

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. 350/02-199518/19 dt. 15.08.2019, të aplikuesve Bajram Gashani, Bajram Sinani, Gazmend Kajtazi, Xhevdet Bunjaku nga Prishtina, “Al Trade Holding” LL.C. dhe “Al Trade” shpk, me seli në Prishtinë, dhe investitorit “Al Trade Holding” LL.C, me seli në Prishtinë, Veternik, Veranda D4, hyrja A, Lagja Kalabria, për caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit ideor/kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore /shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 26.11.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Bajram Gashani, Bajram Sinani, Gazmend Kajtazi, Xhevdet Bunjaku nga Prishtina, “Al Trade Holding” LL.C. dhe “Al Trade” shpk, me seli në Prishtinë, dhe investitorit “Al Trade Holding” LL.C, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810247404, dhe me përfaqësues Bajram Gashani nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-199518/19 dt. 15.08.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor/kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, gjithsejtë 233 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi “L” – 27 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “L1”- 1 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “L2”- 1 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “M1”- 100 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “M2”- 38 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “Dyshe” – 23 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “Dyshe1” – 1 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “Varg”- 40 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “Varg1”- 1 shtëpi, me etazhitet P+1, dhe Tipi “Varg2”, 1 shtëpi, me etazhitet P+1, si dhe ndërtesat tjera në shërbim të kompleksit-komunitetit, si: Ndërtesa për këshillin shtëpiak, me etazhitet P+1, Ndërtesa afariste-komerciale, me etazhitet P+1, dhe Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhe, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1279-3, 1357-1,1358-1, 1358-2, 1359-0, 1360-2, 1361-1, 1361-2, 1362-0, 1363-0, 1364-0, 1365-0, 1366-1, 1366-2, 1367-0, 1376-1, 1376-2 dhe 1377-0 ZK Çagllavicë, dhe me trajtim me këmbim edhe të parcelës kadastrale nr. 1360-1 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues “P.SH. Kuvendi Komunal Prishtinë”, me parcelat kadastrale nr. 220-21, 221-11, 221-12, 237-1, 237-2, 237-4, 237-5 dhe 237-44 ZK Çagllavicë, të propozuara për këmbim, sipas projekt propozimit/plani i situacionit-“zgjidhjes urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-156871 dt. 27.08.2013, ku sipas këtij plani, një pjesë e kësaj zone është e planifikuar me destinim “zonë ekzistuese urbane”, një pjesë me destinim “propozim i bashkangjitur i konstruksionit të zonës”, dhe pjesa tjetër “kualiteti i tokës bujqësore”, ku nuk lejohet ndërtimi.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Informatë nga Plani Zhvillimor Urban-PZHK”, me referencë: 1726-1738 dhe 1727-1738 dt. 13.06.2018, të datës 18.06.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

$S=250 \times 0.3=75.00 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHK-së /,
 $S=361 \times 0.3=108.30 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,
 $S=74.69 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "Varg 1"

$S=239 \times 0.3=71.70 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHK-së /,
 $S=74.69 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "Varg 2"

$S=244 \times 0.3=73.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën, sipas PZHK-së /,
 $S=74.69 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Ndërtesa për këshillin shtëpiak

$S=2310 \times 0.3=693.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së /,
 $S=676.0 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Ndërtesa afariste-komerciale

$S=447 \times 0.3=134.10 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së /,
 $S=134.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Ndërtesa e institucionit parashkollor-cerdhe

$S=709.00 \times 0.3=212.70 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së /,
 $S=213.00 \text{ m}^2$ / 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 gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit. Sipas planit të situacioni-zgjidhja urbane, ndërtesat e planifikuar nuk kanë sipërfaqe shfrytëzuese nëntokësore.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), 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 sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:

Tipi "L"

$S=498 \times 0.4=199.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=316.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 $S=811 \times 0.4=324.40 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=634.20 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "L 1"

$S=593 \times 0.4=237.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=340.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "L 2"

$S=963 \times 0.4=385.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=673.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "M1"

$S=397 \times 0.4=158.80 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=242.90 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 $S=544 \times 0.4=217.60 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=338.90 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "M2"

$S=320 \times 0.4=128.00 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=208.37 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 $S=348 \times 0.4=139.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=224.10 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "Dyshe"

$S=269 \times 0.4=107.60 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=191.71 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 $S=398 \times 0.4=159.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=287.60 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "Dyshe 1"

S=259x0.4=103.60 m² / lejuar për parcelën, sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=157.00 m² / sipas projekt propozimit /.

