



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-2293/17

Në bazë të nenit 21 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, 22, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.07.2016, 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 dhe UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së, 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, Vendimit të MMPH-së me nr. A-76/19 dt.27.06.2019 dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02 – 0222986/17 dt. 05.09.2017, të pronarit Rahman Haradini nga Fushë Kosova, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e shtëpive individuale të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 20.12.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE pronarit Rahman Haradini nga Fushë Kosova, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 0222986/17 dt. 05.09.2017, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e 17 shtëpive individuale të banimit, me etazhitet B+P+1, në kuadër të parcelave kadastrale me 578-2, 603-3, 603-2, 603-5, 603-6, ZK Zllatar.

II. LOKACIONI i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-rtimit156871 dt.27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Zonë ekzistuese urbane”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkesit janë informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, në Prishtinë, me referencë 05-350-302670, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, me datë 03.01.2017.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit / parcelave kadastrale, nr. 578-2, 603-3, 603-2, 603-5, 603-6, ZK Zllatar, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqet, pronarët, komponentët e hipotekës dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 578-2; S=50,0914m²; Rahman Haradini; Arë e klasës 4 (pjesa prej 10,720.0 m² e trajtohet me këto kushte);
 - nr. 603-3; S=5,720m²; Rahman Haradini; Mal i klasës 3 (e njëjta sipërfaqe trajtohet me këto kushte);
 - nr. 603-2; S=7,310m²; Rahman Haradini; Arë e klasës 4 (pjesa prej 6,954.0 m² trajtohet me këto kushte) ;
 - nr. 603-5; S=5,222m²; Rahman Haradini; Arë e klasës 4 (pjesa prej 762.0 m² trajtohet me këto kushte)
 - nr. 603-6; S=5,222m²; Rahman Haradini; Arë e klasës 4 (pjesa prej 2,060.0 m² trajtohet me këto kushte);Sipërfaqja totale e trajtuar me këto kushte S= 26,216.0 m²;
- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Është tokë urbane pa infrastrukturë: rrugë lokale e pa asfaltuar, pa ujë, pa kanalizim, pa rrjet elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara nuk ka ndërtime të ndërtuara në parcelat kadastrale, pra janë të zbrazëta;

- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes, gjegjësisht rrugë e pa asfaltuar e cila shtrihet përmes parcelave kadastrale me nr. 00578-0, 00574-0;

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin e shtëpive individuale të banimit në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), sipas planifikimeve nga Plani Zhvillimor Komunal, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në këto ndërtesa, shtrirja e ndërtesave, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vend parkimet e ndërtesave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i situacionit të gjerë, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.30%;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës, lejohet max.60%;
- Në kuadër të kompleksit të shtëpive të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë;
- Bazuar në kriteret e planit:
 - distanca te objektet e banimit individual në mes të ndërtesave duhet të jetë 5-10m;
 - Distanca në mes të vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese është sipas pjesës grafike nga plani urban 3-5m;
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas planit urban është P+1;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Kuota e përdhësës së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit; kuota e përdhësës së ndërtesës nuk bën të jetë më e ulët se niveleta e rrugës publike; kuota e përdhësës së ndërtesës mund të jetë maksimum 1,2 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;
- Qasjet në ndërtesa të jenë nga rrugët e planifikuara sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane të ndërtesave dhe lidhja me rrugën publike;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore të parashihen edhe vend parkimet e makinave për nevojat e shfrytëzuesve të shtëpive, për të gjitha tipet e ndërtimit standardi i garazhimeve është 1.0 garazhë/ për njësi banimore;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore dhe të kompleksit të planifikohen hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe normat dhe standardet e planifikimit.

V. Në bazë të Vendimit me nr. A-76/19 dt.27.06.2019, të lëshuar nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinorë dhe Vendimit Nr.16/127 dt.24.04.2013 për caktimin e zonave të mbrojtura dhe masat e tyre mbrojtëse të burimit uhor sipërfaqësor- Akumulimi i Badovcit, kërkohet që para aplikimit për leje ndërtimore pala të pajiset me Pëlqim Mjedisor ose Autorizim Mjedisor nga MMPH-ja, pëlqim me të cilin përcaktohen të gjitha kriteret mbi lejimin apo ndalimin e ndërtimit. Kriteret e përcaktuara me Pëlqim Mjedisor ose Autorizim Mjedisor nga MMPH-ja janë pjesë përbërëse e

pikës IV. të këtyre Kushteve Ndërtimore. Në rast të mos sigurimit të Pëlqim Mjedisor ose Autorizim Mjedisor nga MMPH-ja, kushteve ndërtimore pushojnë së vlejtori.

