

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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-131074/20 dt.03.08.2020, të aplikuesit/pronarit Bedri Spahiu, Fushë Kosovë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 16.12.2020, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Bedri Spahiu, Fushë Kosovë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-131074/20 dt.03.08.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë.

II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, 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", me referencë nr. 04-350/01-855857/20 dt.18.06.2020, të lëshuar me dt. 25.06.2020, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë 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, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 2387-8, ZK Prishtinë;.....S=958m²;.....Bedri Spahiu.....”Livadh i Klasës I”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, ekziston tri ndërtesave ekzistuese me etazhitet S+P+1, P+0, dhe P+1;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i pjerrët me disnivel ~ 5m’, drejtimi veri-jug;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës së planifikuar për zgjerim, e cila është rrugë ekzistuese “Shpëtim Robaj”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është “ndërtim individual”;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - Nr. 2387-8, ZK Prishtinë;..... S=713.0m²;
 - **Totali: S=713.0m²**
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - S=232.8 m²/187.88m² mbi tokë dhe 44.92 m² nën tokë /
 - Etazhitet: B+P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, sipas Planit Zhvillimor Urban është max. I + III etazhe, e propozuar dhe e miratuar B+P+1;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
S=713 x 0.3=213.90m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=86.30m²; / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
S=713 x 0.6=427.80m² / lejuar sipas vendimit/
S=44.92m²; /sipas projekt propozimit, bodrum /.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
S=713 x 0.4=285.20m² / lejuar sipas vendimit/
S=514.46m²; /sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas PZHU-së, është 0.6- 0.8 (60%- 80%).Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
S=713 x 0.8(80%)=570.40m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=187.88m²; / sipas projekt propozimit për etazhitetin B+P+1/.
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, të jetë max. 0.45m’;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës së planifikuar për zgjerim, e cila është rrugë ekzistuese “Shpëtim Robaj”;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:

- jo më pak se 5m' për rrugë me gjerësi deri në 7m';
 - jo më pak se 7.5m' për rrugët me gjerësi 7÷15m';
 - jo më pak se 10m' për rrugët me gjerësi mbi 15m';
- Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar 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;
 - 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 parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
 - Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti 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.

V. **Kycja në infrastrukturë** – marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kycje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga “Termokos”-Ngrohtorja 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, 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 përdhesë, 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 përdhesë 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. 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 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);

VIII. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas propozimit të kërkuesit dhe miratimit nga kjo drejtori, bazuar në Planin e situacionit – “Situacioni i ngushtë” dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo Horizont” shpk. me nr. të licensës 54, dt. 15.12.2020;

Drejtoria jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - “Situacioni i ngushtë” dhe Manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të aplikuesit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - “Situacioni i ngushtë” dhe Manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo Horizont” shpk. me nr. të licensës 54, dt. 15.12.2020, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Livadh i Klasës 1”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – “Situacioni i ngushtë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej $S=713 \text{ m}^2$. 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.

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 “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 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.

XI. Para Aplikimit për Leje, të harmonizohet pjesa grafike me pjesën tekstuale e parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë, në Drejtorinë e Kadastrit, meqë në certifikate dhe në kopje të planit figuron sipërfaqja prej 958 m², ndërsa në manualin gjeodezik figuron sipërfaqja prej 948 m²;

XII. Para Aplikimit për Leje, të bëhet kërkesa për rrënimin e tri ndërtesave ekzistuese me etazhitet S+P+1, P+0, dhe P+1, të cilat gjenden në kuadër të parcelës kadastrale 2387-8, ZK Prishtinë, ku të njëjtat duhet edhe të rrënohen.;

