01-61

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

PRISHTINA

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 & 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 Admnistrativ 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. 350/02-15207/20 dt.21.01.2020, të pronarit Fatmir Sallahi, nga Skenderaji, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dhjetë shtëpive individuale të banimit, Tipi "B" dhe "Tipi D", në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 03.03.2020, merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Fatmir Sallahi, nga Skenderaji, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-15207/20 dt.21.01.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dhjetë ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, Tipi "B" dhe "Tipi D", me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1286-4, 1286-5, 1286-6, 1286-7, 1286-8, 1286-9, 1286-10, 1286-11, 1286-12, 1286-13, ZK. Çagllavicë.

II. Lokacioni / parcelat kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Propozimit i bashkangjitur i konstruksionit të zonës";

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuesi është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë nr. 2427 dt. 11.09.2019, lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - Nr. 1286-4, ZK. Çagllavicë ...... S=364m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 4";
  - Nr. 1286-5, ZK. Çagllavicë ...... S=382m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 5";
  - Nr. 1286-6, ZK. Çagllavicë ...... S=377m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 4";
  - Nr. 1286-7, ZK. Çagllavicë ...... S=427m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 4";
  - Nr. 1286-8, ZK. Çagllavicë ...... S=406m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 4";
  - Nr. 1286-9, ZK. Çagllavicë ...... S=410m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 4";
  - Nr. 1286-10, ZK. Çagllavicë .... S=388m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 4";
  - Nr. 1286-11, ZK. Çagllavicë .... S=411m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 4";
  - Nr. 1286-12, ZK. Çagllavicë .... S=383m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 4";
  - Nr. 1286-13, ZK. Çagllavicë .... S=464m² .... Fatmir Sallahi .... "Arë e klasës 4";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~1m', drejtimi veriperërndim-juglindje;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 1773-16 dhe 1286-1, ZK. Çagllavicë, e cila është rrugë ekzistuese;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e dhjetë ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – "situacioni", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhe, dhe i njëjti etazhitet është sipas projekt propozimit;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara, planifikohet ndërtimi i dhjetë ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
  - Nr. 1286-4,....Tipi D, S=189.9m^2 / 189.9 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Nr. 1286-5,....Tipi D, S=189.9m^2 / 189.9 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Nr. 1286-6,....Tipi D, S=189.9m^2 / 189.9 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Nr. 1286-7,....Tipi B, S=243.1m^2 / 243.1 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Nr. 1286-8,....Tipi B, S=243.1m^2 / 243.1 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Nr. 1286-9,....Tipi B, S=243.1m^2 / 243.1 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Nr. 1286-10,..Tipi D, S=189.9m^2 / 189.9 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Nr. 1286-11,..Tipi B, S=243.1m^2 / 243.1 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Nr. 1286-12,..Tipi D, S=189.9m^2 / 189.9 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Nr. 1286-13,..Tipi B, S=243.1m^2 / 243.1 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
  - Sipërfaqja totale TIPI B: S=1215.5 m^2
  - Sipërfaqja totale TIPI D: S= 949.5 m^2
  - Sipërfaqja totale: 2165.0 m^2
  - Etazhitet: P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për "banim individual", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar)
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Komunal është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës, për pjesën e dedikuar për banim;

  Dhjetë ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare:

Parcela Nr. 1286-4:	S=364 x 0.3=109.2m^2 / lejuar sipas PZHK /.
	S=91.7m^2; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-5:	S=382 x 0.3=114.6m^2 / lejuar sipas PZHK /.
	S=91.7m^2; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-6:	S=377 x 0.3=113.1m^2 / lejuar sipas PZHK /.
	S=91.7m^2; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-7:	S=427 x 0.3=128.1m^2 / lejuar sipas PZHK /.
	S=113.8m^2; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-8:	S=406 x 0.3=121.8m^2 / lejuar sipas PZHK /.
	S=113.8m^2; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-9:	S=410 x 0.3=123.0m^2 / lejuar sipas PZHK /.
	S=113.8m^2; / sipas projekt propozimit /.