Tipi "Varg"

S=250x0.4=100 m² / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=145.90 m² / sipas projekt propozimit /.

S=361x0.4=144.40 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=259.40 m² / sipas projekt propozimit /.

Tipi "Varg 1"

S=239x0.4=95.60 m² / lejuar për parcelën, sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=141.70 m² / sipas projekt propozimit /.

Tipi "Varg 2"

S=244x0.4=97.70 m² / lejuar për parcelën, sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=145.00 m² / sipas projekt propozimit /.

Ndërtesa e këshillit shtëpiak

S=2310x0.4=924.00 m² /sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=1577.60 m² / sipas projekt propozimit /.

Ndërtesa afariste-komerciale

S=447x0.4=178.80 m² /sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=314.00 m² / sipas projekt propozimit /.

Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhe

S=709x0.4=283.60 m² /sipas Vendimit të Kryetarit /

S=496.40 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, nuk është i përcaktuar, lejohet etazhiteti maksimal P+1. 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.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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;
- Qasja e planifikuar në kompleksin me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare dhe ndërtesa në shërbim të kompleksit-komunitetit, si: Ndërtesa për këshillin shtëpiak, Ndërtesa afariste-komerciale dhe Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhe, si dhe me infrastrukturë përcjellëse, të jetë nga rruga lokale, ekzistuese dhe e kubëzuar, gjegjësisht parcela kadastrale nr. 1675-2 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues "P.SH. Rrugët", me gjendje faktike dhe kadastrale "infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar", dhe më pas qasja në parcelat e ndara, përmes rrugëve të brendshme të planifikuara të kompleksit, sipas Plani i situacionit-"zgjdhja urbane";
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për Ndërtesat e banimit të ulët/ndërtesat e banimit dhe biznesit, numri minimal i vendparkimeve (VP) apo vendeve për garazhin për 100 m² të bruto sipërfaqes se ndërtuar (BSN), është 2 VP (vendparkime);
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbrimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjdhja 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;

- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- 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;
- 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;

XII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri**, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- 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;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar 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.

XIII. 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 e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar 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 dhe investitorit).

XIV. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1279-3, 1357-1, 1358-1, 1358-2, 1359-0, 1360-1, 1360-2, 1361-1, 1361-2, 1362-0, 1363-0, 1364-0, 1365-0, 1366-1, 1366-2, 1367-0, 1376-1, 1376-2 dhe 1377-0 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara si kulturë “arë e klasës 1”, “arë e klasës 2”, “arë e klasës 3” dhe “kullosë e klasës 3”, 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, që rregullojnë këtë fushë. Për paisje 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 Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. 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/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale, nr. 1279-3, 1357-1, 1358-1, 1358-2, 1359-0, 1360-2, 1361-1, 1361-2, 1362-0, 1363-0, 1364-0, 1365-0, 1366-1, 1366-2, 1367-0, 1376-1, 1376-2 dhe 1377-0 ZK Çagllavicë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 1”, “arë e klasës 2”, “arë e klasës 3” dhe “kullosë e klasës 3”, 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 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 parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=149916 \text{ m}^2$. 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.

XV. 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 dhënie 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 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, 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 rrënimimit.

