

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, 44 dhe 57 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 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020, të aplikuesit/subjektit afarist “Shala Group” shpk, me seli në Prishtinë, për miratimin e kërkesës për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, të caktuara nga kjo drejtori, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpi familjare, në rr. “Anton Santori” dhe “Sefedin Vitia” në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 04.12.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020 PËR PLOTËSIMIN DHE
NDRYSHIMIN E VENDIMIT PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE, 05 Nr. 350/02-59243/20 dt.
07.05.2020, SHFUQIZIMIN E VENDIMIT DHE RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020, në emër të aplikuesit/subjektit afarist “Shala Group” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810030726, dhe me pronar Veprim Shala nga Prishtina, për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020 dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore.

II. Shfuqizohet akti adminsitativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikuesit/subjektit afarist “Shala Group” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810030726, dhe me pronar Veprim Shala nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dy shtëpive individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë, dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. Ri-caktohen kushtet ndërtimore për aplikuesin/subjektin afarist “Shala Group” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810030726, dhe me pronar Veprim Shala nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020, për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë.

IV. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin ricaktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë ekzistuese urbane”.

Pronari për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, të përcaktuara me Plani Zhvillimor Komunal, është informuar përmes shkresës zyrtare “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, me referencë 2331 dt. 11.0.2019, të datës 11.07.2019, të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 1257-25.....S=300 m²....."Shala Group" shpk....."arë e klasës 2";
 - nr. 1257-26.....S=300 m²....."Shala Group" shpk....."arë e klasës 2";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara: S=600 m².

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i rrafshët;
- Qasja e parcelës kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë, është përmes rrugës ekzistuese "Sefedin Vitia", përkatësisht parcelës kadastrale nr. 1674-2 ZK Çagllavicë (mungojnë ndarjet), parcela kadastrale bazë 1674-0 ZK Çagllavicë është në pronësi të "P.SH. Rrugë", me gjendje faktike rrugë e kubëzuar dhe, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, 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;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpi familjare-parcela kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë

S=299.00 m², e tëra sipërfaqe mbi tokë /,

Etazhitet: P+1

- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet individuale për banim në fshatra, duhet të jetë 3-5 metra;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK-së, të jetë për "banim individual", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHK-së, është P+1, është propozuar dhe miratuar etazhiteti i njëjtë;
- Koefficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max. 30 %, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
 $S=600 \times 0.3 = 180.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së /,
 $S=146.43 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/.
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, koefficienti ndërtimor nuk është i përcaktuar, është përcaktuar vetëm etazhiteti maksimal, P+1, dhe ajo sipërfaqe ndërtimore do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrumë;
- Koefficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritetit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit. Sipas projektit konceptual nuk është propozuar niveli i bodrumit për ndërtesën e planifikuar.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=600 \times 0.4 = 240.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=600 \times 0.3 = 180.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=453.27 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese e lagjes;
- Për shtëpinë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- 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;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë, dhe formimi i parcelës ndërtimore do të bëhet bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe në manualin e propozimit për bashkim të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni, me licencë nr. 125.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit 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 realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit, duke u bazuar Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. 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 pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. 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, 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 50m, 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 përdhese, 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 përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dujka e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - 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

X. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 2", dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=300+300=600$ m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet 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 kërkuësit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XII. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitimit.

XIII. 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/subjekti afarist “Shala Group” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810030726, dhe me pronar Veprim Shala nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, miratimin e kërkesës për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, të caktuara nga kjo drejtori, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpi familjare, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 11.03.2020 dhe kërkesën 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020 për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26, dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-01257-25 dhe P-71914075-01257-26 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual-“zgjidhja urbane” dhe projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese “Archipoints Group” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810007709;
- Aktin administrativ “Vendim për caktim të kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës;

