



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-582



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 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.07.2016, 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 dhe UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së, 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 05nr.350/02 – 84784/19 dt. 12.04.2019, të kërkuesit/pronarit Qerim Rusinovci nga Prishtina, Rr. Islam Ballilli, nr.15, lagje Kodra e Trimave, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës së banimit / shtëpi individuale të banimit, në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kodra e Trimave" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 01.07.2019, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE kërkuesit / pronarit Qerim Rusinovci nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02–84784/19,të dt.12.04.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës së banimit / shtëpi individuale e banimit “Objekti 1”, me etazhitet S+P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore sipas planit të riparcelimit të bllokut urban “A20”, tërësia “A”, të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" 2017-2025, në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale nr. 3109-26 , ZK Prishtinë.

II. LOKACIONI i parcelës kadastrale për të cilën caktohen këto kushte ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" 2017-2025 në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/05 – 0118238/17 dt.22.05.2017, konkretisht kjo parcelë kadastrale përfshihet në bllokun urban “A20” dhe sipas këtij plani zona A-20 është e destinuar "Banim individual".

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" 2017-2025, në Prishtinë, me referencë 04-350/01-14421/19, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, me datë 25.01.2019.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit / parcelës kadastrale, nr. 3109-26 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqja, pronarë dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr.3109-26;...S=817m²;... Qerim Rusinovci.....“Arë e klasës 5”;

Sipërfaqja totale e parcelës S= 817m²;

Sipërfaqe e parcelës ndërtimore sipas riparcelimit të planit, e trajtuar me theks të veçantë “Objekti 1”, me këto kushte ndërtimore është S=4.22M²

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur është private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë lokale me kocka, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale nr.3109-26, ka ndërtime të ndërtuara dhe atë një ndërtesë me P+0 dhe një ndërtesë me S+P;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veri – perëndim në drejtimin jug-lindje , me disnivel ~3m’ sipas incizimit gjeodezik;

- Me "Pëlqim" nga pronari i parcelës kadastrale nr.3109-32, ZK Prishtinë, z. Azem Azemi, vërtetuar te noterja Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë me LRP.Nr. rendor 2009/2019, dt.10.04.2019, i dhënë për pronarin e parcelës kadastrale me nr.3109-26, ZK Prishtinë, të cilës i lejohet ndërtimi i planifikuar në distancë një metër afër parcelës kadastrale me nr.,3109-32;
- Kërkesa e palës me theks të veçantë është për kushte ndërtimore të "Objekti1", mirëpo është planifikuar edhe ndërtimi i ndërtesës tjetër "Objekti 2" ,në kuadër të parcelës ekzistuese kadastrale për të cilën vlejné të njëjtat rregulla dhe kritere të planit urbanistik sikurse tek "Objekti 1", (ISHP, ISHN, ISGJ, ISPN, etj);
- Ndërtesat ekzistuese brenda parcelës kadastrale me nr. 3109-26 , ZK Prishtinë, duhet me kërkesë të palës të rrenohen, para se të aplikohet për leje ndërtimore dhe atë me faza sipas parcelës ndërtimore ose njëkohësisht, varësisht sipas kërkesës.

IV. PLANI I SITUACIONIT –"zgjidhja urbane" e ndërtesave/ shtëpive individuale të banimit, që janë trajtuar me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave ndërtimore janë :

- a) – Dy Shtëpi individuale të banimit të veçanta- të analizuara dhe trajtuara në kuadër dhe në trajtim me theks të veçantë për kushte ndërtimore të "Objekti 1", të pjesës së parcelës kadastrale me nr. 3109-26, ZK Prishtinë , e cila sipas planit rregullues është planifikuar të ri parcelohet me sipërfaqe prej 422m² , në kuadër të bllokut urban "A20", tërësia "A", të Planit Rregullues i Hollësishtëm "Kodra e Trimave 1" 2017-2025, në Prishtinë. Qasja në parcelën ndërtimore bëhet nga rruga lokale brenda bllokut urban "A20".

Sipërfaqja totale e pjesës së parcelës kadastrale të trajtuar me këto kushte ndërtimore është $S=422m^2$, me sipërfaqe totale ndërtimore, $S= 312.8 m^2$, të shpërndara nëpër etazhe: Suterreni me $S=84.3m^2$; Përdhesa me $S=111.7m^2$; Kati 1 me $S=116.8m^2$; etazhiteti $S=P+1$.

