

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p> 
---	--	--

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-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 dhe 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. 351/02-140084/21 dt. 16.07.2021, në emër të aplikuesit Mehmet Aliu nga Prishtina, në lagjen “Kalabria” në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.11.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit Mehmet Aliu nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-140084/21 dt. 16.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1913-45 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 me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim individual”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Informatë nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU-së”, me nr. referencë: 04-350/01-98643/21 dt. 01.06.2021, të datës 04.06.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e 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.1913-45 ZK. Prishtinë;.....S=600 m²;.....Mehmet Aliu.....“Arë e klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i rrafshët;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 1913-45 ZK. Prishtinë, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 1913-27 dhe 1913-29 ZK. Prishtinë, e cila është rrugë ekzistuese “Sherif Jashari” me gjendje faktike rrugë me zhavor, me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale banimore - shtëpi familjare, në kuadër të “Planit Zhvillimor Urban” - 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 – “Situacioni i ngushtë”, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është ndërtim individual;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1913-45 ZK. Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore - shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S=365.21 \text{ m}^2$ / e gjitha sipërfaqe mbi tokë/.
 - Etazhitet: P+1.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas “Planit Zhvillimor Urban” – PZHU-së,” të jetë për “Ndërtim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është I deri III, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është P+1;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, janë:
 - nr. 1913-45, me $S=600 \text{ m}^2$
 - Sipërfaqe total $S=600 \text{ m}^2$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës, sipas PZHU-së është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës. 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, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme,
Ndërtesë individuale banimore/shtëpisë familjare të banimit:
 - $S = 600 \text{ m}^2 \times 0.2$ (20 %) = 120 m^2 /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
 - $S = 600 \text{ m}^2 \times 0.3$ (30 %) = 180 m^2 / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
 - $S=180 \text{ m}^2$; / 30.00 % sipas projekt propozimit/.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është max. 60%;
 - $S = 600 \text{ m}^2 \times 0.6$ (60%) = 360 m^2 / lejuar sipas vendimit.
 - $S = 0.00 \text{ m}^2$ / nuk ka bodrum sipas propozimit.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
 - $S = 600 \text{ m}^2 \times 0.30$ (30%) = 180 m^2 / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 600 \text{ m}^2 \times 0.40$ (40%) = 240 m^2 / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 254.31 \text{ m}^2$ / 42.38 % sipas propozimit.
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas PZHU-së, është 0.6-0.8 (60% - 80%).Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.
 - $S = 600 \text{ m}^2 \times 0.6$ (60%) = 360 m^2 /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
 - $S = 600 \text{ m}^2 \times 0.8$ (80%) = 480 m^2 / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
 - $S = 365.21 \text{ m}^2$ / 60.86 %, sipas projekt propozimit.

Faqe 2 prej 8

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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;
- Qasja të parcelën kadastrale përmes rrugës ekzistuese, "Sherif Jashari";
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H – 0.75H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë;
 - jo më pak se 5 m' për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
 - jo më pak se 7.5 m' për rrugët me gjerësi 7÷15 m;
 - jo më pak se 10 m' për rrugët me gjerësi mbi 15 m;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- 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 ambientit për rreth;
- 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;
- 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. **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 rrejetet 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 çertifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike është pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

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

VI. **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 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 përdheshë, 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 përdheshë 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.

VII. Pagesa e kompensimit për ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore – meqë parcelës kadastrale nr. 1913-45 në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar si lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e Klasës 2”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa për ndërrimin destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform neni 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe neni 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjerësisht 600 m². sipas Planit të situacionit – “zgjidhjes 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, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës, vetëm për parcelën ndërtimore që do të ndërtohet.

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.

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 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;
- Çertifikatën 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;

IX. 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” 01 Nr.434/01 – 0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, 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.

