

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 3 dhe 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-031 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. 350/02-74929/21 dt. 27.04.2021, në emër të aplikuesit/pronarit Nazmi Ismajli nga Prishtina, rr. “Ibrahim Lutfiu” në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale të banimit me afarizëm, ndërtimi i ri në themele të vjetra, me etazhitet B+P+1, në Lagjen “Qyteti i Vjetër”, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 31.10.2022, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Nazmi Ismajli nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-74929/21 dt. 27.04.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale të banimit me afarizëm, ndërtimi i ri në themele të vjetra, me etazhitet B+P+1, në zonën “Qyteti i Vjetër” në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4977-0 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 – PZHU-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, brenda kufijve të zonës “Qyteti i Vjetër”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU-së”, me referencë nr. 04-350/01-37961/21 dt. 01.03.2021, të lëshuar me dt. 02.03.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

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. 4977-0 ZK Prishtinë.....S= 232 m².....Nazmi Ismajli.....“tokë ndërtimore”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Gjatë vizitës në terren është konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale me nr. 4977-0, aktualisht nuk ka ndërtesë, ndërsa bazuar në Aktvendim, me nr. 09-354/02-65461/20 dt.22.04.2020, të Drejtoria e Inspektionit – Sektori i Ndërtimit, është rrënuar ndërtesa e ndërtuar në kuadër të kësaj parcele, për shkak të vjetërsisë dhe rrezikshmërisë së lartë;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht i rrafshhtë;

- Qasja në parcelë kadastrale nr. 4977-0 ZK.Prishtinë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 7720-1 ZK Prishtinë, e cila është rrugë ekzistuese rr. "Ibrahim Lutfiu", me gjendje faktike rrugë e me asfalt, me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa individuale banimore më afarizëm.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës individuale të banimit me afarizëm, sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të zonës "Qyteti i Vjetër" të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i saj me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rruga dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4977-0 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesë individuale të banimit me afarizëm

$S=240.00 \text{ m}^2 / 160.00 \text{ m}^2$, mbi tokë + 80.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhitet: B+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 $0.2 (20\%) \div 0.3 (30\%)$, ndërsa sipërfaqja e përdhësës, sipas projekt propozimit dhe e miratuar, është sipërfaqja $S=80.00 \text{ m}^2$, konform gjendjes ekzistuese dhe certifikatës së njesisë kadastrale;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 232 \times 0.6 = 139.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S = 80.00 \text{ m}^2 / 34.48 \%$, sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i minimal të parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:
 $S = 232 \times 0.4 = 92.80 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S = 111.00 \text{ m}^2 / 47.84 \%$ sipas projekt propozimit /,
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është $0.6 \div 0.8$. 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 - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.
 $S = 232 \times 0.6 \div 0.8 = 139.20 \div 185.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së/,
 $S = 160.00 \text{ m}^2 / 68.96 \%$, sipas projekt propozimit/;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, të jetë për banim dhe afarizëm, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së, është I+III etazhe mbi tokë;
- 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 kursimit dhe efijencës së 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 e planifikuar, mund të pozicionohet në kufirin lindor dhe perëndimor të parcelës, sipas gjendjes ekzistuese të ndërtesës, dhe pas sigurimit të pëlqimit nga pronarët e parcelave kadastrale nr. 4976-0 dhe 4978-0 ZK Prishtinë;