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Parcela Nr. 1286-10: S=388 x 0.3=116.4m² / lejuar sipas PZHK /.
S=91.7m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-11: S=411 x 0.3=123.3m² / lejuar sipas PZHK /.
S=113.8m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-12: S=383 x 0.3=114.9m² / lejuar sipas PZHK /.
S=91.7m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-13: S=464 x 0.3=139.2m² / lejuar sipas PZHK /.
S=113.8m²; / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës / shtëpisë në bazë / gabarit të bodrumit sipas PZHK-së nuk është e përcaktuar, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%. Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:
Dhjetë ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare:
Parcela Nr. 1286-4: S=364 x 0.6=218.4m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-5: S=382 x 0.6=229.2m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-6: S=377 x 0.6=226.2m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-7: S=427 x 0.6=256.2m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-8: S=406 x 0.6=243.6m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-9: S=410 x 0.6=246.0m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-10: S=388 x 0.6=232.8m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-11: S=411 x 0.6=246.6m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-12: S=383 x 0.6=229.8m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-13: S=464 x 0.6=278.4m² / lejuar sipas vendimit /.
S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), 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%;
Dhjetë ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare:
Parcela Nr. 1286-4: S=364 x 0.4=145.6m² / lejuar sipas vendimit /.
S=187.91m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-5: S=382 x 0.4=152.8m² / lejuar sipas vendimit /.
S=209.38m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-6: S=377 x 0.4=150.8m² / lejuar sipas vendimit /.
S=203.93m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-7: S=427 x 0.4=170.8m² / lejuar sipas vendimit /.
S=245.91m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-8: S=406 x 0.4=162.4m² / lejuar sipas vendimit /.
S=224.97m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-9: S=410 x 0.4=164.0m² / lejuar sipas vendimit /.
S=230.35m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-10: S=388 x 0.4=155.2m² / lejuar sipas vendimit /.
S=214.18m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-11: S=411 x 0.4=164.4m² / lejuar sipas vendimit /.

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

S=228.74m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-12: S=383 x 0.4=153.2m² / lejuar sipas vendimit /.
S=208.60m²; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 1286-13: S=464 x 0.4=185.6m² / lejuar sipas vendimit /.
S=282.35m²; / sipas projekt propozimit /.

- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregulluese për objektet individuale për banim në fshatra duhet të jetë 3-5 metra.
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet, etj.), apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra.
- Elementet ndërtimore të objekteve (konsollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit, gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.20 metra.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit efiçient 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;
- Qasja në parcelave kadastrale, bëhet nga rruga ekzistuese "Xhon Belushi";
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- 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 efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. <u>Kyçja në infrastrukturë</u> - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR ''Prishtina'', bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

VI. <u>Dokumentacioni ndërtimor</u> - - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, <u>relative dhe absolute</u>;

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensonale - 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. 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;*

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

VIII. Pëlqimi dhe pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcelat kadastrale 1286-4, 1286-6, 1286-7, 1286-8, 1286-9, 1286-10, 1286-11, 1286-12, 1286-13, 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", dhe parcela kadastrale nr. 1286-5, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 5", kërkohet, gjegjësisht pronari i parcelës obligohet që të bëjë ndërrimin dhe pagesën 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.

Pasi për Planin Zhvillimor Komunal – PZHK nuk është marrë pëlqim nga MBPZHR, për shndërrimin e tokave bujqësore në tokë ndërtimore, dhe parcelat kadastrale nr. 1286-4, 1286-5, 1286-6, 1286-7, 1286-8, 1286-9, 1286-10, 1286-11, 1286-12, 1286-13, ZK. Çagllavicë, përfshihen në PZHK, andaj procedura e ndërrimit realizohet në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, me aplikim dhe me pëlqimin paraprak nga kjo drejtori të përshkruar në këtë paragraf.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "Situacioni", dhe parcelës ndërtimore të caktuar me PZHK, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe totale prej S=4,012 m^2. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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;

X. 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 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.

XI. 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

Kërkuesi/pronari, Fatmir Sallahi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-15207/20 dt.21.01.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dhjetë ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, Tipi "B" dhe "Tipi D", me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën, 05nr.350/02–15207/20 dt.21.01.2020, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Çertifikatën e njësive kadastrale për parcelat nr. P-71914075-01286-4, P-71914075-01286-5, P-71914075-01286-6, P-71914075-01286-7, P-71914075-01286-8, P-71914075-01286-9, P-71914075-01286-10, P-71914075-01286-11, P-71914075-01286-12, P-71914075-01286-13, dhe kopja e planit për parcelat nr. 1286-4, 1286-5, 1286-6, 1286-7, 1286-8, 1286-9, 1286-10, 1286-11, 1286-12, 1286-13, ZK. Çagllavicë, të vërtetuar te noteri Ramadan Bunjaku, me me Nr. Rend, 672/2020, dhe datë 21.01.2020;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Fatmir Sallahi, nr. 15162/20 dt. 21.01.2020;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Fatmir Sallahi dhe përfaqësuesit Mehmet Prishtina;*
- *Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë 2427 dt.09.09.2019, të lëshuar me dt. 11.09.2019 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Kopja e vërtetuar e aktit noterial "Autorizim i përgjithshëm", pronari i parcelave kadastrale nr. 1286-4, 1286-5, 1286-6, 1286-7, 1286-8, 1286-9, 1286-10, 1286-11, 1286-12, 1286-13, ZK. Çagllavicë,, Fatmir Sallahi, dhënë Mehmet Prishtina pëlqimin për përfaqësim para të gjitha Organeve Lokale dhe Qëndrore të Adminsitratës si dhe Zyrën Kadastrale në Prishtinë, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak Ademi, në Prishtinë, LRP.Nr. 0797/17, Ref. Nr. 211/17 dt. 23.01.2017*
- *Incizimi gjeodezik punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoHorizont" sh.p.k. me licencë nr. 054;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania "GM Architecture" sh.p.k, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810061466,me seli në Prishtinë, me pronar Arben Meha;*

