



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 14 dhe 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21 & 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, UA 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, dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02 – 143859/22 dt.23.06.2022, të kërkuesit: Pronarit, Agron Bektashi nga Prishtina, rr."Bajram Kelmendi" nr.20, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për **rindërtimin - mbindërtimin** e ndërtesës ekzistuese afariste, me B+P+1, në ndërtesë afariste & banesore, me B+P+3+Ph (*rindërtimi - ndërtimi i etazheve 2, 3 & Ph*), në kuadër të Zona ndërtimore "F" të Planit Rregullues "Dodona" dhe PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, për shqyrtimin e kërkesës dhe vendosjes së çështjes administrative, me datë 22.08.2022, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR **RINDËRTIMIN-MBINDËRTIMIN** E NDËRTESESË EKZISTUESE ME ETAZHITET **B+P+1** NË NDËRTESE AFARISTE & BANESORE, ME ETAZHITET **B+P+3+PH**

I. I caktohen kushtet ndërtimore, kërkuesit: Pronarit, Agron Bektashi nga Prishtina, rr."Bajram Kelmendi" nr.20, sipas kërkesës 05nr.350/02–143859/22 dt.23.06.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për **rindërtimin-mbindërtimin** e ndërtesës ekzistuese afariste, me B+P+1, në ndërtesë afariste & banesore, me B+P+3+Ph (*rindërtimi - ndërtimi i etazheve 2, 3 & Ph*), në kuadër të Zona ndërtimore "F" të Planit Rregullues "Dodona" në Prishtinë dhe PZHU-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.5726-0 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Dodona" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.35 -18190 dt.03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "*Bërthama e zonës*", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt.24.09.2013, me destinim "Ndërtim i lartë".

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesi është informuar përmes Web faqes së Komunës së Prishtinës, konkretisht informatave të postuara në të, lidhur me Planin Rregullues "Dodona" në Prishtinë dhe PZHU-në.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
- nr.5726-0; S=313m²; Agron Bektashi; "Tokë ndërtimore";
- Parcela kadastrale është në pronësi të pronarit privat, si dhe e njëjta ka kyçje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Në kuadër të parcelës përfshihet / shtrihet ndërtesa afariste & banimore, me B+P+1, legalizuar me Vendim 05nr.356-25853 dt.11.12.2013 nga Drejtoria e Urbanizimit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës;
- Terreni i lokacionit, është i rrafshët;
- Në diametër prej 50m' të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe një ndërtesë shumë banesore dhe afariste;

- Parcela kadastrale e lartcekur, ka qasje nga rrugën "Bajram Kelmendi", e cila rrugë është edhe e planifikuar me planin rregullues urban;
- Kërkuesi me kërkesë ka prezantuar edhe aktin noterial "Pëlqim" përpiluar te Notare Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë, me LRP.nr.rend. 3412/2020 dt.10.03.2020, me të cilin fqinjët Naim Zhjeqi dhe Agron Bektashi japin pëlqim njeri tjetrit për ndërtim në kufi.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin, rindërtimi - mbindërtimin e ndërtesës ekzistuese afariste në ndërtesë afariste & banesore, si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të parcelës ndërtimore të Zona ndërtimore "F" të Planit Rregullues "Dodona" në Prishtinë, bazuar në kriteret & parametrat urban, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale, me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e ndërtesës afariste & banesore, konkretisht parcela ndërtimore e përfshirë në ndërtim – brenda vijës rregulluese, është:
 - nr.5726-0; S=313m²;
- Parcela kadastrale me sipërfaqe të trajtuar, për realizimin e ndërtesës afariste & banesore, që shtrihet në hapësirë publike të planifikuar, konkretisht që shtrihet jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr.5726-0; S=0.00m²;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit planifikohet rindërtimi - mbindërtimi i ndërtesës ekzistuese afariste & banesore, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (*sipas projekt propozimit - projektit konceptual*):

Ndërtesa ekzistuese afariste - S=707.44m² / 483.44m², mbi tokë + 224m², nën tokë /,

