

01-907

	<p><b>Republika e Kosovës</b> Republika Kosova - Republic of Kosovo</p> <p><b>Komuna e Prishtinës</b> Opština Priština - Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p> 
---	--	--

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-031 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 dhe 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. 350/02-118237/23 dt.09.06.2023, në emër të aplikuesit/pronarit Daut Zuka nga Prishtina, më adresa rr. “Vëllezërit Fazliu”, nr.40, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dy (2) shtëpive individuale banimore - shtëpi familjare, në Bërnice të Epërme në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 27.06.2024, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Daut Zuka nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-118237/23 dt.09.06.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dy (2) shtëpive individuale banimore - shtëpive familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1633-1 dhe 1633-2 ZK Bërnice e Epërme.**

**II. Lokacioni** i parcela kadastrale të lartëcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU-së”, me referencë nr. 04-350/01-96775/23 dt.19.05.2023, të lëshuar me dt.19.05.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit/parcelave kadastrale nr.1633-1 dhe 1633-2 ZK Bërnice e Epërme, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr. 1633-1 .....S= 646 m<sup>2</sup>.....Daut Zuka .....“kullosë e klasës 4”;
  - nr. 1633-2 .....S= 702 m<sup>2</sup>.....Daut Zuka .....”kullosë e klasës 4”;
- Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara: S=1348 m<sup>2</sup>.
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara, bazuar në gjendjen faktike dhe në incizimin gjeodezik të lokacionit, nuk ka ndërtime;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Lokacioni-terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veriperëndim, me disnivel ~4.0 m’;

- Qasja ekzistuese dhe ajo e planifikuar e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale, se planifikuar ekzistuese, gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 1633-4 ZK Bërnice e Epërme, me gjendje faktike “infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar”;
- 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 e dy (2) shtëpive individuale banimore - shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të “Planit Zhvillimor Urban” - PZHU- së,” në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:**

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhite i ndërtesave, raporti i tyre me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është ndërtim individual;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i kompleksit prej 2 (dy) ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
  - Shtëpi familjare “1”/ sipërfaqe totale  $S= 401.89 \text{ m}^2 / 280.78 \text{ m}^2$ , mbi tokë +  $121.11 \text{ m}^2$ , nën tokë
  - Etazhitet: B+P+1.
  - Shtëpi familjare “2”/ sipërfaqe totale  $S= 404.65 \text{ m}^2 / 283.54 \text{ m}^2$ , mbi tokë +  $121.11 \text{ m}^2$ , nën tokë/
  - Etazhitet: B+P+1.
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e shtëpija individuale banimore - shtëpi familjare, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore/sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare, janë:
  - nr.1633-1 me  $S= 646 \text{ m}^2$
  - nr.1633-2 me  $S= 702 \text{ m}^2$
  - **Sipërfaqe total  $S= 1348 \text{ m}^2$**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual/shtëpi familjare, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, ndërtime në shërbim të kompleksit etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhite sipas PZHU-së është I ÷ III etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit B+P+1);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), në kuadër të kompleksit, konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHU-së, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

**Shtëpi familjare – Shtëpia “1” - nr. Parcelës, 1633-1,**

- $S = 646 \text{ m}^2 \times 0.2 (20\%) = 129.20 \text{ m}^2 /$  lejuar sipas PZHU-së /
- $S = 646 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 193.80 \text{ m}^2 /$  lejuar sipas PZHU-së /,
- $S = 159.67 \text{ m}^2 / 24.72 \%$ , sipas projekt propozimit /

**Shtëpi familjare – Shtëpia “2” - nr. Parcelës, 1633-2,**

- $S = 702 \text{ m}^2 \times 0.2 (20\%) = 140.40 \text{ m}^2 /$  lejuar sipas PZHU-së /
- $S = 702 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 210.60 \text{ m}^2 /$  lejuar sipas PZHU-së /
- $S = 161.89 \text{ m}^2 / 23.14 \%$ , sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