X. 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

Aplikuesit Mehmet Aliu nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-140084/21 dt. 16.07.2021, 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 banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-140084/21 dt. 16.07.2021, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 1913-45 ZK Prishtinë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01913-45 ZK Prishtinë, në emër të pronarit Mehmet Aliu, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Mehmet (Mustaf) Aliu, nr. 92358/21 dt. 16.07.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Mehmet Aliu;
- Shkresën "Informim nga "Plani Zhvillimor Urban" - PZHU-së, me referencë. 04-350/01-98643/21 dt. 01.06.2021, të datës 04.06.2021, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 1913-45 ZK Prishtinë, i punuar nga kompanija e licencuar gjeodete "GEO-GROUP", sh.p.k, me nr. të licensës 47.
- Aktin noterial "Pëlqim", i pronarës Velime Aliu nga Sallabajë, i cila jep pëlqim fqiut të tij z.Mehmet Aliu nga Prishtina, të ndërtojë shtëpinë në parcelën e tij e cila gjendet afër parcelës time me afërsi sipas situacionit grafik të përshkruar përmes pikave të objektit sipas projekt, i përpiluar dhe noterizuar te noter Burim Z. Xhemajli, rr. Rexhep Luci nr.9/6 në Prishtinë, LRP.nr. 4577/2021 dt.03.09.2021.
- Aktin noterial "Pëlqim", i bashkëpronarëve Milaim Aliu, Azemine Aliu, Remzije Aliu Matoshi, Salihe Alija, Nexhip Aliu, Nexhip Aliu, Gazmend Aliu, Misim Aliu, të cilët jep pëlqim fqiut të tij z.Mehmet Aliu nga Prishtina, të ndërtojë shtëpinë në parcelën e tij e cila gjendet afër parcelës time me afërsi sipas situacionit grafik të përshkruar përmes pikave të objektit sipas projekt, i përpiluar dhe noterizuar te noter Burim Z. Xhemajli, rr. Rexhep Luci nr.9/6 në Prishtinë, LRP.nr. 4577/2021 dt.03.09.2021;
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 351/02-140084/21 dt. 16.07.2021 të dates 30.08.2021.
- Procesverbal me nr. Ref 05 Nr. 351/02-140084/21 dt. 16.07.2021 të dates 08.09.2021, këmi pasur dy (2) ankesë, në zyratë e drejtorisë, nga banorët të lagjës Kalabria.
- Ankuesi (email) më datën 14.09.2021 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Ankuesi (email) për kërkesën 05 Nr.350/02-140084/21, më datën 14.09.2021 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Ankuesi (email), më datën 14.09.2021 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Ankuesi (email), më datën 15.09.2021 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Ankuesi (email) për lëndën, 05 Nr.350/02-140084/21, më datën 15.09.2021 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Foto të lokacionit;

- Tri kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese N.T.Sh“Inter Projekt”, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70250701;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-140084/21 dt. 16.07.2021, për kushte ndërtimore, shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur me kërkesë, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 1913-45 ZK Prishtinë, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim individual”, duke përfshirë edhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së vendosjes së çështjes administrative, ka konstatuar si në vijim:

Në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 351/02-140084/21 dt. 16.07.2021 kërkesë për Leje Ndërtimore, dhe dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretishtë, Neni 18 *Përcaktimi i kushteve ndërtimore* Paragrafit. 1. *Nëse nuk ekziston plani rregullativ urban, aplikuesi i propozon organit kompetent kushtet ndërtimore që dalin mbi bazën e diametrit prej pesëdhjetë (50). dhe Paragrafit 2. Në rast kur nuk ekziston plani rregullues urban, organi kompetent njofton publikun dhe mundëson komentet për kërkesën e dhënies së lejes së ndërtimit”.* të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, është njoftuar pale se fillimisht duhet të aplikoni për kushte ndërtimore si fazë e parë, organi kompetent parasheh kushtet ndërtimore sipas Neni 17 *Procedura e përgjithshme për lëshimin e lejes ndërtimore* paragrafit 1. *Lëshimi i lejes ndërtimore, të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, me procesverbal me nr. Ref 05 Nr. 351/02-140084/21 dt. 16.07.2021 të dates 30.08.2021, sipas nenit 93 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, për të cilë kemi ndru kërkesën nga Leje Ndërtimore në Kushte Ndërtimore, sipas paragrafi 1 “Pala mund të ndryshojë kërkesën e paraqitur, nëse qëllimi i kërkesës së ndryshuar bazohet në të njëjtën situatë faktike me kërkesën fillestare, apo edhe ta tërheqë plotësisht atë, deri në marrjen e një vendimi përfundimtar nga organi publik. Nëse ka palë të tjera në procedurë, ato njoftohen”*

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 rrenimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 02.09.2021 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 06.09.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, kemi pasur dy (2) ankesë, në zyratë e drejtorisë, nga banorët të lagjës Kalabria, afer parceles 1913-45 ZK Prishtina, në mungesë të Zyrtarit të lëndës për shkak të pushimit vjetor, një nga zyrtarët e drejtorisë me datën 08.09.2021, është takuar me dy nga ankuesit/banorë të lagjës me kërkesë për zyrtarin që mundesisht të vendosë serishë njoftim publik, pas pala ka lenë vetem nje (1) ditë njoftimin sa për fotografi, dhe ankesën e ketyre dy banorve se pala do të ndërtoj ndërtesë fetar Xhami, është vetëm mashtrim nga pala. Më datë 14.09.2021 ka vendosur serishë 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 18.09.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare kemi pasur pesë (5) ankesë, nga banorët të lagjës Kalabria, afer parceles 1913-45 për të cilën është bërë ankesa me lidhje me kerkese 05 nr. 351/02-140084/21 dt. 16.07.2021, për caktimin e Kushteve Ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në emër të aplikuesit/pronarit Mehmet Aliu nga Prishtinë, në lagjen Kalabria“, lidhurë me ankesën me dyshimet që kjo leje do perdoret për ndërtimin e një ndërtese fetar xhami. Kjo drejtori, pas pranimit ankesave për kërkesës 05 nr. 351/02-