- Manualin i incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni, me licencë nr. 125;
- Manualin "Propozim për bashkim të parcelave", punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni, me licencë nr. 125;
- Shkresën zyrtare "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë 2331 dt. 11.0.2019, të datës 11.07.2019, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.
- Aktin noterial "Autorizim", dhënë nga NNSH "Shala-XH", me pronar Xhemajli Shala nga Prishtina, për Meriton Bajrami dhe Ertan Sylejmani nga Prishtina, për përfaqësim, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP.nr.23804/18, Ref.nr.5797/18, dt. 06.12.2018;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të "Shala Group" shpk, nr. 810030726;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të "Shala Group" shpk, nr. 56912/20 dt. 10.03.2020;
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit/pronarit të subjektit afarist.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020, për miratimin e kërkesës për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, lëshuar nga kjo drejtori, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të saj, konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 11.03.2020 me dokumentacionet e prezantuara, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Komunal, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Aplikuesit/subjektit afarist "Shala Group" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810030726, dhe me pronar Veprim Shala nga Prishtina, bazuar në kërkesën 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 11.03.2020, me aktin administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, i janë caktuar kushtet ndërtimore për për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dy shtëpive individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë.

Aplikuesi i njëjtë, pas pranimit të aktit administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, bazuar në kushtet ndërtimore të përcaktuara, pas kompletimit të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor dhe dokumentacionit tjetër të nevojshëm, të paraparë me rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht në Udhëzimin 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, me kërkesën 05 Nr. 351/02-85811/20 dt. 08.06.2020, ka kërkuar nga kjo drejtori, lejimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa individuale banimore/dy shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë. Drejtoria e Urbanizmit, gjatë zhvillimit të procedurës administrative për shqyrtim dhe vendosje sipas kërkesës së referuar në këtë paragraf, përkatësisht në fazën e përgatitjes së aktit administrativ paraprak për caktimin e shumës për pagesë dhe mënyrën e llogaritjes së taksës administrative për leje ndërtimore, dhe tarifës për ndikim në rritjen e densitet të infrastrukturës, konform, nenit 5 dhe 7 të "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, ka pranuar kërkesën 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020, në emër të aplikuesit të njëjtë/subjektit afarist "Shala Group" shpk, me seli në Prishtinë, për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", me referencë 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë.

Pas pranimit të kësaj kërkesë, kjo drejtori, me aktin administrativ "Vendim për pezullimin e procedurës së vendosjes së çështjes administrative sipas kërkesës 05 nr. 351/02-85811/20 dt. 08.06.2020", me referencë 05 Nr. 351/02-85811/20 dt. 21.10.2020, në detyrë zyrtare ka pezulluar procedurën e vendosjes së çështjes administrative, sipas kërkesës për leje ndërtimore 05 Nr. 351/02-85811/20 dt. 08.06.2020,

deri në zhvillimin/përfundimin e procedurës administrative çështjes paraprake, përkatësisht deri në miratimin e kërkesës 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020, për miratimin e plotësimit dhe ndryshimit të aktit administrativ për caktim të kushteve ndërtimore, konform nenit 85 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës së lartcekur me dokumentacionin e bashkangjitur, mori në rishqyrtim edhe dosjen e kërkesës/lëndës 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 11.03.2020 dhe kërkesën 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020, për miratimin e kërkesës për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore, dhe duke u mbështet në nenin 57 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, vendosi që aktin administrativ “Vendim për caktim të kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 07.05.2020, ta shfuqizojë, dhe sërish të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Matiçan.

Kjo drejtori, paraprakisht marrjes së vendimit përfundimtar, konkretisht në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së referuar më lartë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 29.10.2020, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m’, 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 02.11.2020 (në shkresën “Njoftim Publik” është shënuar gabim data 02.10.2020), dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sygjerim.

Aplikuesi, para aplikimit për leje ndërtimore duhet të përfundojë procedurën e bashkimit të parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për bashkim të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin VII të këtij akti, si dhe të bëjë ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale të trajtuara, sipas përshkrimit në pikën X të dispozitivit të këtij vendimi.