XIII. 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.

Arsyetim

Aplikuesi/pronari Bedri Spahiu, Fushë Kosovë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-131074/20 dt. 03.08.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përkthyer në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 Nr. 350/02-131074/20 dt. 03.08.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 19.10.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 29.10.2020, "Kërkesë për plotësim dhe tërheqje të dokumentit" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 05.11.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 10.11.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 24.11.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 30.11.2020, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje e vërtetuar e certifikatës së njësisë kadastrale nr. P-71914059-02387-8, ZK. Prishtinë, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 2387-8, ZK. Prishtinë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Bedri Spahiu, nr. 114886/20 dt. 10.07.2020;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të aplikuesit/pronarit Bedri Spahiu dhe përfaqësueses Emel Vërbiqi;*
- *Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU", me referencë 04-350/01-855857/20 dt.18.06.2020, të lëshuar me dt. 25.06.2020 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Shkresën "Njoftim-Informatë", të lëshuar me dt. 16.10.2020 nga Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve – Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit;*
- *Shkresën "Njoftim-Informatë", me referencë 68/2020, të lëshuar me dt. 13.10.2020 nga Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturorë - Prishtinë;*
- *Kopja e vërtetuar e aktit noterial "Autorizim për përfaqësim", e lidhur në mes të pronarit Bedri Spahiu, dhënë Emel Vërbiqi nga Mitrovica, për përfaqësim pranë organeve kompetente përkatësisht Komunën e Prishtinës dhe Drejtorisë për Urbanizëm në Prishtinë, i përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 1864/2020, dt. 14.07.2020;*
- *Kopje e akti noterial "Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri" nga pronari i parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK. Prishtinë, Bedri Spahiu, dhënë pronarit të parcelë kadastrale nr. 2388-4, ZK. Prishtinë, Dolir Humollit, pëlqimin për ndërtim deri në kufi 00, përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 4354/2020, dt. 27.10.2020;*
- *Akti noterial "Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri" nga pronari i parcelës kadastrale nr. 2388-4, ZK. Prishtinë, Dolir Humollit, dhënë pronarit të parcelë kadastrale nr. 2387-8, ZK. Prishtinë, Bedri Spahiu, pëlqimin për ndërtim deri në kufi 00, përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 4355/2020, dt. 27.10.2020;*

- Manuali "Situacioni i gjendjes faktike të terrenit" për parcelën kadastrale nr. 2387-8 dhe 2388-4, ZK. Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo Horizont" shpk. me nr. të licensës 26, dt. 08.07.2020;
- Manuali gjeodezik, propozim per ndarje, për parcelën kadastrale nr. 2387-8 ZK. Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo Horizont" shpk. me nr. të licensës 54, dt. 23.11.2020;
- Manuali gjeodezik, propozim per ndarje, për parcelën kadastrale nr. 2387-8 ZK. Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo Horizont" shpk. me nr. të licensës 54, dt. 15.12.2020;
- Kopja e pa-vërtetuar e aktit noterial "Autorizim për përfaqësim", e lidhur në mes të kompanisë "GeoHorizont" shpk, dhënë Agron Sadrijaj nga Cërkolet, për përfaqësim në Komunë, në Kadastër, në Bankat, në Organet Administrative, lokale, qendrore, në Administratë Publike si dhe pranë Organeve tjera të Administratës së Republikës së Kosovës, i përpiluar te notere Ma. Sc. Arbena Shehu, në Prishtinë, LRP.Nr. 148/2020, dt. 14.01.2020;
- Projektin konceptual të punuar nga kompania "Kahn & Z" shpk, nr. 810108052, me seli në Prishtinë;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-131074/20 dt. 03.08.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr. 350/02-131074/20 dt. 22.10.2020, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Të prezantohet kopja e vërtetuar apo origjinali i aktit noterial "Autorizim", e lidhur në mes të pronarit Bedri Spahiu, dhënë Emel Vërbiqi nga Mitrovica, për përfaqësim pranë organeve kompetente përkatësisht Komunën e Prishtinës dhe Drejtorisë për Urbanizëm në Prishtinë, i përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 1864/2020, dt. 14.07.2020;
- Të prezantohet kopja e vërtetuar apo origjinali i aktit noterial "Autorizim për përfaqësim", e lidhur në mes të kompanisë "GeoHorizont" shpk, dhënë Agron Sadrijaj nga Cërkolet, për përfaqësim në Komunë, në Kadastër, në Bankat, në Organet Administrative, lokale, qendrore, në Administratë Publike si dhe pranë Organeve tjera të Administratës së Republikës së Kosovës, i përpiluar te notere Ma. Sc. Arbena Shehu, në Prishtinë, LRP.Nr. 148/2020, dt. 14.01.2020;
- Të prezantohet vija ndërtimore, e cila bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5m' për rrugë me gjerësi deri në 7m';
 - jo më pak se 7.5m' për rrugët me gjerësi 7÷15m';
 - jo më pak se 10m' për rrugët me gjerësi mbi 15m';
- Të respektohet distanca me parcelat fqinje, e cila bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Të prezantohet qasja nga rruga e planifikuar deri në parcelë;
- Projekti konceptual të prezantohet dhe në kopje digjitale – CD (në formatin PDF dhe DWG);

