

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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, 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, dhe në bazë të kërkesës **05 Nr.350/02-43478/20 dt.24.02.2020**, të pronareve: **Nermin Arapi, Kerimane Ethem, Mybegjele Brestovci, Suna Zajmi Krasniqi, Qëndresa Zaimi Bojaxhiu dhe Alije Jusufi nga Prishtina**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë së banimit në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 12.06.2020, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: **Nermin Arapi, Kerimane Ethem, Mybegjele Brestovci, Suna Zajmi Krasniqi, Qëndresa Zaimi Bojaxhiu dhe Alije Jusufi nga Prishtina**, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-43478/20 dt.24.02.2020**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.5555-2, ZK.Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-05555-2, 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, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013.

III. 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:
 - Parcela kadastrale nr. 5555-2, me S=196m², me pronare: Nermin Arapi, Kerimane Ethem, Mybegjele Brestovci, Suna Zajmi Krasniqi, Qëndresa Zaimi Bojaxhiu dhe Alije Jusufi nga Prishtina, sipas certifikatës së njësisë kadastrale 123m² janë me shfrytëzim oborr dhe 73m² shtëpi;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur ka një ndërtesë të vjetër të banimi me etazhitet P+1;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është mesatarisht i pjerrët;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është përmes rrugës publike ekzistuese dhe të planifikuar me Planin Zhvillimor Urban;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpisë së banimit, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës 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 Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
 - Destinimi i shfrytëzimit bazuar në kërkesën e palës si dhe destinimin e ndërtesave në diametër prej 50m', të jetë banim(*sipas projektit konceptual të prezantuar*);
 - Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, për shtëpi banimi është P+2, sipas propozimit është P+1;
 - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHU-së, është 20%-30%,;
 - 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;
 - Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit 0.6-0.8 e sipërfaqes së parcelës;
 - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%;
 - Bazuar në kriteret e PZHU-së, distancat në mes ndërtesave është 1 deri 1.5h, ndërsa nga kufiri i parcelës 0.50-0.75 h;
 - 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, ndërsa duhet të kalkulohet në përcaktimin e distancave të ndërtesës nga kufiri i parcelës fqinje;
 - Ngritja e nivelit të përdhësës nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max.0.45 m';
 - Distanca në mes vijës rregulluese dhe vijës ndërtimore të jetë 6.0m' te rruga e planifikuar për qasje në ndërtesë;
 - Qasja në parcelë të jetë nga rruga e planifikuar, të paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të parcelës;
 - 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.
- V. Në bazë të PZHU-së, lokacioni ndodhet në kuadër të zonës së vjetër të qytetit, andaj kërkohet që para aplikimit për leje pala të pajiset më Pëlqim nga Instituti për Mbrojtjen e Monumenteve, me anë të cilit caktohen kushtet e veçanta për ndërtim në atë zonë. Kriteret e përcaktuara me anë të këtij pëlqimi janë pjesë përbërëse e pikës IV, të këtyre Kushteve Ndërtimore ndërsa projekti ideor i prezantuar për pajisje me leje ndërtimore duhet të punohet në harmoni me ato kushte.

VI. 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 kyçe 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 ndërtesës (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 kyçe nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VII. 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 përdhesë, 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 përdhesë 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

VIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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 (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. 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” 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 rrënit.

X. Para aplikimit për leje të bëhet kërkesa për rrënimin e ndërtesës ekzistuese. Kërkesa duhet të përgaditet në tërësi sipas 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.