Totali i sipërfaqeve ndërtimore $S= 312.8m^2$; sipërfaqe mbi tokë $S=228.5m^2$; sipërfaqe nën tokë $S=84.3m^2$;

V. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e ndërtesës së banimit / shtëpisë individuale të banimit në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen dhe riorganizimin e parcelës kadastrale me nr. 3109-26), sipas planifikimeve nga Plani Rregullues i Hollësishtëm "Kodra e Trimave 1", përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projekt propozimin / Projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në këtë ndërtesë, shtrirja e ndërtesës, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i tij në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vend parkimet e ndërtesave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, mund të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i situacionit i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A20", Tërësia "A", planifikohet të ndërtohet ndërtesa e banimit / shtëpi individuale e banimit, në pjesën e parcelës kadastrale nr.3109-26 e trajtuar në parcelë ndërtimore, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve ndërsa sipas projekt propozimit është si në vijim:
 - Pjesë e parcelës kadastrale me Nr.3109-26; $S=422.0m^2$;
 - etazhiteti B+P+1 sipas propozimit, e lejuar B+P+2;
 - sipërfaqe totale ndërtimore $S=312.8.m^2$ sipas propozimit,
 - sipërfaqe mbi tokë $S=228.5m^2$ sipas propozimit, e lejuar $S= 244.2m^2$;
 - sipërfaqe nën tokë $S=84.3m^2$ sipas propozimit, e lejuar $S= 122.1m^2$;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e saj që përfshihet në bllokut urban A20,nuk përfshihet në hapësira të përbashkëta publike – rekreacion, gjelbërim i planifikuar si dhe funksione përcjellëse (lulishte ,oazat e gjelbëruara, parkingjet, hapësirat për mbledhjen e mbeturinave etj);

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret dhe parametrat e Planit Rregullues i Hollësishtëm "Kodra e Trimave 1", është banim individual dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.30%, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=422 \times 0.3 = 126.6 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën ndërtimore, sipas projekt propozimit $S=111.7 \text{ m}^2$;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues lejohet max.30%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit kjo sipërfaqe është:
 $S=422 \times 0.3 = 126.6 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën ndërtimore, sipas projekt propozimit $S=84.3 \text{ m}^2$;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore të planifikohet edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.35%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=422 \times 0.35 = 147.7 \text{ m}^2$ / për parcelën ndërtimore;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore, i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISPN), bazuar në kriteret e planit rregullues është 0.6 për parcelën ndërtimore, andaj trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=422 \times 0.6 = 253.2 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën ndërtimore, sipas projekt propozimit $S=228.5 \text{ m}^2$
- Bazuar në kriteret e planit rregullues:
 - distanca te objektet e banimit individual në mes të ndërtesës dhe parcelës fqinje duhet të jetë 0.5x h;
 - kushtet për ndërtimin e ndërtesave të tjera në parcelën e njëjtë ndërtimore/ ndërtesa duhet të jetë e larguar nga ndërtesa tjetër së paku sa është lartësia e tij (1H). Ndërtesat mund të ndërtohen në varg me diletime të domosdoshme sipas standardeve të EUROCOD-it;
 - distanca më e vogël në mes të ndërtesave / nëse ndërtesat vendosen përball njëra tjetrës dhe kanë variabilitet katesh , atëherë distanca ndërmjet dy ndërtesave me numër të ndryshëm të kateve përcaktohet në bazë të lartësisë së ndërtesës më të lartë.
 - ndërtesat mund të ndërtohen në varg, në rast të shkëputjes së vargut distanca minimale anësore duhet të jetë 4m. Në këto raste në fasadat anësore të ndërtesave nuk mund të vendosen dritare dhe terasa të dhomave të banesave.
- Distanca në mes të vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese është sipas pjesës grafike nga plani rregullues;
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas planit rregullues është P+2;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Kuota e përdhësës së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit; kuota e përdhësës së ndërtesës nuk bën të jetë më e ulët se niveleta e rrugës publike; kuota e përdhësës së ndërtesës mund të jetë maksimum 1,2 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;
- Qasjet në ndërtesa të jenë nga rrugët ekzistuese dhe të planifikuara sipas Planit i situacinit i zgjidhjes urbane të ndërtesave dhe lidhja me rrugën publike;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore të parashihen edhe vend parkimet e makinave për nevojat e shfrytëzuesve të ndërtesave, për të gjitha tipet e ndërtimit standardi i garazhimeve është 1.5 garazhë/ për njësi banesore dhe një (1) parking për 30m²/hapësirë afariste;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore dhe të kompleksit të planifikohen hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe normat dhe standardet e planifikimit .

vije rregulluese nga plani rregullues në sistemin Koordinativ KosovaRef01.

