



01-848

Në bazë të nenit 21, 22 dhe 44 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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03 dt.21.06.2016; nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040 dt.20.02.2008; nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010; Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-104428/19 dt. 07.05.2019, të pronarit **Naim Kadriu** nga fsh. Hajvali p.nr. për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet P+1, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative me dt. 12.06.2019, merr këtë

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit **Naim (Nazmi) Kadriu** nga fsh. Hajvali p.nr. sipas kërkesës 05 nr. 350/02-104428/19 dt. 07.05.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet P+1 në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, konkretisht në kuadër parcelës kadastrale nr.178-16 ZK Hajvali.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-156871 dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo është “Zonë ekzistuese urbane”. Lidhur me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar përmes sistemit online “Informim nga PZHK” me referencë 1810 dt. 09.08.2018, të 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, janë: parcela kadastrale nr. 178-16 ZK Hajvali; me sipërfaqe $S=1.100,0\text{ m}^2$; me pronar Naim (Nazmi) Kadriu; me kulturë është “kullosë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr.178-16 ZK Hajvali është tokë bujqësore “kullosë e klasës 4”;
- Në kuadër të kësaj parcele nuk ka të ndërtuara ndërtesa tjera;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i rrafshtë;
- Parcela ka qasje në rrugën ekzistuese private nr.177-48 (pronësi e Muharrem, Fadil, Halil, Qamil dhe Rrahim Gashit);
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa ekzistuese, me destinim banimor.



- IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimor në kuadër të PZHK në Hajvali, bazuar në parametrat urban të planit, janë:
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës sipas PZHK-së dhe projektit të prezantuar është “banim”;
 - 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;
 - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max. 30 %, ndërsa i propozuar është 20 %;
 - Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHK-së është P+1, i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
 - Distanca në mes të vijës ndërtimore dhe vijës rregulluese sipas kushteve nga PZHK duhet të jetë 3.00÷5.00 m', ndërsa në mes të ndërtesave individuale për banim duhet të jetë 5.00-10.00 m';
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe të 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;
 - Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes objekteve individuale është 5-10 m', ndërsa me objektet ekonomike apo ndihmëse është 25-30 m';
 - Dalja me strehë, konzollë apo ballkon mund të jetë max. 1.20 m' nga vija ndërtimore;
 - Qasja në parcelë të jetë nga rruga ekzistuese, siç është paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” e parcelës;
 - Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
 - Arkitektura / dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës së energjisë, dhe t'i 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.
 - Gjatë ndërtimit të shtëpisë, ndërtesat fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate.
 - Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, gjelbërimit të planifikuar, hapësirës për vendosjen e mbeturinave, etj;
 - Gjatë punimeve ndërtimore duhet t'i kushtohet kujdes i veçantë mbrojtjes së dobive natyrore.

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:

- 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 elektrikë dhe ujë).

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, normat teknike për siguri nga zjarri, si dhe normat dhe standardet tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) formë 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 pllatove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, 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 përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - 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, se projekti është i zbatueshëm.

VII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 178-16 ZK Hajvali në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “kullosë e klasës 4”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006 për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet në kompetencë në MBPZhR.

Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit.

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.178-16 ZK Hajvali në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “kullosë e kl. 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të UA të MBPZHR Nr. 41/2006, që e rregullojnë këtë fushë.

- Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do t'i ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet sipas Situacionit/dispozitës së prezantuar, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen prej **S=1.100,0 m²** e cila 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.



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 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 bashkinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse do të prezantohet në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës/ave dhe investitorit).

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” 01 Nr. 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitimit.

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

Pronari **Naim (Nazmi) Kadriu** nga fsh. Hajvali p.nr. me kërkesën 05 nr. 350/02-104428/19 dt. 07.05.2019, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Kopjen e planit për parcelën nr.178-16 të evidentuar në Certifikatën e njësisë Kadastrale P-71914002-00178-16 ZK Hajvali ;
- Informimin përmes sistemit online nga “Plani Zhvillimor Komunal” me referencë 1810 dt. 09.08.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Incizimin gjeodezik të punuar nga “Geomatika-Arch” Sh.P.K. me Licencë nr. 01 dt. 24.01.2018 me fotografitë nga terreni i lokacionit;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr. 79542/19 dt. 05.04.2019;
- Projektin konceptual/ideor për parcelën kadastrale në fjalë, të hartuar nga N.N.P. “ProArt” nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 80019599 dt. 20.01.2006;

- Deklaratë / Pëlqim, nga bashkpronarët e ngastrës kadastrale me destinim rrugë nr. P-71914002-00177-48 ZK Hajvali, që të njëjtën t'a shfrytëzojë aplikuesi Naim Kadriu në të ardhmen si rrugë;
- Autorizimin e përgjithshëm dhënë Dijamant Kabashit, të vërtetuar te noteri Vincent Gobat, Reg. B. No 10687 dt. 13.03.2019;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarit dhe të autorizuarit;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-0283691/18 dt. 30.11.2018, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projektit konceptual të prezantuar, ka konstatuar se ky projekt është në harmoni me UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, me kriteret e PZhK-së për atë hapësirë, prandaj kjo drejtori, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur Njoftimin publik me dt. 14.05.2019. Ky njoftim, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë pune në lokacionin në fjalë, dhe meqenëse në ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo syqyerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e mësipërme, 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 13 pika 1.2 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe të 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 në harmoni me rrethinën, prandaj 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 gjerë me ndarjen e sipërfaqeve për ndërrimin e destinimit të kulturës.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund t'i 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 u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie, dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-104428/19 dt. 07.05.2019.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-104428/19 dt. 12.06.2019**

Punoi:
Sh. Gorani



U.D. Udhëheqëse e sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





Titulli i Projektit:

Hartimi i projektit konceptual të shtëpisë së banimit, P+1 Hajyvali, Prishtinë

Data:

Prill 2019

Investitor:

Naim Kadriu

Nr. i parcelës:

00178-16

Projektues:



NNP "PROART" Prishtinë
Tel: 044 252 763
e-mail: proart.ks@gmail.com

Menaxher i projektit:

Dijamant KABASHI, i.d.n.

Projektues:

Ferdane KULETA arch.

Faza:

PROJEKTI I
ARKITEKTURËS

PËRSHKRIMI:

GJENDJA FAKTIKE

Kodi i files:

NK_PA_02

Perfaqesia:

P=1:500

Nr. i files:

A-02

OSTINA
YENES