Meqenëse parcelat kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara si kulturë “arë e klasës 2”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, konform dispozitiveve ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë, obligohet aplikuesi që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojë këtë çështje, duke ju drejtuar me kërkesë kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, dhe e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural.

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 kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Shala Group shpk., në fshatin Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësim dhe ndryshim të kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-174581/20 dt.25.09.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, “Anton Santori”, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugëve ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.”

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe në dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të “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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, nenin 44 dhe 57 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Drejtoria e Urbanizmit, vendosi që të miratojë kërkesën 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020, për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara, të shfuqizojë aktin e njëjtë, dhe sërish të caktojë kushtet ndërtimore, dhe kërkesën me faktet-provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, duke konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumentit të planifikimit hapësinor-PZHK për atë hapësirë,

si dhe në harmoni me rrethinën, dhe se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për ricaktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij akti administrativ.

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane" dhe manuali i propozimit për bashkim të parcelave kadastrale nr. 1257-25 dhe 1257-26 ZK Çagllavicë.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MEA-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-59243/20 dt. 11.03.2020 dhe 05 Nr. 350/03-174581/20 dt. 25.09.2020.

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. 350/03-174581/20 DT. 04.12.2020**

Zyrtar,
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtori,
Mehmet Shkuri





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
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

1257-25,
1257-26

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

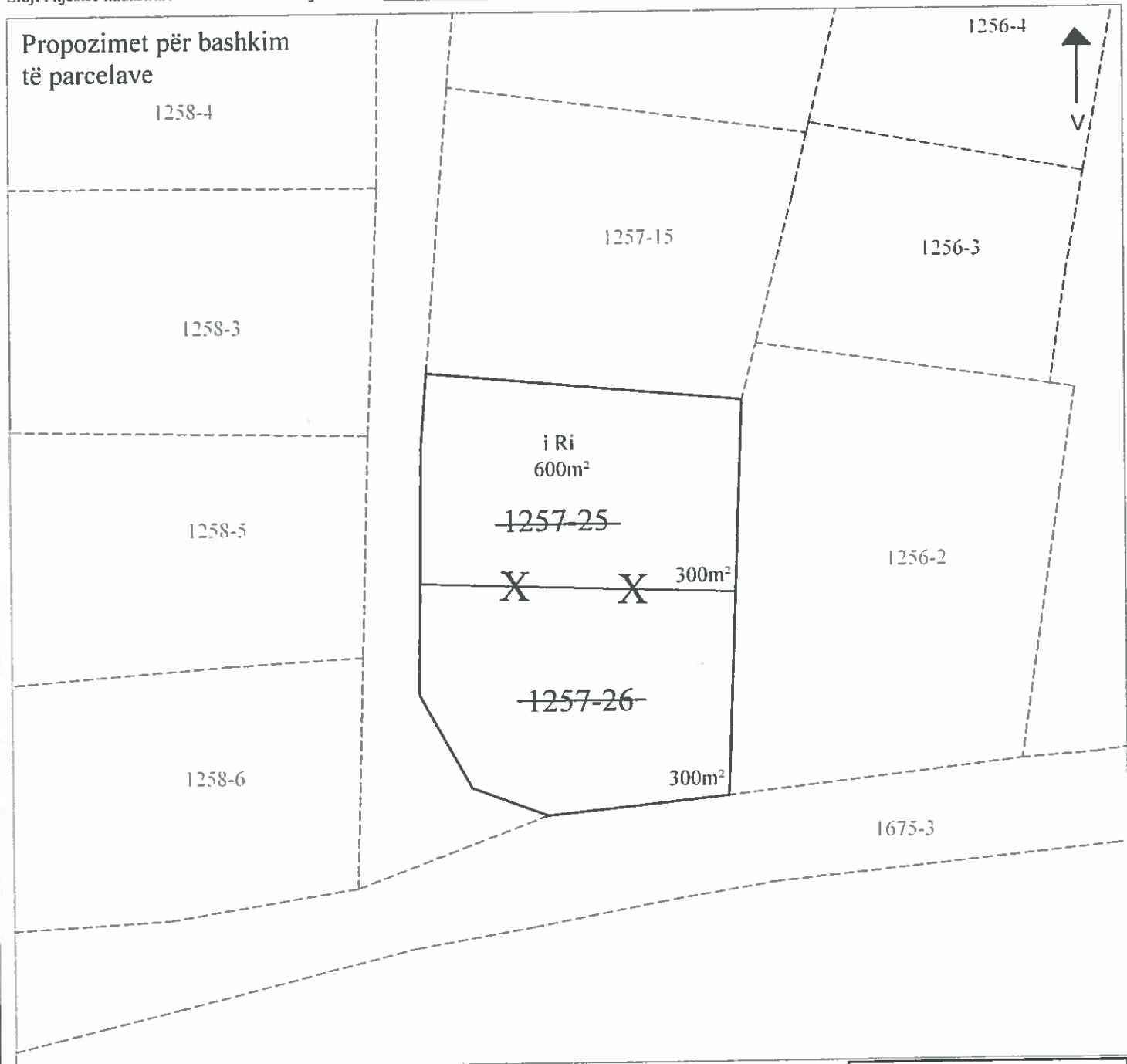
Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Propozimet për bashkim
të parcelave



Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 09.11.2020

Regjistri i Fletparaqitjes: _____



SHPJEGUES
Datumi Gjeodezjik: Kosovarref 01

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Gjendje e re e parcelës

PROIEKTI: PROIEKTI KRYESOR PËR
SHTËPI BANIMI P+1

VENDI: ÇAGLLAVICË - PRISHTINË

PROIEKTUESI: **archipoints**
GROUP

INVESTITORI: N.N.SH. "SHALA-XH"



PROIEKTANT: Ertan Sylejmani, ida

NËNSHKRIMI: *E Sylejmani*

PROIEKTANT: Meriton Bajrami, ida

NËNSHKRIMI: *M Bajrami*

BASHKËPJUNËTOR: Arjanit Mustafa, bach, arch.

NËNSHKRIMI:

FAZA: ARKITEKTURA

PËRMBATIA: SITUACIONI I NGUSHTË

DATA: SHTATOR, 2020

PËRPIESA: 1:150

ORIENTIMI:



FAOJA: A-3

SHIFRA: SH-XH - ShB - ÇP - PI - A - 3 - SN

VULLA TËR: **archipoints**

KODI A E DIELLUT, Rr. VELLEZERIT GERVALLA 111.7 111/513

LLOGARITJET E SIPËRFAQEVE TË NDËRTIMIT / NGA STRA 1257-25 DHE

1257-26

SIPËRFAQA E NGASTRËS: S = 599.7 m²

SIPËRFAQA E NGASTRËS-JA SHITË V.RREGULLUESE: S = 36.16 m²

SIPËRFAQA E BRENDA V.RREGULLUESE: S = 563.14 m²

• INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS: ISHP = 0.3 (30%)

• INDEKSI I SIP. P. ERGJITHSHME NDËRTIMORE: ISPN = 0.8 (80%)

• INDEKSI I SIPËRFAQES SË GJELBËRIMIT: ISGJ = 0.4 (40%)

• INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË NËNTOKËS: ISN = 0.5 (50%)