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 Muzafer Mustafa me nr. licence 09. 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 pronarëve, 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.

VII. 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.

VIII. 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 V., 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 projektuesit për fazat e nevojshme

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 të 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

X. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – të parcelës kadastrale nr. 3109-26, ZK Prishtinë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, ku është evidentuar lloji i shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 5”, 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-parcela ndërtimore, sipas Plani i situacionit të zgjidhja urbane, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e secilës parcelës ndërtimore, bazuar në manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar Muzafer Mustafa për pjesë të parcelës kadastrale nr. 3109-26,ZK Prishtinë, si dhe bazuar në kualitetin e tokës së përshkruar në paragrafin III. të këtij vendimi. Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Kompensim - pagesa do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XI. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/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 dokumentacionit 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.

XII. VLEFSHMËRIA e vendimit të 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesi / pronari Qerim Rusinovci nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 84784/19 dt. 12.04.2019, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës së banimit / shtëpi individuale e banimit në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 – 84784/19 dt. 12.04.2019 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit për parcelën kadastrale: 3109-26 ,ZK Prishtinë;

- Mustata me nr. licence 09;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarit;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor, Qerim Rusinovci nr.84739/19-92502144660, të dt.12.04.2019;
- Informim nga Planit Rregullues i Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" 2017-2025, nr. ref.04-350/01-14421/19 dt.21.01.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës me datë 25.01.2019;
- Projekt propozimin konceptual – zgjidhjen urbane, hartuar nga N.T.P. "Pro Joni" nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 70378781;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistues të parcelës kadastrale nr. 3109-26 si dhe manuali i ndarjes së kësaj parcele kadastrale ,ZK Prishtinë, punuar nga Muzafer Mustafa me nr. licence 09;
- "Pëlqim" nga pronari i parcelës kadastrale nr.3109-32, ZK Prishtinë, me pronar Azem Azemi, vërtetuar te noterja Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë me LRP.Nr. rendor 2009/2019, dt.10.04.2019, i dhënë për pronarin e parcelës kadastrale me nr.3109-26, ZK Prishtinë, të cilës i lejohet ndërtimi i planifikuar në distancë një metër afër parcelës kadastrale me nr.,3109-32;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02 – 84784/19 dt. 12.04.2019, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionin për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Ndërtesa e planifikuar në pjesën e parcelës kadastrale, nr.3109-26 , ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" 2017-2025, në bazë të cilit plan destinimi i parcelave është për ndërtim individual banimor, destinim ky edhe i synuar nga kërkuesit / pronari e parcelës kadastrale. Bazuar në Plani i situacionit të zgjidhjes urbane të prezantuar dhe dokumentet e bashkangjitur, konstatohet se parcela e lartcekur, nuk përfshihen me tan sipërfaqen e saj, ku nga kjo parcelë kadastrale nr.3109-26,ZK Prishtinë trajtohet vetëm me sipërfaqe prej $\sim 407m^2$, më konkretisht të përshkruara në paragrafin V. të kushteve, ku nga këto sipërfaqe formohet parcela ndërtimore përmes ndarjes dhe rirregullimit të saj bazuar në plani i riparcelimit sipas Planit Rregullues në fuqi.

Sipërfaqja e gjithmbarshme e parcelës së trajtuar është $S = 817m^2$, ndërsa sipërfaqe totale e parcelës ndërtimore mbetet $\sim S = 407 M^2$.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 13.05.2019 ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhëniën së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 17.05.2019, 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;

Pasi parcela e lartë cekur me shtëpitë individuale të banimit janë të lidhura direkt me rrugën publike të planifikuar sipas planit rregullues, 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 rregullues në të cilin plan 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.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e tyre me rrugën publike, si dhe organizimi i vendparkimeve, ku ndër të tjera konstatohet se mund të pranohet si e tillë pra siç është prezantuar në planin e lokacionit.

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", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i

zgjdhjes 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: Dispozita urbanistike- plani i lokacionit me ndërtesë të planifikuar; Manuali i ndarjes të parcelave kadastrale, nr.3109-26 , ZK Prishtinë, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" 2017-2025" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

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.