140084/21 dt. 16.07.2021, shqyrtimit të tyre, konsultimit të rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe duke vepruar konform dispozitave ligjore dhe planit, konstatoi se ankuesit/banorët të lagjës Kalabria, konsiderohet si e pa bazë, pasi kërkesa e aplikuesit/pronarit është, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, dhe sipas 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 ligjor, për caktimin e Kushteve Ndërtimore.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, konkretisht dispozitat për zbatim të tij, konkretisht, njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet “Ndërtim individual”, ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me I-III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.2÷0.3 dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.6÷0.8. njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është 1÷1.5H, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht 0.5÷0.75H, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Planin e situacionit – “Projektin konceptual” të prezantuar, është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Mehmet Aliu në lagjen Kababria, në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-140084/21 dt.16.07.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 1913-29 dhe 1913-27 Zk. Prishtinë, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo”.

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Urban - 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”, projektin konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuesi 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: Planin e Situacionit – “Situacioni i ngushtë”,

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-140084/21 dt. 16.07.2021, 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. 350/02-140084/21 dt. 18.11.2021

Zyrtari,
Ardian Zymeri



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha - Prestreshi



Drejtor i Drejtorisë,
Ardan Olluri



1913-44

1913-11

Rruga sipas PZHU

Vija rregulluese

Hyerja në Oborë

1913-35

1913-36

RRUGA

1913-20

19.68

1913-45

Vija ndërtimore

11.39

8.88

2.75

Hyerja në Oborë

Rruga sipas PZHU

Vija rregulluese

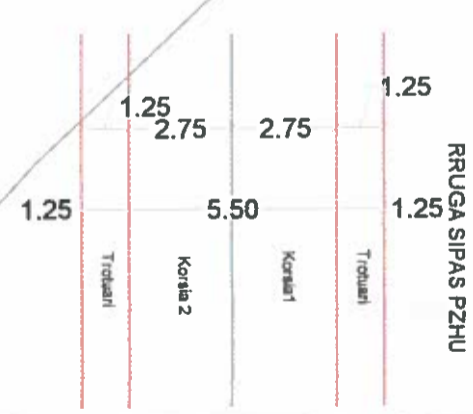
Vija ndërtimore

1913-38

Pelqim

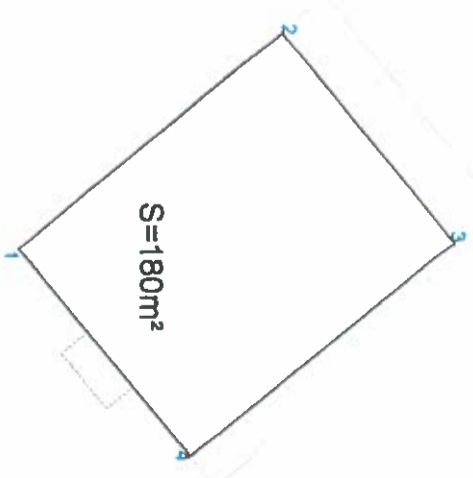
P+1

- 1 7510920.597
- 2 4721825.573
- 3 7510911.149
- 4 4721837.218
- 7510920.450
- 4721844.801
- 7510929.900
- 4721833.153



PIKAT E OBJEKTIT

- 1 7510920.597
- 2 4721825.573
- 3 7510911.149
- 4 4721837.218
- 7510920.450
- 4721844.801
- 7510929.900
- 4721833.153



e-mail: emindrogusha@hotmail.com

Projekti: **Mirënjohje dhe Drogusha**

Faza: **ARKITEKTURA**

Projekt: **KRYESOR**

Investitor: **MEHMET ALIU**

Destinimi: **BANIM P+1**

Vendi: **EMSHIRË-PRISHTINË**

Vizimi: **SITUACIONI INGSHTË**

Pishtinë: **Gëshor 2021**

Studio projektues "N. T. SH." (Logo)

1:200

1