



KUVENDI KOMUNAL PRISHTINE * MUNICIPALIT ASSEMBLY PRISHTINA * SKUPSTINA OPSTINA PRISTINA

Në bazë të nenit 3, al. 1, pika “b”, “c” dhe “e” të Rregullores për vetëqeverisjen e komunave të Kosovës nr. 2000/45, të dt. 11 gusht 2000, nenit 24, al. 3 të Ligjit për planifikimin hapësinor nr. 2003/14, dt. 03.07.2003 të aplikueshëm sipas Rregullores së UNMIK-ut nr. 2003/30, dt. 10 shtator 2003 dhe nenit 19, al. 1, pika “b”, dhe “c” të Statutit dhe rregullave të procedurës të Komunës së Prishtinës, të dt. 16.03.2001, Kuvendi i Komunës së Prishtinës, në mbledhjen e mbajtur më 10.08.2004 merr

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KRITEREVE BAZË PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË PËRDORIMIT TË HAPËSIRAVE BANESORE

Neni 1

Me këtë Vendim, caktohen kriteret bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore, nga ai ekzistues në destinim për afarizëm.

Hapësirë banesore, në kuptim të këtij Vendimi, konsiderohet hapësira, e cila në bazë të planeve urbanistike, dokumentacionit teknik dhe lejes ndërtimore ka destinimin për banim.

Kriteret bazë, sipas këtij Vendimi, do të aplikohen edhe për përligjjen e ndërrimit të destinimit, të bërë pa leje përkatëse.

Leja e lëshuar për veprimet nga al. 3 e këtij neni ka veprim retroaktiv.

Neni 2

Kritere bazë për lejimin e ndërrimit të destinimit të përdorimit, sipas këtij Vendimi, janë: ndikimet e ndërrimit të destinimit të përdorimit në stabilitetin dhe infrastrukturën e objektit ekzistues si tërësi, si dhe në vetë hapësirën, të cilës i ndërrohet destinimi, e drejta pronësoro-juridike në hapësirën, për të cilën kërkohet ndërrimi i destinimit të përdorimit, ndikimet në përdorimin normal të objektit si tërësi, sipas destinimit ekzistues, ndikimet në aspektin urbano-arkitektonik të objektit ekzistues dhe rrethinës, mundësia e qasjes në hapësirën, për të cilën kërkohet ndërrimi i destinimit, dhe ndikimi i asaj qasjeje në sipërfaqen publike.

Neni 3

Kritere të tjera të veçanta shitesë do të caktohen nga Drejtorati i Planifikimit, Urbanizmit dhe Ndërtimtarisë, me konkluzionet përfundimtare në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për lëshimin e lejes urbanistike apo kërkesës për përligjjen e veprimeve të ndërmarra për ndërrim të destinimit të përdorimit.

Neni 4

Bazë për analizat dhe vlerësimet e kriterëve, sipas këtij Vendimi, është projekti kryesor, në bazë të të cilit është ndërtuar objekti, pjesës së të cilit kërkohet t'i ndërrohet destinimi i përdorimit dhe plani urbanistik i atij kompleksi.

Neni 5

Vlerësimi i kriterëve bazë, nga neni 2, al. 1, pika 2,3,4 dhe 5 i këtij Vendimi, do të bëhet nga Drejtorati i Planifikimit, Urbanizmit dhe Ndërtimit të Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesave për ndërrimin e destinimit të përdorimit, apo për përligjjen e këtyre veprimeve.

Neni 6

Vlerësimi i kriterit bazë, nga neni 2 al.1, pika 1 e këtij Vendimi, do të bëhet nga një institut, organizatë apo individ profesional i licencuar për këto punë.

Veprimet për sigurimin e vlerësimit të kriterit, nga al.1 e këtij neni, do të bëhen nga invenstitori-pronari i hapësirës për të cilën kërkohet lejimi i ndërrimit të destinimit.