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4(katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, në dosje të Lëndës, kësaj Drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet :Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 84784/19 DT. 01.07.2019**

Zyrtar,
Bahtie Uka



u.d. Udhëheqëse Sektori,
Mimoza Berisha Prestreshi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

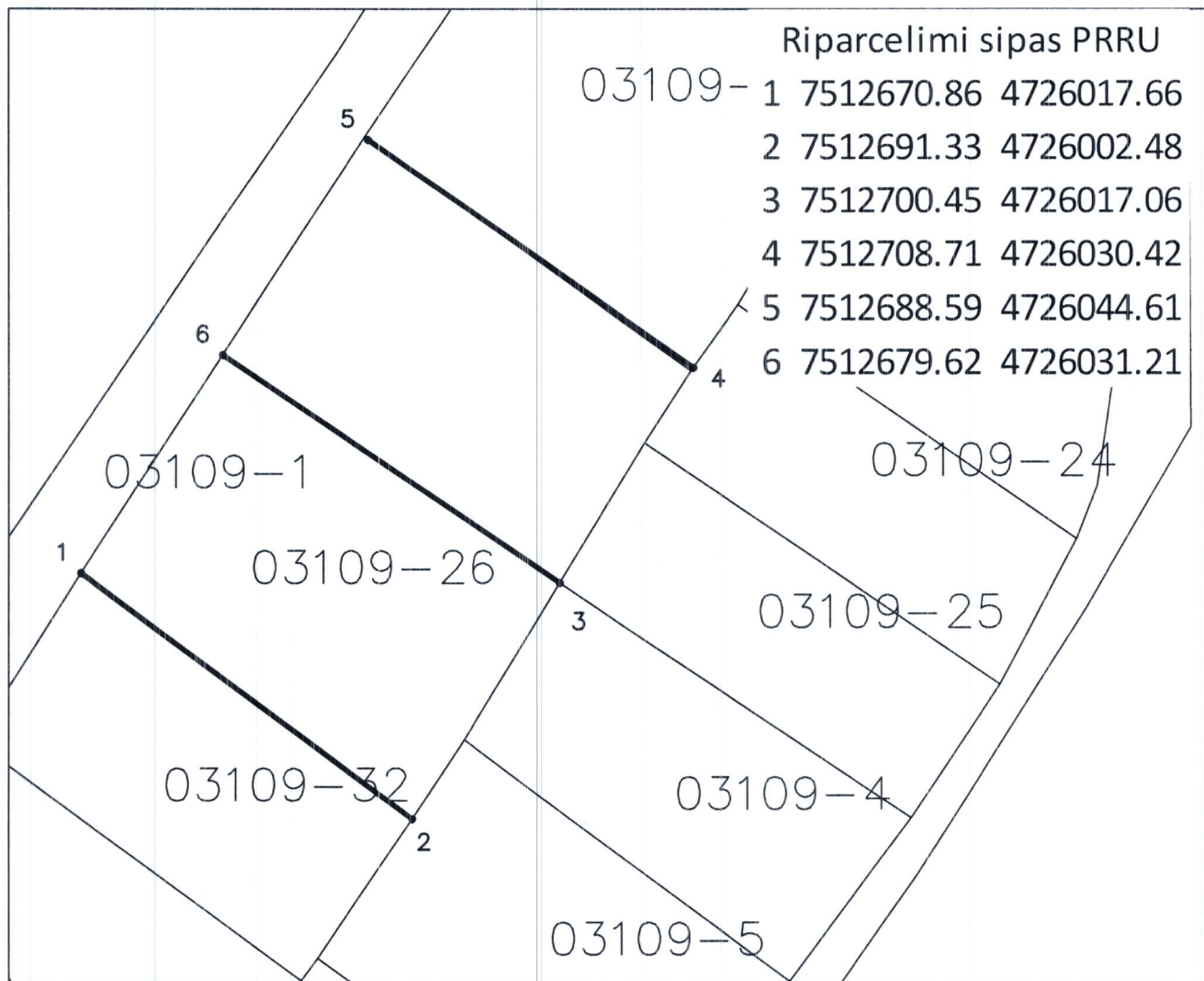
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT



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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 01.07.2019

Legjenda:

———— Riparcelimi sipas PRRU
———— Parcelat Kadastrale



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 3109-26

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 2019

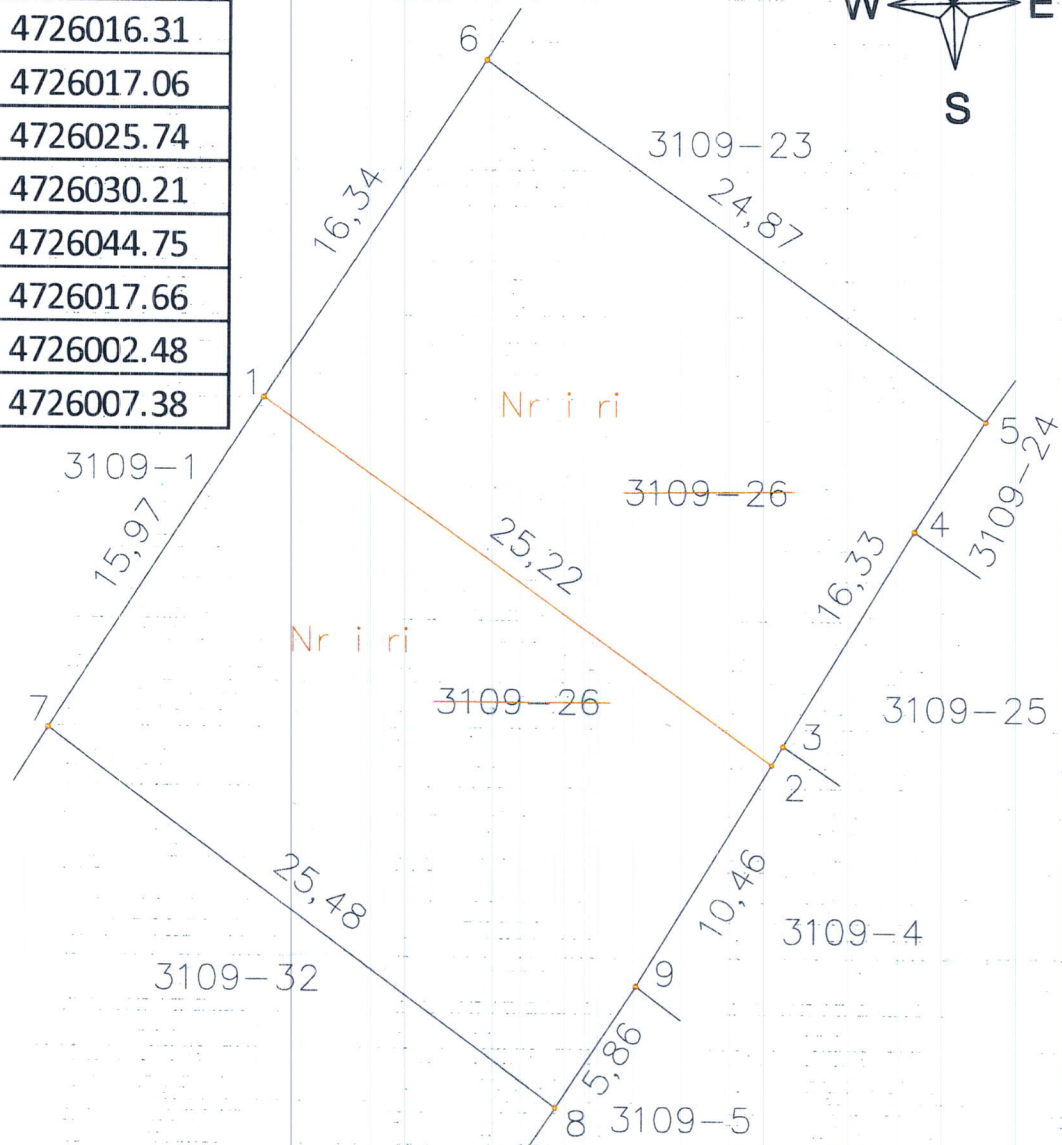
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Koordinatat e Parcelles		
1	7512679.51	4726031.04
2	7512699.99	4726016.31
3	7512700.45	4726017.06
4	7512705.72	4726025.74
5	7512708.57	4726030.21
6	7512688.39	4726044.75
7	7512670.86	4726017.66
8	7512691.33	4726002.48
9	7512694.55	4726007.38

Pozicionimi për Parcelizim



Rilevoi / Snimio: Muzafer.K. Mustafa
 (emri dhe mbiemri i gjeodeit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]



Aprovi / Usvojio: _____
 (emri dhe mbiemri i përsnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

