



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-1101

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, nr.05-350/02-138714/23 dt.05.07.2023, të pronarës Tahire Tashevcit Rr.Illaz Kodra, Lagja Dardania BL.9.LA.A nr.34 Prishtinë, me investitorë “PICCOLO”, N.SH nga Gjakova, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, “Green Village”, në kuadër të PZHU-së, të tipit : Tipi “1”, dhe Tipi “2”, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 27.12.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarës Tahire Tashevcit nga Prishtina, me investitorë N.SH. “PICCOLO”, me certifikatë të biznesit nr.810240375, me përfaqësues Ibër Idrizi nga Gjakova, sipas kërkesës nr.05-350/02-138714/23 dt.05.07.2023, për ndërtimin e kompleksit të 8 (tetë) shtëpive individuale të banimit shtëpive individuale “Green Village”, me 8 (tetë) shtëpi individuale të banimit me etazhitet P+1 dhe P+2, në parcelën kadastrale nr.821-2 Z.K Bërnice e Epërme.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 Nr. 035-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim idividual”, Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Informatë nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, nr.04-350/01-135831/21 dt.27.07.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr.821-2 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronarja dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr. 821-2.....S=2346m².....Tahire Tashevcit,.....“arë e klasës 5”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës të trajtuar: S=2346 m².

- Parcela kadastrale me nr.821-2, Z.K.Bërnice e Epërme, gjithësejt ka sipërfaqe 2346 m², ndërsa brenda bllokut urban trajtohet 2086 m², pasi që një pjesë e parcelës kadastrale 821-2 planifikohet rrugë sipas manualit të punuar nga gjeodeti i licencuar, Qëndrim Dragusha me numër të licencës 255 me dt.10.02.2023-10.02.2028.
- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartë cekura është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Është tokë urbane me mundësi të kyqjes në infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar nuk ka objekte të ndërtuara;
- Parcela kadastrale me nr.821-2 Z.K Bërnice e Epërme ka qasje në rrugën lokale ekzistuese;
- Në diametër prej 50 m' ka shtëpi individuale krysisht dhe disa restorane ekzistues;

Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit — "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin ekushteve ndërtimore;
 - Zgjidhja Urbane e Planifikuar, përmban gjithsejtë 1 parcelë ndërtimore të krijuara dhe 8 shtëpi individuale të banimit në varg, nga këto 3 shtëpi me etazhitet P+1, 6 shtëpi me etazhitet B+P+2. Sipërfaqja e parcelës kadastrale e planifikuar për shtëpitë e banimit në varg është: 195.95 m², 195-95m², 195.95m², 214m², 214m², 214m², 214m², 214m², në kuadër të zgjidhjes urbane është planifikuar rruga me sipërfaqe totale S=299m², me gjerësi 5.5m gjerësi dhe trotuar 1.25 m;
 - Për realizimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, janë trajtuar parcelat kadastrale nr.821-2, ZK.Bërnice e Epërme.
 - Sipërfaqja e parcelave kadastrale nr.821-2, ZK.Bërnice e Epërme të trajtuara për realizimin e kompleksit të shtëpive të banimit brenda vijës rregulluese të planifikuar është është: 2086m².
 - Sipërfaqja e parcelave kadastrale nr.821-2, ZK.Bërnice e Epërme, të trajtuara për realizimin e infrastrukturës rrugore është S=299m².
 - Destinimi i shfrytëzimit bazuar në kërkesën e palës si dhe destinimin e ndërtesave në diametër prej 50m', të jetë banim (sipas projektit konceptual të prezantuar);
 - Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, për shtëpi banimi është P+2, kjo mund të arrihet duke i respektuar kriteret e poshtëshënuara në këtë Vendim, sipas propozimit është P+1 dhe P+2;
 - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteren, sipas PZHU-së, është 20%-30%,;
 - Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit 0.6-0.8 e sipërfaqes së parcelës;
 - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit Olnr.031—185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%;
 - Bazuar në kriteret e PZHU-së, distancat në mes ndërtesave është I deri 1.5h, ndërsa nga kufiri i parcelës 0.50-0.75H.
 - Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fialë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.
- V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpisë së banimit, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave 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 Plani i lokacionit — "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Zgjidhja Urbane e Planifikuar, përmban gjithsejtë 1 parcelë ndërtimore të krijuara dhe 6 shtëpi individuale të banimit në varg, dhe 2 shtëpi te veqanta nga këto 3 shtëpi me etazhitet P+1, dhe 6 shtëpi me etazhitet P+2. Sipërfaqja e parcelave kadastrale e planifikuar për shtëpitë e banimit në varg është: 195.95 m², 195.95m², 195.95m², 214m², 214m², 214m², 225m², 214m², në kuadër të zgjidhjes urbane është planifikuar rruga me sipërfaqe totale S=299m², me gjerësi 5.5m gjerësi dhe trotuar 1.5 m;
- Për realizimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, është trajtuar parcela kadastrale nr.821-2, ZK.Bërnice e Epërme.
- Sipërfaqja e parcelës kadastrale nr.821-2, ZK.Bërnice e Epërme të trajtuara për realizimin e kompleksit të shtëpive të banimit në varg brenda vijës rregulluese të planifikuar është: 2086m².
- Sipërfaqja e parcelës kadastrale nr.821-2, ZK.Bërnice e Epërme, të trajtuara për realizimin e infrastrukturës rrugore dhe gjelbërimit është S=299m².
- Destinimi i shfrytëzimit bazuar në kërkesën e palës si dhe destinimin e ndërtesave në diametër prej 50m', të jetë banim (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, për shtëpi banimi është P+2, kjo mund të arrihet duke i respektuar kriteret e poshtëshënuara në këtë Vendim, sipas propozimit është P+1 dhe P+2;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHU-së, është 20%-30%;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit 0.6-0.8 e sipërfaqes së parcelës;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit Olnr.031—185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distancat në mes ndërtesave është 1 deri 1.5h, ndërsa nga kufiri i parcelës 0.50-0.75H.
- 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 "tennoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore, ndërsa duhet të kalkulohet në përcaktimin e distancave të ndërtesës nga kufiri i parcelës fqinje;
- Ngritja e nivelit (ë përdhësës nga rruga niveli i terrenit, të jetë max.0.45 m';
- Distanca në mes vijës rregulluese dhe vijës ndërtimore të jetë 5.5m' te rTuga e planifikuar për qasje në ndërtesë;
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga e planifikuar, të paraqitur në Planin e situacionit "zgjidhja urbane" të parcelës;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;

- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr.821-2 ZK Bërnice e Poshtme, me sip $S=299 \text{ m}^2$, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregulluese, bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Qendrim Dragusha nga Prishtina me numër të licencës 255. Rruga e planifikuar brenda kompleksit, e propozuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, pas ndarjes të regjistrohet në regjistrin kadastral me lloj të shfrytëzimit të parcelës “infrastrukturë-rrugë”.

Procedura e ndarjes të do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore VI. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale nr.962-4, 964-0, 963-0, ZK.Bërnice e Epërme, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregullimit-bazuar në Planin e situacionit — “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit 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 ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga gjeodeti i licencuar, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe 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 objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga “Termokos” - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor,të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin 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, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror”, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur “Shtojca 2” të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale - kuota të lartësisë;
- Situacionin - “zgjidhja 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 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë 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, mobiluarin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullësinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin energjetik të 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;

IX. 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 dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar 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 bashkë investim (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 parcelave dhe investitorit).

X. Paguesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale, nr.821-2 ZK Bërnice e Epërme, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, dhe e përshkruar si në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 5”, 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, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2047m, ndërsa S=299m2 (ruga pjesa e parcelës që nuk trajtohet).

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

XI. Paguesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01–0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paguesa

pergatiqjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimit.

XII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është 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

Aplikuesit/pronarës Tahire Tashevcu nga Prishtina, me investitorë N.SH, "PICCOLO", me certificate të biznesit nr. 810240375, me përfaqësues Iber Idrizi nga Gjakova, me kërkesën nr.05-350/02-138714/23 dt. 05.07.2023, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e kompleksit të 8 (tetë) shtëpive individuale të banimit me etazhitet P+2, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë aplikuesi ka të prezantuar:

- Kopja e planit për parcelën kadastrale nr.821-2 Z.K Bërnice e Epërme, me pronare Tahire Tashevcu;
- Informim nga Plani Zhvillimor Urban, me ref.04-350/01-135831/21 dt. 27.07.2021.
- Kopja e letërnjoftimit e Tahire Tashevcu.
- Kopja e letërnjoftimit e Ibër Idrizi.
- Kopja e letërnjoftimit e Nysret Krasniqi .
- Vërtetimet e tatimit në pronës Tahire Tashevcu nr.10-430/03-0137566/23 dt.04.07.2023;
- Certifikata e regjistrimit të biznesit e „PICCOLO” N.SH me nr.810240375 dt.14.09.2005 me pronarë Iber Idrizi.
- Deklaratë-pëlqim Hate (Tahir) Idrizi, bashkëshortit Ibër Idrizi të lidh kontrata për investimin e përbashkët për ndërtimin e objekteve banesore afariste si dhe të gjitha kontratave të cilat janë paraparë me LMD e vërtetuar te Noteri Arbër Z.Sadiku LRP.nr.1973/2020 dt.26.02.2020.
- Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore Nr.LRP:1757/2023, Nr.REF:0463/2023 e dt.23.03.2023, në mes të pronarës të tokës Tahire Tashevcu dhe investitorit „PICCOLO”, N.SH, e vërtetuar te Noterja Ma.Sc.Learte F.Cana.
- Inqizimi gjeodezik i parcelave dhe manuali për ndarje të parcelës nga gjeodeti i licencuar Qendrim Dragusha me numër të licencës 255 dt.10.02.2023-10.02.2028.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-138714/23 dt.05.07.2023, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban”, 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 MMPHI-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, 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, 13.07.2023 deri me dt. 17.07.2023, 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 parcelë kadastrale nr.821-2, ZK Bërnice e Epërme, është planifikuar të ndërtohet kompleksi me 8 (shtëpi), ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1 dhe P+2, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në Planin Zhvillimor Urban" dhe normat e planifikimit.

Parcela kadastrale nr.821-2, ZK Bërnice e Epërme, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njesisë kadastrale S=2346m², përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, i cili destinim është konfirmuar përmes shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë ref.04-350/01-135831/21 dt. 27.07.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHU-në, dhe se parcela kadastrale e përfshirë në trajtim, është e shtrirë në zonë të destinuar për “ndërtim individual”. Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelës kadastrale nr.821-2 ZK Bërnice e Epërme, me sipërfaqe të përgjithshme S=2346 m², dhe ku, bazuar në manualin e ndarjes, e njëjta sipërfaqe është planifikuar të ndahet në gjithsejtë 8 njësi-parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme S=2047 m², dhe një njësi tjetër-parcela kadastrale-rrugë e planifikuar, me sipërfaqe të përgjithshme S=299m², është propozuar të ndahet. Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuara për ndërtim, të konceptuara në 2 (dy) tipe të realizimit - Tipi “1”; “2”, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin V të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Aplikuesja dhe investitori, pas përfundimit të procedurës për ndarjen e parcelës së trajtuar, bazuar në manualin për ndarje të parcelës kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin VI të këtij vendimi, duhet të bëjnë edhe ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelës kadastrale-rrugës së planifikuar brenda kompleksit të trajtuar, sipas përshkrimit në po të njëjtën pikë të dispozitivit të këtij vendimi.

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet “Ndërtim individual”, ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me I+III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.2÷0.3 dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.6÷0.8. është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kritere-parametra urban.

Bazuar në pikën 5.2.5. *Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, janë planifikuar rrugët e brendshme të kompleksit, me gjerësi deri 7 m, dhe në bazë të asaj gjerësie edhe është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesave, e që është 5.0 m. Njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është 1÷1.5H, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance gjegjësisht 0.5÷0.75H, të cilat distanca dhe kritere janë respektuar edhe në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” të prezantuar.

Duke u bazuar në nenin 21 pika 6 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, ku thuhet se duhet të sigurohet baza ligjore e së drejtës për qasje nga parcelat kadastrale në rrugë publike, sipas projekt propozimit, kjo qasje është siguruar përmes rrugës, e cila sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale, është “infrastrukturë-rrugë lokale”;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçe të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit ndër të tjera konstatohet:

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Green Village” shpk., në lagjen Bërnice e Epërme, ZK Bërnice e Epërme, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-138714/23 dt.05.07.2023, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Pren Lleshi”, e cila rrugë është e paraparë edhe me PZHU, për ndërtesat individuale të lagjes “Green Village” me 8 (tetë) shtëpi individuale të banimit, të paraparë me këtë zgjidhje urbane dhe lidhja e sajë me rrugën egzistuese, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Planifikim Hapesmor dhe nenin 13 te "Udhëzimit Administrativ i 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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: Situacioni i lokacionit – zgjidhja urbane dhe manuali për ndarje të parcelave nga gjeodeti i licencuar.

Udhëzimi 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 MMPHI-së.

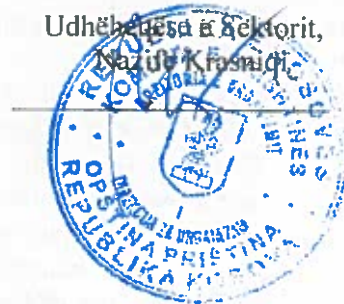
Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesëve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-136714/23 dt.05.07.2023.