VI. Autorizimet që dalin nga këto kushte ndërtimore për ndërmarrjen e veprimeve procedurale-administrative siç është përcaktuar në pikat VII deri XIV, fillojnë së vlejtori vetëm pas sigurimit të Pëlqim Mjedisor.

VII. NDARJA / BASHKIMI parcelimi dhe bashkimi i parcelave kadastrale nr.578-2, nr.603-2, nr. 603-3, nr. 603-5, dhe nr. 603-6, ZK Zllatar, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të përcaktuar me Plani i situacionit i zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Gëzim Halili me Nr.Lic.149.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen dhe bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manuali i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit i cili do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar 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 vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në Plani e situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. 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 elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a dhe PTK.

IX. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti kryesor i shtëpive, 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. dhe V., "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësitor", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;;
- Situacionin - zgjidhja urbane në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projekti struktural (vizatimet, përshkrimi teknik dhe paramasa),
- Projektin e elektrikës (vizatimet, përshkrimi teknik dhe paramasa),

- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit në rrjetin e qytetit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes të instalimeve të makinerisë për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin e trajtimit të ujerave të zeza,
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

X. MARRËVESHJA PËR INFRASTRUKTURË – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

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 parcelës-ave dhe investitorit);

XI. NDËRRIMI I DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr.578-2, nr.603-2, nr. 603-3, nr. 603-5, dhe nr. 603-6, ZK Zllatar, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë “arë e klasës 4” dhe “mal i klasit 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 parcelat e parapara 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, pas sigurimit të pëlqimit për Vlerësimin e Ndikimit në Mjedis nga MMPH-ja, 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;

XII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – të parcelave kadastrale nr.578-2, nr.603-2, nr. 603-3, nr. 603-5, dhe nr. 603-6, ZK Zllatar, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, ku është evidentuar lloji i shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4” dhe “mal i klasit 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-parcelat ndërtimore, sipas Plani i situacionit të zgjidhja urbane, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e secilës parcelë ndërtimore, bazuar në manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar për pjesë të parcelave kadastrale nr.578-2, nr.603-2, nr. 603-3, nr. 603-5, dhe nr. 603-6, ZK Zllatar, si dhe bazuar në kualitetin e tokës së përshkruar në paragrafin III. të këtij vendimi. Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Kompensim - pagesa do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. 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" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit 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.

XIV. Dokumentacioni ndërtimor për MASAT E MBROJTËSE NGA ZJARRI të hartohet 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.

XV. VLEFSHMËRIA e vendimit të 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit Rahman Haradini nga Fushë Kosova me kërkesën 05nr.350/02 – 0222986/17 dt. 05.09.2017, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e 17 shtëpi individuale të banimit në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 – 0222986/17 dt. 05.09.2017, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit për parcelat kadastrale: nr.578-2, nr.603-2, nr. 603-3, nr. 603-5, dhe nr. 603-6, ZK Zllatar;
- Certifikatat e njësisë kadastrale: P-71914032 -00578-2, P-71914032 -00603-2, P-71914032 -00603-3, P-71914032 -00603-5, P-71914032 -00603-6 ZK Zllatar;
- Manualin e situacionit të terrenit të parcelave kadastrale: nr.578-2, nr.603-2, nr. 603-3, nr. 603-5, dhe nr. 603-6, ZK Zllatar, punuar nga Gëzim Halili me numër të licencë nr.149;



- Vërtetimin e obliguesit tatomor, Rahman Haradin, nr.22296/17/9104892956 dt.05.09.2017,
- Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, në Prishtinë, me referencë 05-350-302670, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, me datë 03.01.2017;
- Projekt propozimin konceptual – zgjidhjen urbane, hartuar nga “4M GROUP” SH.P.K. nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 70608871;
- Autorizimi për përfaqësim Nr.Ren.LRP.3978/2017,
- Vendimi nga MMPH me nr. ZSP-867/2018 dt. 08.08.2018,
- Kërkesa për prova nga MMPH me nr. ZSP-762/18 dt. 16.07.2018,
- Vendimi nga MMPH me nr. SP-02 / 2221-3/19 dt.27.06.2019 (A-76/19),
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02 – 0222986/17 dt. 05.09.2017, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionin për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Ndërtesat e planifikuara dhe parcelat kadastrale, nr.578-2, nr.603-2, nr. 603-3, nr. 603-5, dhe nr. 603-6, ZK Zllatar, përfshihet në kuadër Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-156871 dt.27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Zonë ekzistuese ndërtimore”, destinim ky edhe i synuar nga kërkuessit / pronarët e parcelave kadastrale dhe Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje” i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.035-186833 dt.02.10.2013, i paraparë për gjelbërim. Bazuar në këtë përmes shkresës elektronike, kjo Drejtori i është drejtuar Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm me dt 26 09.2017, për sqarime se a ka mospërputhje në mes të dy planeve Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje” dhe PZHK. Me dt.20.09.2017, kjo drejtori ka pranuar pergjigjen nga DPSZHQ, ku është njoftuar se planet kanë mospërputhje ndërmjet veti.

