



SRKAD

01-1447

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-134556/21 dt. 12.07.2021, të aplikuesit/pronarit Ramadan Idrizaj, Çagllavicë, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 03.02.2022, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Ramadan Idrizaj, Çagllavicë, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-134556/21 dt. 12.07.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-3-1” të bllokut urban “L-3”, të tërësisë hapësinore “L”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1835-1, 1835-2, 1835-3 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186850 dt. 02.10.2013, dhe kjo zonë sipas Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është e planifikuar me “destinim rezidencial - banim individual”;

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, kërkuesi është informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndimore”, me referencë nr. 04-350/01-126434/20 dt.24.07.2020, të lëshuar me dt. 29.07.2020, lëshuar përmes qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcela kadastrale e trajtuar, sipas gjendjes faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 1835-1, ZK Çagllavicë;.....S=633m²;..... Ramadan Idrizaj.....”Arë e klasës 4”;
 - Nr. 1835-2, ZK Çagllavicë;.....S=638m²;..... Ramadan Idrizaj.....”Arë e klasës 4”;
 - Nr. 1835-3, ZK Çagllavicë;.....S=704m²;..... Ramadan Idrizaj.....”Arë e klasës 4”;
 - Nr. 1835-4, ZK Çagllavicë;.....S=801m²;..... Ramadan Idrizaj.....”Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në gjendjen faktike, nuk ka ndërtim egzistues;

- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i pjerrët nga perëndimi në drejtim të lindjes, me disnivel ~2 m`;
- Qasja në parcelar kadastrale të lartëcekura, konkretisht në parcelën ndërtimore, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 201-18, ZK Çagllavicë, e cila është rrugë e planifikuar me Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", në Prishtinë, si dhe është rrugë ekzistuese;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m` të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin dhe realizimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, të objektit janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në dispozitën urbanistike, e cila i është bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e Kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuara për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 1835-1, 1835-2, 1835-3 dhe 1835-4 ZK Çagllavicë, me $S=1346m^2$;
 - Sipërfaqe totale $S=1346m^2$;**
- Pjesët e parcelave kadastrale 1835-1, 1835-2, 1835-3 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë, të cilat mbesin jashtë vijës rregulluese, gjegjësisht sipërfaqja prej $1,430m^2$, nuk është trajtuar për realizimin e ndërtesës;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje, etazhitet dhe kriteret tjera normative-ligjore, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=621.95 m^2/396.92 m^2$ mbi tokë dhe $225.03 m^2$ nën tokë /
 Etazhitet: B+P+1
 Sipërfaqja totale e parcelës e cila trajtohet është $S=1346 m^2$, sipërfaqja e cila është brenda vijës rregulluese gjegjësisht në kuadër të parcelës ndërtimore "L-3-1" të bllokut urban "L-3";
- Etazhiteti i lejuar sipas Plani Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", të jetë max. P+2, Sipas projekt propozimit B+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e shputës së ndërtesës, sipas Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", është max.40%:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=1346.0 \times 0.4=538.40 m^2$ / sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim";
 $S=213.76 m^2$ / sipas projekt propozimit;
- Bazuar në kriteret e PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim", koeficienti ndërtimor është i përcaktuar me sipërfaqe ndërtimore max. $450 m^2$, dhe ajo sipërfaqe ndërtimore do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë- suteran dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrumet;
 Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës (ISPN) të jetë max. $450 m^2$;
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=450.0 m^2$ / maksimale sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim",
 $S=396.92 m^2$ mbi tokë / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti maksimal i shfrytëzimit të parcelës nëntokësore (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë- gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", dhe kjo sipërfaqe do të jetë:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=1346.0 \times 0.6=807.60 m^2$ / sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim",
 $S=225.03 m^2$ / sipas projekt propozimit;

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

$S=1346.0 \times 0.4=538.40 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit;

$S=885.48 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në objekt duhet të jetë nga rruga e planifikuar;
- Distanca minimale e objektit nga bordura e rrugës, të jetë:
 - Sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim", të respektohet Vija Ndërtimore e planit;
- Distanca më e vogël nga parcela fqinje te banimi individual është 3.0m. Terasat , shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat etj. nuk mund të ndërtohen në distancë më të vogël se 3.0m nga parcela fqinje, sipas Planit Rregullues;
- Arkitektura- dukja e jashtme (fasadat) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të eficientës së energjisë, të qëndrueshme dhe duhet t'i përshtatet ndërtesave të rrethinës;
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendpакrim, për njësi;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve nuk duhet të dal jashtë parcelës ndërtimore.
- Të bëhet aplikimi i të gjitha kriterëve, normave dhe standardeve urbane, të planifikimit dhe arkitektonike të përcaktuara nga PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim".