**Shtëpi familjare – Shtëpia “1” - nr. Parcelës, 1633-1,**

- $S = 646 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 387.60 \text{ m}^2$  / sipas Vendimit të Kryetarit,/
- $S = 121.11 \text{ m}^2 / 18.75 \%$ , sipas projekt propozimit;
- Shtëpi familjare – Shtëpia “2” - nr. Parcelës, 1633-2,**
- $S = 702 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 421.20 \text{ m}^2$  / sipas Vendimit të Kryetarit,/
- $S = 121.11 \text{ m}^2 / 17.25 \%$ , sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  - Shtëpi familjare – Shtëpia “1” - nr. Parcelës, 1633-1,**
  - $S = 646 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 258.40 \text{ m}^2$  / sipas Vendimit të Kryetarit,/
  - $S = 386.54 \text{ m}^2 / 59.84 \%$ , sipas projekt propozimit;/
  - Shtëpi familjare – Shtëpia “2” - nr. Parcelës, 1633-2,**
  - $S = 702 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 280.80 \text{ m}^2$  / sipas Vendimit të Kryetarit,/
  - $S = 446.98 \text{ m}^2 / 63.67 \%$ , sipas projekt propozimit;/
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është 0.6+0.8. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  - Shtëpi familjare – Shtëpia “1” - nr. Parcelës, 1633-1,**
  - $S = 646 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 387.60 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
  - $S = 646 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 516.80 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
  - $S = 280.78 \text{ m}^2 / 43.46 \%$ , sipas projekt propozimit;
  - Shtëpi familjare – Shtëpia “2” - nr. Parcelës, 1633-2,**
  - $S = 702 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 421.20 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
  - $S = 702 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 561.60 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
  - $S = 283.54 \text{ m}^2 / 40.39 \%$ , sipas projekt propozimit;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së 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;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes ndërtesave të jetë  $1.0 \times H$  (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje  $0.5 \times H$ . Te fasadat anësore dhe të pasme, pa hapje apo me hapje të kthinave sekondare, kjo distancë mund të zvogëlohet apo të ndërtohet në kufi të parcelës, me pëlqim të vërtetuar nga pronari i parcelës fqinje. Në rastet kur ndërtohet në kufi, në atë fasadë nuk lejohen hapje;
- Qasja ekzistuese dhe ajo e planifikuar e parcelave kadastrale të lartëcekura, është përmes rrugës lokale, ekzistuese, gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 1633-4 ZK Bërnice e Epërme.
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
  - jo më pak se  $5.00 \text{ m}$  për rrugë me gjerësi deri në  $7.00 \text{ m}$ ;
  - jo më pak se  $7.50 \text{ m}$  për rrugët me gjerësi  $7.00+15.00 \text{ m}$ ;
  - jo më pak se  $10.00 \text{ m}$  për rrugët me gjerësi mbi  $15.00 \text{ m}$ ;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;

- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

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"-Ngrohitorja 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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi" të MMPH nr.03/2016 dt.04.11.2016 bazuar në 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 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 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 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 parcelave kadastrale nr. 1633-1 dhe 1633-2 ZK Bërnice e Epërme, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "kullosë 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 – "Situacioni i ngjushë", dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës

ndërtimore në sipërfaqe prej  $S=646 \text{ m}^2 + 702 \text{ m}^2 = 1348 \text{ m}^2$ , 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.

**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 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 bashkëpronarët/investitorët. 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.43/01-94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 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.

**X. 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Daut Zuka nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-118237/23 dt. 09.06.2023, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dy (2) ndërtesave individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë për kushte ndërtimore 05 nr. 350/02-118237/23 dt. 09.06.2023, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelave kadastrale nr. 1633-1 dhe 1633-2, 1633-4, ZK Bërnice e Epërme, të evidentuar në certifikatën e njësitë kadastrale P-71914013-01618-1, P-71914013-01633-1, P-71914013-01633-2 dhe P-71914013-01633-4, ZK Bërnice e Epërme, në emër të pronarit Daut Zuka nga Prishtina, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*

- Aktin noterial "Pëlqim", për qasje në rrugë në parcelat 01604-18, 924-2,920-3, 1555-2,1569-2, 1553-2, ZK. Bërnice e Epërme. i përpiluar dhe noterizuar te noter Burim Z. XHemajli, rr "Rexhep Luci", nr.9/6 në Prishtinë, LRP.nr. 12104/2023 dt.30.11.2023;
- Certifikatat e pronësisë dhe kopjen e planit për parcelave kadastrale nr. P-71914013-01604-18, P-71914013-00924-2, P-71914013-00920-3, P-71914013-01553-2 P-71914013-01555-2 dhe P-71914013-01569-2, në pronësi të Investment Plus. Sh.p.k dhe Daut Zuka nga Prishtina, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Email më datën 19.03.2024, përmes email zyrtar Kërkese për sqarim për "Pelqim Ujor nga Ministria" të Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës;
- Aktit administrativ "Vendim – Pëlqim Ujor" 04 Nr. i Prot. 6362-3/19 dt. 11.09.2020, për ndërtimin e urës 2, lëshuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit;
- Aktit administrativ "Vendim – Pëlqim Ujor" 04 Nr. i Prot. 6362-3/20 dt. 11.09.2020, për ndërtimin e urës 1, lëshuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit;
- Aktit administrativ "Vendim – Pëlqim Ujor" 04 Nr. i Prot. 6362-3/20 dt. 11.09.2020, për ndërtimin e urës 3, lëshuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Daut (Halim) Zuka, nr. 96559/23 dt.15.05.2023;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Daut Zuka;
- Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU", me referencë 04-350/01-96775/23 dt. 15.05.2023, të datës 19.05.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 1633-1 dhe 1633-2 ZK Bërnice e Epërme i punuar nga gjeodeti i licensuar. Milaim Dobratiqi më nr. licensës 54.
- Fotot e lokacionit;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesave individuale banimore - shtëpisë familjare, në kopje digjitale, të hartuar nga kompania projektuese "A2 Engineering" shpk, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810838534;

