



01-435

Në bazë të nenit 21, 22 dhe 44 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-60414/19 dt. 14.03.2019, të pronarit **Bedri Dragusha** nga Prishtina, rr. “Zekirija Cana” nr. 39, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet B+P+1 me afarizëm në përdhësë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative me dt. 12.04.2019, merr këtë

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit **Bedri (Salih) Dragusha** nga Prishtina, rr. “Zekirija Cana” nr. 39, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-60414/19 dt. 14.03.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me afarizëm në tërë përdhësën, me etazhitet B+P+1 në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, konkretisht në kuadër parcelës kadastrale nr.483-0 ZK Besi.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-156871 dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo është “Zonë ekzistuese urbane”. Lidhur me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar me shkresën “Informim nga PZHK” me referencë nr. 04-350/01-290712/18 dt. 10.12.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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: parcela kadastrale nr. 483-0 ZK Besi; me $S=2.299,0 \text{ m}^2$; me pronar Bedri (Salih) Dragusha; me kulturë është “arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr.483-0 është tokë bujqësore “arë e klasës 4”;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 483-0 ZK Besi, nuk ka ndërtesa tjera;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i rrafshhtë;
- Parcela ka qasje në rrugën magjistrale Prishtinë – Podujevë;
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa ekzistuese, me destinim të përzier: banimor dhe afarist.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimor - afarist, në kuadër të PZHK në Besi, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK-së dhe sipas projektit të prezantuar është “banimor dhe afarist”;
- 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 - “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max. 30 %, ndërsa i propozuar është 20 %;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHK-së është P+1, i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
- Distanca në mes të vijës ndërtimore dhe vijës rregulluese sipas kushteve nga PZHK duhet të jetë 3.00÷5.00 m', ndërsa në mes të ndërtesave individuale për banim duhet të jetë 5.00-10.00 m';
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe të 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 mund të jetë nga rruga ekzistuese, siq është paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” e parcelës, me distancë min. 20.0 m', por pas marrjes së pëlqimit nga Ministria e Infrastrukturës;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes objekteve individuale është 5-10 m', ndërsa me objektet ekonomike apo ndihmëse është 25-30 m';
- Dalja me strehë, konzollë apo ballkon mund të jetë max. 1.20 m' nga vija ndërtimore;
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga ekzistuese, siq është paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” e parcelës;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Arkitektura / dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës së energjisë, dhe t'i 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.
- Gjatë ndërtimit të shtëpisë, ndërtesat fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate.
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, gjelbërimit të planifikuar, hapësirës për vendosjen e mbeturinave, etj;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet të kushtohet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore;
- Gjatë ndërtimit të objektit, objektet fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate;
- Projektimi i objektit afarist të bëhet në tërësi sipas UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të objekteve.

V. Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të plotësohen këto kritere:

- Të sigurohet pëlqimi nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrim të destinimit të tokës, meqenëse në bazë të Certifikatës së njësisë kadastrale, parcela nr. 483-0 ZK Çagllavicë është tokë bujqësore me kulturë "arë e klasës 4, dhe konform dispozitave ligjore të Ligjit për tokë bujqësore nr.02/L-26 dt. 24.06.2005 dhe Udhëzimit Administrativ nr.41/2006 dt. 27.12.2006 që rregullojnë këtë fushë, pas marrjes së këtij pëlqimi, duhet të bëhet pagesa e taksës për ndërrimin e kulturës së tokës.
- Të sigurohet Pëlqimi nga Ministria e Infrastrukturës, për kyqjen në rrugën Nacionale N25, drejtimi Prishtinë -Podujevë.

VI. 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).

VII. 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, normat teknike për siguri nga zjarri, si dhe normat dhe standardet tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) formë 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 përdhese, 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 përdhese 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 paralogarinë 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;
- Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme, se projekti është i zbatueshëm.

VIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 483-0 ZK Besi në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "arë e klasës 4", 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 pajisje 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 MBPZhR. Për pajisje 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 MBPZhR.

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.

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale 483-0 ZK Besi 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 UA të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do t'i ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë një pjesë të parcelës me sipërfaqe prej **S=1138,10 m²**, të parcelës ndërtimore prej S=2.299,0 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.

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 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 do të prezantohet në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës/ave dhe investitorit).

XI. 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” 01 Nr. 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.

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, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin.

XII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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.

Ar sy e t i m

Pronari **Bedri (Salih) Dragusha** nga Prishtina, rr. "Zekirija Cana" nr. 39, me kërkesën 05 nr. 350/02-60414/19 dt. 14.03.2019, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet B+P+1, me afarizëm në tërë përdhësën, në lokacionin e përkthuar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Kopjen e planit për parcelën nr. 483-0 të evidentuar në Certifikatën e njësisë Kadastrale P-71914007-00483-0 ZK Besi;
- Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal nr. 04-350/01-290712/18 dt. 10.12.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Incizimin gjeodezik të punuar nga "Geo-Group" Sh.P.K. me Licencë nr. 52 dt. 03.04.2017;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr. 20937/19 dt. 29.01.2019;
- Projektin konceptual/ideor për parcelën kadastrale në fjalë, të hartuar nga N.P.T. "ARHING" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 80058527 dt. 12.08.2010;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarit;
- Fotografitë nga terreni i lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-0283691/18 dt. 30.11.2018, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projektit konceptual të prezantuar, ka konstatuar se ky projekt është në harmoni me UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, me kriteret e PZHK-së për atë hapësirë, prandaj kjo drejtori, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur Njoftimin publik me dt. 19.03.2019. Ky njoftim, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, dhe meqenëse në ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e mësipërme, 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 pika 1.2 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 të II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHK-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, prandaj 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: - Situacioni i gjerë;
- Situacioni i ndarjes së sipërfaqeve për ndërrimin e destinimit të kulturës.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund t'i 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.

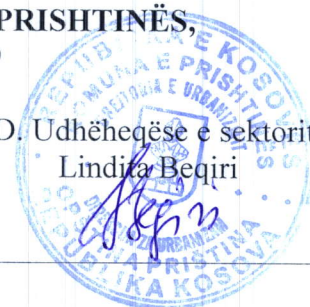
I dërgohet: Kërkuessit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Drejtorisë së Kadastrit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-60414/19 dt. 12.04.2019

Punoi:
Sh. Gorani



U.D. Udhëheqëse e sektorit:
Lindita Beqiri



Faqe 5 nga 5

