



01-2723/18

Në bazë të dispozitave të nenit 21,22 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II- të, të ndërtimeve, duke vendosur sipas kërkesës me nr. 05-350/02-0292013/18 dt. 11.12.2018 të pronarëve – njëkohësisht dhe investitorë, “Agullimi–A” Sh.p.k nga Gjakova dhe Mentor Vitija B.I nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, në Çagllavicë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative ne dt. 25.04.2019 merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve-njëkohësisht dhe investitorë “Agullimi –A” Sh.p.k nga Gjakova me përfaqësues Zeqir Haxhija dhe “Mentor Vitija” B.I nga Prishtina me përfaqësues Mentor Vitija, sipas kërkesës nr. 05-350/02-0292013/18 dt. 11.12.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të 8 (tetë) shtëpive individuale të banimit me etazhitet P+1, lagja “Swiss Village”- faza e II-të, në parcelën kadastrale me nr. 1386-0 dhe pjesërisht në parcelat kadastrale nr. 1385 -2, 1387-1, 1801-2 dhe 1802-2, Zona Kadastrale Çagllavicë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjendet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani këto parcela, shtrihen në zonën e banimit. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar me Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal, me nr. 05-352-159065 dt. 23.07.2015.

III. Gjendja ekzistuese

- Parcelat kadastrale me nr. 1385 -2, 1386-0, 1387-1, 1801-2 dhe 1802-2 Z.K Çagllavicë, gjithësejt kanë sipërfaqe $2057+2443+1482+1489+1770=9,241$ m², ndërsa brenda bllokut urban trajtohen 6,139 m². pasi që parcelat me nr.1385-2, 1387-1, 1801-2 dhe 1802-2(pjesërisht përfshihen në këte bllok. Parcelat kane formë te rregullt, e drejta pronësore-juridike është private (në bazë të kopjeve të planit dhe çertifikatave të njëjive kadastrale).Parcelat me shfrytëzim aktual janë tokë bujqësore, arë e klasës së I-rë.Pranë këtij blloku është i ndërtuar kompleksi me shtëpi individuale, me infrastrukturë, rrugë dhe elektrikë ;
- Terreni është kryesisht i pjerrët;
- Parcelat kadastrale me nr. 1385 -2, 1386-0, 1387-1 ZK Çagllavicë qasen në rrugën lokale ekzistuese;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartëcekura nuk ka shtëpi të ndërtuara.
- Në diametër prej 50 m' ka shtëpi individuale .

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale, në kuadër të bllokut urban, lagja “Swiss Village”(faza 2) përcaktohen duke u bazuar në parametrat urban, të përcaktuar me Planin Zhvillimor Komunal dhe projekt-propozimin, të prezantuar nga aplikuesit, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i shtëpive, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e shtëpive nga kufiri i parcelave, si dhe



- kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Zgjidhjen Urbane, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave është për banim individual.
 - Qasja në parcela duhet të realizohet nga rruga e planifikuar sipas ‘Zgjidhjes Urbane’ e cila rrugë e ndanë kompleksin në dy grupe. Grupi ‘1’ i dizajnuar me tipin ‘T1’ të shtëpive dhe grupi ‘2’ i dizajnuar me tipin ‘T2’ të shtëpive ku përfshihet edhe këndi për lojra të fëmijëve.
 - Etazhiteti i shtëpive është P+1, sipas projektit konceptual dhe zgjidhjes urbane, në harmoni me kriteret e PZHK-së.
 - Sipërfaqja e ndërtesës në bazën e përdhësës duhet të jetë 30 % e sipërfaqes së parcelës;
 - Kuota e përdhësës së shtëpive përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës së planifikuar nga e cila kanë çasje parcelat, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero;
 - Distanca në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore të jetë 3.00 m’ - 5.00 m’;
 - Distanca në mes të ndërtesave të banimit individual është prej 5.00-10.00m’.
 - Distanca e ndërtesës ekonomike prej shtëpive individuale të banimit duhet të jetë min prej 25-30m.
 - Në kuadër të parcelave të parashihet min. një (1) vendparkim për njësi banimi;
 - Gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës ndërtimore që rrethohet dhe dyert duhet të hapen brenda parcelës;
 - Arkitektura e ndërtesave t’i përshtatet ambientit që e rrethon, vlerave ambientale, duke pasur kujdes në harmonizimin e vertikalisitetit dhe horizontalitetit të volumit të ndërtesës dhe me karakteristika të kulturës urbane;
 - Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës kadastrale;
 - Gjatë ndërtimit të ndërtesave, ndërtesat fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate;

V. Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të bëhet bashkimi i parcelave kadastrale që përfshihen brenda bllokut urban ‘Swiss Village’ (faza 2), e pastaj ndarja e tyre sipas zgjidhjes urbane të prezantuar me kërkesën për kushte ndërtimore. Sipas zgjidhjes urbane, është planifikuar rruga brenda bllokut që ka qasje në rrugën publike Anton Santori, tete shtëpi individuale të banimit dhe sipërfaqja për lojë të fëmijëve.

