

01-379



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 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.350/02-59038/22 dt.16.03.2022**, të pronarit Ridvan Berisha nga Prishtinë dhe Investitorit: “METAL-CONSTUZION” Sh.p.k.me adrese Sheshi Nena Tereze nr.48/C-Prishtine, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit dhe ndërtesës afariste, të emëruar “Lagja Ana” në Çagllavicë, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 17.10.2022, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Ridvan Berisha nga Prishtina dhe Investitorit: “METAL-CONSTUZION”, Sh.p.k. me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70434804, me adrese Sheshi Nena Tereze nr.48/C-Prishtinë, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-0059038/22 dt.16.03.2022**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor dhe kryesor për ndërtimin e shtëpive individuale të banimit dhe ndërtesës afariste, të emëruar “Lagja Ana”, në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.0750-8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20&21 ZK.Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen 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”, ndërsa kompleksi i shtëpive në fjalë është faza fillestare e trajtimit të kësaj lagjeje;

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit dhe investitorët janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Plani Zhvillimor Komunal”, me referencë: **nr.04.350/01-262316/21 dt.03.12.2021**, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;

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:
 - nr.0750-8, me S=986m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim “Arë e klasit 4”;
 - nr.0750-9, me S=497m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim “Arë e klasit 4”;
 - nr.0750-10, me S=308m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim “Arë e klasit 4”;
 - nr.0750-11, me S=410m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim “Arë e klasit 4”;
 - nr.0750-12, me S=417m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim “Arë e klasit 4”;

Faqe 1 prej 10

- nr.0750-13, me S=425m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim "Arë e klasit 4";
- nr.0750-14, me S=419m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim "Arë e klasit 4";
- nr.0750-15, me S=340m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim "Arë e klasit 4";
- nr.0750-16, me S=400m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim "Arë e klasit 4";
- nr.0750-17, me S=406m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim "Arë e klasit 4";
- nr.0750-18, me S=404m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim "Arë e klasit 4";
- nr.0750-19, me S=308m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim "Arë e klasit 4";
- nr.0750-20, me S=354m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim "Arë e klasit 4";
- nr.0750-21, me S=2326m², me pronar: Ridvan Berisha me destinim "Arë e klasit 4";

Totali i parcelave të trajtuar: S=8,000.0m².

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është pjerrët, me disnivel ~4m;
- Qasja në parcelë bëhet përmes rrugës ekzistuese-rrugë publike;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afarizëm.

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e kompleksi me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare të konceptuara në Tre Tipe (3) të shtëpive në kuadër të parcelave ndërtimore të kompleksit si dhe një ndërtesë Afariste:

- a) **Tipi "1"** - /P+1/ - 12 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=227.9m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhes - S=120.0 m²; Kati 1 - S=107.9m²;
- b) **Tipi "2"** - /P+1/ - 1 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=218.7m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhes - S=147.7m², Kati 1 - S=134.0m²;
- c) **Tipi "3"** - /P+1/ - 1 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, c të shpërndara nëpër etazhe: Përdhes - S=117.6m²; Kati 1 - S=117.6m²;
- d) **Ndërtesa Afariste** - /P+1/ - Ndërtesa Afariste, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=1,108.2m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhes S=554.1m²; Kati 1 - S=554.1m²;

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor dhe kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpive individuale të banimit dhe ndërtesës afariste në kuadër të PZHK-së 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;
- Për realizimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit dhe ndërtesës afariste, janë trajtuar parcelat kadastrale nr.0750-8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20&21 ZK.Çagllavicë. Parcela kadastrale nr.750-8, ZK.Çagllavicë është e planifikuar për rrugë, komunikim të brendshëm, ndërsa nga ri parcelimi i parcelave tjera 14 parcela për shtëpi banimi dhe një parcelë e destinuar për ndërtesën afariste. Parcelat e krijuara nga riparcelimi kanë sipërfaqe ndërtimore nga 300m² më e vogla deri në 516m² për shtëpi banimi ndërsa parcela për ndërtesën afariste është S=2,123m².
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore dhe afarizëm– shtëpi familjare dhe afarizëm, janë:
 - nr.0750-9, me S=497m²,
 - nr.0750-10, me S=308m²,