Kopja elektronike i dërgohet:Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/02-138714/23 dt.27.12.2023**

Zyrtari,
Gëzim Perizi

Udhëheqësi i Sektorit,
Nazife Krasniqi





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 821-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Bernice e eperme

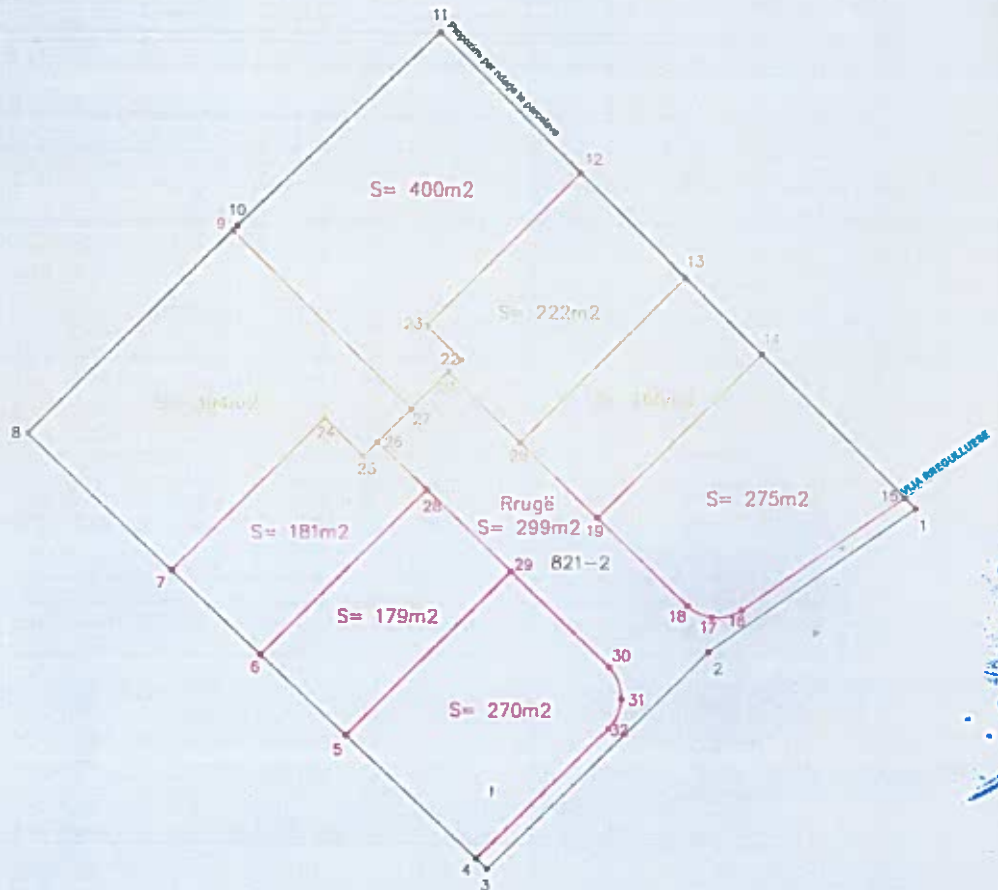
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 900

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre

Nr	Y	X
1	7513781.740	4730279.370
2	7513764.867	4730267.711
3	7513746.866	4730250.202
4	7513745.957	4730251.061
5	7513735.433	4730261.002
6	7513728.528	4730267.525
7	7513721.333	4730274.323
8	7513709.658	4730285.352
9	7513726.303	4730301.722
10	7513726.719	4730302.131
11	7513743.090	4730317.790
12	7513754.493	4730306.454
13	7513762.994	4730298.004
14	7513769.209	4730291.827
15	7513780.838	4730280.266
16	7513767.580	4730271.105
17	7513765.123	4730270.516
18	7513763.153	4730271.472
19	7513755.828	4730278.576
20	7513749.537	4730284.678
21	7513743.675	4730290.363
22	7513744.710	4730291.339
23	7513741.997	4730294.079
24	7513733.763	4730286.633
25	7513736.830	4730283.536
26	7513738.015	4730284.709
27	7513740.723	4730287.391
28	7513741.989	4730280.855
29	7513748.805	4730274.244
30	7513756.777	4730266.513
31	7513757.788	4730263.934
32	7513756.731	4730261.541



Rilevoi / Snimio: Qendrim Dragusha

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanija)