- Grupi ‘1’ me parcelaen kadastrale nr. 1386 dhe pjeserisht parcelen 1387 ZK Çagllavicë, me ndarje në 7 parcela të reja ndërtimore 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, pesë parcela me sipërfaqe ~ 330m² dhe tri parcela tjera me sipërfaqe të përafërta 362, 372 dhe 416m², të destinuar për ndërtimin e 7(shtate) shtëpive për banim individual, Tipi-1 i shtëpive.
- Grupi ‘2’ me pjesen e parces kadastrale nr.1801-, ZK Çagllavicë, me ndarje të nje parcele ndërtimore, me sipërfaqe ~ 372m² e destinuar
- Hapësira për sport dhe rekreacion, e planifikuar në parcelën kadastrale 1802-2 me sipërfaqe ~ 1115 m².
- Rruga e planifikuar brenda bllokut në parcelat kadastrale nr.1801-2,1802-2, 1386-0 dhe 1385-2 me sipërfaqe ~ 2224 m² e cila para aplikimit për ‘Leje ndërtimore’ duhet të regjistrohet në kadastër si kategori – rrugë.

V. Kycja 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 kycje 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).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore nuk mund të bëhet pasi që ‘Termokosi’-Ngrohitorja e Qytetit nuk ka rrjetë në atë zonë.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, 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 ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Inçizimin 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 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Detajet karakteristike dhe të 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;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore
- Paramasën dhe paralogarinë e punëve ndërtimore;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me sinjalizime përkatëse të komunikacionit dhe lidhja-qasja e saj me rrugët dhe komplekset në rrethinë, etj.;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detajet e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektrike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve hidroteknike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit 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 (akustika, termika, masat për efikasitet të energjisë);
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

VII. Për pajisje me leje ndërtimi, duhet të prezantoni:

Pëlqimit nga Ministria e Bujqësisë, për ndërrim të destinimit, nga toka bujqësore në tokë për qëllime tjera, meqenëse, sipas çertifikatës të njësisë kadastrale, parcelat kadastrale janë te evidentuara si tokë bujqësore, arë e klasës së I-rë.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet 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.

VIII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.00484-0 Z.K Prapashticë, në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "VII", 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 Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe e njëjta do të përfshijë ~ 400m² prej sipërfaqes së përgjithshme të parcelës. 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.

IX. 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. 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.

X. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit, 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.

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

Pronarët, njëkohësisht dhe investitorë “Agullimi –A” Sh.p.k nga Gjakova me përfaqësues Zeqir Haxhija dhe “Mentor Vitija” B.I nga Prishtina me përfaqësues Mentor Vitija, me kërkesën nr. 05-350/02-0292013/18 dt. 11.12.2018, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të 8(tetë) shtëpive individuale të banimit me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë, pronarët kanë prezantuar: kopjet e planit dhe certifikatat e pronësisë për parcelat kadastrale me nr. 1385 -2, 1386-0, 1387-1, 1801-2 dhe 1802-2, Zona Kadastrale Çagllavicë, Kontratën për bashkimin e parcelave dhe bashkëndërtim Nr. i LRP: 12891/2018 me REF.2731/2018 dt.11.12.2018, Autorizim I përgjithshëm për përfaqësim LRP. Nr. 1958/2016 I “Agullimi – A” sh.p.k me përfaqësues Zeqir Haxhija për Behar Gashin, Çertifikata e regjistrimit të biznesit e “Agullimi – A” sh.p.k me nr.70906279 e dt.18.12.2012, Çertifikata e regjistrimit të biznesit e “Mentor Vitija” B.I me nr.71256936 e dt.17.03.2016, Informim nga Plani Zhvillimor Komunal, me nr. 05-352-159065 dt. 23.07.2015, Inqizimin gjeodezik të parcelave nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani me numër të licencës 125 dt. 23.08.2018, zgjidhjen urbane të bllokut me projekt konceptual të shtëpive të punuar nga N.P.N. “Archipoints” me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70842238 dt.03.05.2012, kopja e

letërnjoftimit e Zeqir Haxhija, Mentor Vitija dhe Behar Gashi, vërtetimin e tatimit në pronë të Zeqir Haxhija nr. 268653/18 dt.08.11.2018, Vërtetimin e tatimit në pronë të Musli Vitija për Mentor Vitija me nr. 291983/18 dt.11.12.2018, kopja e letërnjoftimit e Zeqir Haxhija, kopja e letërnjoftimit e Mentor Vitija dhe kopja e letërnjoftimit e Behar Gashit.

Drejtoria e Urbanizmit bazuar në dokumentacionin e bashkangjitur, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, ka konstatuar se sipas nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 10,11,12 dhe nenit 13 të Udhëzimit Administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, ka konstatuar se janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar procedura e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (15) ditë në lokacionin në fjalë (prej 12.02.2019 deri më 26.02.2019) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë Drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me caktimin e këtyre Kushteve ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre Kushteve Ndërtimore.

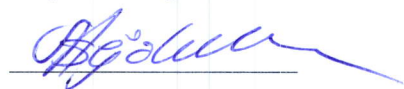
Shtojcë: Situacioni i gjërë dhe i ngushtë i lokacionit.

Udhëzimi 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.

I dërgohet: Aplikuesit, 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-/02-0292013/18 dt. 25.04.2019**

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Lindita Beqiri