- nr.0750-11, me S=410m²,
- nr.0750-12, me S=417m²,
- nr.0750-13, me S=425m²,
- nr.0750-14, me S=419m²,
- nr.0750-15, me S=340m²,
- nr.0750-16, me S=400m²,
- nr.0750-17, me S=406m²,
- nr.0750-18, me S=404m²,
- nr.0750-19, me S=308m²,
- nr.0750-20, me S=354m²,
- nr.0750-21, me S=2326m²,

Totali i sipërfaqeve të parcelave të trajtuara për parcela ndërtimore: S=7014.0m².

• Pjesët e parcelave të trajtuara për hapësira publike - jashtë vijës rregulluese, të parcelave ndërtimore të trajtuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, rrugë dhe trotuare për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare, janë;

- nr.0750-8, me S=986m²,

Totali i sipërfaqes së parcelës i trajtuar rrugë është: S=986.0m².

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për “banim” , (sipas projektit konceptual të prezantuar) dhe afarizëm.
- Etazhiteti maksimal i lejuar dhe i miratuar, sipas PZHK-së, është P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdheses ose suterren, sipas PZHK-së, është max.30%;
- Në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës 01 Nr.031-185481 dt.14.08.2015, për Zhvillimin e Arkitekturës së Qëndrueshme, ISHP mund të rritet deri në maks. 10%;Për këtë rritje të ISHP-së, duhet të plotësohen indikatorët si në vijim:
 - a) Shfrytëzimi i mirë i parcelës, orientimi ideal i objektit;
 - b) Planifikimi dhe shfrytëzimi i gjelbërimit(të lartë, të ulët etj.) në favor të qëndrueshmërisë së mjedisit;
 - c) Planifikimi dhe shfrytëzimi i burimeve të ripërtrishme të përfitimit të energjisë elektrike dhe ngrohjes (era, dielli, uji etj.);
 - d) Planifikimi dhe shfrytëzimi i sistemit efficient të ventilimit dhe ftohjes;
 - e) Planifikimi dhe përdorimi i sistemeve të reciklimit të ujërave(atmosferike, ujërave gri etj.);
 - f) Planifikimi i trajtimit të ujërave të zeza para shkarkimit të tyre në rrjetin e kanalizimit;
 - g) Planifikim dhe përdorimi i materialeve të qëndrueshme, përfituar kryesisht nga burimet e ripërtrishme, nga materialet e recikluara etj.;
 - h) Planifikimi dhe menaxhimi i mbeturinave të ndërtimit në vend ndërtim, para, gjatë dhe pas fazës së ndërtimit;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave duhet të jetë 5.00-10.00 m²;
- 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;

Ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare dhe Afarizëm- Tipi: "1", "2", "3", &Ndërtesa Afariste

Tipi "1":

S=300(parcela minimale)x 0.40=120m² / lejuar për parcelën minimale / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015
S=120m²/ e planifikuar sipas projektpropozimit /

Tipi "2":

S=516 x 0.3=154.8m² / lejuar për parcelën minimale dhe maksimale /

S=147.7m² / e planifikuar sipas projektpropozimit /

Tipi "3":

S=497 x 0.3=148.8m² / lejuar për parcelën e planifikuar /

S=117m² / e planifikuar sipas projektpropozimit /

Ndërtesa Afariste:

S=2,123 x 0.3=636.9m² / lejuar për parcelën e planifikuar /

S=554.1m² / e planifikuar sipas projektpropozimit /

- Ngritja e nivelit të përdhese nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max.0.45 m²;
- Vija ndërtimore duhet të jetë vija e skajshme e fasadës (ballkone, portiqe, loxha etj);
- 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.