V. Kycja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kycje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të ndërtesës (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

VII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- *Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;*
- *Certifikatën për regjistrimin e biznesit;*
- *Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;*

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

IX. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 1835-1, 1835-2, 1835-3 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit-“Situacioni i ngushtë”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve. Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit, duke u bazuar në Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

X. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 1835-1, 1835-2, 1835-3 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“Situacioni i ngushtë”, bashkangjitur këtij Vendimi, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “Situacioni i ngushtë”, “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, punuar nga kjo drejtori. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “Situacioni i ngushtë”, “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, punuar nga kjo drejtori e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1835-1, 1835-2, 1835-3 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njesisë kadastrale, janë e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 4”, me sipërfaqe totale $S=2,776 \text{ m}^2$, dhe me Planin Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, kjo hapësirë është e planifikuar për destinim rezidencial – “banim individual”, dhe për ndërtimin e ndërtesës sipas kërkesës për marrje të lejes ndërtimore, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “situacioni i ngushtë” dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore “L-3-1”, me sipërfaqe totale $S=1346.0 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtorja e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të

procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës dhe investitorit);

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor - projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XIV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Ramadan Idrizaj, Çagllavicë, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-134556/21 dt. 12.07.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-134556/21 dt. 12.07.2021, “Plotësim Lënde” 05 Nr.350/02-134556/21/1 dt. 11.10.2021, “Plotësim Lënde” 05 Nr.350/02-134556/21/2 dt. 15.11.2021, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikata e njësisë kadastrale nr. P-71914075-01835-4, P-71914075-01835-3, P-71914075-01835-2 dhe P-71914075-01835-1 ZK. Çagllavicë, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 1835-3, 1835-2, 1835-1 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë;*
- *Kopje e certifikatës së njësisë kadastrale nr. P-71914075-01835-0, ZK. Çagllavicë, dhe kopja e planit 1835-0, ZK Çagllavicë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ramadan Idrizaj, nr. 10-430/03-0050405/21 dt. 17.03.2021;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Ramadan Idrizaj dhe Liridon Llapashtica;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Perëndim”, me referencë 04-350/01-126434/20 dt.24.07.2020, të lëshuar me dt. 29.07.2020, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Shkresën “Aktvendim” me nr. referent të lëndës: 011-940/01-0034219/20, dt. 14.02.2020, të lëshuar nga Zyra kadastrale komunale, Komuna Prishtinë;*
- *Kopje e pavërtetuar e aktit noterial “Autorizim i përgjithshëm”, përmes të cilit njëri pronari, Ramadan Idrizaj, me autorizim Miranda Karimani, autorizon kompaninë “Via Project sh.p.k.” me pronar Liridon Llapashtica, për përfaqësim pranë Komunës së Prishtinës, të aplikoje për leje ndërtimi, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr. 1488/2021 dt. 22.03.2021;*

