



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 44 dhe 45 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, dispozitave ligjore të Ligji Nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, Vendim për ndryshimin dhe plotësimin e vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore, 01 nr.110-12048 më 29.03.2012, i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05-350/03-26396/24 dt. 20.02.2024, per rishqyrtim te lëndës nr. 05-350/03-164855/23 dt. 14.03.2023, të pronarit Genc Qilergjiu, rr. Ilaz Kodra, Lam. B, H3/10, lagja Dardania, Prishtinë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në ndërtesën shumëbanesore, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me dt. 10.05.2024, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Genc Qilergjiu nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/03-26396/24 dt. 20.02.2024, per rishqyrtim te lendes nr. 05-350/03-164855/23 dt.14.03.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për lejimin e ndërrimit të destinimit, të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, të njësisë banesore O-71914059-07577-1-378-2-3-0, e cila gjendet në kuadër të ndërtesës shumëbanesore me etazhitet B+S+P+2, në rr. Ilaz Kodra, në lagjen Dardania, në Prishtinë.

II. Ndërtesa shumë banesore, pjesë e së cilës është njësia banesore O-71914059-07577-1-378-2-3-0, gjendet në lagjen Dardania, e cila sipas Planit Zhvillimor Urban, të miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, është zonë e paraparë me destinim “Banim i lartë i përzier”.

III. Gjendja ekzistuese: Në bazë të dokumentacionit të prezantuar- certifikatën e njësisë kadastrale, skicave të gjendjes ekzistuese e të planifikuar të banesës dhe verifikimit të gjendjes faktike, Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se:

- Sipas certifikatës së njësisë kadastrale, banesa ka sipërfaqe prej 102 m²,
- Ndërtesa shumë-banesore, në kuadër të të cilit gjendet kjo banesë, ka etazhitet B+S+P+2;
- Ndërtesa ka qasje direkte në rrugë publike, “Ilaz Kodra”;
- Njësia banesore përbëhet nga këto kthina: dhoma e ditës, kuzhina, 3 dhoma gjumi, nje banjo, një WC dhe kater ballkona;
- Lartësia e banesës dysheme-plafon është h~260cm;
- Niveli i dyshemesë së përdhësës është ne nivelin e njejtë me platon hyrëse ne ndertese;
- Në pjesën e anesore dhe ballore të kësaj ndërtesë shumëbanesore, në hapësirën publike, ka sipërfaqe të gjelbëruar përgjatë tërë ndërtesës.
- Pjesa hyrëse e ndërtesës shumëbanesore është e lidhur me pllato e cila i lidhë disa ndertesa shumebanesore;
- Ne njësinë banesore O-71914059-07577-1-378-2-3-0, te regjistruar ne Drejtorinë e Kadastrit te Komunës se Prishtinës eshte bere zgjerimi i njësisë banesore (mbyllja e ballkonit egzistues dhe zgjerimi i qëndrimit ditor) duke kaluar/ozurpuar hapësirën publike, konkretisht mbi njësinë

e fjiut ne katin e suteranit te zgjeruar ne hapësire publike, duke rritur sipërfaqen e njësisë nga sipërfaqja S=102 m2 ne 131.3 m2.

IV. Caktimi i Kushteve Ndërtimore për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste nga pika I e këtij Vendimi, u bazua në dokumentacionin e prezantuar, Ligjin për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi 04/L-134 dt. 29.07.2013 dhe në Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110 - 12048 dt. 29.03.2012, të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës:

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar të njësisë banesore të kësaj ndërtese janë:

- Gjatë punëve ndërtimore të shndërrimit, duhet të ruhet forma, madhësia dhe konstrukcioni i hapësirës ekzistuese, dhe nuk lejohet intervenim në muret konstruktive të ndërtesës;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi i përdorimit, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Prezantimi i dokumentacionit ndërtimor - projektit të gjendjes ekzistuese të banesës dhe projektin zbatues për shndërrimin e banesës në fjalë, i hartuar nga institut apo organizatë profesionale, i/e licencuar;
- Projekti i planifikuar duhet të punohet ashtu që sipërfaqja e lokalit të regjistruar dhe të prezantuar, të mos ndryshojë nga certifikata e regjistrimit te njësisë banesore;
- Hyrja në hapësirën që planifikohet ti ndërrohet destinimi, nuk mund të jetë me e lartë se kuota e përdhësës, si dhe të bëhet nga ana e përparme e ndërtesës shumëbanesore, jashtë hyrjes kryesore të ndërtesës shumëbanesore, përkatësisht kah ballorja e njësisë banesore, përmes nivelit te pllatoze ne murin e ndërtesës.
- Hyrja ekzistuese e ndërtesës për banorë nuk lejohet të shfrytëzohet më si qasje në hapësirën së cilës i ndërrohet destinimi. Dera hyrëse në këtë hapësirë nga hyrja ekzistuese, mbyllet;
- Nuk lejohet asnjë ndërhyrje në elementet konstruktive të objektit;
- Për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, në bazë të nenit 17, paragrafi 3, të Ligjit Nr. 04/L-134, "për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës, pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shuma e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësive të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë përqind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës dhe pëlqimet duhet të jenë të vërtetuara te organet kompetente". Nëse ka ndërhyrje në elementet e bashkëpronësisë në kuptim të këtij ligji, atëherë duhet të merret pëlqimi i të gjithë pronarëve të tjerë.

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

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

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

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV dhe V, në "Udhëzimin Administrativ të MMPH 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", dhe duhet të përmbajë:

- Planin e lokacionit në përpjesë 1:200;
- Lokacionin e banesës në kuadër të zonës në përpjesë 1:200;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën ekzistuese dhe të planifikuar;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Projektet e instalimeve në ndërtimtari (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikes, ngrohjes, PTT, etj) me elaboratet e veçanta në CD për pëlqime nga KEDS dhe KUR "Prishtina" sipas përshkrimit në pikën V;
- Detalet 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.

VII. Kushti i veçantë – i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, duhet të përmbushet para aplikimit për leje të përdorimit, dhe ka të bëjë me lirim të hapësirës se uzurpuar në pronën publike e cila është e ndërtuar mbi nivelin e suteranit në pjesën jugore të njësisë banesore të fqiut dhe njësisë banesore të aplikuesit, e cila sipërfaqe duhet të dëshmohet me projektin e arkivit Komunal dhe me sipërfaqen e regjistruar në certifikatën e pronës së njësisë kadastrale S=102 m²;

Në rast të mosplotësimit të kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, obligohet Drejtoria e Urbanizmit të njëjtat ti rishikoj dhe të veprojnë konform rregullativës ligjore në fuqi.

VIII. 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, Genc Qilergjiu nga Prishtina, me kërkesën 05-350/03-26396/24 dt. 20.02.2024, për rishqyrtim të lëndës nr. 05-350/03-164855/23 dt.14.03.2023, i është drejtuar kësaj Drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, ka prezantuar:

- Certifikatën e njësisë Kadastrale nr. O-71914059-07577-1-378-2-3-0, ZK Prishtinë;
- Vërtetimi i tatimit në pronë i pronarit Genc Qilërxhiu me nr. 10-430/03-0117785/23 dt. 09.06.2023.
- Kopje e dokumentit të identifikimit.
- Pëlqimi Lrp. nr. 5594/21 dt.12.10.2021 i fqiut, Shukrije Shabani, për shëndrrimin e banesës në lokal.
- Pëlqimi Lrp. nr. 5597/2021 dt.12.10.2021 i fqiut, Naim Muja për shëndrrimin e banesës në lokal.
- Procesverbali me Deklaratën/Pëlqimin e fqinjes Fillanza Hoxha, të datës 12.03.2024, për lejimin e shëndrrimit të banesës në lokal, me deshmë "Kontrate për falje" me nr. 1528/94 dt. 21.02.1994;

- Vendimin 05 Nr. 350/03-121474/23 dt. 24.07.2023, per perfundimin e procedures;
- Shkresen "Plotesim dokumentacioni 05 Nr. 350/03-164855/23 dt. 10.08.2023, leshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunes se Prishtines;
- Vendimin 05 Nr. 350/03-164855/23 dt. 10.01.2024, per Refuzimin e kerkeses 05 Nr. 350/03-164855/23 dt. 10.08.2023, per shendrrim;
- Projekti ideor, me foto te terrenit per nderrimin e destinimit te njesise banesore ne local afarist;
- Deklarata e stabilitetit te pjeses se ndertuar ne pronen publike, pas terheqjes se pjeses se uzurpuar te njesise banesore, nga Azem Kukalaj, bach. I ndertimtarise;