XVI. 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.

e njëja sipërfaqe është planifikuar të ndahet në gjithsej 236 njësi-parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme S=93884 m², prej tyre 233 shtëpi banimore dhe tri parcela ndërtimore për ndërtesat tjera në shërbim të kompleksit-komunitetit, si: Ndërtesa për këshillin shtëpiak, Ndërtesa afariste-komerciale, dhe Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhe, si dhe katër njësi tjera-parcela kadastrale-rrugë dhe gjelbërim i planifikuar, me sipërfaqe të përgjithshme S=51462 m². Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuara për ndërtim, të konceptuara në 233 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi “L”, Tipi “L1”, Tipi “L2”, Tipi “M1”, Tipi “M2”, Tipi “Dyshe”, Tipi “Dyshe1”, Tipi “Varg”, Tipi “Varg1”, dhe Tipi “Varg2”, si dhe ndërtesat tjera në shërbim të kompleksit-komunitetit, si: Ndërtesa për këshillin shtëpiak, Ndërtesa afariste-komerciale, dhe Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhe, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHK-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit. Për tipet e shtëpive banimore Tipi “Dyshe1”, Tipi “Varg1”, dhe Tipi “Varg 2”, është propozuar nga aplikuesit që koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën e përdhësës të rritet për 10 %,mnga ajo e lejuar 30 %, sipas PZHK-së, me kusht që gjatë hartimit të projektit ideor të ndërtesave të planifikuara, të aplikohet arkitektura e qëndrueshme, konform nenit I të Vendimit të Kryetarit të Komunës, me nr. 01-031-185481 dt. 18.08.2015.

Aplikuesit dhe investitori, para aplikimit për leje ndërtimore duhet të përfundojnë procedurat për këmbimin, bashkimin dhe ndarjen e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për bashkim dhe ndarje të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin VI, VII dhe VIII të këtij akti, si dhe të bëjnë ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale-rrugëve të planifikuara brenda kompleksit të trajtuar, sipas përshkrimit në pikën VIII të dispozitivit të këtij vendimi.

Ndërsa, meqenëse parcelat kadastrale nr. 1279-3, 1357-1,1358-1, 1358-2, 1359-0, 1360-1, 1360-2, 1361-1, 1361-2, 1362-0, 1363-0, 1364-0, 1365-0, 1366-1, 1366-2, 1367-0, 1376-1, 1376-2 dhe 1377-0 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara si kulturë “arë e klasës 1”, “arë e klasës 2”, “arë e klasës 3” dhe “kullosë e klasës 3”, 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, 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, që rregullojnë këtë fushë, obligohen pronarët dhe investitori, që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojnë këtë çështje, duke ju drejtuar me kërkesë kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, dhe e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, duke bërë edhe pagesën e kompesimit për atë ndërrim të destinimit, 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, që rregullojnë këtë fushë, sipas përshkrimit në pikën XIV të këtij akti.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjdhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Al Trade Holding L.L.C., Bajram Gashjani, Bajram Sinani, Gazmend Kajtazi, Xhevdet Bunjaku, në Qagllavicë, Prishtinës, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-199518/19 dt.15.08.2019, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “nnnnn” për kompleksin e shtëpive individuale kryesisht me etazhitet P+1, përmes rrjetit rrugor dy kahorë dhe pjesërisht njëkahor të paraparë sipas kësaj zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Sipas kësaj zgjidhje urbane në rrjetin rrugor në brendi të kompleksit janë të parapara edhe vendparkimet për njësit banimore – shtëpitë. Me këtë zgjidhje urbane duhet të respektohen rregullat e komunikacionit për qarkullim të automjeteve dhe të këmbësorëve, dhe të respektohen kushtet teknike të sigurisë dhe të arrihen kushtet e dukshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve dhe të respektohen kriteret minimale të pjerrësive gjatësore dhe tërthore të rrugëve dhe udhëkryqeve 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-“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 -”zgjdhja urbane” me ndërtesa të planifikuara dhe manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelës kadastrale nr. 1279-3, 1357-1,1358-1, 1358-2, 1359-0, 1360-1, 1360-2, 1361-1, 1361-2, 1362-0, 1363-0, 1364-0, 1365-0, 1366-1, 1366-2, 1367-0, 1376-1, 1376-2 dhe 1377-0 ZK Çagllavicë.

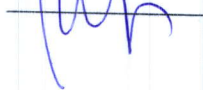
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do ti përcillet organit epror – MMPH.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-142534/19 dt. 19.06.2019.

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. 350/02-142534/19 DT. 26.11.2019**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi



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