IV. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr.0750-9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20&21 ZK.Çagllavicë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore e cila më pastaj do të ri parcelohen sipas përshkrimit në pikën V, të këtij Vendimi, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore sipas përshkrimit në këtë pikë.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore

V. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale nr.0750-9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20&21, ZK.Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregullimit -bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit 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 ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. 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 kycje 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 kyçje nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor dhe kryesor, 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;
- 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 1:50, 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;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme
- Elaboratin, 3 kopje të forta për plotësimin e Indikatorëve të Arkitekturës së Qëndrueshme, me rritjen e shpëtës deri në 10%.

VIII. 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

Shpëtimet 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-"zgjdhja 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.

IX. 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 Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

X. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.0750-8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20&21 ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë “Arë e klasës 4”, 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);

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.0750-9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20&21 ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 4”, 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”. 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.

XII. 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës dhe investitorit);

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa 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.

XIV. Kushtet e veçanta, nga Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve të Ministrisë së Infrastrukturës, për aplikim për leje ndërtimore, janë:

- Konfirmimi i lejimit të kyçjes në Rrugën Magjistrale Prishtinë – Gjilan, nga Departamenti përkatës i Ministrisë së Infrastrukturës dhe sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” e miratuar dhe trajtuar me kushtet ndërtimore për këtë kompleks.
- Para aplikimit për leje ndërtimore duhet të bëhet ndërrimi i dëstinitimit të parcelës kadastrale me nr.750-8, ZK.Çagllavicë, nga rrugë nga arë/tokë Bujqësorë në ”Rrugë”.

XV. 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

Pronari/ Ridvan Berisha dhe Investitori: “METAL-CONSTUZION” Sh.p.k.me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70434804, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr.350/02-0059038/22 dt.16.03.2022 për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit dhe Ndërtesë afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore dhe për plotësim lëndë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 0750-8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20&21 ZK.Çagllavicë.;

Faqe 7 prej 10

- Autorizimin e përgjithshëm për përfaqësim me LRP.Nr.549/2022 me anë të të cilit “METAL-CONSTUZION” Sh.p.k autorizon Blerina Tanushaj për përfaqësim para organeve kompetente.
- Informimin nga plani me nr.04.350/01-262316/21 dt.03.12.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodet Muzafer Mustafa, gjeodet i licencuar me nr.L09.
- Kontratën për ndërtim të përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore në mes të Ridvan Berisha dhe si kontraktuesi “METAL-CONSTUZION” Sh.p.k;
- Zgjidhjen Urbane dhe projektin konceptual të tipit të shtëpisë të punuar nga “Eko Project” sh.p.k Prishtina me Projektues Ark.Blerina Tanushaj.
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ridvan Berisha.....
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të pronarit dhe Investitorit;
- Dokumentacioni i kompanisë investuese :“METAL-CONSTUZION” Sh.p.k. me adres Sheshi Nena Tereza nr.48/C-Prishtine
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-0059038/22 dt.16.03.2022, për ndërtimin e shtëpive individuale të banimit dhe ndërtesës afariste, me anë të shkresave zyrtare “Plotësim dokumentacioni 05 Nr.350/02-59038/22 dt.21.07.2022, ka kërkuar nga pala plotësimin e kërkesës si në vijim:

- Të bëhet përcaktimi i kotës +/- 0.00 (hyrjes në përdhese) në ndërlidhje me kotën absolute (ndërlidhja e kotës +/- 0.00 me lartësinë mbidetare.
- Tabela e kalkulimeve (shputa, koeficienti, gjelbërimi, parkingjet,...)
- Ridefinimi i etazhitetit të ndërtesës afariste. Disniveli i terrenit sipas matjeve të prezantuara për pjesën e parcelës kadastrale të planifikuar për ndërtesë afariste është 0.5-1m, andaj planifikimi i suteranit nuk është i arsyetuar;
- Etazhiteti i ndërtesës afariste mund të jetë maks P+1, dhe kjo bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal dhe në nenin 18 të Ligjit të ndërtimit, gjegjësisht në gjendjen ekzistuese të ndërtesave afariste në rrethinë
- Distanca e ndërtesës afariste të planifikuar nga kufiri i parcelës fqinje duhet të jetë 0.5H;
- Në një analizë të veçantë të prezantohet gjendjes faktike e zonës në diametër prej 50m nga kufiri i parcelave për të cilat kërkohet caktimi i Kushteve Ndërtimor, duke përshtuar kështu destinimet, lartësitë dhe etazhitet përkatëse të ndërtesave ekzistuese;
- Planimetritë e ndërtesave të përbëra nga disa ndërtesa të jenë të paraqitura të gjitha bashkë brenda kufijve të parcelës (jo të ndara veç e veç). Në nivelin e përdhese të lexohet qartë dhe saktë relacioni i planimetrisë me rregullimin e parterit.
- Të paktën dy prerje në tërë gjatësinë e parcelën ndërtimore ku lexohen saktë pika e prerjes së ndërtesës me terrenin ekzistues (pikë prerja e ndërtesës me terrenin ekzistues).
- 10. Të gjitha fasadat të jenë të prezantuara duke përfshirë tërë gjatësinë e parcelës dhe relacionin me rrugën dhe ndërtesat në kufijtë me parcelën e trajtuar. Fasadat duhet të prezantohen saktësisht në raport me topografinë e terrenit në mënyrë që pika e prerjes së ndërtesës me vijën e terrenit të lexohet lehtë, saktë dhe shpejt.
- 12. Analizë e hijeve (ora 6:00, 12:00, 18:00 për Solsticin veror datë 21 qershor dhe Solsticin dimëror datë 21 dhjetor).
- Kontrata për bashkëndërtim, të jetë origjinale ose e vërtetuar te noteri;
- Në kërkesë është prezantuar Kontrata për ndërtim të përbashkët me LRP.Nr.1641/2021, ndërmjet Azemine Islami dhe Naxhije Dërrmaku dhe Investitorit KT Group, sh.p.k., të sqarohet 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 24.05.2022i me dt.07.06.2022. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura ka konstatuar se projekt propozimi nuk është hartuar në harmoni me kriteret e planit andaj me anë të shkresë zyrtare plotësim dokumentacioni 05 Nr.350/02-59038/22 DT. 21.07.2022, ka kërkuar plotësimin e kërkesës si në vijim:

- Të bëhet përcaktimi i kotës +/- 0.00 (hyrjes në përdhese) në ndërlidhje me kotën absolute (ndërlidhja e kotës +/- 0.00 me lartësinë mbidetare.
- Tabela e kalkulimeve (shputa, koeficienti, gjelbërimi, parkingjet,...)
- Ridefinimi i etazhitetit të ndërtesës afariste. Disniveli i terrenit sipas matjeve të prezantuara për pjesën e parcelës kadastrale të planifikuar për ndërtesë afariste është 0.5-1m, andaj planifikimi i suteranit nuk është i arsyetuar;
- Etazhiteti i ndërtesës afariste mund të jetë maks P+1, dhe kjo bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal dhe në nenin 18 të Ligjit të ndërtimit, gjegjësisht në gjendjen ekzistuese të ndërtesave afariste në rrethinë
- Distanca e ndërtesës afariste të planifikuar nga kufiri i parcelës fqinje duhet të jetë 0.5H;
- Në një analizë të veçantë të prezantohet gjendjes faktike e zonës në diametër prej 50m nga kufiri i parcelave për të cilat kërkohet caktimi i Kushteve Ndërtimor, duke përshkruar kështu destinimet, lartësitë dhe etazhitet përkatëse të ndërtesave ekzistuese;
- Planimetritë e ndërtesave të përbëra nga disa ndërtesa të jenë të paraqitura të gjitha bashkë brenda kufijve të parcelës (jo të ndara veç e veç). Në nivelin e përdhese të lexohet qartë dhe saktë relacioni i planimetrisë me rregullimin e parterit.
- Të paktën dy prerje në tërë gjatësinë e parcelën ndërtimore ku lexohen saktë pika e prerjes së ndërtesës me terrenin ekzistues (pikë prerja e ndërtesës me terrenin ekzistues).
- 10. Të gjitha fasadat të jenë të prezantuara duke përfshirë tërë gjatësinë e parcelës dhe relacionin me rrugën dhe ndërtesat në kufijtë me parcelën e trajtuar. Fasadat duhet të prezantohen saktësisht në raport me topografinë e terrenit në mënyrë që pika e prerjes së ndërtesës me vijën e terrenit të lexohet lehtë, saktë dhe shpejt.
- 12. Analizë e hijeve (ora 6:00, 12:00, 18:00 për Solsticin veror datë 21 qershor dhe Solsticin dimëror datë 21 dhjetor).
- Kontrata për bashkëndërtim, të jetë origjinale ose e vërtetuar te noteri;
- Në kërkesë është prezantuar Kontrata për ndërtim të përbashkët me LRp.Nr.1641/2021, ndërmjet Azemine Islami dhe Naxhije Dërmaku dhe Investitorit KT Group, sh.p.k., të sqarohet

