



01-2796

Në bazë të nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03 dt. 21.06.2016, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr.04/L-110 dt.31.05.2012, 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, nenit 13, nënpragrafi 4.1 të Udhëzimit Administrativ 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 të II-të të Ndërtimeve, si dhe duke vendosur në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-0297951/18 dt.20.12.2018, të investitorit “EVA’S FARM” sh.p.k me seli në Vranidoll (qiramarrës në bazë të “Kontratë qiraje”, vërtetim nënshkrimi me LRP. Nr.ref.3771/2018 dt.07.06.2018) me nr.biznesi 810090639, e përfaqësuar nga pronari Valdet Sejdiu nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e fermës për kultivimin e skrrajave, në fshatin Vranidoll, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.03.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore investitorit “EVA’S FARM” sh.p.k me seli në Vranidoll (qiramarrës në bazë të “Kontratë qiraje”, vërtetim nënshkrimi me LRP. Nr.ref.3771/2018 dt.07.06.2018) me nr.biznesi 810090639, e përfaqësuar nga pronari Valdet Sejdiu nga Prishtina) e vërtetuar me LRP nr.9991/2018 dt.12.12.2018, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0297951/18 dt.20.12.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e fermës për kultivimin e skrrajave, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal- PZHK, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.170-0 ZK.Vranidoll, në pronësi të Sadat Prebreza.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të “Plani Zhvillimor Komunal- PZHK”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-156871 dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për ndërtim me një pjesë jashtë zonës së ndërtimit të këtij fshati, mirëpo sipas kushteve për ndërtimin e ndërtesave në zonën rurale, me një trajtim të veçantë nga sektorët përkatës të Komunës së Prishtinës (Sektori për Mjedis, Drejtoria për Ekonomi etj.) pjesë e së cilës është edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.170-0, ZK Vranidoll. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar me shkresën "Informim Online nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të 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. 170-0 ZK. Vranidoll, me S=6’095m², me pronar Sadat Prebreza, “Livadh i klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.170-0 ZK. Vranidoll, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i pjerrtë;
- Parcela kadastrale ka qasje në rrugën lokale ekzistuese;

ËSHË PËRCJELLUR ME

POST DT. 27.03.2019

Faqe 1 prej 6

- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, bujqësore etj.

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

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës së fermës për kultivimin e skrrajave, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë-e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 170-0, me $S=6'095 \text{ m}^2$;
 - sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe e njëjta do të përfshijë ~ 750 m² prej sipërfaqes së përgjithshme të parcelës;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK, të jetë për destinim bujqësor, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti të jetë P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është 0.3 (30%);
- 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%;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min 30%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 40%;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes objekteve individuale është 5-10m, ndërsa me objektet ekonomike apo ndihmëse është 25-30m;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit, të jetë max. 0.45m’;
- Qasja në parcelë të jetë në rrugën lokale ekzistuese, të paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të parcelës;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përrheth parcelës, gjelbërimit të planifikuar , etj.;
- 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 eficientës 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. 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 kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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 energji elektrike dhe ujë);

Kurse, 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 Telekomit i Kosovës.

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, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme për hartimin e Projektit Kryesor, për nevojat e realizimit të ndërtimit, i cili do të jetë konform Kodit të Ndërtimit dhe rregulloreve teknike në fuqi.

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. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.170-0 ZK Vranidoll, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Livadh i klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës pyjore 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 Planit të situacionit-“zgjidhja urbane”dhe e njejtja do të përfshijë ~750 m² prej sipërfaqes së përgjithshme të parcelës. 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.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuësit/ve.

IX. PAGESA E TAKSËS administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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

Investitori “EVA’S FARM” sh.p.k me seli në Vranidoll (qiramarrës në bazë të “Kontratë qiraje”, vërtetim nënshkrimi me LRP.Nr.ref.3771/2018 dt.07.06.2018) me nr.biznesi 810090639, e përfaqësuar nga pronari Valdet Sejdiu nga Prishtina) e vërtetuar me LRP nr.9991/2018 dt.12.12.2018, me kërkesën 05 nr. 350/02–0297951/18 dt. 20.12.2018, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e fermës për kultivimin e skrajave, në parcelën kadastrale nr.170-0 Zk Vranidoll me etazhitet P+0, në lokacionin në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Me kërkesë, kërkuesi ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim: Kopjen e planit dhe çertifikatën e njëjësive kadastrale nr.170-0, nr.171-0, nr.172-0 Zk.Vranidoll (në pronësi të Sadat Prebreza), Vërtetimin e tatimit në pronë nr.281281/18 dt.26.11.2018 në emër të Sadat Prebreza, Vërtetimin e tatimit në pronë nr.292386/18 dt.12.12.2018 në emër të Valdet Sejdiu, fotografi nga tereni, projektin konceptual të punuar nga.”Building”sh.p.k, inçizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr.170-0 Zk Vranidoll, punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu me nr. të licencës 75 dt.12.03.2015, lëshuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës-MMPH, Kontratë qiraje e lidhur me dt.07.06.2018 në mes të Sadat Prebreza-qiradhënësi dhe kompanisë “ EVA’S FARM”sh.p.k e përfaqësuar nga pronari Valdet Sejdiu, e vërtetuar te noterja Arbena Shehu, Vërtetim nënshkrimi me LRP nr.ref.3771/2018 dt.07.06.2018 dhe Vërtetim kopje nga origjinali me LRP nr.9991/2018 dt.12.12.2018 te noterja Arbena Shehu, informimin online nga plani, shtyerja e afatit për implementimin e projektit, numri referues i aplikuesit:130 RESI-PR LOT 2 financuar 2018, kopjen e letërnjoftimit të Sadat Prebreza dhe Valdet Sejdiu.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, për vazhdimin e procedurës ka kërkuar nga pala plotësimin e dokumentacionit, sipas shkresës zyrtare nr. 05-350/02-0297951/18 dt. 19.02.2019, dhe atë plotësimin e këtyre pikave: Të prezantohet propozimi i hapësirës-sipërfaqes që do ti ndërrohet lloji i shfrytëzimit të parcelës. Sipërfaqja duhet të rezultojë në atë mënyrë që ndërtesa e planifikuar të jetë 30% e asaj sipërfaqe (i punuar nga gjeodeti i licencuar);Projekti konceptual të përpunohet si dhe në situacion, të prezantohet qasja nga rruga publike deri te ndërtesa, me kuota, gjatësi, gjerësi si dhe rreze të kthesave.

Pas plotësimit të dokumentacionit nr.05-350-297951/18/1 dt.05.03.2019, kjo Drejtori bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 08.03.2019. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri me datë 12.03.2019 dhe meqë ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, 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”, Drejtoria e Urbanizmit 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 PZHK-së për atë hapësirë, si dhe është 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 i lokacionit.

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.

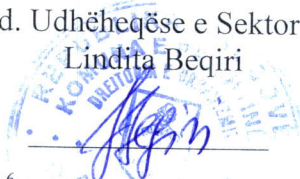
I dërgohet: Kërkuessit/ve; Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; në dosje të lëndës; kësaj Drejtorie dhe Qendrës për Shërbim me Qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-0297951/18 DT. 18.03.2019

Zyrtari:
Leonora Mehmeti



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Lindita Beqiri



Faqe 5 prej 6