Për elementet dhe përmbajtjet e nevojshme të analizave dhe vlerësimeve të kriterit, nga al. 1 e këtij neni, kërkuesi, për lejinin e ndërrimit të destinimit të përdorimit, do të udhëzohet nga Drejtorati i Planifikimit, Urbanizmit dhe Ndërtimit

Shpenzimet për vlerësimin e këtij kriteri, i përkasin investitorit-pronarit.

Neni 7

Hapësirave banesore në objekte të tërësisë së përbashkët (kolektive) mund t'u ndërrohet destinimi i përdorimit sipas kriterëve të parapara me këtë vendim, vetëm nëse gjenden në etazhin përdhësë të objektit.

Në haëpsirat, nga alinea 1 e këtij neni, për të cilat lejohet ndërrimi i destinimit, nuk mund të shfrytëzohet qasja ekzistuese e destinuar për nevojat e objektit si tërësi.

Përgjashtim nga al. 1 e këtij neni, në objektet e kësaj kategorie, të etazhës "P+1", kur të gjitha hapësirave, të cilat shfrytëzojnë të njejtën qasje, kërkohet t'u ndërrohet destinimi i përdorimit, nuk do të aplikohet ky kriter.

Neni 8

Shfrytëzimi i sipërfaqës publike për qasje, me apo pa ndërtim të shkallëve, mund të bëhet, pas vlerësimit të kriterit bazë, nga neni 2, al.1, pika 1. i këtij Vendimi, për hapje të qasjes në objektin ekzistues, vetëm nëse distanca në mes shkallës së parë të ndërtuar dhe trasesë së rrugës është së paku 2 m.

Distanca, nga al. 1 e këtij neni, pa ndërtim të shkallëve llogaritet nga muri i objektit ku bëhet hapja për qasje.

Qasja në hapësirë pa ndërtim të shkallëve, në kuptim të këtij neni, kuptohet vetëm nëse kuota e nivelit të dyshemesë së hapësirës, të cilës mund t'i ndërrohet destinimi, është më e vogël se 18 cm. nga niveli i këmbësorës (trotuarit) .

Neni 9

Për shfrytëzimin e përkohëshëm të sipërfaqës së nevojshme për qasje në hapësirën, për të cilën lejohet ndërrimi i destinimit të përdorimit, do të paguhet kompensimi në shumën prej 100€ për m² në vit.

Dhënia e tokës në shfrytëzim dhe pagesa paraprake, sipas al. 1 të këtij neni, do të bëhet në kohëzgjatje deri në 10 vite me mundësinë e vazhdimit të kësaj të drejte edhe pas kalimit të këtij afati.

Kushtet, mënyra dhe e drejta e shfrytëzimit të tokës sipas al. 1 dhe 2 të këtij neni, do të rregullohet me kontratë të veçantë në mes të Komunës dhe Investitorit.

Sipërfaqëja e nevojshme për qasje të lokalit sipas kriterëve urb-arkitektonike duke u bazuar në planet ekzistuese dhe ato të reja (planet rregullative për çdo rrugë apo lagje) do të mieren parasysh dhe do të miratohen gjatë dhënies së lejes urbanistike në përputhshmëri me destinimin e ri të lokalit dhe në bashkëpunim me drejtoratet përkatëse të Kuvendit Komunal.

Pa prezentimin e kontratës nga al. 3 e këtij neni, dhe provën mbi pagesën e kompensimit të caktuar sipas kësaj dispozite, nuk mund të jepet leja përkatëse në dorëzim.

Neni 10

Nuk mund të shfrytëzohet sipërfaqja publike për qëllimet nga neni 8 i këtij Vendimi, nëse kjo sipërfaqe, në bazë të planeve ekzistuese urbanistike ka destinim për gjelbërim.

Neni 11

Ndërrimi i destinimit të përdorimit të hapësirës, sipas këtij Vendimi, do të bëhet sipas këtyre kriterëve dhe kriterëve të veçanta, të caktuara nga Drejtorati i Planifikimit, Urbanizmit dhe Ndërtimtarisë i Komunës së Prishtinës, me leje urbanistike dhe leje përkatëse ndërtimore, në bazë të kërkesës së investitorit.