Pas pranimit të përgjigjes në fjalë Drejtoria e Urbanizmit, me dt.23.11.2017, i është drejtuar Sektorit Ligjor për udhëzim se me cilin plan duhet të vazhdoj shqyrtimi i lëndës, meqenëse ka mospërputhje në mes të dy planeve. Me 27.11.2017 është kthyer përgjigje nga Sektori Ligjor, dhe citon: ”Plani hapësinor i nivelit më të lartë merret Plani Zhvillimor Komunal apo Plani Zhvillimor Urban varësisht se në cilin plan është identifikuar hapësira në fjalë, në rast se Plani Zhvillimor Komunal dhe Plani Zhvillimor Urban nuk janë në përputhshmëri me njëra tjetrën sa i përket hapësirës në fjalë, si plan i vlefshëm merret Plani Zhvillimor Komunal”.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, duke vendosur sipas kërkesës me Vendimin nr. 05-350/02-0222986/17 dt. 15.05.2018, ka refuzuar kërkesën në fjalë, me arsyetimin se lokacioni në fjalë për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore është e mbuluar nga Plani Zhvillimor Komunal, sipas të cilit kjo zonë është e paraparë për ndërtim dhe Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje” të paraparë për gjelbërim si dhe në afërsi të liqenit të Badovcit, për të cilën zonë ekziston Vendimi nr. 16/127 dt. 24.04.2013, për caktimin e zonave të mbrojtura dhe masat e tyre mbrojtës të burimit ujor sipërfaqësor-akumulimi i Badovcit.

Bazuar në ankesën e palës me Vendimin nr. A-242/18 dt. 08.08.2018, ka anuluar Vendimin nr. 05-350/02-0222986/17 dt. 15.05.2018 e Drejtorisë së Urbanizmit dhe obligon këtë drejtori se këtë çështje ta procedoj nga fillimi konform nenit 20 dhe 21 të Ligjit për ndërtim. Kjo drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës me Vendimin nr. 05-350/02-0222986/17 dt. 28.02.2019, për të dytën herë ka refuzuar kërkesën në fjalë, me arsyetimin se lokacioni në fjalë për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore ndodhet në afërsi të liqenit të Badovcit, për të cilën zonë ekziston Vendimi nr. 16/127 dt. 24.04.2013, për caktimin e zonave të mbrojtura dhe masat e tyre mbrojtës të burimit ujor sipërfaqësor-akumulimi i Badovcit, me arsyetimin se në këtë zonë nuk lejohet ndërtimi.

Bazuar në ankesën e palës me Vendimin A-76/19 dt. 27.06.2019 MMPH ka shfuqizon pjesërisht Vendimin nr. 05-350/02-0222986/17 dt. 28.02.2019 e Drejtorisë së Urbanizmit dhe njëherit e detyron këtë drejtori të veproi sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe Vendimit nr. 16/127 dt. 24.04.2013, për caktimin e





Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planirvanja / Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