Pronari Bedri Spahiu, Fushë Kosovë, me shkresat zyrtare "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 19.10.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 29.10.2020, "Kërkesë për plotësim dhe tërheqje të dokumentit" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 05.11.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 10.11.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 24.11.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 30.11.2020, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: Shkresën "Njoftim-Informatë", të lëshuar me dt. 16.10.2020 nga Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve – Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit, shkresën "Njoftim-Informatë", me referencë 68/2020, të lëshuar me dt. 13.10.2020 nga Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturorë – Prishtinë, akti noterial "Deklaratë/Pëlqim për

paluajtshmëri” nga pronari i parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK. Prishtinë, Bedri Spahiu, dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 2388-4, ZK. Prishtinë, Dolir Humollit, pëlqimin për ndërtim deri në kufi 00, përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 4354/2020, dt. 27.10.2020; akti noterial “Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri” nga pronari i parcelës kadastrale nr. 2388-4, ZK. Prishtinë, Dolir Humollit, dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK. Prishtinë, Bedri Spahiu, pëlqimin për ndërtim deri në kufi 00, përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 4355/2020, dt. 27.10.2020, manualin gjeodezik, projektin konceptual të përmirësuar.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-131074/20 dt. 03.08.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 19.10.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 29.10.2020, “Kërkesë për plotësim dhe tërheqje të dokumentit” 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 05.11.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 10.11.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 24.11.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 30.11.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtësës Plani i situacionit – “Situacioni i ngushtë”, të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, konsultimit të planeve urbanistike dhe pas vizitës në teren me dt. 04.09.2020, ka konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë ka ndërtesa ekzistuese, ndër të cilat është edhe një objekt i vjetër (voçar), i cili shtrihet edhe në parcelën kadastrale nr. 2388-4 ZK Prishtinë.

Andaj, duke u bazuar në konstatimin e lartcekur dhe në Ligjin për trashëgiminë kulturore, nr. 02/L-88, kemi kërkuar nga Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit, konkretisht nga Instituti për Mbrojtjen e Monumenteve, Prishtinë, që të shqyrtoj këtë kërkesë, në mënyrë që të n`a njoftoj nëse ky objekt është nën mbrojtje, të jepen udhëzimet e nevojshme dhe caktohen kushtet e veçanta për ndërtimin e objektit të kërkuar.

Aplikuesi me shkresën zyrtare “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 19.10.2020, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: Shkresën “Njoftim-Informatë”, të lëshuar me dt. 16.10.2020 nga Instituti i Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve – Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit, shkresën “Njoftim-Informatë”, me referencë 68/2020, të lëshuar me dt. 13.10.2020 nga Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturore – Prishtinë, në të cilat përshkruhet se ndërtesa në njësinë kadastrale P-71914059-042387-8 në ZK. Prishtinë, rr. “Xhavit Ahmeti” Prishtinë nuk është në Listën e Trashëgimisë Kulturore dhe nuk gjendet në Zonën Historike të Qytetit.

Meqë, Drejtoria e Urbanizmit, nuk ka marrur përgjigje zyrtare nga Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit, konkretisht nga Instituti për Mbrojtjen e Monumenteve, Prishtinë, të njëjtit, me dt. 19.11.2020, i jemi drejtuar përmes e-mailit që të n`a konfirmoi rregullsinë e shkresave të lartçekura, të prezantuara nga aplikuesi. Me dt. 11.12.2020, kemi marrur përgjigje duke konfirmuar rregullsinë e po të njëjtave shkresave.

Njëherit, akti noterial “Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri” nga pronari i parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK. Prishtinë, Bedri Spahiu, dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 2388-4, ZK. Prishtinë, Dolir Humollit, pëlqimin për ndërtim deri në kufi 00, përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 4354/2020, dt. 27.10.2020, i dorëzuar me kërkesën “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 29.10.2020, është vlerësuar se është dorëzuar gabim nga aplikuesi dhe i njejtë akt noterial nuk paraqet asnjë peshë juridike lidhur me kërkesën e aplikuesit, 05 nr. 350/02-131074/20 dt.03.08.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë, andaj pas pranimit të kërkesës “Kërkesë për plotësim dhe tërheqje të dokumentit” 05 nr.350/02-131074/20/1 dt. 05.11.2020, dhe konsultimit të përmbytjes së saj, aplikuesi ka tërhequr aktin noterial të lartçekur duke e zëvendësuar me aktin noterial “Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri” nga pronari i parcelës kadastrale

nr. 2388-4, ZK. Prishtinë, Dolir Humollit, dhënë pronarit të parcelë kadastrale nr. 2387-8, ZK. Prishtinë, Bedri Spahiu, pëlqimin për ndërtim deri në kufi 00, përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 4355/2020, dt. 27.10.2020

