



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



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 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. 350/02-0266244/18 dt. 06.11.2018 të pronarit Rrahman Përvetica nga Prishtina, Rr. Arben Xheladini, nr.92, Arbëri, në Prishtinë, 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, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 24.04.2018, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE pronarit Rrahman Përvetica nga Prishtina, Rr. Arben Xheladini, nr.92, Arbëri, në Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0266244/18 dt. 06.11.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës/ shtëpisë individuale të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale nr. 6152-0, e evidentuar në Certifikatën e njësisë kadastrale me P-71914059-06152-0, ZK Prishtinë.

II. LOKACIONI i pjesës së parcelës kadastrale të lartcekur, 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 përmes Sistemit online me datë 20.09.2018 me "Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU", me referencë nr. 1861 dt. 10.09.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e 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 klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 6152-0, ZK Prishtinë, me S=590m², me pronar Rrahman Përvetica, “Kullosë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 6152-0, ZK Prishtinë ka ndërtime ekzistuese (një shtëpi individuale P+1, dhe dy ndërtesa tjera me etazhitet S+0;
- Dy nga tri ndërtesat ekzistuese që kanë destinim banim dhe afarizëm, janë të vendosura në vijën rregulluese, pothuajse në gjithë balloren e rrugës së planifikuar me dimension të përafërt 10`-12 m`
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi i perëndimit kah drejtimi veri-lindje, me disnivel ~1.20m`;

- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese furnizuese, rrugët funksionojnë dhe janë të planifikuara sipas planeve detaje të mëhershme- konkretisht planit detaj i lagjes Arbëri, kjo rrugë konkrete është rrugë e planifikuar, për të cilën pala ka ofruar dëshmi të Gjykatës Komunale në Prishtinë me 8-VI, 972, P.Br.885/72 se i është marrë tokë për rrugë;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale të banimit në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të pjesës së 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 Plani i lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Vija e ndërtimit duhet përcaktuar në raport me kategoritë e rrugëve, duke ruajtur minimumet, por varësisht nga zona e qytetit mund të ketë modifikime. Distancat minimale të objekteve nga bordura e rrugës, për rrugë të qytetit do të jetë:
 - jo më pak se 5 m për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
 - jo më pak se 7.5 m për rrugë me gjerësi 7-15 m;
 - jo më pak se 10 m për rrugë me gjerësi mbi 15 m;
- Ndërtimi në pjesën e parcelës kadastrale nr. 6152-0, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore e krijuar pas ndarjes, bazuar në manualin e ndarjes nga gjeodeti i licencuar z.Muzafer Mustafa, ku parcela e re ka ~351m².
- Pjesa e parcelës kadastrale 6152-0 (numri kadastral do të ndryshoj pas ndarjes), e trajtuar me këto kushte kadastrale, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit -e trajtuar brenda vijës rregulluese, është
 - nr.-6152-0, me S~351 m²;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas Planit Zhvillimor Urban, të jetë për “ndërtim individual”, (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Urban, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas Planit Zhvillimor Urban, është 02-03 (20-30%);
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është max. 60%;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban, është 06-08 (60-80%). 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-bodrumë;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, 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, tek zonat e reja të ndërtimit ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, distanca minimale është 0.25H, dhe me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0. Distanca minimale e bodrumit nga parcela fqinje duhet të jetë min.1.5 m (varësisht nga dokumenti i planifikimit hapësinor);
- 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 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/ e prezantuar, në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të parcelës;
- Për shtëpinë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- 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 efijencës 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 50m², 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 projektuesit për fazat e nevojshme.



VII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcela kadastrale nr. 6152-0 ZK Prishtinë, 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 4”, 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, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S~351 m². Kjo sipërfaqe 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, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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 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 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 bashkëinvestim (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);

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 “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 dhe bazuar në dokumentacionin 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.

X. NDARJA / parcelimi i parcelës kadastrale nr.6152-0, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të përcaktuar me Plani i situacionit i zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manuali i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit 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 pronarit, 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.

Faqe 4 prej 7

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. “Radovan Zogoviq” nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242

e-mail: urbanizmi@prishtine.gov.net

XI. 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 Rrahman Përvetica nga Prishtina, Rr. Arben Xheladini, nr.192, Arbëri, në Prishtinë, me kërkesën 05 nr. 350/02-0266244/18 dt. 06.11.2018, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës/shtëpisë individuale të banimit, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.6152-0, ZK Prishtinë, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-06152-0,ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- "Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU", përmes sistemit online me datë 20.09.2018, sipas referencë nr. 1861 dt. 10.09.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar z.Muzafer Mustafa, me numër të licencës 09;
- Projektin konceptual për parcelën kadastrale në fjalë, të hartuar nga NPN "BURSA", nga Ferizaj, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71041085;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Beqir Përvetica, për Rrahim Përvetica, nr. 263387/18-21911291 dt.01.11.2018, lëshuar nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës;
- Deklaratë/ Pëlqim për paluajtshmëri nga z.Sheqir Përvetica bashkëpronar i pjesës ideale prej 1/2 në parcelës P-71914059-06151-3, ZK Prishtinë dhënë për z. Rrahman Përvetica që të ndërtoj në kufi të parcelës së vet kadastrale , e redaktuar para noterit Faton R. Muslija me LRP nr. 3486/2018 dt.09.10.2018;
- Pëlqim fqinjësor për ndërtim nga z. Fatmir dhe Avni Krasniqi bashkëpronar të parcelës kadastrale me P-71914059-06153-1 dhënë z. Rrahman Përvetica për ndërtim në distancë 2 metra nga kufiri i parcelës , e redaktuar para noterit Nystret A. Ahmeti me LRP NR.REND.07273/2018 DT 12.10.2018;
- Vendimin e formës së prerë nga Gjykata Komunale në Prishtinë me P.BR.885/72 DT.08.06.1972;
- Kopje e pavërtetuar me 012 Nr.46-21920/1 dt.15.10.2007 nga Drejtoria e Shërbimeve Publike, Transportit, Mbrojtjes së Ambientit dhe Tokës Ndërtimore ku shpjegohet kronologjia e zhvillimeve e vendimeve gjyqësore dhe sipërfaqja që kalon në shfrytëzim Drejtorisë për Ndërtim Komunal të Prishtinës , si tokë në pronësi shoqërore;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të pronarit dhe gjeodetit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-0266244/18 dt. 06.11.2018, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planit Zhvillimor Urban, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se:

Ndërtesa e planifikuar dhe parcela kadastrale, nr.654-10, ZK Çagllavicë, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal PZHK-së në Prishtinë, në bazë të cilit plan destinimi i parcelës është për ndërtim individual banimor, destinim ky edhe i synuar nga kërkuarët / pronari i parcelave kadastrale.

Bazuar në Plani i situacionit të zgjidhjes urbane të prezantuar dhe dokumentet e bashkangjitura, u konstatua se duhej të qartësohej kërkesa duke u bazuar në gjendjen reale në terren dhe at:-Në parcelën kadastrale me nr. 6152-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-06152-0,ZK

Prishtinë, është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, për ndërtesën e planifikuar me etazhitet B+P+2, me dimensione 10,42m' me 11.0m' ku sipas këtij projekt propozimi janë plotësuar kriteret e përcaktuara me Planit Zhvillimor Urban - PZHU i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, mirëpo sipas gjendje reale në terren ka ndërtime ekzistuese (një shtëpi individuale P+1, dhe dy ndërtesa tjera me etazhitet S+0, ku dy nga tri ndërtesat ekzistuese që kanë destinim banim dhe afarizëm, janë të vendosura në vijën rregulluese, pothuajse në gjithë balloren e rrugës së planifikuar me dimension të përafërt 10`-12 m' dhe këto ndërtesa ekzistuese ishin prezantuar si pjesë e zgjidhjes urbane të projektit ideor.

Prandaj me shpresën nga kjo drejtori për plotësim i dokumentacionit të datës 21.02.2019, u kërkuar nga pala që të specifikonte këto fakte dhe të deklarohej me shkrim se si do ta trajtonte gjendjen:- të rrëronte pjesën e etazhës së ndërtesës të realizuar e cila ka tejkalluar vijën ndërtimore, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU dhe ndërtimet ekzistuese do t'i integroni në ndërtesën e re të planifikuar duke respektuar kriteret e planit ; -do të rrëronte të gjitha ndërtesat e realizuara në parcelën kadastrale me nr.6152-0, ZK Prishtinë dhe do të vazhdonte me realizimin sipas projekt propozimit të cilin e kishte prezantuar në këtë drejtori, apo do të prezantonte ndarje/parcializim të parcelës kadastrale me nr. 6152-0, ZK Prishtinë duke pasur parasysh ndërtimet ekzistuese dhe formim të parcelës ndërtimore duke respektuar kriteret e planifikimeve në fuqi.

Kjo drejtori nxjerr Vendim për pezullim të procedurës së çështjes administrative me afat prej 15 ditësh me 05 Nr.350/02-0266244/18/1, të dt.07.03.2019, pasi që pala kërkon shtyrje të afatit, deri sa të arrij që me gjeodet apo kompani të licencuar gjeodete të prezantoj ndarjen/parcializimin e parcelës kadastrale me nr. 6152-0, ZK Prishtinë.

Kërkesën 05 Nr.945/02-59363/19 dt.14.03.2019, për parcializim të parcelës kadastrale me nr.6152-0, ZK Prishtinë, kjo drejtori këtë procedurë e integron në pikën X. të këtyre kushteve ndërtimore sipas prezantimit e gjendjes ideale nga gjeodeti i licencuar duke i plotësuar kriteret nga PZHU-ja dhe njëkohësisht ndërtimet ekzistuese me destinim afarist i grumbullon në pjesë të parcelës kadastrale, sipas ndarjes ideale të parcelës bazë kadastrale, pasi që është e mundur dhe këto hapësira afariste të cilat janë bazë e të ardhurave materiale të cilat pastaj do ti nënshtrohen procesit të legalizimit, me ç' rast parcela kadastrale nr.6152-0, ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të PZHU-së, dhe për këtë hapësirë nuk ka plan rregullues urban i cili do të përcaktonte kriteret detale të planifikimit, andaj kushtet ndërtimore pjesërisht janë përcaktuar sipas këtij plani, duke i respektuar kriteret dhe parametrat urban si dhe strukturën urbane të këtij plani dhe karakteristikave të rrethinës brenda 50m' nga kufiri i parcelës, bazuar në UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.2 3.05.2017;

Bazuar në nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 08.02.2019 kjo drejtori ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 12.02.2019, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore;

Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të planit sipas të cilin varësisht prej kategorisë së rrugës përcaktohet edhe distanca e pozicionimit të ndërtesave, dhe distanca e tyre në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, 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 13 të "Udhëzimi 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", Drejtorja e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i zgjidhjes urbane i propozuar me projekt propozimin e ndërtesës është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, 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 dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

- **Shtojcë:** Plani i situacionit -zgjidhja urbane.

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 5 (pesë) kopje dhe i dërgohet: Kërkuesit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, në dosje të Lëndës, kësaj Drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-0266244/18 DT. 24.04.2018**

Zyrtar,
Bahtie Uka



u.d. Udhëheqëse Sektorit,
Lindita Beqiri



