



01-1007

	<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 Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-121120/19 dt. 27.05.2019 të aplikuesve/bashkëpronarëve Shkurte Gashi-Zogu dhe Haki Gashi nga Prishtina, lagjja Ulpiana, Blloku A4, Hyrja 3 nr. 3, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpis familjare, në rr. “Isa Kastrati” në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 10.07.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve Shkurte Gashi-Zogu dhe Haki Gashi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-121120/19 dt. 27.05.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/Shtëpia “1”, “2”, “3”, “4”, “5” dhe “6”, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 317-2 ZK Matiçan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “ndërtim individual”.

Bashkëpronarët, me shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 2190 dt. 24.04.2019, të datës 25.04.2019, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 317-2.....S=2240 m².....Shkurte Gashi-Zogu dhe Haki Gashi.....”arë e klasës 5”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 317-2 ZK Matiçan, gjendet e ndërtuar një pllakë betoni, me dim. 11.51x8.04 m, e cila duhet të rrënohet para fillimit të realizimit të ndërtimit të kompleksit të ndërtesave individuale banimore-shtëpi familjare;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi verilindje-jugperëndim, me disnivel ~7 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale të asfaltuar, gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 313-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues “P.SH. Rrugët”;
- Sipas PZHU-së destinimi i zonës është “ndërtim individual”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa ndihmëse në shërbim të tyre.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale

ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i tyre me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjdhja urbane" bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i kompleksit prej 6 (gjashtë) ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpi familjare "1" $S=192.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,
Etazhitet: P+1

Shtëpi familjare "2" $S=192.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,
Etazhitet: P+1

Shtëpi familjare "3" $S=192.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,
Etazhitet: P+1

Shtëpi familjare "4" $S=192.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,
Etazhitet: P+1

Shtëpi familjare "5" $S=192.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,
Etazhitet: P+1

Shtëpi familjare "6" $S=192.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,
Etazhitet: P+1

Sipërfaqja e përgjithshme: $S=1152.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave individuale banimore/shtëpive familjare, të jetë për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së, është I ÷ III etazhe mbi tokë;

Kompleksi me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP) për pjesën e dedikuar për banim është $0.2 (20\%) \div 0.3 (30\%)$ dhe shprehur në sipërfaqe ndërtimore është:

Shtëpi familjare "1" $S=331 \times 0.2=66.20 \text{ m}^2 \div 331 \times 0.3=99.30 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=90.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "2" $S=315 \times 0.2=63.00 \text{ m}^2 \div 315 \times 0.3=94.50 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=90.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "3" $S=314 \times 0.2=62.80 \text{ m}^2 \div 314 \times 0.3=94.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=90.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "4" $S=334 \times 0.2=66.80 \text{ m}^2 \div 334 \times 0.3=100.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=90.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "5" $S=346 \times 0.2=69.20 \text{ m}^2 \div 346 \times 0.3=103.80 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=90.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "6" $S=306 \times 0.2=61.00 \text{ m}^2 \div 306 \times 0.3=91.80 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=90.00 \text{ m}^2$ / projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Shtëpi familjare "1" $S=331 \times 0.6=198.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=0.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "2" $S=315 \times 0.6=189.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=0.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "3" $S=314 \times 0.6=188.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=0.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "4" $S=334 \times 0.6=200.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=0.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

- Shtëpi familjare “5” $S=346 \times 0.6=207.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=0.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,
- Shtëpi familjare “6” $S=306 \times 0.6=183.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=0.00 \text{ m}^2$ / projekt propozimit /.
- Koeficienti i minimal të parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Shtëpi familjare “1” $S=331 \times 0.4=132.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=205.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “2” $S=315 \times 0.4=126.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=151.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “3” $S=314 \times 0.4=125.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=193.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “4” $S=334 \times 0.4=133.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=147.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “5” $S=346 \times 0.4=138.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=227.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “6” $S=306 \times 0.4=122.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=179.00 \text{ m}^2$ / projekt propozimit /.
 - Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është $0.6 \div 0.8$. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.

