrale 155-6 shtrihet brenda kufirit të Parkut Kombëtar “Sharr” konkretisht në Zonën e Tretë.
- **Informatë për parcelën kadastrale nga Instituti për Planifikim Hapësinor** më datën 10.11.2022 për dhënien e informatave në lidhje me zonat e përcaktuara në Planin Hapësinor për Parkun Kombëtar “Sharri”. Parcela 155-6 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 DMMU**, me numër të protokollit 4625-2/22 të datës 07.09.2022 për dhënien e informatave në lidhje me nënshtrimin 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 341-3 të datës 24.10.2022 i lëshon pëlqimin pronarit për ndërtimin e objektit të banimit në pronën e tij.
- **Certifikatë nga njësia kadastrale P-71813012-00155-6 Gornjasellë Prizren** lloji i pronës **Pronë private** me sipërfaqe 264 m².
- **Pëlqim për rregullim të dokumentacionit nga Divizioni i Shpërndarjes Prishtinë KEDS** – me numër të protokollit 856 të datës 12.10.2022 nga Kompania Kosovare për Distributim 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 1866 të datës 25.07.2022, 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 Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës

Nr. 186

datë: 28.02.2023

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 Banimi,
7. Inspektoratit të MMPHI-së,
8. Arkivit të MMPHI-së

Zëvendësues i Sekretarit të Përgjithshëm

Servet Spahiu





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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës
Ministarstvo Životne Sredine Prostornog Planiranja i Infrastrukture
Ministry of Environment Spatial Planning and Infrastructure

Departamenti i Planifikimit Hapësinor, Ndërtimit dhe Banimit / Departament Prostornog Planiranja, Gradnje i Stanovanje / Department of Spatial Planing, Construction and Housing

LISTË DISTRIBUIMI/ CIRKULARNO PISMO/ ROUTING SLIP

REFERENCE:					
PËR/ZA/TO:		Servet Spahiu, Zëvendësues i Sekretarit të Përgjithshëm të Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës (MMPHI)			
CC:					
PËRMES/PREKO/THROUGH:		Xhemail Metolli, Zëvendësues i Udhëheqësit të Departamentit të Planifikimit Hapësinor, Ndërtimit dhe Banimit Suzana Goranci, Udhëheqëse e Divizionit të Planifikimit Hapësinor			
NGA/OD/FROM:		Arbërore Velu-Zyrtare për Planifikim Hapësinor			
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.			
Nr. i zyrës:	1417	Lokacioni:	Prishtinë	Data:	23.02.2023
Br. kancelarije:		Kucni:		Datum:	
Room No.:		Extension:		Date:	
PËR AKTIVITET/ZA AKTIVNOST/FOR ACTION					☒
PËR MIRATIM/ZA USVAJANJE/FOR APPROVAL					☒
PËR NËNSHKRIM/ZA POTPIS/FOR SIGNATURE					☒
AFATI/KRAJNI ROK/DEADLINE					

I nderuari z. Sekretar,

Bazuar në Ligjin për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 Neni 21, Udhëzimin Administrativ MMPH- Nr. 01/2019 për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrërimi për Kategorinë e III-të të Ndërtimeve, Udhëzimin Administrativ MMPH Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor si dhe Planit Hapësinor për Zonën e Veçantë Parku Kombëtar “Sharri”,

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës është përgjegjëse për miratimin e Kushteve Ndërtimore të Kategorisë së III-të.

Të bashkangjitur gjeni Vendimin për Kushtet Ndërtimore sipas kërkesës së aplikuesit, Endrit Trolli, adresa “Tefik Çanga” Prizren, me numër të protokollit 6691/22 të datës 07.11.2022, për **“Ndërtimin e objektit për banim – turizëm fshatar”** në Fshatin Turistik në Prevallë në Zonën Kadastrale Gornjasellë, duke u bazuar në Ligjin Nr. 04/L-174 Për Planifikimin Hapësinor Nenin 9 paragrafi 1 nënparagrafi 1.11 dhe Neni 21 Kushtet Ndërtimore, shkresa e bashkangjitur të përcjellet për procedim të mëtutjeshëm.

Me respekt,