



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-2594

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 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.07.2016, 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 dhe UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së, 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 në bazë të kërkesës 05nr.350/02–313556/19 dt. 27.12.2019, të kërkesve/pronarëve “Agullimi A” Sh.P.K, me adresë në Gjakovë, të cilën me autorizim e përfaqëson z.Zeqir Haxhija dhe Mentor Vitija BI, nga Prishtina, të cilën e përfaqëson z.Mentor Vitija, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin dhe vazhdimin e Kompleksit të ndërtesave të banimit / shtëpive individuale të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 07.07.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE kërkesve / pronarëve, “Agullimi A” Sh.P.K, me adresë në Gjakovë, të cilën me autorizim e përfaqëson z.Zeqir Haxhija dhe Mentor Vitija BI, nga Prishtina, të cilën e përfaqëson z.Mentor Vitija, sipas kërkesës 05nr.350/02–313556/19 dt. 27.12.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale të banimit /shtëpive individuale të banimit (konsiderohet si fazë e tretë e kompleksit me shtëpi individuale të lagjes SWISS VILLAGE), konkretisht 8 shtëpi të “Tipi 1” dhe 5 shtëpi të “Tipi 3”, me etazhitet P+1, në kuadër të parcelave kadastrale me nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1808-1, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë.

II. LOKACIONI i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-rtimit156871 dt.27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Zonë ekzistuese urbane”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkesit janë informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, në Prishtinë, përmes sistemit online me referencë 1996 dt.12.12.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, me datë 17.12.2018.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit / parcelave kadastrale, nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1808-1, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqet, pronarët, komponentët e hipotekës dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.1388-0; S=2463m²; “Agullimi A” Sh.P.K; Mentor Vitija BI ; Arë e klasës 1”;
 - nr. 1394-6; S=2662m²; “Agullimi A” Sh.P.K; Mentor Vitija BI ; Arë e klasës 1”;
 - nr.1808-1; S=116m²; “Agullimi A” Sh.P.K; Mentor Vitija BI ; Tokë ndërtimore;
 - nr.1817-10; S=1247m²; “Agullimi A” Sh.P.K; Mentor Vitija BI ; “Arë e klasës 1”;
 - nr.1817-11; S=753m²; “Agullimi A” Sh.P.K; Mentor Vitija BI ; “Arë e klasës 1”;

Sipërfaqja totale S= 7241m²:

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;

- Është tokë pjesërisht urbane me infrastrukturë që është realizuar në fazat paraprake (kjo është faza e tretë e realizimit) të ndërtimit të këtij kompleksi të shtëpive individuale, si: rrugë lokale e shtruar me asfalt, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë vendim, nuk ka ndërtime të ndërtuara në parcelat kadastrale, pra janë të zbrazëta;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi të lehtë nga drejtimi lindje kah drejtimi perëndimit, me disnivel $\sim 2.0\text{m}$ sipas incizimit gjeodezik;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes, gjegjësisht rrugë e lagjes e pa kategorizuar e shtruar me asfalt dhe njëkohësisht ka qasje në rrugën lokale Rr. Anton Santori.

IV. PLANI I SITUACIONIT –Plani i situacionit të gjerë i 13 ndërtesave/ shtëpive individuale të banimit, që janë trajtuar me këto kushte ndërtimore, janë ndërtesa/ shtëpi individuale të banimit, të emërtuara me tipe “T1” dhe “T3”, në kuadër të parcelës ndërtimore :

- a) TIPI “T1” – 8 Shtëpi individuale të banimit, të veçanta- me sipërfaqe totale ndërtimore për një ndërtesë, $S = 212.6 \text{ m}^2$, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa me $S=99.0\text{m}^2$; Kati 1 me $S=113.6\text{m}^2$; etazhiteti P+1, parcelat ideale ndërtimore tek ky tip variojnë nga parcela me sipërfaqe nga $S=330 \text{ m}^2$ deri në parcelë me $S= 449\text{m}^2$.
- b) TIPI “T3” – 5 Shtëpi individuale e banimit, të veçanta, me sipërfaqe totale ndërtimore për një ndërtesë, $S= 276.6 \text{ m}^2$; Përdhesa me $S=137.4\text{m}^2$; Kati 1 me $S=139.2^2$; etazhiteti P+1, parcelat ideale ndërtimore tek ky tip është me sipërfaqe nga $S=458 \text{ m}^2$.
Totali i sipërfaqeve ndërtimore, sipërfaqe mbi tokë:
TIPI “T1” / $S= 1700.8 \text{ m}^2$; TIPI “T3”- $S= 1383 \text{ m}^2$.

V. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e ndërtesave të banimit / shtëpive individuale të banimit në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), sipas planifikimeve nga Plani Zhvillimor Komunal, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projekt propozimin / Projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në këto ndërtesa, shtrirja e ndërtesave, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vend parkimet e ndërtesave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i situacionit të gjerë, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e tyre të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin Komplexit prej 13 ndërtesave të banimit / shtëpi individuale të banimit dhe trajtuara në parcelën ndërtimore si tërësi, përmes ndarjes dhe rregullimit të tyre, hapësira të përbashkëta publike – rekreacion, gjelbërim i planifikuar si dhe funksione përcjellëse (lulishte, oazat e gjelbëruara, parkingjet, hapësirat për mbledhjen e mbeturinave etj), përmes ndarjes dhe rregullimit të tyre, të jenë të tipit sipas prezantimit të planifikuar të emërtuara me tipe “T1” dhe “T3” dhe sipërfaqe ndërtimore të planifikuara dhe etazhitet sipas Projekt propozimit / Projekti ideor të prezantuar sipas mënyrës së realizimit.
- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e tyre të trajtuara – që përfshihen në hapësira të përbashkëta publike – rrugë të planifikuara, për realizimin e 13 ndërtesave të banimit / shtëpive individuale të banimit dhe që janë në shërbim të parcelës ndërtimore si tërësi, përmes ndarjes dhe rregullimit të tyre, do të jenë të integruara dhe me qasje si vazhdimësi e rrugëve të kompleksit të shtëpive individuale të Lagjes “SWIS VILLAGE” ku fazat tjera paraprake janë pajisur me leje ndërtimore nga kjo drejtori :
- Pasi që qasja në Komplexin e ndërtesave të planifikuara, të trajtuara me këto kushte ndërtimore bëhet duke u integruar edhe në rrugët e Komplexit të ndërtesave të pajisura me leje ndërtimore të Lagjes “SWIS VILLAGE”, është e domosdoshme që këto rrugë të realizohen si kategori rrugë edhe me gjendje kadastrale ndërsa, mënyra e realizimit të arrihet përmes Marrëveshjes me Drejtorinë e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave -Prishtinë;
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhesës ose suteranit, lejohet max.30%;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës, lejohet max.60%, kjo mbetet si mundësi pasi që në prezantimin e projektit ideor, ndërtesat nuk kanë bodrume ;

- Në kuadër të kompleksit të shtëpive të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore, i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISPN), bazuar në kriteret e planit është i limituar me etazhitet për parcelën ndërtimore, andaj 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**;
- Bazuar në kriteret e planit:
 - distanca te objektet e banimit individual në mes të ndërtesave duhet të jetë 5-10x h (min 2.5m/kufiri i parcelës);
 - Distanca në mes të vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese është sipas pjesës grafike nga plani urban 3-5m;
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas planit urban është P+1;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, 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 e lejes ndërtimore;
- Kuota e përdhesis së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit; kuota e përdhesis së ndërtesës nuk bën të jetë më e ulët se niveleta e rrugës publike; kuota e përdhesis së ndërtesës mund të jetë maksimum 1,2 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;
- Qasjet në ndërtesa të jenë nga rrugët e planifikuara sipas Plani i situacionit i zgjidhjes urbane të ndërtesave dhe lidhja me rrugën publike;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore të parashihen edhe vend parkimet e makinave për nevojat e shfrytëzuesve të ndërtesave, për të gjitha tipet e ndërtimit standardi i garazhimeve është 1.0 garazhë/ për njësi banimore dhe një (1) parking për 30m²/ hapësirë afariste;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore dhe të kompleksit të planifikohen hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe normat dhe standardet e planifikimit .