Drejtoria e Urbanizmit, bazuar ne kerkesen 05-350/03-26396/24 dt. 20.02.2024, per rishqyrtim te lendes nr. 05-350/03-164855/23 dt.14.03.2023, per caktimin e kushteve ndertimore per hartimin e dokumentacionit ndertimor/projektin kryesor, per lejimin e nderrimit te destinimit, te perdorimit te hapësirës banesore në hapësirë afariste, të njësisë banesore O-71914059-07577-1-378-2-3-0, në hapësirë afariste, në kuadër të ndërtesës shumëbanesore me etazhitet B+S+P+2, në rr. Ilaz Kodra, në lagjen Dardania, në Prishtinë, ka konstatuar si ne vijim:

- Me kërkesën 05 nr. 35002-219731/21 dt. 15.10.2021, te dt. 21.02.2022, Drejtoria e Urbanizmit -Sektori i urbanizmit, me shkresën "Akt përcjellës- dergese ne kompetence", te njëjtën, ka përcjelle ne kompetence ne Sektorin e Legalizimit.
- Me kërkesën 05-350/02-121474/23 dt. 14.06.2023, per shendrrim te njësisë banesore ne njësi afariste, Drejtoria e Urbanizmit me Vendim ka perfunduar procedurën administrative, si lende e cila ende eshte ne proces administrativ ne Sektorin e Legalizimit;
- Me kërkesën 05-350/03-164855/23 dt. 10.08.2023, per rishqyrtim te kërkesës 05-350/03-164855/23 dt. 10.06.2023, kjo drejtori me Vendimin per Refuzim, 05-350/03-164855/23 dt. 10.01.2024, ka refuzuar te njëjtën kerkese, me arsyetimin se aplikuesi nuk i eshte përmbajtur afatit te përcaktuar ligjor per plotësimin e dokumentacionit te kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit sipas shkresës 05 nr. 350/03-164855/23 dt. 23.08.2023;

Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 12.03.2024. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 16.03.2024 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndertimore.

Kjo drejtori pas vizitës ne teren, ka konstatuar se bazuar ne gjendjen faktike, tri njesite banesore ne te njëjtën vertikale te ndërtesës shumëbanesore, konkretisht, njësia banesore ne suteran, katin e pare dhe ne katin e dyte, kane ozurpuar pronën publike duke bere tejkallim te ndertimit/ zgjerimin e njësisive private, andaj, pronari/aplikuesi ne rastin konkret eshte i obliguar, qe gjate punëve ndertimore per nderrimin e destinimit te njësisë banesore ne njësi afariste, te tërhiqet ne gabaritin dhe sipërfaqen e shfrytëzuar te njësisë ne $S=102m^2$, sipas matjeve te arkivit komunal dhe regjistrit kadastral me certifikatën e pronës O-71914059-07577-1-378-2-3-0, ZK Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të dokumentacionit të planifikimit hapësitor për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi i ndertimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative dhe Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për nderrimin e destinimit të perdorimit të hapësirave banesore – afariste 01 Nr. 110-12048 dt. 29.03.2012, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndertimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi, për caktimin e kushteve ndertimore.

Shtojcë: Lokacioni i ndërtesës në orto foto.

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

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuessit; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/03-26396/24 DT. 10.05.2024

Zyrtari,
Lindita Beqiri



Kërko

Uستا e shtrënjësi **Radhina**

- Ortofoto
- Ortofotohëmbëz 1881urati
- Ortofotohëmbëz 1814urati
- Ortofotohëmbëz 1814urati
- Ortofotohëmbëz 1814urati
- Ortofoto 2015 UAW
- Ortofoto 2012
- Ortofoto 2008
- Ortofoto 2004
- Hureti Topografike

Nomenklatura

Rilevimi

Indeksat | Ortofotoe 2016

Rilevimi Rrëgjor

Autostacionë

Rrëgjë Nacionale

Rrëgjë Rajonale

Mysa Administrative

Kullat Shkollore

Kullat dhe E-Firrat e Nënshkruara

Zona Urbane

Mysat Kadestralë

Zona Kadestrale

Parcelat

Numri parcelës

Ndërtesat

Numri shprehës

Siment | Adresave

Rrëgjë

Emrat e rrugëve

Qendrat e Adresave në Kosove

Adresat në gjeopointat

Emërtimi i rrugëve

Tabelat e adresave të rrugëve

Tabelat e numrave të adresave

Gjeodezi e Licensuar

1 2500

KosovoRadit

