

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, 44, dhe 84 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 II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-79669/19 dt. 05.04.2019 së pronarit **Muhamet Qerimi** nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet P+1, në bllokun “L-48-21” të tërësisë urbane “L-48” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Çagllavicë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës Prishtinës, në procedurë administrative me dt. 03.05.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit **Muhamet Qerimi** nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-79669/19 dt. 05.04.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin shtëpisë individuale të banimit me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale nr. 253-9 ZK Çagllavicë, konkretisht në kuadër të bllokut “L-48” të tërësisë urbane “L” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, e cila sipas këtij Plani është evidentuar si parcela me nr. “L-48-21”.

II. Lokacioni, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjendet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për ndërtim individual. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar përmes sistemit online me “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, me referencë nr.1757 dt. 10.07.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;

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, janë:
Parcela nr. 253-9 ZK Çagllavicë; me sipërfaqe S= 400 m²; pronar Muhamet (Arif) Qerimi; me kulturë “Arë e klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në çertifikatat e njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr. 253-9 ZK Çagllavicë është tokë bujqësore me kulturë “Arë e klasës 2”.
- Parcela kadastrale për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit, është e pandërtuar;

- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i rrafshhtë;
- Qasja në parcelë kadastrale realizohet përmes rrugës ekzistuese, që njëkohësisht është e planifikuar edhe me këtë plan;
- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet në bllokun urban "L-48";
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara me destinim 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 si dhe në bazë të "Situacionit të parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të objektit të jetë për banim individual;
- Etazhiteti maksimal i objektit mund të jetë P+2 (sipas projektit të propozuar është P+1);
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP) duhet të jetë 40% e sipërfaqes së parcelës ndërtimore;
- Vija ndërtimore përcakton pozitën e objektit në raport me vijën rregullative dhe paraqet vijën e imagjinuar në të cilën patjetër duhet të vendoset së paku 60% të fasadës së objektit.
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN) të jetë max. 450 m²;
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN) duhet të jetë 60%;
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ) duhet të jetë 25%;
- Qasja në objekt duhet të jetë nga rruga lokale ekzistuese, njëkohësisht rrugë e planifikuar sipas Planit Rregullues;
- Ndërtesa duhet të jetë e vendosur në fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Distanca më e vogël nga parcela fqinje është 3.0 m';
- Terasat, shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat, etj, nuk mund të ndërtohen në distancë më të vogël se 3.0 m' nga parcela fqinje, apo jashtë vijës ndërtimore;
- Kuota e nivelit të përdhësës 0.45 m mbi nivelin e trotuarit;
- Në një parcelë ndërtimore, përveç ndërtesës kryesore, mund të ndërtohen edhe objektet ndihmëse që formojnë tërësi banimi apo tërësi ekonomike (si p.sh. garazhat, etj);
- 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;
- Në kuadër të objektit ose parcelës ndërtimore të parashihet nga një vendparking për çdo njësi banimi;
- Rrethojat kryesisht duhet të jenë transparente apo rrethoja të gjelbra. Baza e rrethojës nuk duhet të jetë më e lartë se 50 cm, mund të jetë nga betoni, tulla apo guri. Pjesa e rrethojës mbi bazë duhet të ndërtohet me materiale të lehta sikur druri, metali apo diçka e ngjajshme. Rrethoja përskaaj rrugës ka lartësi prej max 1.5 m, ndërsa në kufi me parcelën fqinje mund të jetë max 2.0 m;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

- Arkitektura e objektit të ri t'i përshtatet ambientit që e rrethon, vlerave ambientale, duke pasur kujdes në harmonizimin e vertikalitetit 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.

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. 253-9 ZK Çagllavicë është tokë bujqësore me kulturë "arë e klasës 2" dhe konform dispozitave ligjore të Ligjit për tokë bujqësore nr. 02/L-26 dt. 24.06.2005 dhe UA 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 bëhet ndarja e parcelës kadastrale nr. 253-9 ZK Çagllavicë në 2 (dy) parcela të reja, gjegjësisht prej sipërfaqes së përgjithshme prej 400 m², të hiqet pjesa e cila shtrihet jashtë vijës rregulluese me sipërfaqe prej 32 m², (e përcaktuar sipas planit dhe situacionit për kushte ndërtimore 17.04.2019 të punuar nga gjeodeti i DU).

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, numri i identifikimit, dhe adresa e vendndërtimit;
- 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 energji 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.

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, 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;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- 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 "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim"
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme, se projekti është i zbatueshëm.

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 253-9 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës - tokë bujqësore, me kulturë "arë e klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës pyjore 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 t'i ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=368 \text{ m}^2$. 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 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;
- 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 aplikuesit.