XI. Para aplikimit për leje të prezantohet pëlqimi nga IMMK, për ndërtim në zonën historike.

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

Pronaret: **Nermin Arapi, Kerimane Ethemi, Mybegjele Brestovci, Suna Zajmi Krasniqi, Qëndresa Zaimi Bojaxhiu dhe Alije Jusufi nga Prishtina**, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-43478/20 dt.24.02.2020**, 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 të banimit, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim: Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale 5555-2, ZK.Prishtinë; Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.25348/20 dt.31.01.2020 dhe nr.43518/20 dt.24.02.2020 në emër të Nermin Arapi, Vërtetimin e tatimit në pronë me nr. 43518/20 dt.24.02.2020 në emër të Kerimane Ethemi, Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.43518/20 dt.24.02.2020 në emër të Mybegjele Brestovci, Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.43518/20 dt.24.02.2020 në emër të Qëndresa Bojaxhiu; Incizimin gjeodezik të punuar nga Gzim Halili, gjeodet me nr. të lic.149; Autorizimin e përgjithëshëm me nr. të LRP.3885/2020, të dhënë pranë noterit Ramadan Bunjaku me anë të të cilit bashkëpronarët Nermin Arapi, Kerimane Ethemi, Mybegjele Brestovci, Suna Zajmi Krasniqi, Qëndresa Zaimi Bojaxhiu dhe Alije Jusufi nga Prishtina autorizojnë Suna Zajmi Krasniqi, për përfaqësim para organeve kompetente për përfundimin e të gjitha procedurave, ndarje, bashkim, rrenim e ndërtim, Pëlqimin me LRP.Nr.3541/2020, të lidhur te noterja Sevdije S.Krasniqi, me anë të cilit Luan Ymeri pronar parcelës kadastrale nr.554-2, ZK.Prishtinë, jep pëlqimin për ndërtim në distancë më të vogël se të paraparë me kriteret e planit ose edhe në kufi, kopjet e letërnjoftimit të bashkëpronareve si dhe projektin konceptual për ndërtimin e shtëpisë së banimit;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, gjatë shqyrtimit të kërkesës ka konstatuar se dokumentacioni i dorëzuar nuk është i plotë andaj përmes postës elektronike me dt.23.03.2020 ka kërkuar plotësimin e kërkesës.

Kjo Drejtori gjatë shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar nga pala me 05 Nr.350/02-043478/20/1 dt.04.06.2020, konsultimit të Planit Zhvillimor Urban për zonën në fjalë dhe kapitullit për ndërtimin në zona të zbrazëta, vendosi të caktoj kushtet ndërtimore për zonën në fjalë sipas pikës IV, të këtij Vendimi.

Distanca e ndërtesës nga parcela fqinje nr.554-2, ZK.Prishtinë, është rregulluar përmes pëlqimit me nr. të LRP-së 3541/2020, të lidhur te noterja Sevdije S.Krasniqi, ku pronari i parcelës kadastrale

nr.554-2, ZK.Prishtinë Luan Ymeri, ka dhënë pëlqim bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr.5555-2, ZK.Prishtinë, për ndërtim në distancë më të vogël ose edhe në kufi.

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 me datë 17.06.2020 deri me 21.06.2020. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohe kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës **05 Nr.350/02-43478/20 dt.24.02.2020**, plotësimit të dokumentacionit të prezantuar me 05 Nr.350/02-043478/20/1 dt.04.06.2020, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (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, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së 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", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga "Plani Zhvillimor Komunal" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

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-it..