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02–15207/20, dt.21.01.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHK-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesave me "situacioni" të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 15.08.2019 ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 13.02.2020 deri me datë 27.02.2020, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelës kadastrale:

- Nr. 1286-4, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi D me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=189.9m² / 91.7 m² përdhesa dhe 98.2 m² kati;
- Nr. 1286-5, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi D me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=189.9m² / 91.7 m² përdhesa dhe 98.2 m² kati;
- Nr. 1286-6, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi D me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=189.9m² / 91.7 m² përdhesa dhe 98.2 m² kati;
- Nr. 1286-7, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi B me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=243.1m² / 113.8 m² përdhesa dhe 129.3 m² kati;
- Nr. 1286-8, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi B me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=243.1m² / 113.8 m² përdhesa dhe 129.3 m² kati;
- Nr. 1286-9, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi B me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=243.1m² / 113.8 m² përdhesa dhe 129.3 m² kati;
- Nr. 1286-10, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi D me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=189.9m² / 91.7 m² përdhesa dhe 98.2 m² kati;
- Nr. 1286-11, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi B me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=243.1m² / 113.8 m² përdhesa dhe 129.3 m² kati;
- Nr. 1286-12, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi D me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=189.9m² / 91.7 m² përdhesa dhe 98.2 m² kati;
- Nr. 1286-13, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi B me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale S=243.1m² / 113.8 m² përdhesa dhe 129.3 m² kati.

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja në parcela bëhet nga parcelat kadastrale me nr. 1773-16 dhe 1286-1, ZK Çagllavicë, e cila është rrugë ekzistuese, e miratuar me zgjidhjen urbane me aktin administrativ "Vendim per vaktimin e kushteve" 05-350-271083 dt. 25.01.2017;

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Komunal), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit,

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me "situacioni", është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal 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", me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues.

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 – MMPH-ja.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-15207/20, dt. 21.01.2020 , kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

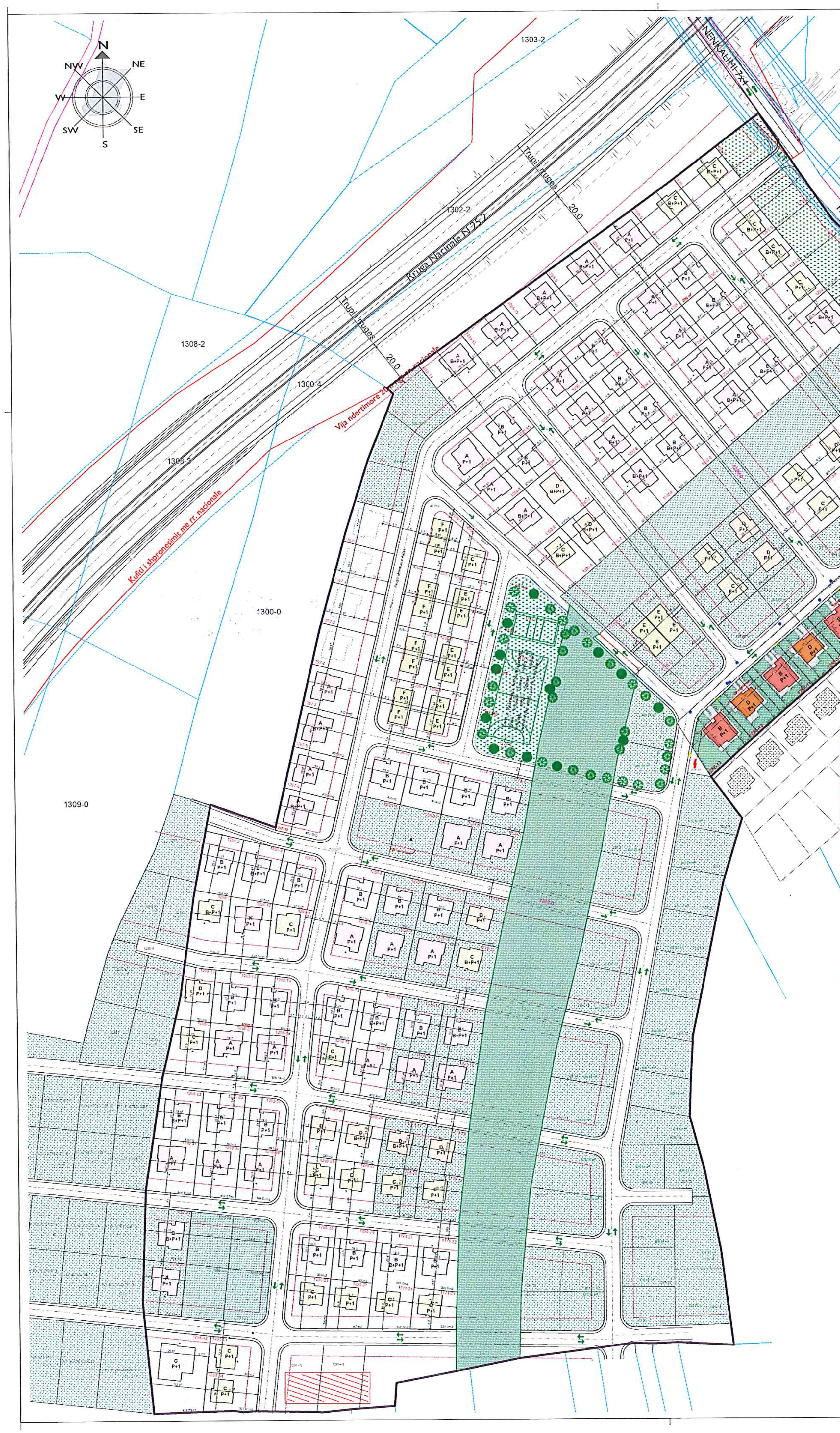
Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-15207/20 DT. 03.03.2020

