

01-1548



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

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 dhe 44 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. 350/02-165383/19 dt. 11.07.2019 të aplikuesve/bashkëpronarëve Osman Ahmeti nga Prishtina, rr. “Hamdi Gashi” nr. 20 në Prishtinë, dhe Fatmir, Florim dhe Enver Krasniqi nga Matiçani-Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, në rr. “Afrim Kiçina” në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 25.11.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve Osman Ahmeti nga Prishtina, dhe Fatmir, Florim dhe Enver Krasniqi nga Matiçani-Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-165383/19 dt. 11.07.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/Shtëpia “2”, me etazhitet P+0, Shtëpia “3”, me etazhitet P+1, dhe Shtëpia “4”, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 221-1 ZK Matiçan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, 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 04-350/01-244718/18 dt. 05.10.2018, të datës 22.10.2019, 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. 221-1.....S=2475 m².....Osman Ahmeti, Fatmir, Florim dhe Enver Krasniqi.....”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. 22-1 ZK Matiçan, gjendet e ndërtuar një shtëpi individuale banimore, me etazhitet P+2;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi verilindje-jugperëndim, me disnivel ~3.50 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale të asfaltuar “Afrim Kiçina”, gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 223-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues “P.SH. Rrugë publike”;
- 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 për realizimin/ndërtimin e ndërtesave individuale banimore /shtëpive familjare, sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet

e planifikimit hapësiror, rregullativet ngjore në fuqi dhe projekt propozimit/projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- 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 - "zgjidhja urbane" bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 221-1 ZK Matičan, planifikohet ndërtimi i kompleksit prej 3 (tri) ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, duke përfshirë në kompleks edhe 1 (një) shtëpi ekzistuese, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpi familjare "1" $S=257.64 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,

(Shtëpi ekzistuese) Etazhitet: P+2

Shtëpi familjare "2" $S=116.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,

Etazhitet: P+0

Shtëpi familjare "3" $S=403.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,

Etazhitet: P+1

Shtëpi familjare "4" $S=212.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,

Etazhitet: P+1

Sipërfaqja e përgjithshme: $S=776.64 \text{ m}^2$ / 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" $S=85.80 \text{ m}^2$ / sipas gjendjes ekzistuese /,

Shtëpi familjare "2" $S=638 \times 0.2 = 127.7 \text{ m}^2 \div 638 \times 0.3 = 191.65 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,

$S=120.04 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "3" $S=585 \times 0.2 = 117 \text{ m}^2 \div 585 \times 0.3 = 176 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,

$S=176 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "4" $S=558 \times 0.2 = 111.6 \text{ m}^2 \div 558 \times 0.3 = 167.4 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,

$S=106 \text{ m}^2$ / sipas 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 gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit. Sipas planit të situacioni-zgjidhja urbane, ndërtesat e planifikuara nuk kanë sipërfaqe shfrytëzuese nëntokësore.

- 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, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), 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" $S=344.20 \text{ m}^2$ / sipas gjendjes ekzistuese /,

Shtëpi familjare "2" $S=638 \times 0.4 = 255.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,

$S=464.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "3" $S=585 \times 0.4 = 234.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,

$S=296.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare "4" $S=558 \times 0.4 = 223.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,

$S=399.70 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

- 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 etazhitet 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” $S=257.40 \text{ m}^2$ / sipas gjendjes ekzistuese /,

Shtëpi familjare “2” $S=638 \times 0.6 \div 0.8 = 382.80 \div 510.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=120.04 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “3” $S=585 \times 0.6 \div 0.8 = 351.00 \div 468.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=404.19 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,

Shtëpi familjare “4” $S=558 \times 0.6 \div 0.8 = 334.80 \div 446.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,
 $S=212.00 \text{ m}^2$ / sipas 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 përdhës 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. 221-1 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore të planifikuara dhe rrugës ekzistuese, të përcaktuara me vijën rregulluese, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

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, Planin e 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 kyçe 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” - Ndrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VII. 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 përfshi 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 zdhukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin 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 "Organizmi 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;

VIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.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 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).

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 221-1 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 5”, 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 ti 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 $S=664+627+616=1907 \text{ m}^2$. 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.

X. 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 kohor 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.

XI. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesit/bashkëpronarët Osman Ahmeti nga Prishtina, dhe Fatmir, Florim dhe Enver Krasniqi nga Matičani-Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02–165383/19 dt. 11.07.2019, 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 - Shtëpia “1”, me etazhitet P+0, dhe Shtëpia “2”, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02–165383/19 dt. 11.07.2019, dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, aplikuesit/bashkëpronarët kanë prezantuar këtë dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 212-1, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914050-00221-12 ZK Matičan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual-“zgjdhja urbane”, hartuar nga “BonArch” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811272217;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-244718/18 dt. 05.10.2018, të datës 22.10.2019, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin “Situacioni i terrenit ekzistues në P-221-1 (pjesë)”, me propozimin për ndarje të sj, punuar nga gjeodeti i licencuar Hamit Basholli nga Prishtina, me licencë nr. 132;
- Aktin noterial “Pëlqim”, i bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr. 221-1 ZK Matičan, Fatmir dhe Enver Krasniqi, dhe Osman Ahmeti nga Prishtina, përmes të cilit japin pëlqimin për propozimin e dhënë për ndarje të parcelës, sipas skicës së punuar nga “GjeoGauss” shpk, në Prishtinë, me licencë nr. 31, i redaktuar dhe noterizuar te noterja Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë, LRP. Nr.rendor: 448/2019, dt. 21.06.2019 (kopje);