Me dt.09.08.2022, pala ka prezantuar dokumentacionin i cili sërish nuk ka qenë në harmoni me kërkesat e bëra në shkresën plotësim dokumentacioni, andaj përmes emailave zyrtar të dt.17.08.2022, 04.10.2022, 10.10.2022 dhe me dt.17.10.2022, është ripërsëritur kërkesa e respektimit të distancave, rregullimit të situacionit, niveleve dhe manualit gjeodezik.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe plotësim dokumentacionit të dorëzuar kjo drejtori ka konstatuar se zgjidhja urbane e planifikuar ka trajtuar parcelat kadastrale nr.0750-8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20&21 ZK.Çagllavicë, me gjithsejt 14 parcela ndërtimore, me sipërfaqe minimale 300m². Në kuadër të këtyre parcelave janë planifikuar 6 shtëpi dyshe të banimit dhe 2 shtëpi të veçanta të banimit. Ndërsa në parcelë të veçantë është planifikuar ndërtesa afariste me etazhitet P+1.

Parcela kadastrale nr.750-8, ZK.Çagllavicë, është e planifikuar për rrugë, komunikim të brendshëm. Në tërësi sipas përshkrimit të pikën IV të Këtij Vendimit.

Drejtoria e Urbanizmit pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Zhvillimor Komunal, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësiror Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenit 12 dhe 13 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, ka konstatuar se kërkuesi ka

prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planeve urbane 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: Situacioni i ngushtë/Zgjidhja Urbane, manuali gjeodezik për bashkimin dhe ndarjen e parcelave;

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-MMPHI-it.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-59038/22 dt.16.03.2022,;

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr.350/02-59038/22 dt. 17.10.2022**