X. 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” 01 Nr. 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

Pronari **Muhamet (Arif) Qerimi** nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-79669/19 e dt. 05.04.2019, ka kërkuar nga Drejtoria Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Me kërkesë, pronarët kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë e parcelës kadastrale nr. 253-9, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914075-00253-9 ZK Çagllavicë.
- Informatën përmes sistemit online nga Plani Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim” me nr. 1757 dt. 10.07.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Incizimin gjeodezik, me fotografitë e lokacionit, të punuar nga gjeodeti i licensuar Xhavit Fetahu, me numër të licencës 75;
- Projektin konceptual të shtëpisë së banimit, të hartuar nga “F-Kod Construction” Sh.p.k. me seli në Prishtinë, me nr. biznesi 71180743;
- Pëlqimin për ndërtim të shtëpisë në distancë deri 1,20 m’ nga pronarja e parcelës fqinje nr. 253-10 Sevdije (Zaim) Çitaku, të vërtetuar te noter Sinan Visoka, LRP.Nr. 2229/2019;
- Pëlqimin për ndërtim në distancë deri 1,50 m’ dhe 2.3 m’, nga pronari i parcelës fqinje nr. 254-13 Ilir Rama, të vërtetuar te noter Sinan Visoka, LRP.Nr. 2229/2019;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr. 79658 dt. 05.04.2019;
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë dhe dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit 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 publik me datë 11.04.2019. Ky njoftim, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë 5 ditë në lokacionin në fjalë, dhe meqenëse në ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht në 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues Urban 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:

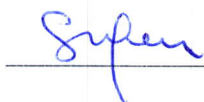
- Plani i situacionit -"zgjidhja urbane",
- Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

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 dorëzohet: Aplikuesit; Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; Drejtorisë së Kadastrit; në dosje të lëndës; kësaj drejtorie; Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-79669/19 dt. 03.05.2019

Punoi:
Sh. Gorani



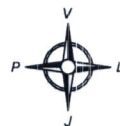
U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Lindita Beqiri





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

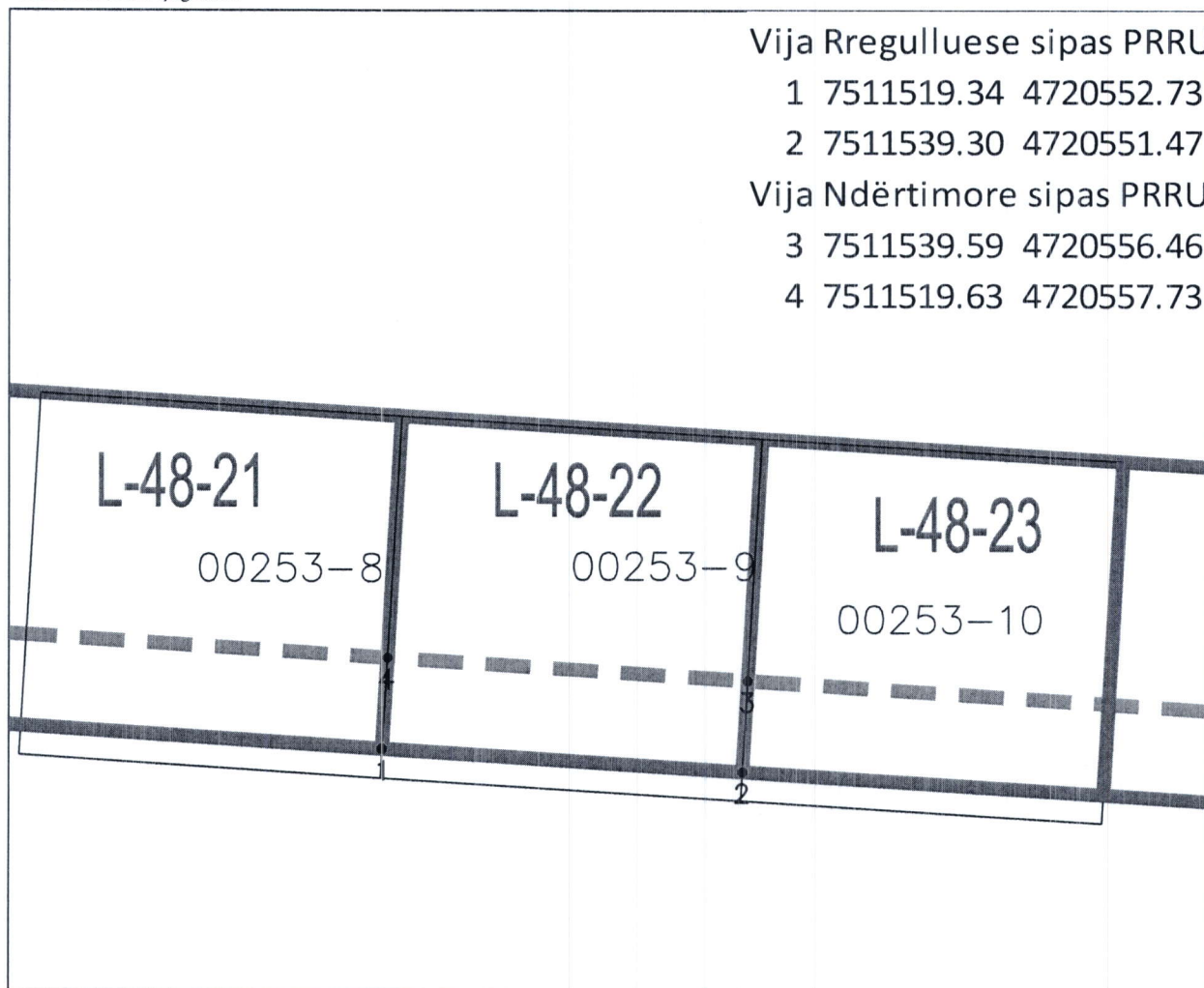
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01

Zona Kadastrale: Çagllavicë



Punoj:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 17.04.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela kadastrale