- Aktin noterial "Deklaratë dhe autorizim për përfaqësim", dhënë nga Osman Ahmeti nga Prishtina, për Besa Zhilivoda Lushtaku nga Prishtina, për ndërmarrje të veprimeve, i redaktuar dhe noterizuar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, Numri Rendor i LRP 1527/2019 dt. 14.03.2019 (kopje);
- Aktin noterial "Deklaratë dhe autorizim për përfaqësim", dhënë nga Fatmir Krasniqi nga Prishtina, për Besa Zhilivoda Lushtaku nga Prishtina, për ndërmarrje të veprimeve, i redaktuar dhe noterizuar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, Numri Rendor i LRP 1909/2019 dt. 27.03.2019 (kopje);
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Osman Ahmetit, nr. 141567/19 dt. 11.07.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Florim Krasniqi, sipas kërkesës së Fatmir Krasniqi, nr. 165237/19 dt. 11.07.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Enver Krasniqi, nr. 165237/19 dt. 11.07.2019;
- Fotokopja e letërnjoftimit e aplikuesve/bashkëpronarëve.
- Fotot e lokacionit;

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-165383/19 dt. 11.07.2019, 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. 221-1 ZK Matiçan, në pronësi private të bashkëpronarëve Osman Ahmeti, dhe Fatmir, Florim dhe Enver Krasniqi, me sipërfaqe të përgjithshme $S=2475 \text{ m}^2$, 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 18.07.2019, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m , për të njoftuar publikun me synimin e 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 22.07.2019, 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 për tërë parcelën kadastrale në fjalë, duke propozuar ndarjen e saj në 4 (katër) njësi/parcela ndërtimore, me sipërfaqe $S_1=556 \text{ m}^2$, $S_2=668 \text{ m}^2$, $S_3=631 \text{ m}^2$ dhe $S_4=620 \text{ m}^2$, Njësitë/parcelat ndërtimore janë propozuar të ndahen sipas manualit gjeodezik për ndarje të parcelës në fjalë, punuar nga gjeodeti i licencuar, dhe bazuar në aktin noterial "Pëlqim", i bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr. 221-1 ZK Matiçan, Fatmir dhe Enver Krasniqi, dhe Osman Ahmeti nga Prishtina, përmes të cilit japin pëlqimin për propozimin e dhënë për ndarje të parcelës, sipas skicës së punuar nga "GjeoGauss" shpk, në Prishtinë, me licencë nr. 31, i redaktuar dhe noterizuar te noterja Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë, LRP. Nr.rendor: 448/2019, dt. 21.06.2019. Planifikimi dhe pozicionimi i ndërtesave individuale banimore/shtëpve familjare është bërë 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", 04-350/01-244718/18 dt. 05.10.2018, të datës 22.10.2019, 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, si dhe 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.

Njësitë/parcelat ndërtimore të propozuar për ndarje, kanë qasje përmes rrugës lokale të asfaltuar "Afrim Kiçina", gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 223-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues "P.SH. Rrugët publike", në rrugën publike të planifikuar, konform me nenin 21, pika 6 e Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor.

Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes së parcelës së trajtuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së

Prishtinës, sipas përshkrimit në pikën V të këtij vendimi, dhe ku, sipas gjendjes ekzistuese, në kuadër të kësaj parcele, përkatësisht në pjesën veriore të saj, gjendet e ndërtuar ndërtesa individuale banimore/shtëpia familjare, me etazhitet P+2, për të cilën është propozuar ndarja e pjesës së parcelës me sipërfaqe S=553 m², duke respektuar parametrat urban (vija rregulluese, vija ndërtimore, ISHP-ja, ISD-ja, etazhiteti, etj.), të përcaktuar me PZHU-në.

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 Osman Ahmeti, nga Matiqani, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-165383/19 dt.11.07.2019, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese “Afrim Kiqina” në Matiqan, sipas prezantimit në situacion për ndërtesat banimore - shtëpi individuale të propozuara 02 me etazhitet P+0, 03 me etazhitet P+1 dhe 04 me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohen si të tilla. Kyçjet duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve edhe në kohën kur realizohen ato”.

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 “Udhëzim 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja 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 dhe manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr. 221-1 ZK Matiqan.

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. 350/02-165383/19 dt. 11.07.2019.

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. 350/02-165383/19 DT. 25.11.2019**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi



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