VI. BASHKIMI i parcelave kadastrale me nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1808-1, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë, të realizohet dhe formohet një parcelë e vetme, sipas manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, bazuar në Planin e situacionit të gjerë.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar 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 vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. NDARJA / parcelimi i parcelave kadastrale nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1808-1, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore të përcaktuar me Planin e situacionit i zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manuali i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar 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 vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të 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"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti ideor i shtëpive të përcaktuara, 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 V., projekt propozimin e prezantuar, "*Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror*", 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 ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;;
- Situacionin - zgjidhja urbane në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Planin me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Planin me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit në rrjetin e qytetit;
- Planin me vendin e përcaktimit të kyçjes të instalimeve të makinerisë për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

X. Dokumentacioni ndërtimor për LEJE MJEDISORE KOMUNALE të hartohet 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 në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) formë elektronike;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XII. NDËRRIMI I DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë ,në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, janë evidentuar 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, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelat e parapara 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 paisje 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;

XIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – të parcelave kadastrale nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1808-1, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, ku është evidentuar lloji i shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 1”, 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-parcelat ndërtimore, sipas Plani i situacionit të zgjidhja urbane, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e secilës parcelë ndërtimore, bazuar në manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar për pjesë të parcelave kadastrale nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1808-1, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë, si dhe bazuar në kualitetin e tokës së përshkruar në paragrafin III. të këtij vendimi. Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Kompensim - pagesa do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative para marrjen së lejes ndërtimore.

XIV. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit 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.

XV. Dokumentacioni ndërtimor për MASAT E MBROJTËSE NGA ZJARRI të hartohet 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);
- 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-"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.

XVI. VLEFSHMËRIA e vendimit të 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët, “Agullimi A” Sh.P.K, me adresë në Gjakovë, të cilën me autorizim e përfaqëson z.Zeqir Haxhija dhe Mentor Vitija BI, nga Prishtina, të cilën e përfaqëson z.Mentor Vitija, me kërkesën 05nr.350/02–313556/19 dt. 27.12.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale të banimit /shtëpive individuale të banimit, konkretisht 8 shtëpi të “Tipi 1” dhe 5 shtëpi të “Tipi 3”, me etazhitet P+1, në lokacionin e përkthyer në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02–313556/19 dt. 27.12.2019, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit për parcelat kadastrale: nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1808-1, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë;
- Certifikatat e njësive kadastrale: P-71914075 -01388-0; P-71914075 -01394-6, P-71914075-01808-1, P-71914075 -01817-10, P-71914075 -01817-11, ZK Çagllavicë;
- Manualin e situacionit të terrenit të së parcelave kadastrale: nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1808-1, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë, punuar nga gjeodeti Faton Bajselmani me numër të licencë nr.125;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve dhe gjeodetit të licencuar;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor, Zeqir Haxhija Agullimi A SHPK. nr.313335/19/9972214827 dt.27.12.2019; Vërtetimin e obliguesit tatimor Mentor Vitija nr.312961/19/91824006892 dt.27.12.2019;
- Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, në Prishtinë, me referencë 1996, të dt.12.12.2018,lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, me datë 17.12.2018;
- Projekt propozimin /projektin ideor – zgjidhjen urbane,(formë fizike dhe elektronike CD) hartuar nga N.P.N. “Archipoints” nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 70842238;
- Manualin me propozimin për bashkimin dhe ndarjen e parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar;
- Certifikatë të regjistrimit të biznesit AGULLIMI-A SH.P.K. me nr. biznesi 70906279;
- Certifikatë të regjistrimit të biznesit MENTOR VITIJA B.I. me nr. biznesi 70906279;
- Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim me LRP.nr.1958/2016, të dhënë nga AGULLIMI-A SH.P.K, për z.Behar Gashi;
- Kontratë për bashkimin e parcelave dhe bashkë ndërtim në mes të investitorëve AGULLIMI-A SH.P.K. dhe MENTOR VITIJA B.I., e redaktuar para not. Sefadin Blakaj Nr.i LRP.8806/2018, Nr. i REF. 1768/2018 , të dt.08.08.2018;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02–313556/19 dt. 27.12.2019, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionin për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative,

konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Ndërtesat e planifikuara dhe parcelat kadastrale, : nr.1388-0,nr.1394-6, nr. 1808-1, nr. 1817-10, dhe nr. 1817-11, ZK Çagllavicë, përfshihet në kuadër Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-rtimit156871 dt.27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Zonë ekzistuese urbane” ,destinim ky edhe i synuar nga kërkuesit / pronarët e parcelave kadastrale.

Kompleksi i ndërtesave të planifikuara të banimit /shtëpive individuale të banimit, sipas kërkesës 05nr.350/02–313556/19 dt. 27.12.2019, konsiderohet si fazë e tretë e kompleksit me shtëpi individuale të lagjes SWISS VILLAGE, pasi që paraprakisht me leje ndërtimore të njëjtit investitor/pronar, janë pajisur nga kjo drejtori, në rreze 50m’, të lokacionit.