Zyrtari,
Anita Osmani

u.d. Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi

DREJTORI,
Arber Sadiku





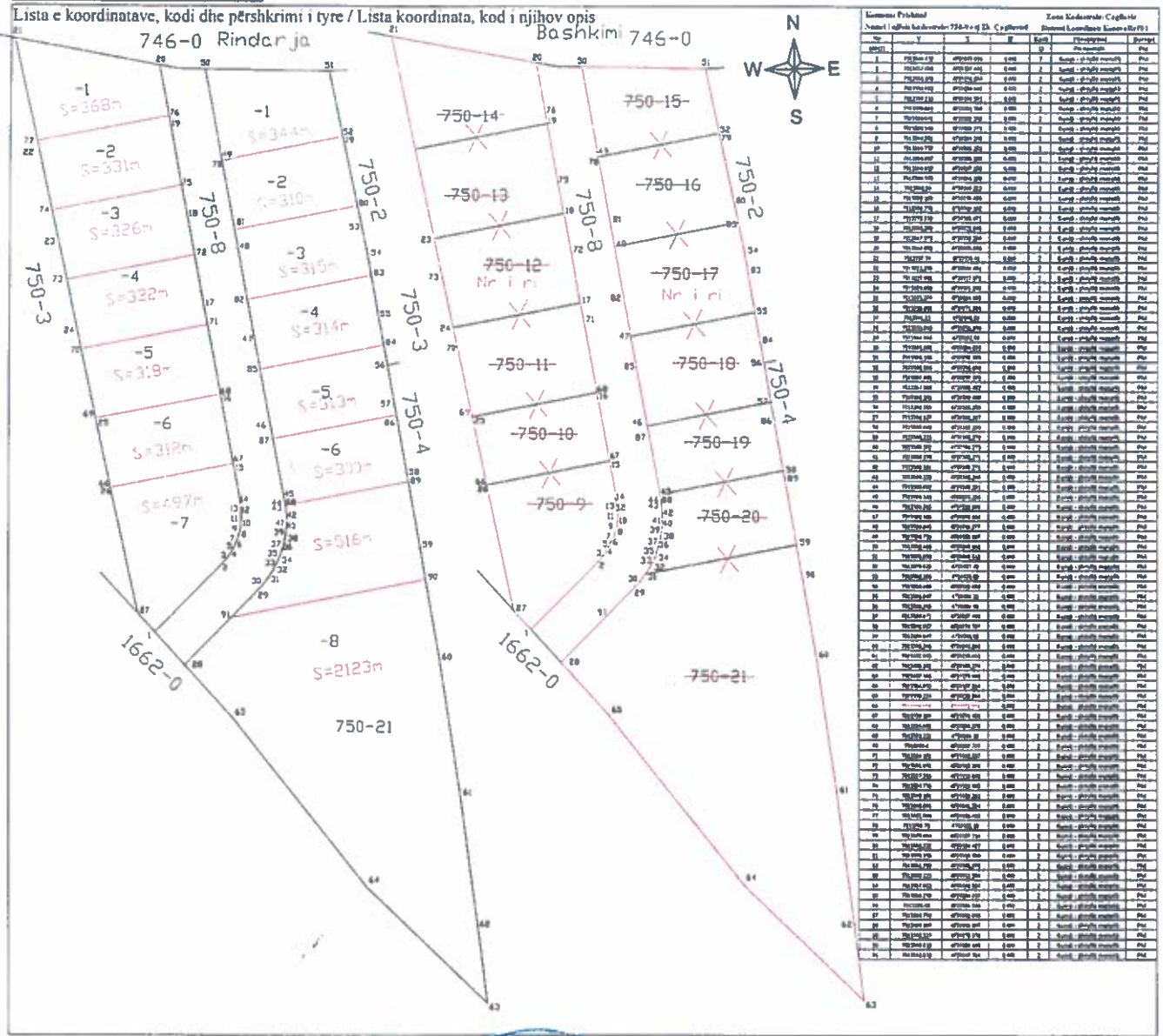
Republika e Kosovës
 Republika Kosova-Republic of Kosovo
 Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit / Ministarstvo Infrastrukture i Zivotno Sredine / Ministry of Infrastructure and Environment
 AGENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 750-9 etj