Etazhiteti ekzistues: B+P+1;

Ndërtesa e planifikuar afariste & banesore- S=455.56m² / 455.56m², mbi tokë + 0.00m², nën tokë/,

Etazhiteti i planifikuar: B+P+3+Ph

Totali ekzistues & planifikuar: S=1,163.00m² / 939m², mbi tokë + 224m², nën tokë /.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Bërthama e zonës", gjegjësisht afarizëm & banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore është **3.0** përcaktuar me PZHU. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=313 \times 3.0=939m^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=483.44m^2$ / ndërtesa ekzistuese /

$S=455.56m^2$ / diferenca për ndërtim - sipas projekt propozimit /.

Totali: S=483.44 + 455.56=939m².

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, sipërfaqe të lirë në fasada me hapje primare (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.) është 0.25 x H. Përmes pëlqimit të vërtetuar distanca mund të zvogëlohet apo edhe ndërtohet në kufi të parcelës ndërtimor / kadastrale;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Zonën ndërtimore "F" të Planit Rregullues "Dodona" në Prishtinë është IV ÷ VI, kurse sipas PZHU-së VII ÷ IX etazhe;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, të jetë sipas gjendjes ekzistuese;
- Dalja me konzollë në ndërtesë nuk lejohet;

- Qasja në ndërtesë të jetë nga rruga "Bajram Kelmendi" e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues urban;
- Në kuadër të ndërtesës të parashihen edhe vend parkimet, shtigjet;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

V. Kyçja 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 kyçje 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).*

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

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 hapësinor", "Rregullore 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 50m, 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 - "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 1:50, 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 specififikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;*
- *Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilianin urban, etj;*
- *Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme si dhe me analizë të stabilitetit të ndërtesës ekzistuese;*
- *Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo stacionit;*
- *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 vend ndërtim", 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;*

- *Elaborati i analizës së ndërtesës ekzistues me ndikimet në të nga rindërtimi i etazheve – Kati 2, 3 & Ph;*

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);*
- *Situacioni-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;*
- *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;*
- *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.*

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar 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.

VIII. 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 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 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 ;*

IX. Pagesa e taksës 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.

X. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një(1) vit, me mundësi të vazhdimet për një(1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

Arsyetim

Kërkuesi: Pronari, Agron Bektashi nga Prishtina, rr."Bajram Kelmendi" nr.20, me kërkesën 05nr.350/02 – 143859/22 dt.23.06.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për **rindërtimin - mbi ndërtimin** e ndërtesës ekzistuese afariste, me B+P+1, në ndërtesë afariste & banimore, me B+P+3+Ph (**rindërtimi - ndërtimi i etazheve, 2, 3 & Ph**), në lokacionin e përshtuar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02–143859/22 dt.23.06.2022, si dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, kërkuesi ka prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia e pronësisë për parcelën kadastrale: Kopja e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr.5726-0 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtorja e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e Vendim 05nr.356-25853 dt.11.12.2013, për legalizimin e ndërtimit, lëshuar nga Sektori i Legalizimit i kësaj drejtorie;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor Agron Bektashi, nr.8261/20 dt.14.01.2020;*
- *Fotokopja e dokumentit të identifikimit të Agron Bektashit;*
- *Incizimi gjeodezik i lokacionit, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina, me licencë nr.224;*
- *Fotot e ndërtesës dhe lokacionit;*
- *Projekt propozimi konceptual, hartuar nga "BB Architects"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit nr.811928003;*
- *Akti noterial "Pëlqim", me LRP.nr.rend.3403/2020 dt.10.03.2020, përpiluar te Noter Sevdije S. Krasniqi, me të cilin deklarohen Remzi Shala dhe Agron Bektashi;*
- *Akti noterial "Pëlqim" me LRP.nr.rend.3412/2020 dt.10.03.2020, përpiluar te Noter Sevdije S. Krasniqi, me të cilin deklarohen Naim Zhjeqi dhe Agron Bektashi;*
- *Afishja "Njoftim publik" e datave 06.07.2022 gjerë 22.07.2022, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e njoftimit publik;*