Bazuar në Planin e situacionit të zgjidhjes urbane të prezantuar dhe dokumentet e bashkangjitura, konstatohet se nga parcelat e lartcekura formohen parcelat ndërtimore përmes ndarjes dhe ri rregullimit dhe pjesës së destinuar për hapësira komunikuese – rrugë të planifikuara.

Sipërfaqja e gjithmbarshme e parcelave të trajtuara është $S= 7241m^2$.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 26.05.2020 është vendosur “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 09.06.2020, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore;

Pasi parcelat e lartë cekura me shtëpitë individuale të banimit janë të lidhura direkt me rrugën publike Rr. Anton Santori, poshtu janë të lidhura edhe me segmentin e rrugës së asfaltuar, e planifikuar nga Kompleksi i lagjes SWISS VILLAGE, dhe pasi që këto rrugë brenda Kompleksit të lagjes duhen trajtuar me Drejtorinë e Investimeve Kapitale dhe Menagjimit të Kontratave me të cilën duhet të arrihet Marrëveshje, andaj u miratua kjo zgjidhje urbane.

Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të planit dhe distanca e tyre në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e tyre me rrugën publike, si dhe organizimi i vend parkimeve, ku ndër të tjera konstatohet se mund të pranohet si e tillë pra siç është prezantuar në planin e lokacionit

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, 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 13 të “Udhëzimi 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i zgjidhjes urbane i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, 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 dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Situacioni me ndërtesa të planifikuara, manuali i bashkimit të parcelave kadastrale dhe ndarjes në parcela ndërtimore , punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës .

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 313556/19 DT. 07.07.2020

Zyrtar,
Bahtie Uka





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

1385-2,1386-0,

1387-1,1387-2,

1802-2,1801-2

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice :1802-2,1801-2

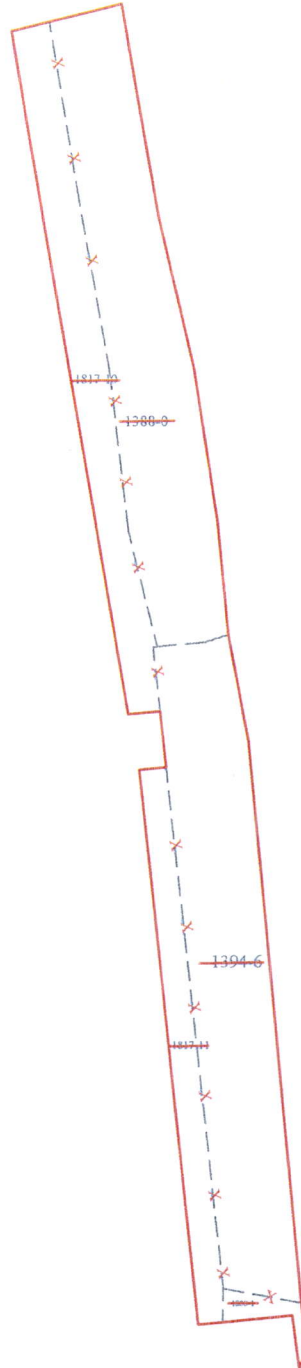
Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1600

Propozim per Bashkim te Parcelave Kadastrale



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: 25.06.2020

Regjistri i Fletparaqitjes: _____

Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

V.V.



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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 1817-10,1817-11,
1388-0,1394-6,
1808-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Koordinatat përfundimtare

Nr	Y	X	H
1	7511543.554	4720107.452	0.00
2	7511536.341	4720105.687	0.00
3	7511530.841	4720104.367	0.00
4	7511527.873	4720103.653	0.00
5	7511531.620	4720082.011	0.00
6	7511547.483	4720084.757	0.00
7	7511532.354	4720077.771	0.00
8	7511535.118	4720061.811	0.00
9	7511550.981	4720064.558	0.00
10	7511535.852	4720057.572	0.00
11	7511538.615	4720041.612	0.00
12	7511554.478	4720044.358	0.00
13	7511539.349	4720037.373	0.00
14	7511542.113	4720021.412	0.00
15	7511557.976	4720024.159	0.00
16	7511542.847	4720017.173	0.00
17	7511545.610	4720001.213	0.00
18	7511561.473	4720003.960	0.00
19	7511546.344	4719996.974	0.00
20	7511549.108	4719981.014	0.00
21	7511564.970	4719983.760	0.00
22	7511549.842	4719976.774	0.00
23	7511553.848	4719953.637	0.00
24	7511560.973	4719954.316	0.00
25	7511563.742	4719954.577	0.00
26	7511565.988	4719955.274	0.00
27	7511567.767	4719956.812	0.00
28	7511568.795	4719958.990	0.00
29	7511568.867	4719961.393	0.00
30	7511579.241	4719937.692	0.00
31	7511578.565	4719939.929	0.00
32	7511577.082	4719941.740	0.00

