

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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-0257545/18 dt.24.10.2018, të pronarit, Ramush Sinani, nga Prishtina, rr. 'Fan S. Noli' nr.11, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.12.2018, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Ramush Sinani nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0257545/18 dt.24.10.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në lagjen 'Kolovicë' në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 3811-0 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartëcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim individual" Pronari me "Informim nga "PZHU", përmes sistemit online, me referencë 04 nr.350/01-0278860/17 dt.15.11.2017, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe lloji i shfrytëzimit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 3811-0, me $S= 314.0 \text{ m}^2$, me pronar Ramush Sinani, "Tokë ndërtimore";
 - nr.3812-0, me $S= 243.0 \text{ m}^2$, me pronar Ramush Sinani, "Tokë ndërtimore";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela për të cilën po caktohen kushtet ndërtimore është e zbrazët;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët ;
- Parcela ka qasje në rrugën publike përkatësisht parcelës kadastrale nr.3833-0 ZK Prishtinë;

- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe kryesisht destinimi i tyre është banim individual.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas planit rregullues, të jetë për "Banim individual".
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+2;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHU-së, është max.20-30%;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së, është maksimum 0.6-0.8. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrume;
- Shfrytëzimi i nëntokës së parcelës (ISHN), mund të jetë max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, sipas Vendimit 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës (ISGJ), duhet të jetë së paku 40%, sipas Vendimit 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është 0.75H, gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, ëc, depo, shkallë dhe garazhe, distanca minimale është 0.5H, mirëpo në marrëveshje me fqinjët, kjo distancë mund të zvoglohet. Distanca minimale e bodrumit nga parcela fqinje duhet të jetë min.1.5 m.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga ekzistuese publike, përkatësisht parcela kadastrale nr.3833-0 ZK Prishtinë;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- 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 parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. **Kyçja në infrastrukturë** - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për 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.

VI. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesve të fazave përkatëse, që projekti kryesor i hartuar për nevojat e realizimit të ndërtimit, të jetë i zbatueshëm dhe konform të gjitha ligjeve përkatëse në fuqi.

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

VIII. Ndarja dhe bashkimi, i parcelave kadastrale nr.3811-0 dhe 3812-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas manualit gjeodezik të prezantuar, ku sipërfaqja prej 49.0 m², nga parcela nr.3812-0, i bashkangjitet parcelës nr.3811-0, ndërsa sipërfaqja prej 8.0 m², nga parcela nr.3811-0 i bashkangjitet parcelës nr.3812-0, siq janë prezantuar në manualin gjeodezik të punuar nga kompania e licencuar gjeodete.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit.

Procedura e ndarjes dhe bashkimit të do 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 në Planin e situacionit-"zgjidhjen urbane" dhe manualin e bashkimit dhe ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore

IX. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 - 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin 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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Pronari, Ramush Sinani, nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-0257545/18 dt.26.10.2018, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në lokacionin e përkthyer në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Dëshminë mbi pronësinë e parcelave kadastrale nr.3811-0 dhe nr.3812-0, të evidentuara në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-03811-0 dhe P-71914059-03812-0 ZK Prishtinë;
- Informatën mbi kriteret e Planit Zhvillimor Urban me referencë 04 nr.350-01-0278860/17 dt.15.11.2017, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Deklaratën - Pëlqimin LRP-Nr.rend.6448/2018 dt.08.08.2018, sipas të cilës, z.Xhelal Nuhiu, në cilësinë e bashkëpronarit të parcelës nr.3796-0 ZK Prishtinë, jep pëlqimin e përvokueshëm që fqiu i tij z.Ramush Sinani, të ndërtoj nga zero (0) deri në një (1) m' larg kufirit të pronës së tij;

- Deklaratën – Pëlqimin LRP-Nr.rend.9943/2018 dt.29.11.2018, sipas të cilës, znj. Selbije Pireva në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.3797-0 ZK Prishtinë, jep pëlqimin e parevokueshëm që fqiu i sajë z.Ramush Sinani, të ndërtoj nga zero (0) deri në një (1) m' larg kufirit të pronës së sajë;
- Pëlqimin e z.Avdyl Islami dhe z.Besim Islami, të vërtetuar nga noteri sipas referencës BRZ.817/2018 dt.28.11.2018, në cilësinë e pronarëve të parcelës kadastrale nr.3798-0 ZK Prishtinë, japin pëlqimin që z.Ramush Sinani, mund të ndërtojë nga 0.80 – 1.00 m' nga kufiri i parcelës së tyre;
- Pëlqimin e znj.Remzije Beqiri, me vendbanim në Achen, Gjermani, në cilësinë e trashëgimtares së vetme të pronës / parcelës kadastrale nr.3802-0 ZK Prishtinë, sipas të cilës jep pëlqimin që z. Ramush Sinani, mund të ndërtoj nga zero (0) deri në një (1) m' larg kufirit të parcelës kadastrale të sajë;
- Incizimin gjeodezik dhe manualin gjeodezik, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "CADCOM" sh.p.k., me numër të licencës 34;
- Projektin konceptual për parcelën kadastrale në fjalë punuar nga "Metric" sh.p.k.;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të bashkangjitur, ka konstatuar se aplikuesi nuk i ka respektuar të gjitha kriteret e PZHU-së, andaj përmes shkresës 05 nr.350/02-0257545/18 dt.19.11.2018, ka kërkuar nga aplikuesi përmirësimin e projektit konceptual të prezantuar në afatin e përcaktuar ligjor, të cilin aplikuesi e ka prezantuar me dt.04.12.2018.