Zyrtare, Ermira Muçiqi	U.D. Udhëheqëse e Sektorit Mimoza Berisha Prestreshi
_________________	_________________

REPUBLIKA E KOSOVËS KOMUNA E PRISHTINËS DREJTORIA E URBANIZMIT
REPUBLIKA KOSOVA OPŠTINA PRIŠTINA DIREKCIJA ZA URBANIZAM

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net



SHTËPIA TIPI B

SHTËPIA TIPI D

LEGJENDA:

- Kufiri i lagjes faza e parë
- Kufiri i parcelave per kushte ndërtimore
- Vija ndërtimore
- Parcelat jashtë kufirit te lagjes
- Rruge kadastrale
- Parcela e Komunës
- Hapesirat e perbashketa rekeremi/ gjeberimi
- Rruget e lagjes pronë private
- Komunikacioni-Kahjet e propozuara
- Pusetat
- Shtylla elektrike
- Shtëpi të reja ekzistuese jashtë lagjes

Sipas PZHK
Destinimi: Banim individual
Etazhiteti: P+1
ISHP max.30%
ISDmax=0.8,
VN. 3-5m

Nr. parcelës për kushte ndërtimore:
1286-4; 1286-5; 1286-6; 1286-7; 1286-8; 1286-9; 1286-10; 1286-11; 1286-12; 1286-13

TIPI I SHTEPISË:

Tipi B P+1, S=243.1m², 5 shtëpi S=1215.5m²; ne parcelat: 1286-7; 1286-8; 1286-9; 1286-11; 1286-13 ; parcela min. 380m²

Tipi D P+1, S=189.9m², 5 shtëpi S=949.5m²; ne parcelat:1286-4; 1286-5; 1286-6; 1286-10; 1286-12 ; parcela min. 300m²

Sqarim: 120 gabaritet e shtëpive te paraqitura ne situacion e gjerë te lagjes janë me leje ndërtimore "Faza e parë" në ndërtim e sipër.

PRONAR:

Fatmir Sallahu

Parcelës nr. 1286-4; 1286-5; 1286-6; 1286-7; 1286-8; 1286-9; 1286-10 ne kuader te lagjes:
Priam Villages Prishtina

STUDIO PROJEKTUESE:

GMARCHITECTURE
STUDIO PËR PROJEKTIM KONSULTIM DHE INXHINIERI
Rr. Agim Ramadani 52/6 10000 Prishtinë, Kosovë
www.gmarchitecture.com | info@gmarchitecture.com
+383 382222 60; +383 44 195 167; +383 49 145 750

PROJEKTUESIT:	
Remzi Shabani ida.	
Mimoza Haxhija Msc.Ark.	
Lulzim Gashi ark.	
KONTROLLOI:	
Arben Meha ida.	

Numri i Projektit: ___/ 2010

Emërtimi i Fajllit:

© GM Architecture

EMRI I VIZATIMIT:

SITUACIONI

PËRPJESA:	FORMATI I FLETËS:
P=1:600, 1:1500	A2 x58
DATA:	NUMRI I FLETES:
Janar 2020	01

Studio për projektim dhe konsultim GMARCHITECTURE Prishtinë Design and consulting studio