Drejtoria e Urbanizimit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr. 350/02-118237/23 dt.09.06.2023, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale, 1633-1 dhe 1633-2 ZK Bërnice e Epërme, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, S=1348 m<sup>2</sup>, përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, i cili destinim është konfirmuar përmes shkresës "Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU", me referencë 04-350/01-96775/23 dt. 15.05.2023, të datës 19.05.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Në vazhdim të procedurës, pas konstatimit se projekt propozimi është në harmoni me kriteret e Planit Zhvillimor Urban dhe me rregullativën tjetër ligjore në fuqi, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori me datë 14.04.2023, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 18.04.2023. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të saj, bazuar në analizën urb-arkitektonike - të Planit Zhvillimor Urban – PZHU dhe projektit konceptual - "Situacionit", është konstatuar se ka mangësi në

dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni", me referencë 05 Nr. 351/02-118237/23 dt. 09.06.2023 të datës 31.01.2024, ka kërkuar nga aplikuesi që t'i prezantojnë kësaj drejtorie; *të prezantohet diploma, licenca dhe certifikata e biznesit të gjeodetit që ka punuar incizimin gjeodezik të projektit, të harmonizohet projekti në planvendosje me numrat e parcelave përkatëse, të respektohet parametri urban i distancës nga kufiri i parcelës ashtu siq parashihet me Planin Zhvillimor Urban-PZHU, të prezantohet tabela me kalkulimin e sipërfaqeve bruto dhe neto, projekti konceptual i përmirësuar, të prezantohet në kopje fizike dhe kopje digjitale – CD (në formatin PDF dhe DWG);*

Aplikuesi, i është drejtuar kësaj drejtori, duke prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, duke konstatuar se janë plotësuar të gjitha kriteret urbane të përcaktuar në Planin Zhvillimor Urban-PZHU-së.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, konkretisht dispozitat për zbatim të tij, konkretisht, njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet "Ndërtim individual", ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me I-III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.2÷0.3 dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.6÷0.8. njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është 1÷1.5H, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht 0.5÷0.75H, të cilat distanca dhe kritere janë respektuar edhe në Planin i situacionit – "Projektin konceptual" të prezantuar, është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kritere-parametra urban.

Përmes shkresës zyrtare Aktit administrativ "Vendim – Pëlqim Ujor" 04 Nr. i Prot. 6362-3/20 dt. 11.09.2020, për ndërtimin e urës 1, lëshuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit, Vendim – Pëlqim Ujor" 04 Nr. i Prot. 6362-3/19 dt. 11.09.2020, për ndërtimin e urës 2, lëshuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit; dhe Aktit administrativ "Vendim – Pëlqim Ujor" 04 Nr. i Prot. 6362-3/20 dt. 11.09.2020, për ndërtimin e urës 3, lëshuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit, përgjatë hendekut uJOR të lumit Bërnica, qasja deri te rruga publike është mundësuar përmes urave të ndërtuara bazuar në "Vendim-pëlqim uJOR".

