

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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05 Nr. 350/02-150423/20 dt. 25.08.2020, të aplikuesit Bajram Makolli nga Prishtina, rr.“Selman Lajçi”, nr.62 në lagjen “Arbëria” në Prishtinë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 06.01.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit Bajram Makolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-150423/20 dt. 25.08.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1312-21 dhe më pjesën e parcelës prej 18 m² të parcelës kadastrale nr. 1312-22 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim individual”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Informatë nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU-së”, me nr. referencë: 04-350/01-134146/20 dt. 06.08.2020, të datës 10.08.2020, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 1312-21, me S=196 m², me pronar Bajram Makolli, “Arë e Klasës 1”;
 - nr. 1312-22, me S=291 m², më pjesën e parcelës prej 18 m² të parcelës kadastrale nr. 1312-22 ZK Prishtinë, me pronar Bajram Makolli, “Arë e Klasës 1”;
- E drejta pronësore - juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1312-21 në fjalë, bazuar në gjendjen faktike dhe në inçizimin gjeodezik të lokacionit, aplikuesi ka filluar ndërtimin e shëprijës individuale të banimit ku ka arritur të bëj betonimin e kontrapllakës si dhe drasimin, armimin dhe betonimin e shtyllave të katit përdhese (bodrumit);
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i rrafshët;

- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, rr. "Selman Lajçi", me gjendje faktike rrugë e asfaltuar, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale banimore - shtëpi familjare, në kuadër të "Planit Zhvillimor Urban" - PZHU- së," në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhitei 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 Planin e lokacionit – "Situacioni", i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është ndërtim individual;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1312-21 dhe më pjesën e parcelës prej 18 m² të parcelës kadastrale nr. 1312-22 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore - shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S=251.80 \text{ m}^2 / 170.40 \text{ m}^2$ sipërfaqe mbi tokë dhe 81.40 m^2 sipërfaqe nën tokë/
Etazhitet: B+P+2
- Parcelat kadastrale e trajtuara për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, janë:
 - nr.1312-21, me $S=196 \text{ m}^2$
 - nr.1312-22, me $S= 18 \text{ m}^2$
 - **Sipërfaqe total $S=214 \text{ m}^2$**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas "Planit Zhvillimor Urban" – PZHU-së," të jetë për "Ndërtim individual", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar).
- Etazhitei maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është I deri III, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhitei i propozuar dhe i miratuar është B+P+2.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës, sipas PZHU-së është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës. Me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme,
Ndërtesë individuale banimore/shtëpisë familjare të banimit:
 - $S = 214.00 \text{ m}^2 \times 0.2 (20\%) = 42.80 \text{ m}^2$ /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
 - $S = 214.00 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 64.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
 - $S = 214.20 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 85.68 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të arkitekturës së qëndrueshme.
 - $S=72.90 \text{ m}^2$; / 34.10 % sipas projekt propozimit/.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është max. 60%;
 - $S = 214.00 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 128.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit.
 - $S = 81.40 \text{ m}^2$ / 38.00 % sipas propozimit.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), 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%;
 - $S = 214.00 \text{ m}^2 \times 0.30 (30\%) = 64.20 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.



- $S = 214.00 \text{ m}^2 \times 0.40 \text{ (40\%)} = 85.60 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 89.90 \text{ m}^2 / 42.00 \%$ sipas propozimit.

- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas PZHU-së, është 0.6-0.8 (60% - 80%). Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese-parcelës 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 - bodrume.
 - $S = 214.00 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ (60\%)} = 128.40 \text{ m}^2$ /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
 - $S = 214.20 \text{ m}^2 \times 0.8 \text{ (80\%)} = 171.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
 - $S = 170.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për etazhitetin B+P+1+2.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së 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 të parcelave kadastrale nr. 1312-21 dhe më pjesën e parcelës prej 18 m² të parcelës kadastrale nr. 1312-22 ZK Prishtinë, është përmes rrugës ekzistuese, "Selman Lajçi", me gjendje faktike rrugë e asfaltuar, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H – 0.75H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë;
 - jo më pak se 5 m' për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
 - jo më pak se 7.5 m' për rrugët me gjerësi 7+15 m;
 - jo më pak se 10 m' për rrugët me gjerësi mbi 15 m;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- 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 ambientit për rreth;
- 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;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 1312-21 dhe 1312-22 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore me vijën rregulluese, bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu, me numër të licencës 81.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshtatur 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 parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu, me numër të licencës 81, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i parcelës kadastrale, nr. 1312-21 dhe 1312-22 ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu, me numër të licencës 81.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane" dhe manualit për bashkim të parcelave.