• ETAZHITETI MAX. P+1

• SIPËRFAQA E LEJUAR PËR SHPËTË: S = 563.14 x 0.3 = 125.80 m²

• SIPËRFAQA E LEJUAR PËR NDËRTIM: S = 563.14 x 0.8 = 450.51 m²

• SIPËRFAQA E LEJUAR PËR GJELBËRIM S = 563.14 x 0.4 = 225.256 m²

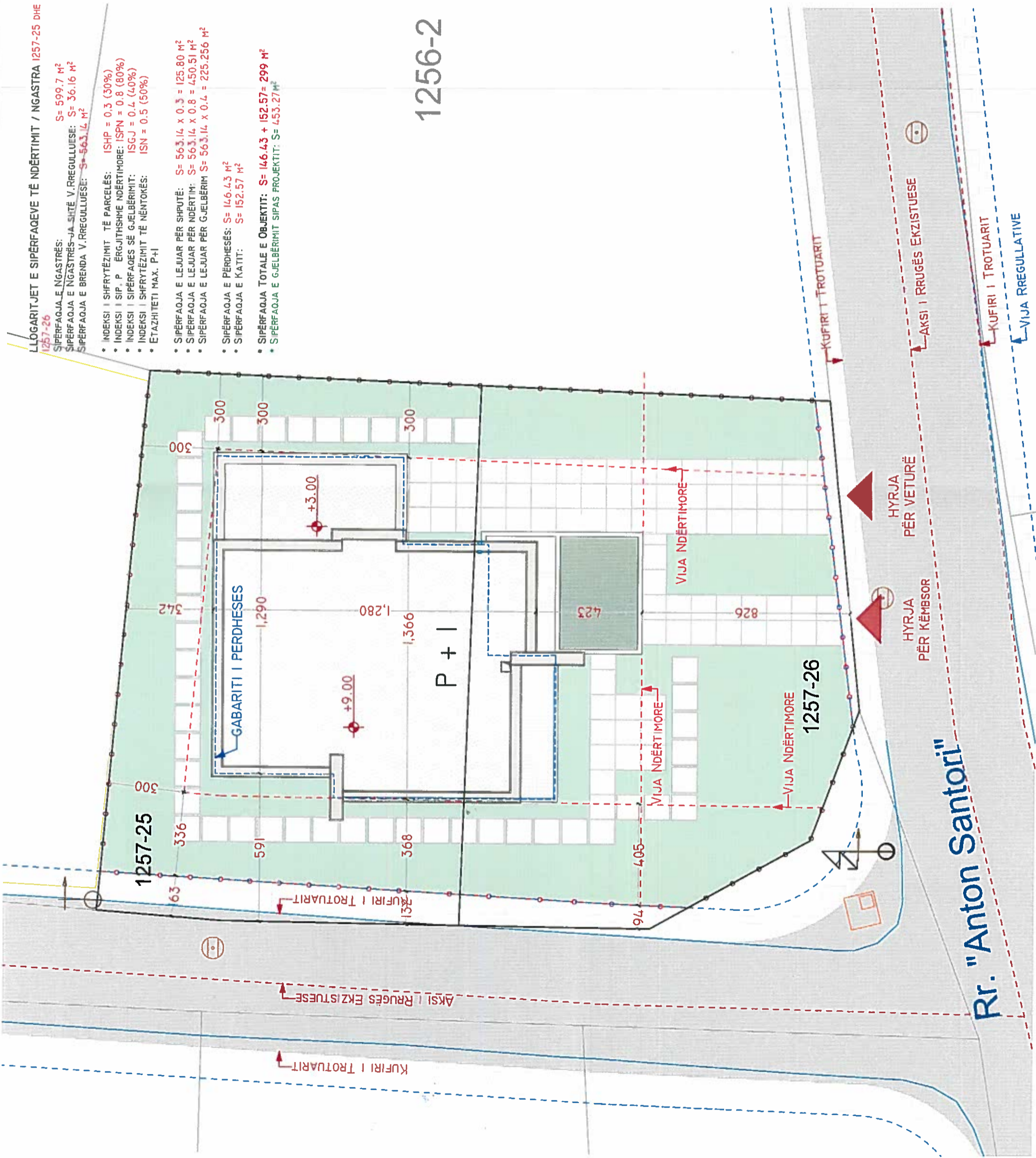
• SIPËRFAQA E PËRPHESËS: S = 146.43 m²

• SIPËRFAQA E KATIT: S = 152.57 m²

• SIPËRFAQA TOTALE E OBJEKTIT: S = 146.43 + 152.57 = 299 m²

• SIPËRFAQA E GJELBËRIMIT SIPAS PROIEKTTIT: S = 453.27 m²

1256-2



Rr. "Anton Santorli"