Shtëpi familjare “1” $S=331 \times 0.6=198.60 \div 264.80 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=192.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “2” $S=315 \times 0.6=189.00 \div 252.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=192.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “3” $S=314 \times 0.6=188.40 \div 251.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=192.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “4” $S=334 \times 0.6=200.40 \div 267.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=192.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “5” $S=346 \times 0.6=207.60 \div 276.80 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=192.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “6” $S=306 \times 0.6=183.60 \div 244.80 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=192.00 \text{ m}^2$ / projekt propozimit /.
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
 - Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$. Te fasadat anësore dhe të pasme, pa hapje apo me hapje të kthinave sekondare, kjo distancë mund të zvogëlohet apo të ndërtohet në kufi të parcelës, me pëlqim të vërtetuar nga pronari i parcelës fqinje. Në rastet kur ndërtohet në kufi, në atë fasadë nuk lejohen hapje;
 - Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se $5\text{m}'$ për rrugë me gjerësi deri në $7\text{m}'$;
 - jo më pak se $7.5\text{m}'$ për rrugët me gjerësi $7 \div 15\text{m}'$;
 - jo më pak se $10\text{m}'$ për rrugët me gjerësi mbi $15\text{m}'$;
 - Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m ;
 - Qasja në parcelë të ndërtesës / shtëpisë familjare të jetë nga rruga lokale ekzistuese dhe e planifikuar për zgjerim, sipas normave të komunikacionit;

- Për një ndërtesë individuale banimor / shtëpi familjare të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo oborrit – parcelës;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës 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 pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 317-2 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore dhe rrugës së planifikuar, të përcaktuara me vijën rregulluese, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar. Rruga e planifikuar brenda bllokut, pas ndarjes të regjistrohet në regjistrin kadastral me lloj të shfrytëzimit të parcelës “infrastrukturë-rrugë”.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelaëa, punuar nga gjeometri i licencuar, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës).
- 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. dhe PTK-ja.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 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, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur “Shtojca 2” të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale - kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullësinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

VII. 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” 01nr.434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit).

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 317-2 ZK Matičan, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2240-294 (rruga)=1946 m². Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

IX. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/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 dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa

e taksës dhe tarifës sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit konor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017, 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, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin.

X. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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/bashkëpronarët Shkurte Gashi-Zogu dhe Haki Gashi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-121120/19 dt. 27.05.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/ shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-121120/19 dt. 27.05.2019 dhe shkresën “Plotësim lënde”, 05 Nr. 350/02-121120/1/19 dt. 19.06.2019, dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, aplikuesit/bashkëpronarët kanë prezantuar këtë dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 317-2, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914050-00317-2 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, hartuar nga “arc&art” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71264580;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 2190 dt. 24.04.2019, të datës 25.04.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr. 09;
- Manuali i propozimit për ndarje të parcelës kadastrale nr. 317-2 ZK Matiçan, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr. 09;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Haki Gashit, nr. 120965/19 dt. 27.05.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Besnik Zogu, sipas kërkesë së Shkurte Gashi-Zogu, nr. 118936/19 dt. 23.05.2019;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e letërnjoftimit e aplikuesve/bashkëpronarëve.

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/0121120/19 dt. 27.05.2019, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, ka konstatuar se:

Parcela kadastrale nr. 317-2 ZK Matiçan, në pronësi private të dy bashkëpronarëve (Haki Gashi dhe Shkurte Gashi-Zuka), me sipërfaqe të përgjithshme $S=2240m^2$, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013 dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim “ndërtim individual”.

Kjo drejtori, paraprakisht marrjes së vendimit përfundimtar, konkretisht në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së referuar më lartë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 05.06.2019, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m, për të njoftuar publikun me synimin e bashkëpronarëve 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 09.06.2019, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sygjerim.

Më tutje, në procedurë të shqyrtimit të mëtejme të kësaj kërkesë, është konstatuar se, bazuar në incizimin gjeodezik dhe pjesën grafike të projektit konceptual të prezantuar, përkatësisht në situacionin e gjerë, kushtet ndërtimore janë propozuar vetëm për pjesën jugore të parcelës kadastrale në fjalë, e propozuar për ndarje në sipërfaqe $S=306\text{ m}^2$, dhe duke propozuar qasjen nga rruga publike, përmes rrugës së planifikuar brenda vetë parcelës në trajtim, me gjerësi 3.50 m , andaj përmes shkresës “Kërkesë për plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr. 350/02-121120/19 dt. 27.05.2019, të datës 05.06.2019, është kërkuar nga aplikuesit, që për vazhdimin e procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore dhe vendosjen e drejtë të kësaj çështjeje, t’i prezantojnë kësaj drejtorie projektin konceptual me propozim të kushteve ndërtimore për tërë parcelën kadastrale nr. 317-2, duke përfshirë propozimin për ndarje të parcelës dhe rrugës për qasje deri te rruga publike, në pajtueshmëri edhe me bashkëpronarin tjetër, duke u bazuar në nenin 21, pika 6 e Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, në harmoni me parametrat urban (vija rregulluese, vija ndërtimore, ISHP-ja, ISD-ja, etazhiteti, etj.), të përcaktuar me PZHU-në, me të cilët janë informuar përmes shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 2190 dt. 24.04.2019, të datës 25.04.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe në kriteret e përcaktuara dhe të përshkruara në shkresën “Mendim nga faza e komunikacionit”, dhënë nga zyrtari përgjegjës për çështje të komunikacionit.