- *Manuali propozim per bashkim dhe ndarje të parcelave kadastrale nr. 1835-1, 1835-2, 1835-3 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa. me nr. të licensës 9, dt. e rilevimit 11.11.2021;*
- *Manuali gjeodezik "Plani i Situacionit – Gjendja Faktike" për parcelat kadastrale nr. 1835-3, 1835-2, 1835-1 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa. me nr. të licensës 9, dt. Shkurt 2020;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania "Via Project" shpk, me seli në Prishtinë, me nr. certifikatës së biznesit 810187402;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-134556/21 dt. 12.07.2021, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr.350/02-134556/21 dt. 28.09.2021, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- *Duke marrë për bazë se parcela kadastrale 1835-4, ZK Çagllavicë, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perëndimore", shtrihet në kuadër të parcelës ndërtimore "L-3-1", të bllokut urban "L-3", të tërësisë hapësinore "L", atëherë:*
 - *projekti konceptual mund të prezantohet dhe të trajtohet vetëm për sipërfaqen e cila shtrihet brenda parcelës ndërtimore "L-3-1" të paraparë me Planin Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perëndim", së bashku me pëlqimet e pronarëve të parcelave tjera kadastrale që i përfshin po e njëjta parcelë ndërtimore, si tërësi, të vërtetuara te organet kopetente;*
 - *Apo të prezantohet marrëveshja e vërtetuar tek organet kompetente, me parcelat kadastrale fqinje, gjegjësisht pronarët e parcelave kadastrale të përfshira në parcelat ndërtimore, në kuadër të tërë bllokut urban "L-3", të tërësisë hapësinore "L", të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perëndim", sipas të cilës dëshmohet se ju pajtoheni që vijat e riparcelimit, pra vijat e parcelave ndërtimore, të kalojnë në vijat e parcelave kadastrale, konkretisht të ridefinohet kufiri në mes parcelave ndërtimore, me mundësi të zhvillimit të secilës parcelës ndërtimore të krijuar, pas riparcelimit:*
 - *Riparcelimi përshkruhet në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim": "Riparcelimi bëhet në tërësitë urbane (blloqet) ku ekziston numër i madh i parcelave të ndërtuara, apo ku hapësira e pandërtuar është e ndarë në numër më të vogël të ngastrave ekzistuese si dhe kur me intervenime më të vogla për rregullimin e rrugëve dhe infrastrukturës komunale mund të arrijmë nivelin e parcelës ndërtimore të rregulluar";*
 - *Sipas Planit Rregullues, kapitulli "9. Plani i parcelimit dhe riparcelimit – Leja e ndërtimit mund të lëshohet vetëm në bazë të planit dhe ato vetëm për ndërtim në parcela ndërtimore të rregulluara", andaj proceduarat administrative për marrjen e lejes ndërtimore, vazhdojnë vetëm pas plotësimit të këtij kriteri, gjegjësisht pas rregullimit të parcelës ndërtimore;*
 - *Në rast të riparcelimit, të prezantoni propozim manualin për bashkimin e këtyre parcelave, si dhe për ndarje të tyre në vijë rregullues, në mënyrë që të formohet parcela ndërtimore, të punuar nga gjeodeti i licencuar;*
- *Të prezantohet projekti ideor/projekt propozimi, bazuar në të gjitha kriteret e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" si dhe të prezantohet në tri kopje fizike dhe në kopje digjitale – CD (në formatin PDF dhe DWG);*

Bashkangjitur me shkresën zyrtare "Plotësim Lënde" 05 Nr.350/02-134556/21/1 dt. 11.10.2021, "Plotësim Lënde" 05 Nr.350/02-134556/21/2 dt. 15.11.2021, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni: Manuali propozim per bashkim dhe ndarje të parcelave kadastrale nr. 1835-1, 1835-2, 1835-3 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa. me nr. të licensës 9, dt. e rilevimit 11.11.2021 si dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-134556/21 dt. 28.09.2021.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-134556/21 dt. 12.07.2021, "Plotësim Lënde" 05 Nr.350/02-134556/21/1 dt. 11.10.2021, "Plotësim Lënde" 05 Nr.350/02-134556/21/2 dt. 15.11.2021, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni- Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës Plani i situacionit -"Situacioni i ngushtë", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të sajë me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 15.08.2019 ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 25.01.2022 deri me datë 29.01.2022, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1835-1, 1835-2, 1835-3 dhe 1835-4, ZK Çagllavicë, konkretisht në kuadër të parcelës ndërtimore "L-3-1", është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" dhe normat e planifikimit;

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja në parcelar kadastrale të lartëcekura, konkretisht në parcelën ndërtimore, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 201-18, ZK Çagllavicë, e cila është rrugë e planifikuar me Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", në Prishtinë, si dhe është rrugë ekzistuese;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç' rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ramadan Idrizaj, në lagjen Prishtina e re, Zona Perëndim, Zk. Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-134556/21 dt.12.07.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 201-18 Zk Çagllavicë, e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues Prishtina e re, zona perëndim, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo."

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim"), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", projektit konceptual, dhe meqë gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", në Prishtinë për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit -"situacioni i ngushtë" dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj Drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo Drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-Departamenti Ligjor i MMPH-së.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikueses, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-134556/21 dt. 12.07.2021 dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

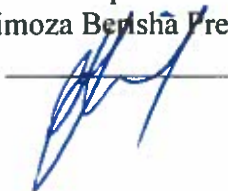
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-134556/21 DT. 03.02.2022**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berishë Prestreshi