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



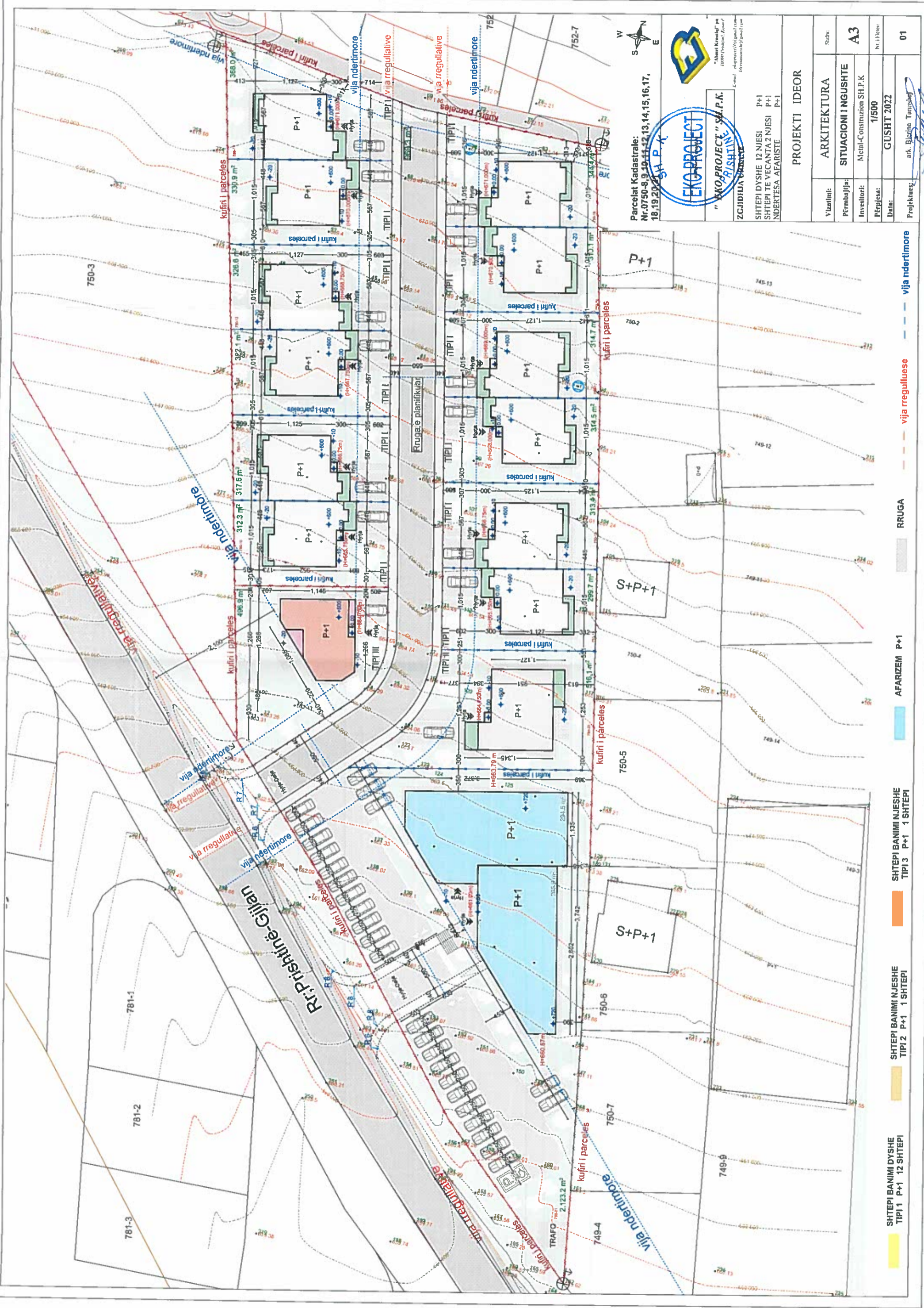
Rilevoi / Snimio: Muzafer K. Mustafa
 (emri dhe mbiemri i geodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/kompanisë)
 Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09
 Nënshkrimi / Potpis: Muzafer K. Mustafa
 Data e rilevimit / Datum snimanja: 06.12.2021



Aprovoi / Usvojio: _____
 (emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligj)
 Nënshkrimi / Potpis: _____
 Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



1/2024



Parcelat Kadastrale:
 Nr.0750-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,
 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

EKO-PROJECT
 "EKO-PROJECT" S.H.P.K.
 ZGJIDHJA SHKURTOR
 "Shërbime Konstruktive"
 (Kontakt: 069 222 222)
 (E-mail: info@eko-project.com)

SHTËPI DYSHE 12 NJESI P+1
 SHTËPI TE VECANTA 2 NJESI P+1
 NDERTESA AFARISTE P+1

PROJEKTI IDEOR	
Vizatimi:	ARKITEKTURA
Përbajtja:	SITUACIONI I NGUSHTE
Investitori:	Metal-Construction SH.P.K
Përplesta:	1/500
Data:	GUSHT 2022
Projektues:	ark. Blacina Tanysheq
Skala:	A3
Nr. i Fletës:	01

- SHTËPI BANIMI DYSHE TIPI 1 P+1 12 SHTËPI
- SHTËPI BANIMI NJESHE TIPI 2 P+1 1 SHTËPI
- SHTËPI BANIMI NJESHE TIPI 3 P+1 1 SHTËPI
- AFARIZEM P+1
- RRUGA
- vija rregulluese
- vija ndertimore