- Vija rregulluese është në vijë me kufirin e parcelës kadastrale, dhe me vijën ndërtimore, sipas gjendjes ekzistuese;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m`;
- Qasja në parcelë të ndërtesës/shtëpisë familjare të jetë nga rruga ekzistuese;
- Për një ndërtesë individuale banimor / shtëpi familjare të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo oborrit – parcelës;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. **Kushte të veçanta** - meqenëse, sipas informatës me nr. 284/2022 dt. 13.09.2022, lëshuar nga Ministria për Kulturë, Rini dhe Sporti-Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturorë në Prishtinë, ndërtesa në parcelën kadastrale nr. 4977-0, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-04977-0, Zona Kadastrale Prishtinë, gjendet në kuadër të zonave të mbrojtura të aseteve të trashëgimisë kulturore arkitektonike: Gjimnazi Sami Frashëri, Kulla e Sahatit, Arkivi i Qytetit të Prishtinës, Xhamia e Jashar Pashës, Shtëpi banimi "Sali Safqi dhe Shtëpi banim "Kurtesh Sylejmani", ndërtesa këto në Listën e Trashëgimisë Kulturore për Mbrojtje, atëherë hartimi i dokumentacionit ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, duhet të bëhet në konform kushteve të veçanta të ndërtimit, të përcaktuara me Vendimin me nr. 55/2022, Datë: 12.09.2022, lëshuar nga MKRS-Instituti i Kosovës për Mbrojtje të Monumenteve, si në vijim:

- Mveshja e fasadës ballore të objekti, pjesa e përdhese, të mos realizohet (me pllaka guri), sikurse në projekt. E tërë fasada ballore e objektit të jetë e njëtrajtshme në përdhese dhe kat si dhe të jetë e pastër duke mos aplikuar elementet dekorative ose veshja të saj me materiale të ndryshme;
- Locimi i shtëpisë në parcelë të respektoj vijën ndërtimore dhe rregullative konform kriterëve të dhëna nga Drejtoria e Urbanizmit, Komuna e Prishtinës.
- Gjatë hapjes së bodrumit haset në gjetje arkeologjike pronari duhet të ndërpresë punimet dhe të njoftojë Institutin Arkeologjik të Kosovës – IAK, si institucion kompetent konform Ligjit për Trashëgimi Kulturorë
- Obligohet pala që ka parashtruar kërkesë të njoftojë institucionin kompetent 7 (shtatë) ditë para fillimit të punimeve.
- Zbatimi i punimeve sipas projektit të aprovuar bëhet nën mbikëqyrjen e QRTK-së, Prishtinë.

IV. **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 objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

V. **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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi" të MMPH nr.03/2016 dt.04.11.2016 bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në 5 (pesë) 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 përdhësë, 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 përdhësë 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.

VI. 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 bashkëpronarët/investitorët. 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

VII. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesi duhet të sigurojë:

- Pëlqimin nga pengmarrësi, pasi që sipas certifikatës së njësisë kadastrale nr. 4977-0 ZK Prishtinë, Banka Kombëtare Tregtare Kosovë” Sh.A., 146/20 dt. 12.02.2020, është poseduese e hipotekës për këtë parcelë;
- Pëlqimin nga pronarët e parcelave kadastrale nr. 4976-0 dhe 4978-0 ZK Prishtinë, për pozicionim të ndërtesës së planifikuar në kufi të parcelës, në të kundërtën, kushtet ndërtimore nuk do të jenë të vlefshëm, dhe të njëjtat do të rishqyrtohen.