Aplikuesit, përmes shkresës “Plotësim lënde”, 05 Nr. 350/02-121120/1/19 dt. 19.06.2019, kanë prezantuar dokumentacionin e kërkuar, përkatësisht projekti konceptual-“zgjdhja urbane” dhe manualin gjeodezik me propozim për ndarje të parcelës kadastrale nr. 317-2 ZK Matiqan, duke propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me 6 (gjashtë) ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, të planifikuara të ndërtohen në kuadër të gjashtë njësive/parcelave kadastrale, të propozuara për ndarje, sipas manualit gjeodezik për ndarje të parcelës në fjalë, punuar nga gjeodeti i licencuar. Planifikimi dhe pozicionimi i ndërtesave individuale banimore/shtëpve familjare është bërë në harmoni me kriteret urbane të PZHU-së, duke respektuar edhe distancat në mes ndërtesave, nga rruga ekzistuese dhe nga kufiri i parcelës, si duke respektuar edhe normat dhe standardet tjera për projektim të ndërtesave të tilla.

Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes së parcelës së trajtuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën V të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Sipas gjendjes ekzistuese, në kuadër të kësaj parcele, është e betonuar një pllakë, me dim. $11.51 \times 8.04\text{ m}$, të cilën bashkëpronarët janë të obliguar që para ndërtimit të kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, ta rrethojnë, duke pasur parasysh se, sipas normave të planifikimit dhe kriterëve për ndërtim, në kuadër të një parcele lejohet ndërtimi i një ndërtese – shtëpie familjare.

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 kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet :

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Shkurte Gashi Zogu, nga Matiqani, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-121120/19 dt.27.05.2019, bazuar në Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor rruga kyçëse dy kahore për automjete, duhet të aplikohet me gjerësi minimale prej 5.5m, si dhe trotuari me gjerësi prej minim 1.25m se paku nga njëra anë e rrugës. Kyçja në rrugën “Bedrush Çollaku” duhet të parashihet me rreze të lakesave minimale prej 4.0m, për automjete referente të udhëtarëve”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të “Udhëzimit Administrativ i 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjdhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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 të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara, manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr. 317-2 ZK Matëçan.

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 ti përcillet organit epror – MMPH.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-121120/18 dt. 27.05.2019.

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. 350/02-121120/19 DT. 10.07.2019**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija _____ Prishtinë