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 pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar Plani i situacionit - "zgjdhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Para aplikimit për leje ndërtimore, - meqenëse ndërtimi i filluar në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1312-21 nuk është në harmoni me kriteret dhe parametrat të përcaktuar sipas Planit Zhvillimore Urban-PZHU-së, aplikuesi në procedurë të aplikimit për leje ndërtimore, duhet të dëshmoj përmes inçizimit gjeodezik se ndërtimi aktual është harmonizuar me kushtet ndërtimore dhe projektin ideor të prezantuar në këtë drejtori.

VII. Kyçja 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 kyçje në rrjetet përkatëse, 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 është 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.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, 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, "Rregulloren 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m², me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";

- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore – meqë parcelave kadastrale nr. 1312-21 dhe më pjesën e parcelës prej 18 m² të parcelës kadastrale nr. 1312-22 në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar si lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e Klasës 1”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa për ndërrimin destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform neni 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe neni 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjerësisht 214 m². sipas Planit të situacionit – “zgjidhjes urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës, vetëm për parcelën ndërtimore që do të ndërtohet.

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.

X. 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;
- Çertifikatën 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;

XI. 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” 01 Nr.434/01 – 0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, 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 neni 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XII. 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 Bajram Makolli nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-150423/20 dt. 25.08.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë

individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+2, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-150423/20 dt. 25.08.2020 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë kopja e planit për parcelave kadastrale nr. 1312-21 dhe 1312-22, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01312-21 dhe P-71914059-01312-22 ZK Prishtina, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunes së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bajram (Nezir) Makolli, nr. 137555/20 dt. 11.08.2020, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Bajram Makolli;
- Shkresën “Informim nga “Plani Zhvillimor Urban” - PZHU-së, me referencë. 04-350/01-134146/20 dt. 06.08.2020, të datës 10.08.2020, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunes së Prishtinës.
- Manualin incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr.1312 - 21 ZK Prishtina, i punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu me nr. të licensës 130.
- Manualin i riparcelimit për parcelat kadastrale nr.1312 - 21 ZK Prishtina, i punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu me nr. të licensës 130.
- Aktin noterial “Pëlqim”, i pronari Nazmi (Nezir) Makolli nga Prishtina, i cila jep pëlqim fqiu të tij z.Bajram Makolli nga Prishtina, të ndërtojë shtëpinë në parcelën e tij e cila gjendet afër parcelës time me afërsi deri në 0 (Pakufizimi) metra nga vija e kufizuese të parcelës, i përpiluar dhe noterizuar te noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP.nr. 6991/2020 dt.13.08.2020.
- Aktin noterial “Pëlqim”, i pronari Xhevat (Tahir) Krasniqi nga Grashicë-Prishtina, i cila jep pëlqim fqiu të tij z.Bajram Makolli nga Prishtina, të ndërtojë shtëpinë në parcelën e tij e cila gjendet afër parcelës time me afërsi deri në 0 (Pakufizimi) metra nga vija e kufizuese të parcelës, i përpiluar dhe noterizuar te noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP.nr. 6892/2020 dt.12.08.2020.
- Kopjen e aktit administrativ “Aktvendim” të Drejtorisë së Inspektionit – Sektori i Ndërtimit të Komunes së Prishtinës me nr. Referencë: 09 Nr. 345/02-124331/20 dt. 22.07.2020, është konstatuar se i lartpërmenduri, ka filluar zhvillimin e punëve ndërtimore për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore – shtëpi familjare, në parcelën kadastrale 1312-21 ZK Prishtinë, pa siguruar kushte dhe lejen ndërtimore nga organi kompetent.
- Foto të lokacionit nga janë zhvilluar punimet për objektin në fjalë.
- Projekti ideor për parcelat kadastrale në fjalë, të punuar nga kompania “LAND Studio” shpk, me numer të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810196156.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunes së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-150423/20 dt. 25.08.2020, për kushte ndërtimore, shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur me kërkesë, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 1312-21 ZK Prishtinë, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunes së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim individual”, duke përfshirë edhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së vendosjes së çështjes administrative, ka konstatuar si në vijim:

Në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-150423/20 dt. 25.08.2020 për kushte ndërtimore, dhe pas vizitës së zhvilluar në teren më datën 08.09.2020, është konstatuar se i lartpërmenduri, ka filluar zhvillimin e punëve ndërtimore për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore – shtëpi familjare, pa siguruar lejen ndërtimore nga organi kompetent, përkatësisht nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunes së Prishtinës. Bazuar në Aktvendimet, me referencë 09 Nr. 354/02-124331/20 dt. 22.07.2020 të Drejtorisë së Inspektionit-Sektori i Ndërtimit, aplikuesi është urdhëruar të ndërpres punët e mëtejme në ndërtimin e shtëpisë individuale banimore, dhe i lartpërmenduri i është drejtohet Drejtorisë së Urbanizmit për pajisje me leje ndërtimore. Më tutje, pas shqyrtimit dhe analizimit të manualit gjeodezik të objektit ndërtimor në parcelën kadastrale nr. 1312-21 ZK Prishtina, punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri H. Zylfiu, me nr. të licensës 81 (i datës 08.08.2020), dhe pas

vizitës të zhvilluar në teren, është konstatuar se; pronari me punime kishte arritur të bëjë betonimin e kontrapllakës si dhe drasimin, armimin dhe betonimin e shtyllave të katit përdhese (bodrumit), me dimensione 10.51 m x 9.50 m = 99.84 m², ku punimet janë zhvilluar jashtë vije ndërtimore, kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor – Planit Zhvillimore Urban - PZHU-së në fuqi.

Në procedurën administrative të shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/02-150423/20 dt. 25.08.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, projektit konceptual, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, është pas konstatimit se projekti i filluar ishte në kundërshtim me kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor – Planit Zhvillimore Urban - PZHU-së në fuqi, andaj, me shkresën zyrtare “Plotësim dokumentacioni” 05 Nr.350/02-150423/20 dt.05.10.2020, është informon pala se, për vazhdimin e procedurës së shqyrtimit të kërkesës suaj, lënda duhet të plotësohet dhe ndryshohet me dokumentacionin si në vijim:

- *Përmirësohet dhe harmonizohet projekti ideor sipas kriterëve të përcaktuara me Planit Zhvillimor Urban – PZHU- së, (vija ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës), vija ndërtimore përcaktuar në raport me kategoritë e rrugës, me distancat minimale të objekteve nga bordura e rrugës, për rrugë të qytetit do të jetë: jo më pak se 7.5 m për rrugë me gjerësi 7-15 m;*
- *Sipas kriterëve të përcaktuara me Planit Zhvillimor Urban – PZHU- së, ndërtimi është i lejuar vetëm pas vijës ndërtimore.*
 - *Ndërtimet e reja duhet të respektojnë korridoret e propozuara nga PZHU dhe në të njëjtën kohë të kenë konsideratë për paternat e rëndësishme në rrethinë (vija ndërtimore, të ruhen materialet, ngjyrat, fasadimi brenda një blloku, lëvizja e këmbësoreve, peizazhi, etj), në bazë - gabarit të bodrumit, të përdhese, dhe të kati të pare kalon vijë ndërtimore (jashtë vijës ndërtimore).*
- *Përmirësohet dhe harmonizohet projekti ideor sipas kriterëve të përcaktuara me Planit Zhvillimor Urban – PZHU- së, parametrat urban sipas këtij plani janë:*
 - *Etazhitei maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është I deri III , ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet.*
 - *Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të përdhese, sipas PZHU-së është 0.2 – 0.3 (20 - 30 %).*
 - *Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës mund të rritet për 10% më shumë se maksimumi i lejuar, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme. Në këtë rast, në fazën e “Lejes ndërtimore”, duhet të dorëzohet projekti i arkitekturës së qëndrueshme sipas pikës 4 të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015. (Në bazë të projektit konceptual të bashkangjitur dokumentacionit).*
 - *Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është max. 60%;*
 - *Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), është min 0.40 (40 %) përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 0.30 (30 %), sipas Vendimit 01 nr. 031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;*
 - *Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas PZHU-së, është; sipas PZHU-së është 0.6 – 0.8 (60 - 80 %).*
 - *Sipas propozimit, sipërfaqja e tërësishme - bruto ndërtimore e shtëpisë individuale të banimit, me etazhite B+P+I+NK, si dhe hapësira tjera përcjellëse, është S=339.10 m². mbi kuotën 0.00 – mbi tokë janë 254.50 m², ndërsa nën kuotën 0.00 – nën tokë janë 84.60 m², jashtë kriterëve të përcaktuara me Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së.*