VIII. 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.

IX. 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.



Aplikuesi/pronari Nazmi Ismajli nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-74929/21 dt. 27.04.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, ndërtimi i ri në themele të vjetra, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin 1. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-74929/21 dt.27.04.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore, ankesës 05-350 Nr.01-74929/21/1, dt.30.08.2021, kërkesave për plotësim lënde 05 Nr. 350/02-74929/21 dt. 24.01.2022, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë kopja e planit për parcelat kadastrale nr. 4977-0, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-04977-0. ZK Prishtina, në emër të Nazmi Ismajli, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës, (Vërtetim i kopjes nga origjinali, i përpiluar dhe noterizuar te noteri Burim Z. XHemajli, në Prishtinë, me LRP Nr. 681/2021 dt.18.02.2021);
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Nazmi (Sejdi) Ismaili nr. Nr.10-430/03-0036231/21 dt. 25.02.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Nazmi Ismajli;
- Inçizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 4977-0 ZK Prishtinë, të punuar nga gjeodeti i licencuar Atdhe Buzhala, me nr të licencës 178, të lëshuar nga Agjensioni Kadastrale i Kosovës;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU-së”, me referencë 04-350/01-37961/21 dt. 01.03.2021, të datës 02.03.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;
- “Aktvendim” nga Drejtoria e Inspektionit – Sektori i Ndërtimit me nr. referent i lëndës Nr. 09-354/02-65461/20 dt.22.04.2020 të datës 23.04.2020;
- “AktVendim” Drejtoria e Urbanizimit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit, KK Prishtina me nr.Ref; 05 Nr.035-24209 dt. 25.03.2013;
- Foto të Ndërtesës.
- Projektin konceptual-projekti propozimi i hartuar nga kompania “EKO - Projekt”sh.p.k, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810845662;
- Shkresën nga MKRS dapartamenti i Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturore-Prishtinë, Njoftim, nr.284/2022 dt. 13.09.2022;
- Shkresën nga MKRS dapartamenti i Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturore-Prishtinë, Vendimin nr. 356/2022, të lëshuar me dt. 12.09.2022;

Drejtoria e Urbanizimit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-74929/21 dt. 27.04.2021, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, me sipërfaqe të përgjithshme prej 232 m² sipas certifikatës së njësisë kadastrale (oborr 152 m² dhe shtëpi-ndërtesë S= 80 m²), përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është brenda kufijëve të zonës së Qytetit të vjetër e cila është e planifikuar si zonë për konzervim, i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-37961/21 dt. 01.03.2021, të datës 02.03.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesi.

Në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, kjo drejtori, përmes shkresës zyrtare “Informim-caktim i kushteve të veçanta për ndërtim”, me referencë 05 Nr. 350/02-74929/21 dt. 27.04.2021, të datës 22.06.2022, ka dërguar kërkesën për shqyrtim tek MKRS/Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturore-Prishtinë për informim mbi caktimin e kushteve ndërtimore sipas Ligjit Nr. 02/L-88, për

Trashëgiminë Kulturore, në mënyrë që të njoftohet nëse këto objekte janë nën mbrojtje, të jepen udhëzimet e nevojshme dhe të caktohen kushtet e veçanta për ndërtimin apo rindërtimin e ndërtesës të kërkuar.

Meqenëse, sipas informatës me nr. 284/2022 dt. 13.09.2022, lëshuar nga Ministria për Kulturë, Rini dhe Sporti-Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturore në Prishtinë, ndërtesa në parcelën kadastrale nr. 4977-0, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-04977-0, Zona Kadastrale Prishtinë, gjendet në kuadër të zonave të mbrojtura të aseteve të trashëgimisë kulturore arkitektonike: Gjimnazi Sami Frashëri, Kulla e Sahatit, Arkivi i Qytetit të Prishtinës, Xhamia e Jashar Pashës, Shtëpi banimi "Sali Safqi dhe Shtëpi banim "Kurtesh Sylejmani", ndërtesa këto në Listën e Trashëgimisë Kulturore për Mbrojtje, është kërkuar aplikuesi, që hartimi i dokumentacionit ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, të bëhet konform kushteve të veçanta të ndërtimit, të përcaktuara me Vendimin me nr. 55/2022, Datë: 12.09.2022, lëshuar nga MKRS-Instituti i Kosovës për Mbrojtje të Monumenteve, sipas përshkrimit në pikën V të këtij vendimi.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 06.10.2022 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 10.10.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Andaj si konkludim përfundimtar, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 3, pika 1.5, dhe 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 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, dhe meqë gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, kjo drejtori ka konstatuar se, kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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 – "Situacioni i ngushtë".

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të 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-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-74929/21 dt.27.04.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

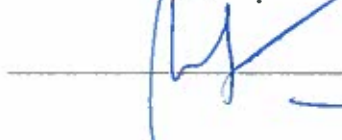
DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-74929/21 dt. 31.10.2022

Zyrtar,
Ardian Zymeri



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Faqe 6 prej 6