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

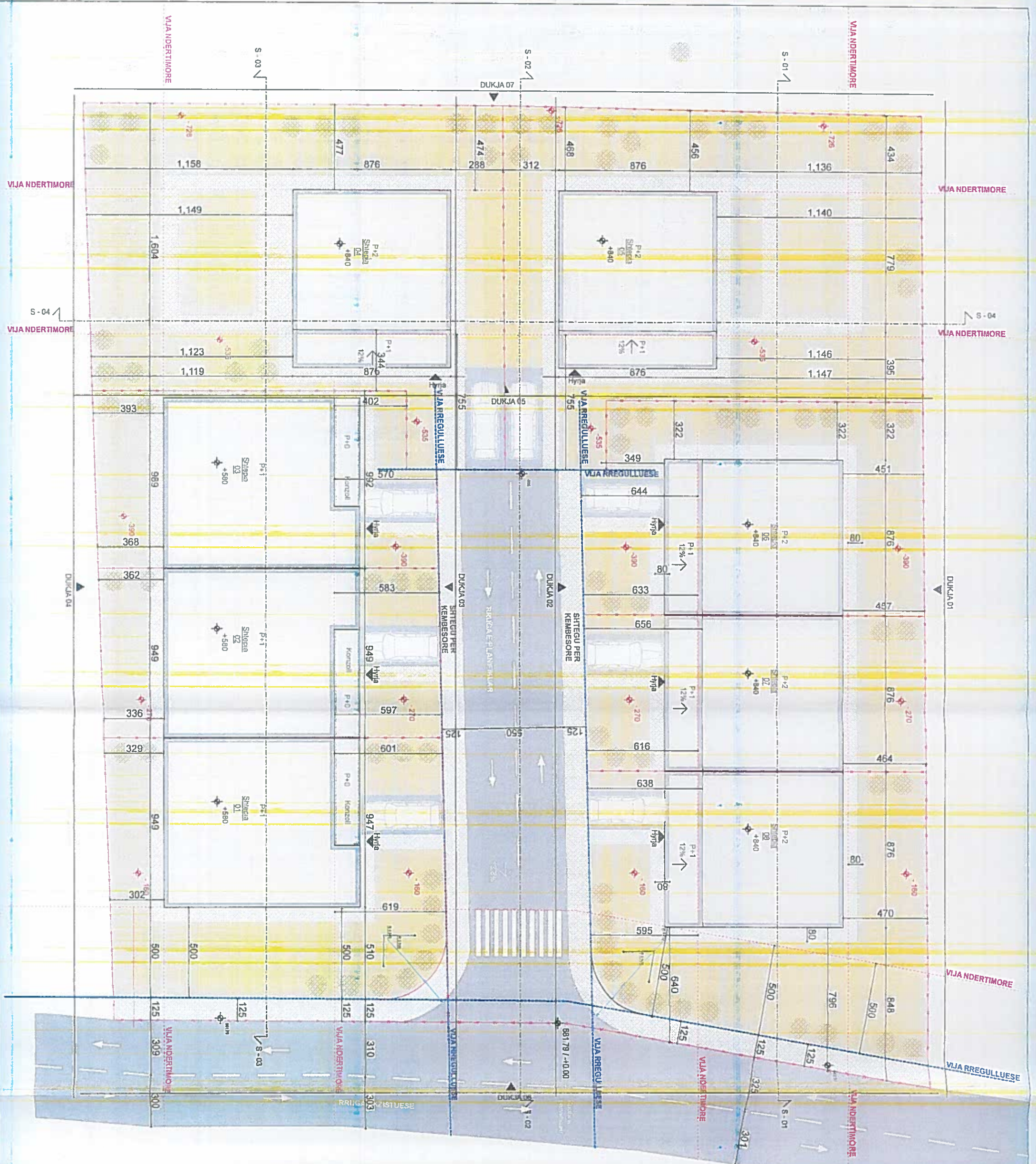
Nr. i licencës / Br. licence: 255

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: Q. Dragusha



Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



ESD – construction sh.p.k



Rr.Hajrullahi Abdullahu p.n
Prishtine
Kosove
10000

Emri i Projektit : Lagja Berrice
Rruga Berrice e epërme
Berrice e Epërme
Prishtinë
10000

Vizatimi : Situacioni i ngushtë

Statusi : PROJEKT IDEOR

Punuar :
Gand.Mscark.Salih Hamzaj
Korrik, 2023

Kontrolluar : *S.Har*
Data :

Pronaret : Tahirë Tashveci

Perpjesa : 1/200

Formati : a2
Shkala : A,08

Vula :