Nr. i njësise kadastrale / Br. katastarske jedinice : 684-0.680-10

Zona kadastrale / Katastarska zona: Maticanë _____

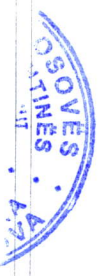
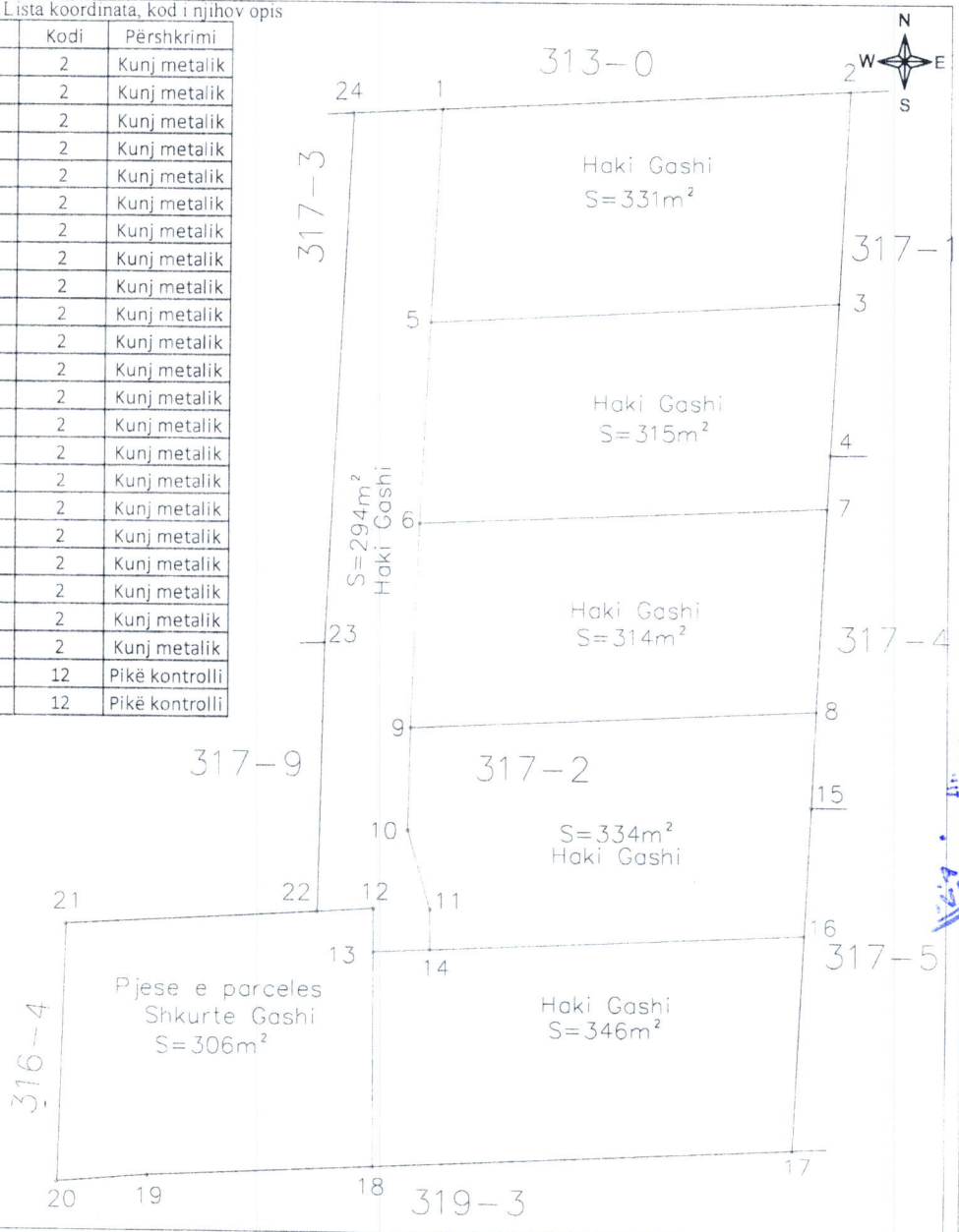
Numri i lëndës / Broj predmeta: ----/2019

Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel _____

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1600

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr	Y	X	Z	Kodi	Përshkrimi
1	7515910.03	4722845.70	0.00	2	Kunj metalik
2	7515935.24	4722846.90	0.00	2	Kunj metalik
3	7515934.61	4722833.76	0.00	2	Kunj metalik
4	7515934.15	4722824.41	0.00	2	Kunj metalik
5	7515909.40	4722832.47	0.00	2	Kunj metalik
6	7515908.80	4722820.06	0.00	2	Kunj metalik
7	7515933.99	4722821.09	0.00	2	Kunj metalik
8	7515933.39	4722808.63	0.00	2	Kunj metalik
9	7515908.32	4722807.49	0.00	2	Kunj metalik
10	7515908.18	4722801.19	0.00	2	Kunj metalik
11	7515909.56	4722796.32	0.00	2	Kunj metalik
12	7515906.06*	4722796.36	0.00	2	Kunj metalik
13	7515906.07	4722793.66	0.00	2	Kunj metalik
14	7515909.57	4722793.82	0.00	2	Kunj metalik
15	7515933.10	4722802.74	0.00	2	Kunj metalik
16	7515932.72	4722794.86	0.00	2	Kunj metalik
17	7515932.07	4722781.65	0.00	2	Kunj metalik
18	7515906.10	4722780.43	0.00	2	Kunj metalik
19	7515892.15	4722779.78	0.00	2	Kunj metalik
20	7515886.55	4722779.34	0.00	2	Kunj metalik
21	7515887.02	4722795.28	0.00	2	Kunj metalik
22	7515902.57	4722796.16	0.00	2	Kunj metalik
23	7515902.93	4722812.66	0.00	12	Pikë kontrolli
24	7515904.52	4722845.44	0.00	12	Pikë kontrolli



Rilevoi / Snimio: Muzafer K. Mustafa
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanise/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____



Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