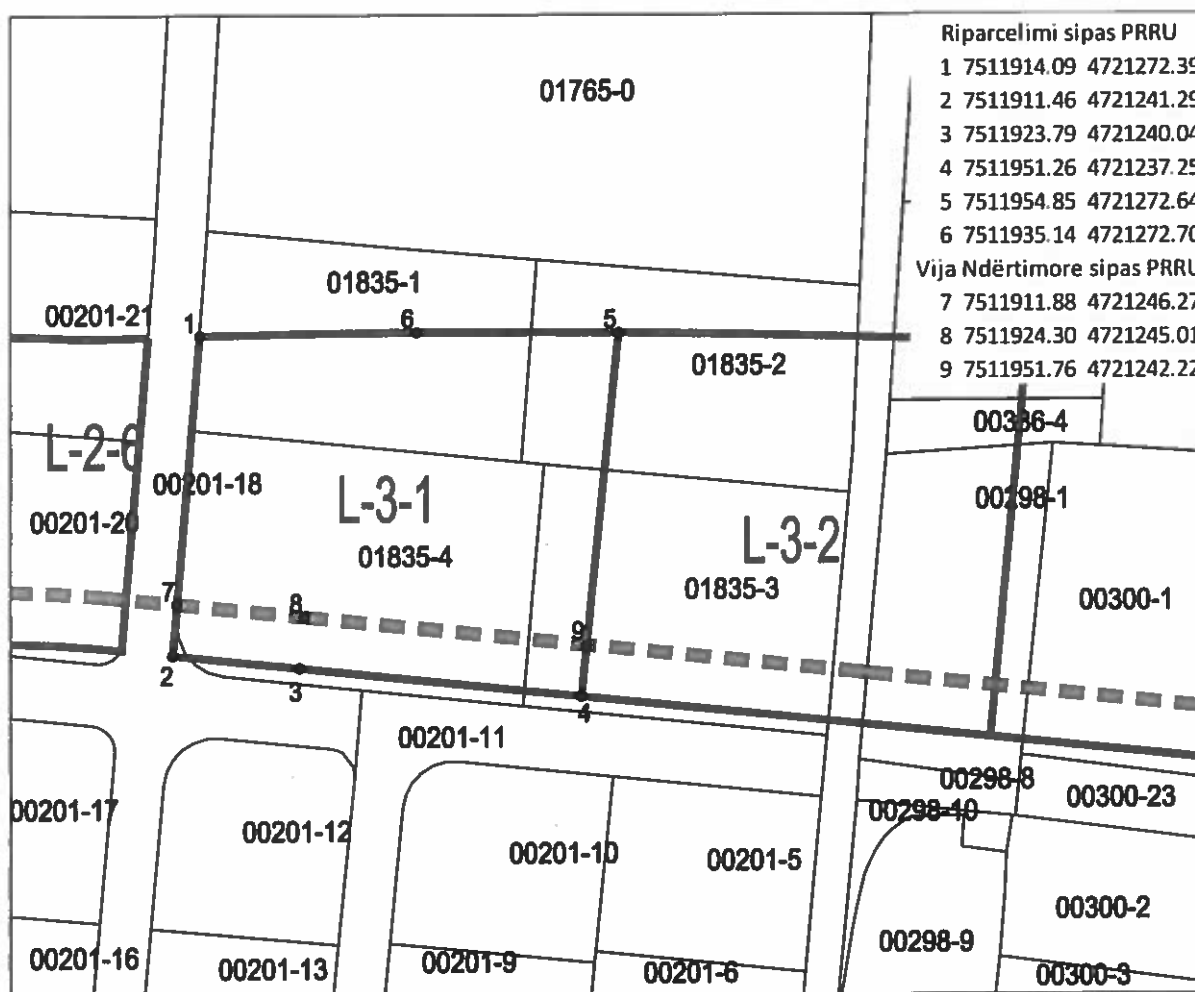
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT




SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE
RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN
KOORDINATIV KOSOVAREF01