Leja urbanistike dhe leja ndërtimore, nga al. 1 e këtij neni, do të lëshohet sipas procedurës së paraparë me rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit të objekteve investive, planifikimit hapësinor dhe ajo nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative.

Për kërkesat për lëshimin e lejeve përkatëse me veprim retroaktiv, me përjashtim nga al. 1 dhe 2 e këtij neni, investitori duhet ta prezentojë projektin e objektit të zbatuar.

Neni 12

Për lejimin dhe ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës do të llogaritet dhe paguhet kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore, sipas mënyrës dhe lartësisë së paraparë me rregullativën ligjore në fuqi për pagesën e këtij lloji kompensimi.

Nëse lejimi i ndërrimit të destinimit të përdorimit, sipas këtij vendimi, bëhet në bazë të lejes përkatëse me veprim retroaktiv, lartësia e kompensimit të llogaritur për rregullimin e tokës ndërtimore, në emër të denimit për veprime kundërligjore, do të rritet për 100%.

Neni 13

Leja përkatëse për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave, sipas këtij Vendimi, nuk mund të jepet në dorëzim, pa provën mbi pagesën e kompensimit të llogaritur dhe të caktuar sipas nenit 12 të këtij Vendimi.

Neni 14

Hapësira për të cilën është lejuar ndërrimi i destinimit, nuk mund të përdoret dhe shfrytëzohet sipas destinimit të lejuar, pa lejen për përdorim dhe shfrytëzim .

Leja për përdorim dhe shfrytëzim, nga al. 1 e këtij neni, lëshohet nga Drejtoria e Planifikimit, Urbanizmit dhe Ndërtimit të Komunës së Prishtinës.

Paraqitja e kërkesës, caktimi i komisionit për kontrollimin teknik dhe procedura e lëshimit të lejes, sipas këtij neni, bëhet në bazë të rregullativës ligjore aplikative nga lëmi i ndërtimit dhe ai i procedurës së përgjithshme administrative.

Neni 15

Organi kompetent, nga neni 14 i këtij Vendimi, mund ta kufizojë përdorimin dhe shfrytëzimin e hapësirës , për të cilën është lejuar ndërrimi i destinimit, për ushtrimin e veprimtarive të veçanta ekonomike, për ushtrimin, e të cilave nevojitet vendosja e mjeteve themelore, pesha e të cilave do të rrezikonte pllakën e dyshemesë së asaj hapësire dhe objektin si tërësi, si dhe ato, me të cilat ndikohet në rendin dhe qetësinë e pjesëve të tjera të objektit të destinuar për banim.

Lloji i veprimtarive ekonomike, për të cilat mund të kufizohet përdorimi dhe shfrytëzimi, sipas alinesë 1 të këtij neni, do të konstatohet nga Drejtoria e Planifikimit, Urbanizmit dhe Ndërtimit të Komunës së Prishtinës, në bashkëveprim me Drejtoratin për Ekonomi.

Neni 16

Pa lejen për përdorimin dhe shfrytëzimin e hapësirës, për të cilën është lejuar ndërrimi i destinimit të përdorimit, nuk mund të jepet leja e punës për ushtrimin e veprimtarisë afariste, as të bëhet evidencimi në regjistrin e Kadastrit.

Neni 17

Ky Vendim zëvendëson ndryshimin dhe plotësimin e planeve detale urbanistike ekzistuese në aspektin e ndërrimit të destinimit të përdorimit për komplekset dhe hapësirat, të cilat në bazë të këtij Vendimi mund t'u bëhet ky ndërrim.

Neni 18

Ky Vendim hyn në fuqi ditën e miratimit.

KUVENDI I KOMUNËS SË PRISHTINËS
01.NR.35-2425 DT. 10.09.2004

KRYETARI I KUVENDIT
Ismet Beqiri