Aplikuesi Bajram Makolli nga Prishtina, me shkresën zyrtare “Plotësim Lënde” 05-350/02-150423/20/1 dt. 13.10.2020, i janë drejtuar kësaj drejtori, ku ka prezantuar projektin propozimin duke prezantuar ndarjen e parcelave kadastrale me nr.1312-22 me sipërfaqe 18 m², dhe bashkimin e kësaj sipërfaqje me parcelën ndërtimore nr.1312-21 dhe formimin e parcelës ndërtimore më sipërfaqe 214 m² andaj, kjo drejtori ka vazhduar me procedurën për pajisje me kushte ndërtimore, me kusht që pala

ndërtimin e filluar në teren ta harmonizoi me Kushtet Ndërtimore dhe projektin ideor të prezantuar në këtë drejtori para aplikimit për Leje Ndërtimore.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori me datë 05.11.2020 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 09.11.2020, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçe të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Bajram Makolli, në lagjen Arbëria në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-150423/20 dt. 25.08.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe 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 Zhvillimor Urban - PZHU-së, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, projektit konceptual, dhe me që 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 Zhvillimor Urban 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 – Zgjidhja urbane dhe manuali gjeodezik për ndarje dhe bashkim.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të 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 – MEA-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-150423/20 dt. 25.08.2020, kësaj drejtorie 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. 350/02-150423/20 dt. 06.01.2021

Zyrtari,
Ardian Zymeri



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





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

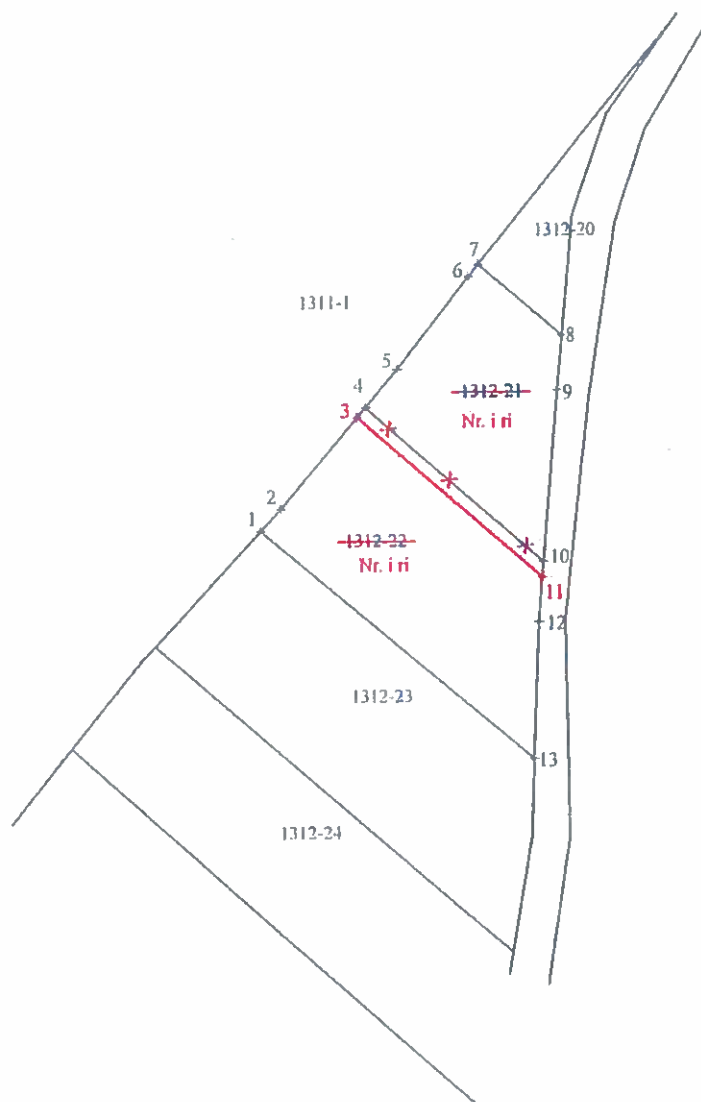
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGENCIJA KADASTRALE E KOSOVES/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1312-21,22
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë Numri i lëndës / Broj predmeta: 131/2020
Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim per bashkim dhe ndarje te parcelave kadastrale 1312-21,1312-22

Vektori kadastral _____

Ndarja e re _____



Koordinatat e parcelës		
Nr	Y	X
1	7512244.810	4725385.870
2	7512246.414	4725387.599
3	7512252.425	4725394.726
4	7512253.070	4725395.490
5	7512255.594	4725398.488
6	7512261.175	4725405.678
7	7512261.940	4725406.640
8	7512268.590	4725401.080
9	7512268.214	4725396.798
10	7512267.120	4725383.340
11	7512267.022	4725382.103
12	7512266.744	4725378.599
13	7512266.360	4725367.850

Rilevoi / Snimio: Mr.Sci.Sabri Zylfiu,Gjeodet i Licencuar.

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë dhe emri i kompanisë)

06179-6

Nr. i licencës / Br. licence: _____

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ime i prezime shërbëues ligj)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: _____

11.10.2020

06179-8

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