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02– 143859/22 dt.23.06.2022, dhe dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Agron Bektashi nga Prishtina, me kërkesën ndërtimore 05nr.350/02–143859/22 dt.23.06.2022, dhe dokumentacionin e bashkangjitur ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për **rindërtimin-mbindërtimin** e ndërtesës ekzistuese afariste, me B+P+1, në ndërtesë afariste & banesore, me B+P+3+Ph (**rindërtimi - ndërtimi i etazheve 2, 3 & Ph**), në kuadër të Zona ndërtimore "F" të Planit Rregullues "Dodona" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.5726-0 ZK Prishtinë;

Pas pranimit të kërkesës, 05nr.350/02–143859/22 dt.23.06.2022, analizimit të projekt propozimit konceptual dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 06.07.2022 është vendosur afishja "Njoftimi publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 22.07.2022, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuesve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve, duke përfshi edhe pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara, në postën elektronike të vendosur në afishen nuk kanë arritur komente nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë parcelë.

Bazuar në projekt propozimin konceptual dhe kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor për hapësirën, Planit Rregullues "Dodona" në Prishtinë, PZHU-së dhe kriteret e "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016 konstatohet se projekt propozimi duhet të plotësojë kriteret si: shfrytëzimin e hapësirës mbi katin e parë, koeficienti i ndërtimit, distancat nga kufiri i parcelës, sigurimi i vend parkingjeve, etj. Sipas projekt propozimit, parkingjet e ndërtesës janë planifikuar të vendosen në pjesën e bodrumit, pasi në pjesën e mbi tokës nuk ka hapësirë dhe mundësi (për shkak të ndërtesës së ndërtuar, e cila edhe është legalizuar). Është planifikuar intervenimi në konstrukcionin meskatësh – pllakës në mes të katit të bodrumit dhe përdhësës, si dhe në lidhjen në mes të katit të përdhësës dhe Katit 1, përmes shkallëve, kurse pjesa e banimit në Kati 2,3 & Ph, planifikohet të lidhet përmes shkallëve qendrore të ndërtesës. Sa i përket distancave nga kufiri i parcelës, pala ka prezantuar pëlqimet e vërtetuar te organi kompetent – te noteri nga pronarët e parcelave kadastrale nr.5731-0 & 5725-0 ZK Prishtinë, Remzi Shala dhe Naim Zhjeqi, kurse nga kufiri i parcelave kadastrale nr.5727-0 & 5728-0 ZK Prishtinë, ka siguruar distancën sipas kriterit të planit rregullues, e që është 0.25 x H, ku H është lartësia e ndërtesës. Bazuar në koeficientin ndërtimor të planit rregullues prej 3.5 dhe atij të PZHU-së prej 3.0, është miratuar koeficienti prej 3.0, pasi bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin për Planifikimin Hapësinor Nr.04/L-174 dt.23.08.2013, dhe praktikave të zhvilluara deri më sot, PZHU-ja i mbivendoset planit rregullues urban dhe bazuar në PZHU-në, hartohen dhe harmonizohen planet rregulluese urbane. Andaj, nëse i referohemi sipërfaqes së parcelës prej $S=313m^2$, llogaritur me koeficientin e ndërtimit, konstatohet se sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar është $S=313 \times 3.0=939m^2$, duke përfshi edhe sipërfaqen ndërtimore të ndërtesës ekzistuese.

Bazuar në nënpikën 1.5.1. të pikës 1.5. / rindërtimi / të nenit 3 / Përkufizimet/ të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110, ku definohet rindërtimi dhe thuhet se, citojmë "ndërtim i katit të ri të një ndërtese ose largim i një kati ekzistues, si dhe ndryshim i gabaritit të ndonjërit kat për më shumë se një (1) metër", konstatohet se kemi të bëjmë me rindërtim të ndërtesës ekzistuese, e cila ndërtesë është legalizuar me Vendim 05nr.356-25853 dt.11.12.2013, lëshuar nga Sektori i Legalizimit i kësaj drejtorie. Gjithashtu, edhe në pikën 1.2. / rindërtimi / të nenit 5 / Llojet e ndërtimit / KREU III, dhe pika 1.2 / rindërtimi i objekteve ekzistuese / të nenit 14 KREU IV. / Leja e ndërtimit /, definohet rindërtimi i ndërtesave ekzistuese, e që në rastin konkret, kushtet ndërtimore caktohen për rindërtimin e ndërtesës ekzistuese, sipas kërkesës së pronarit të saj;