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Daut Zuka, Zk Bërnice e Epërme, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-118237/23 dt.09.06.2023, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 01633-4 ZK. Bërnice e Epërme, për dy ndërtesa banimore - shtëpi individuale me etazhite B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profili tërthorë i rrugës sipas kësaj zgjidhje dhe kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo".*

Si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dhe në dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 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, nenit 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", projektin konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, kjo drejtori ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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 – "Situacioni i ngushtë",

**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 – MMPHI-ja.

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-118237/23 dt.09.06.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**

**05 NR. 350/02-118237/23 dt.27.06.2024**

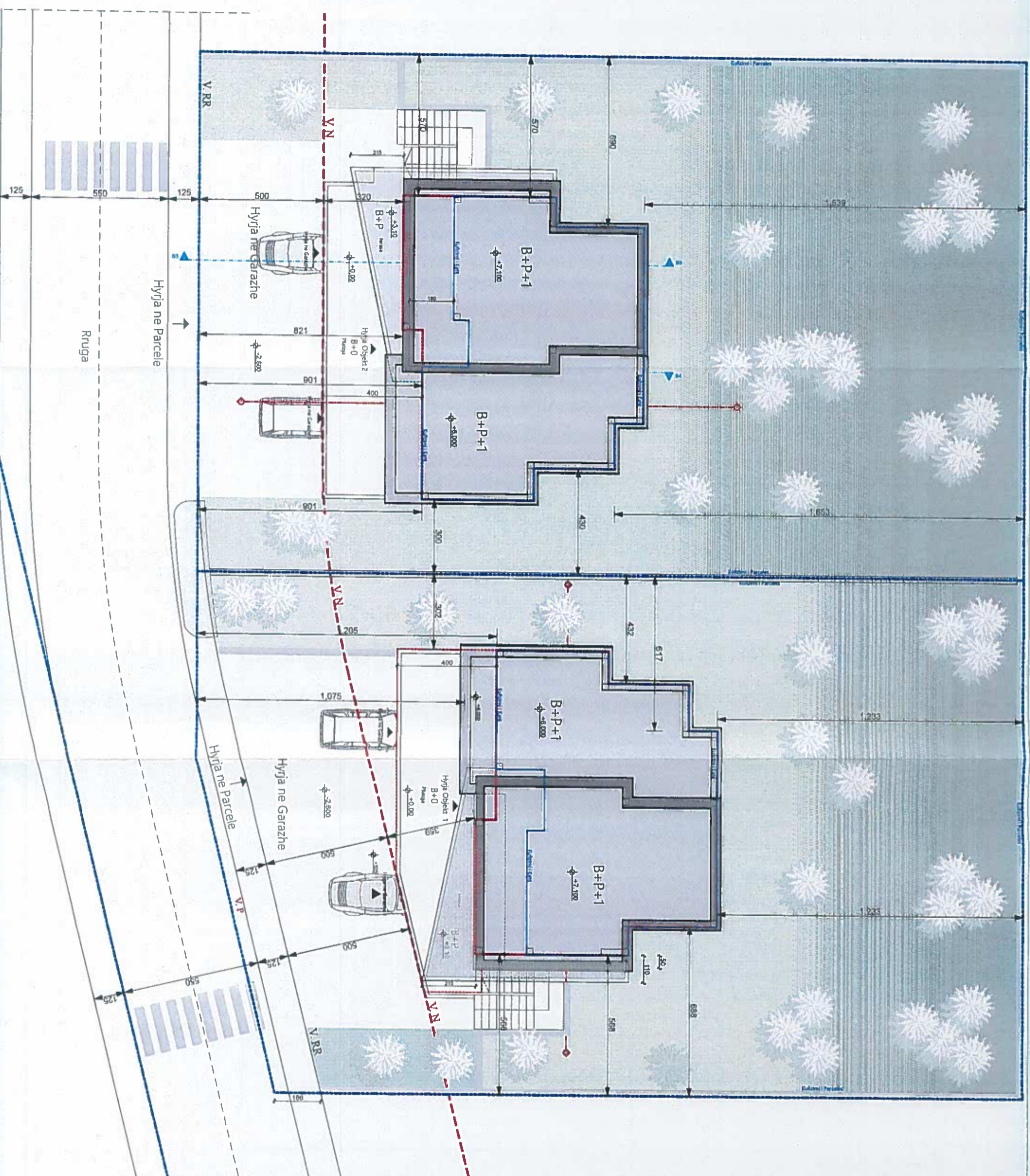
Zyrtari,  
Ardian Zymeri



Udhëheqëse e Sektorit,  
Nazife Krasniqi







Projektori:	IDA, Arturim RAMOSAJ
Vizatori:	SHIROKRETI (M.KETIA) Adresa Ramosaj Mirlind Kasumaj

**PROJEKTI IDEOR**

Kompania Projektuese P  
**A2 Engineering**  
 Adresa: Obesiv N. Lajçaj  
 azogje, K. Bismilicaj  
 tel. 049 239 990

Investitori: Daut Zuka

Faza: ARKITEKTURA

Fermbajlja

Situacioni Ngushte (1)

Formati: A3/ISO      Shkalla: 1:150

Data: Maj 2023      Fila: A05