33	7511575.018	4719942.846	0.00
34	7511572.688	4719943.077	0.00
35	7511562.371	4719942.074	0.00
36	7511556.417	4719941.493	0.00
37	7511558.125	4719926.073	0.00
38	7511580.166	4719928.222	0.00
39	7511558.701	4719920.867	0.00
40	7511560.415	4719905.389	0.00
41	7511582.185	4719907.513	0.00
42	7511562.734	4719884.446	0.00
43	7511584.230	4719886.542	0.00
44	7511565.083	4719863.232	0.00
45	7511586.302	4719865.301	0.00
46	7511567.463	4719841.737	0.00
47	7511588.401	4719843.779	0.00
48	7511569.874	4719819.957	0.00
49	7511575.290	4719820.485	0.00
50	7511590.630	4719821.982	0.00
51	7511576.176	4719971.000	0.00
52	7511560.419	4720063.378	0.00
53	7511552.191	4720109.566	0.00
54	7511592.239	4719810.345	0.00
55	7511592.933	4719812.051	0.00
56	7511594.046	4719814.790	0.00
57	7511592.670	4719824.760	0.00
58	7511580.748	4719947.001	0.00
59	7511580.710	4719947.390	0.00
60	7511573.727	4719995.960	0.00
61	7511568.518	4720029.649	0.00

Skica mbrapa ----->



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: 25.06.2020

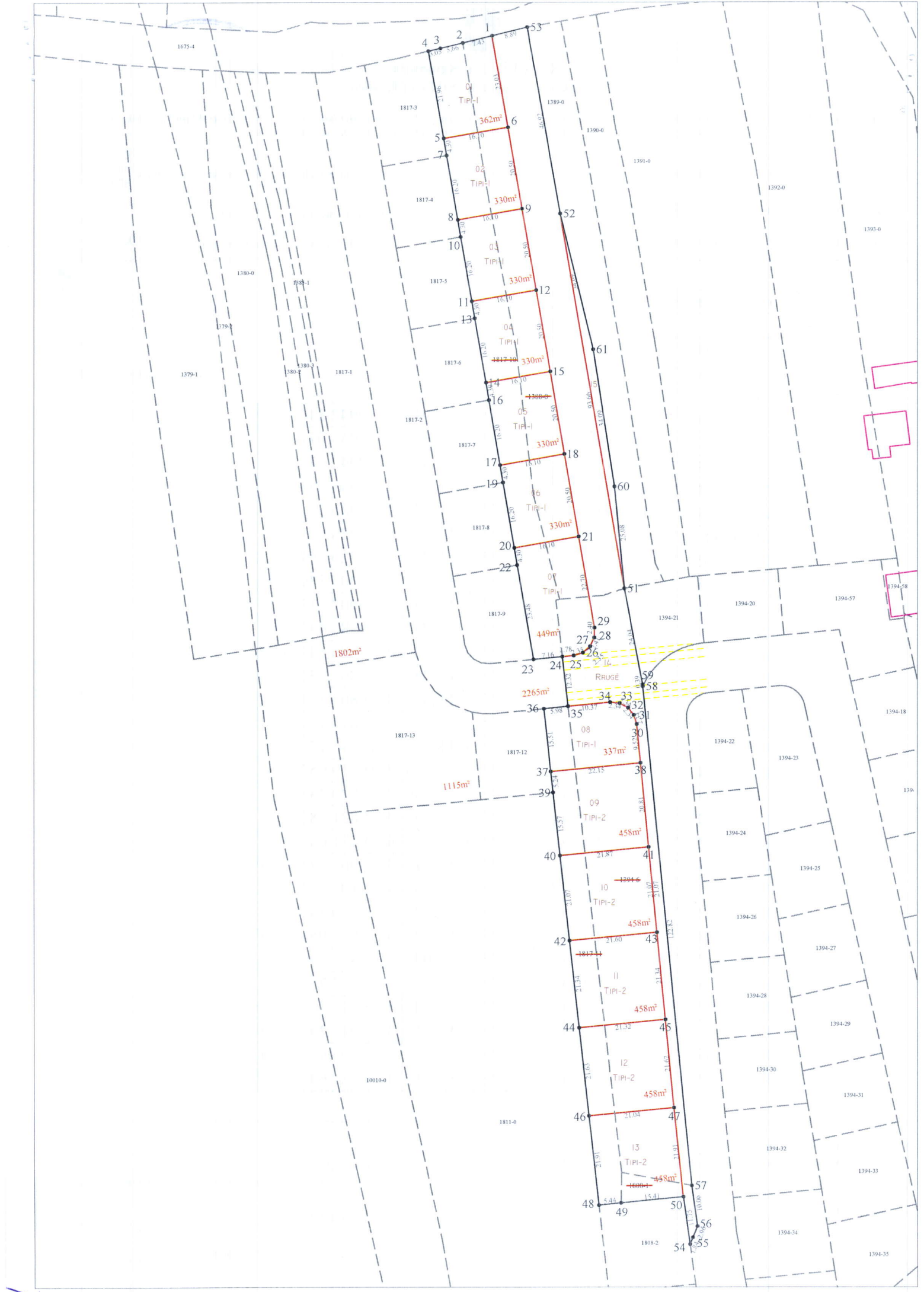
Regjistri i Fletparaqitjes:

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

V.V.



PROJEKTUESI:
archipoints

INVESTITORI:
AguIMI

PROJEKTI:
PROJEKTI IDEOR PËR
FAZËN E TRETË
TË LAGJËS "SWISS VILLAGE"

VENDI:
LAGJIA "SWISS VILLAGE"
NË ÇAGLLAVICË - PRISHTINË



PROJEKTANT:
Ertan Sylejmani, ida

NËNSHKRIMI:
E. Sylejmani

PROJEKTANT:
Meriton Bajrami, ida

NËNSHKRIMI:
M. Bajrami

BASHKËPUNËTOR:

NËNSHKRIMI:

FAZA:
ARKITEKTURA

PËRMBAITJA:
SITUACIONI

DATA:
Korrik, 2020

PËRDPJESA:
1:935.11

ORIENTIMI:

FAQA:
A-01

KODI:
Ag3-LS^{wiss}-Ça/Pr-PI-A-01-S

VULA:
SH.P.K. archipoints
KODFA E DIELLIT, Rr. VËLLEZËRIT GËRVALLA 111.7 Hy.5/3



LEGJENDA

- TIPI-I / 8 SHTËPI
- TIPI-3 / 5 SHTËPI
- NDARJA E PARCELAVE
- OBJEKTE TË REALIZUARA
- PARCELAT EKZISTUESE
- VIJA NDËRTIMORE

	SHTËPI BANIMI P+1	Nr. i ri Parcelës	Sip. Parcelave (m2)	Sip. e Lejuar për Shputë ISHP=0.3 (m2)	Sip. Bruto e PËRDHESËS (m2)	Sip. Bruto e KATIT 1 (m2)	Sip. Bruto OBJEKTIT (m2)
01	TIPI -1-	01	362	108.6	99.0	113.6	212.6
02	TIPI -1-	02	330	99.0	99.0	113.6	212.6
03	TIPI -1-	03	330	99.0	99.0	113.6	212.6
04	TIPI -1-	04	330	99.0	99.0	113.6	212.6
05	TIPI -1-	05	330	99.0	99.0	113.6	212.6
06	TIPI -1-	06	330	99.0	99.0	113.6	212.6
07	TIPI -1-	07	449	134.7	99.0	113.6	212.6
08	TIPI -1-	08	337	101.1	99.0	113.6	212.6
09	TIPI -3-	09	458	137.4	137.4	139.2	276.6
10	TIPI -3-	10	458	137.4	137.4	139.2	276.6
11	TIPI -3-	11	458	137.4	137.4	139.2	276.6
12	TIPI -3-	12	458	137.4	137.4	139.2	276.6
13	TIPI -3-	13	458	137.4	137.4	139.2	276.6
14	RRUGË	14	1937	-	-	-	-
TOTAL :				1,526.4	1,479.0	1,604.8	3,083.8