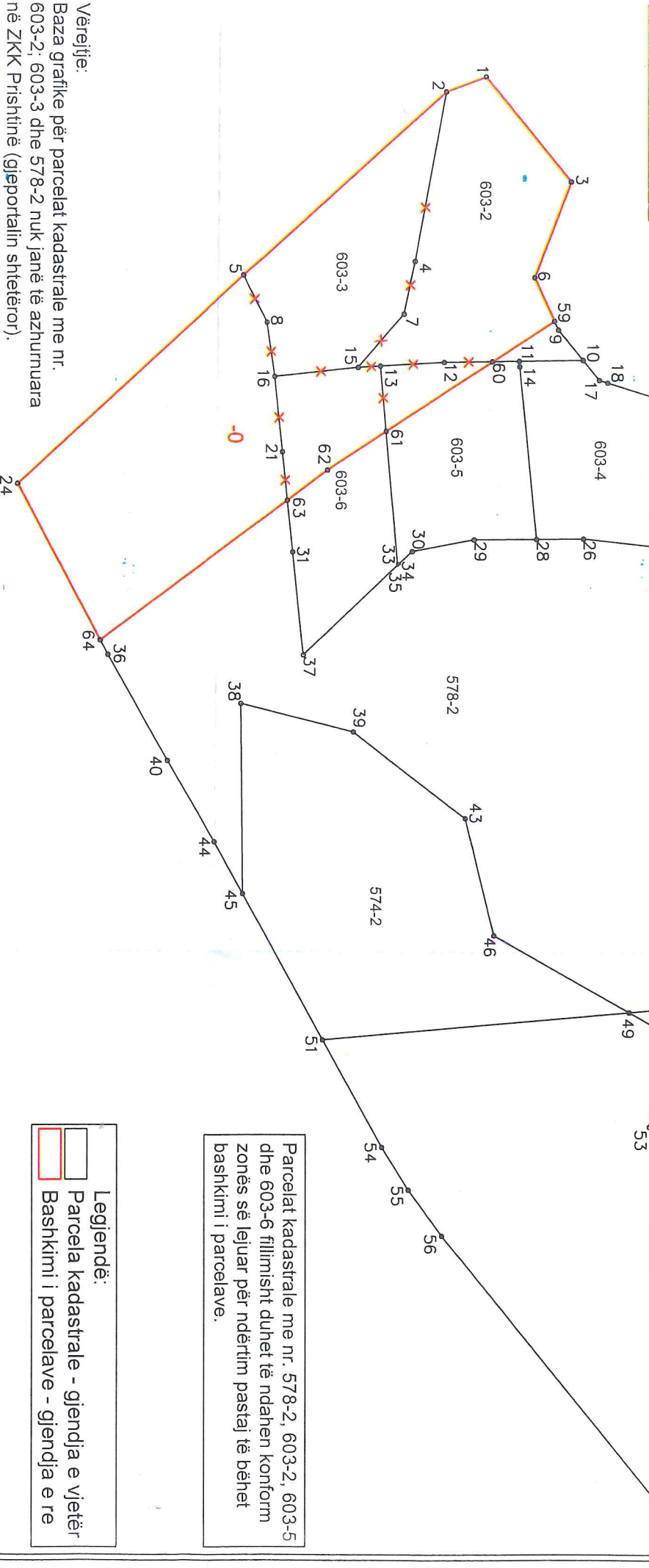
Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 603-2; 603-3;

Zona kadastrale / Katastarska zona: Zllatar Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / VISTA katastarske jedinice : Parcele Shkalla e zvogimit / Razmera plana 1: 2500

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr	Y	X	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58																																				
1	7518055.925	4720889.860	7518274.278	4720849.699	7518274.378	4720850.654	7518315.660	4720717.010	7518337.700	4720777.869	7518350.492	4720829.247	7518363.660	4720744.140	7518378.109	4721021.440	7518388.073	4721022.958	7518389.774	4720880.425	7518400.280	4720765.580	7518423.704	4720778.522	7518442.654	4720893.383	7518447.990	4721032.088	7518471.360	4721023.200	7518477.380	4720955.127	7518485.717	4720969.950	7518489.710	4720815.060	7518521.404	4721041.731	7518528.846	4720964.149	7518538.090	4720842.440	7518557.330	4720854.620	7518578.150	4720869.940	7518625.310	4721083.210	7518707.830	4720976.390	7518239.650	4720980.780	7518263.266	4720934.195	7518263.460	4720912.860	7518263.724	4720884.507	7518269.003	4720856.438	7518269.120	4720801.390	7518269.789	4720994.863



Vërejtje:
Baza grafike për parcelat kadastrale me nr.
603-2; 603-3 dhe 578-2 nuk janë të azhuruara
në ZKK Prishtinë (gjeportalin shtetëror).

Rilevoi / Snimio: Gëzim Halili

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ time i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 149

Nënskrimi / Potpis: _____

(Signature)

Data e rilevimit / Datum snimanja: 25.11.2019



Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsontit zyrtar/ time i prezime sluzbenog lica)

Nënskrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Legjendë:
Parcela kadastrale - gjendja e vjetër
Bashkimi i parcelave - gjendja e re

Parcelat kadastrale me nr. 578-2, 603-2, 603-3 dhe 603-6 fillimisht duhet të ndahen konform zonës së lejuar për ndërtim pastaj të bëhet bashkimi i parcelave.