Në vazhdim të trajtimit të dokumentacionit të prezantuar / projektit konceptual, në raport me dokumentet e planifikimit hapësinor / Planin Rregullues Urban "Dodona" dhe PZHU, është konstatuar se projekt propozimi konceptual është në përputhje me kriteret e këtyre planeve, konkretisht, pjesa e rindërtuar, duke pas parasysh edhe prezantimin e Elaboratit - Analiza e stabilitetit për Objektin ekzistues B+P+1 dhe propozuar B+P+3+Ph, punuar nga "Rimi ENG"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810068743, dhe me projektues Safet Lipovica, ing.dip.ndërt., i cili konstaton se ndërtesa ekzistuese i plotëson edhe kriteret e stabilitetit për pjesën e mbi ndërtuar. Bazuar në projekt propozimin konceptual konstatohet se etazhet: Kati 2, Kati 3 dhe Kati Ph, janë planifikuar si një njësi – banesë me tri nivele, të lidhura me shkallë – komunikim vertikal, dhe atë me sipërfaqe bruto: Kati 2 me $S=206m^2$, Kati 3 me $S=206m^2$ dhe Kati Ph me $S=43.56m^2$, dhe në total me $S=455.56m^2$.

Gjithashtu bazuar në dispozitatë e "Ligjit Nr. 06/L-024 për trajtimin e ndërtimeve pa leje" dhe "UA të MMPH – Nr.06/2019 për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për trajtimin e Ndërtimeve pa leje të Kategorisë së I dhe II", caktimi i kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor gjegjësisht vazhdimi i ndërtimit - rindërtimin-mbindërtimin e ndërtesës ekzistuese afariste me B+P+1, në ndërtesë afariste & banesore me B+P+3+Ph (rindërtimi - ndërtimi i etazheve 2, 3 & Ph), në kuadër të Zona ndërtimore "F" të Planit Rregullues "Dodona" në Prishtinë dhe PZHU-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.5726-0 ZK Prishtinë, është bazuar edhe me dispozitatë e kësaj rregullative ligjore;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, në kuadër të drejtorisë, është përcaktuar rregullësia e kycjes në ndërtesë nga aspekti

i komunikacionit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren për kycje në rrugën ekzistuese – të planifikuar, dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Agron Bektashi, në lagjen "Dodonë", Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-143859/22 dt. 23.06.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Bajram Kelmendi", e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues "Dodona" sipas prezantimit në situacion për ndërtesën me etazhitet B+P+3, mund të pranohet si e till. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet rruga sipas planit rregullues "Dodona".

Drejtoria e Urbanizmit, në fazën e trajtimit dhe vendosjes dhe pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 31475/20 dt.07.02.2020 dhe plotësuar me shkresat "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02–31475/20 dt.19.03.2020 dhe 05nr.350/02–31475/20 dt.16.06.2020, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, vendosi që me vendim të caktojë kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për **rindërtimin-mbi ndërtimin** e ndërtesës ekzistuese afariste, me B+P+1, në ndërtesë afariste & banesore, me B+P+3+Ph (**rindërtimi - ndërtimi i etazheve 2, 3 & Ph**), në kuadër të Zona ndërtimore "F" të Planit Rregullues "Dodona" në Prishtinë dhe PZHU-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale, nr.5726-0 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar për rindërtim – mbi ndërtim;

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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dorëzohet: Kërkuesve, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës 05nr.350/02–143859/22 dt.23.06.2022, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 143859/22 DT.22.08.2022**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi

Drejtori:
Arber Sadiki.