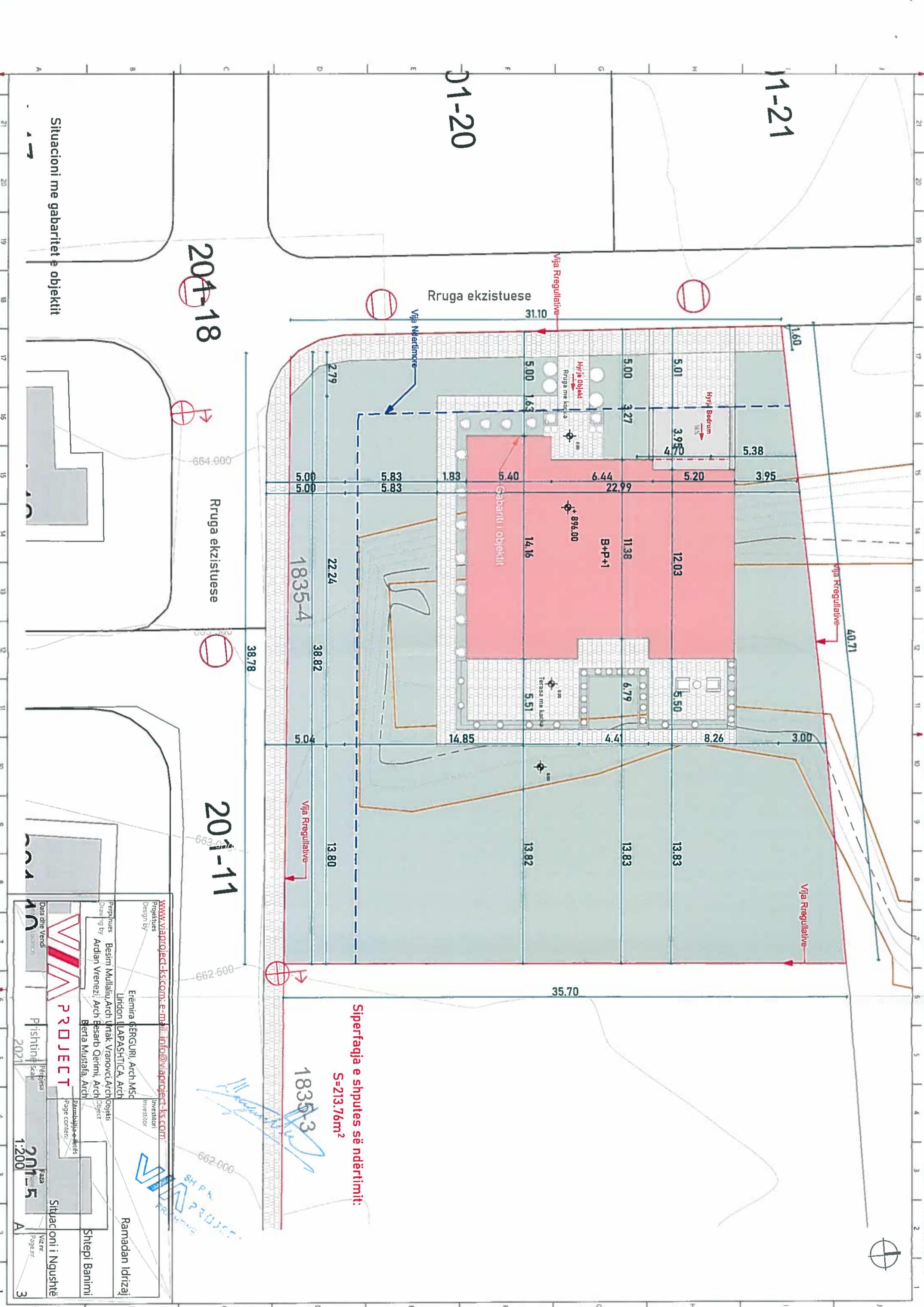


Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 03.02.2022

Legjenda:

-  Riparcelimi sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat kadastrale



1-21

01-20

204-18

201-11

Sipërfaqja e shpures së ndërtimit:
S=213.76m²
1835-3

Situacioni me gabaritet e objektit

Rruga ekzistuese

Rruga ekzistuese

Vija Nivandore

Vija Rregulative

Vija Rregulative

Vija Rregulative

1835-4

1835-3

Gabariti i objektit

B+P+1

SH.P.K. **VIAD PROJECT**
PRILAVE

PROJECT

Perpjones: Besim Mullajliu, Arch
 Drawng by: Ardan Vrenezi, Arch
 Besim Mustafa, Arch

Investitor: Ramadan Idrizaj

Shtepi Banimi

Situacioni i Ngushte

Scale: 1:200

Page content: 3

Date dhe Verifikim: 2021

Perfaqja: 201-5

Projektes: **VIAD PROJECT**

Design by: **VIAD PROJECT**

Investitor: Ramadan Idrizaj

Perpjones: Besim Mullajliu, Arch
 Drawng by: Ardan Vrenezi, Arch
 Besim Mustafa, Arch

Investitor: Ramadan Idrizaj

Shtepi Banimi

Situacioni i Ngushte

Scale: 1:200

Page content: 3