Pas prezantimit të plotësimit të kërkuar, kjo drejtori ka shqyrtuar kërkesën në tërësi, dokumentacionin e prezantuar me provat e bashkangjitura, ka konsultuar dokumentet e planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, PZHU-në, dhe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 10.12.2018. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë 5 ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Si rrjedhojë, bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së 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 për caktimin e kushteve ndërtimore.

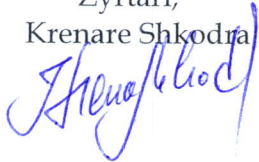
Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes / bashkimit të parcelave.

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 të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

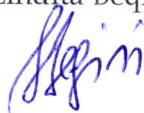
Ky Vendim u përpilua në gjashtë (6) kopje identike dhe i dorëzohet: Aplikuesit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Drejtorisë së Kadastrit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-0257545/18 dt. 18.12.2018

Zyrtari,
Krenare Shkodra



U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Lindita Beqiri



DREJTORI,
Ardian Olluri





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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

Zona kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: PRISHTINË

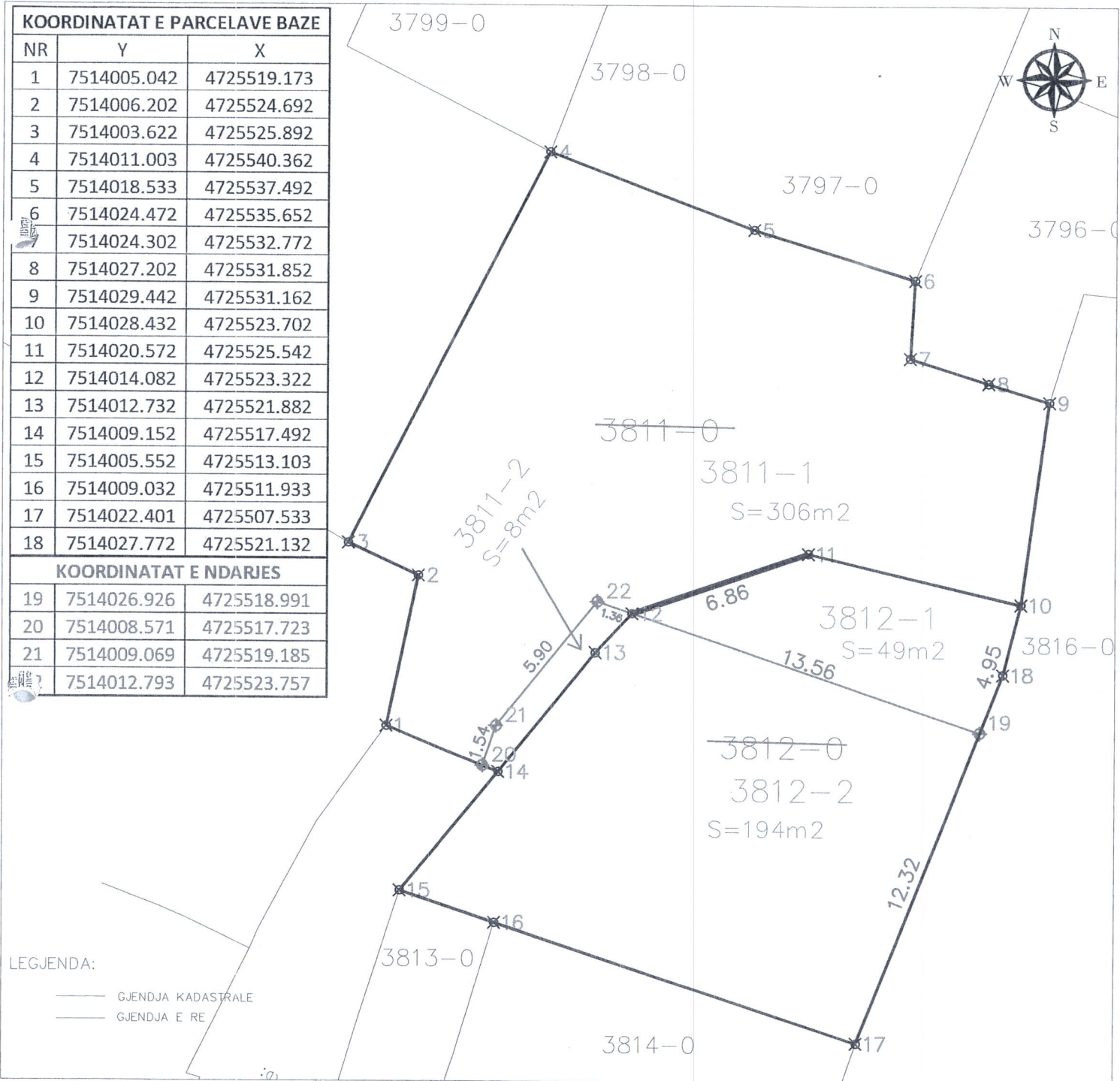
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 3811-0,3812-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: PRISHTINË

Lënda: Propozim per ndarjen e parcelave:3811-0,3812-0

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 200



Rilevoi / Snimio: CADCOM sh.p.k. - Agon BLAKAJ (BSc.Geo.)
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompensit/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 34

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 02.10.2018



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