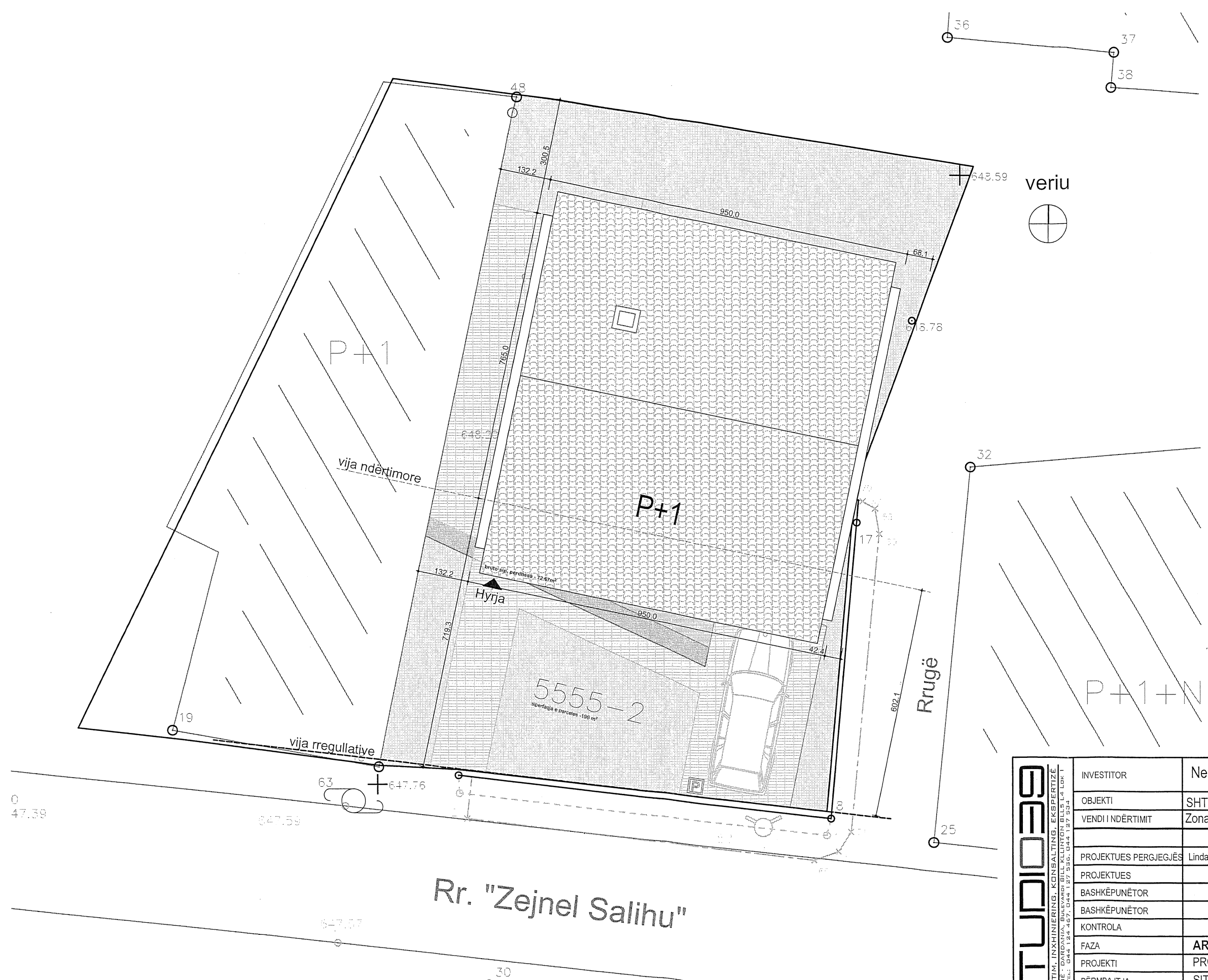
Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës **05 Nr.350/02-43478/20 dt.24.02.2020**.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr.350/02-43478/20 DT. 12.06.2020

Zyrtari,
Anita Osmani





STUDIOES PROJEKTIM, INZHINIERING, KONSALTING, EKSPERTIZË PRISHTINË - DARDANIA, BULEVARDI BILLL KLLINTON BLLS 14 LOK 1 TEL: 044 124 567, 044 127 555, 044 127 554	INVESTITOR	Nermine Arapi		
	OBJEKTI	SHTËPI INDIVIDUALE		
	VENDI I NDËRTIMIT	Zona historike - Prishtinë		
	PROJEKTUES PERGJEGJËS	Linda Spahiu ing.dipl.arkit.		
	PROJEKTUES			
	BASHKËPUNËTOR			
	BASHKËPUNËTOR			
	KONTROLA			
	FAZA	ARKITEKTURA		
	PROJEKTI	PROJEKTI IDEOR		
Emri i fajllit	PËRMBAJTJA	SITUACIONI I NGUSHTË		
	Perpjesa	Data		05
	"shtëpi individuale"	1:100	02-2020	