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të sajë me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 05.11.2020 ka vendosë shkresën “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’ nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 05.11.2020 deri më 09.11.2020, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 2387-8, ZK Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet B+P+I, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit, kurse për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelave kadastrale fqinje, me nr. 2388-4, ZK Prishtinë, kërkuesit ka prezantuar aktin noterial “Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri” nga pronari i saj, Dolir Humolli, përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 4355/2020, dt. 27.10.2020.

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç’ rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Bedri Spahiu, në Sofali, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-131074/20 dt.09.08.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Xhavit Ahmeti”, me shmangie nga udhëkryqet dhe duke pas parasysh terrenin me pjerrësi, zgjidhja si e tillë mund të pranohet. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, dhe nuk duhet të jetë pengesë për aplikimin e kriterëve gjeometrike të udhëkryqit dhe vendkalimit për këmbësorë, në kohën kur realizohet ajo.”

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, 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 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”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, 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”, me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues si dhe Manualin gjeodezik, propozim për ndarje, për parcelën kadastrale nr. 2387-8 ZK. Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo Horizont” shpk. me nr. të licensës 54, dt. 15.12.2020;

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 – MEA-Departamenti Ligjor i Ambientit.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesëve, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-131074/20, dt. 03.08.2020, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-131074/20 DT. 16.12.2020**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :02387-8

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

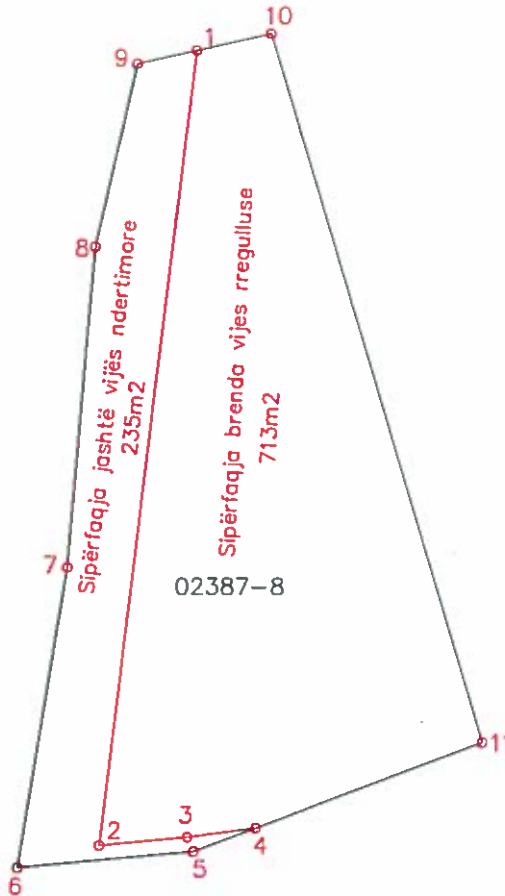
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

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

Kordinatat e parcelav		
Nr	Y	X
1	7515057.619	4725187.302
2	7515051.768	4725137.378
3	7515057.344	4725137.929
4	7515061.672	4725138.518
5	7515057.752	4725137.026
6	7515046.612	4725135.996
7	7515049.623	4725154.845
8	7515051.283	4725174.955
9	7515053.860	4725186.455
10	7515062.281	4725188.352
11	7515075.896	4725143.934



Lëgjenda:

— Parcela kadastrale
— Vija rregulluse

Rilevoi / Snimio: GeoHorizont SH.P.K.

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 54

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 15.12.2020

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



1/111 - 10/10/2020 - 10/10/2020

RR. NAZIM GAFURRI

RR. XHAVIT AHMETI

SIPERFAQJA JASHTE
VIJES RREGULLLUSE
235 m²

SIPERFAQJA BRENDA
VIJES RREGULLLUSE
713 m²

Kufiri i rruges sipas PZHU-se

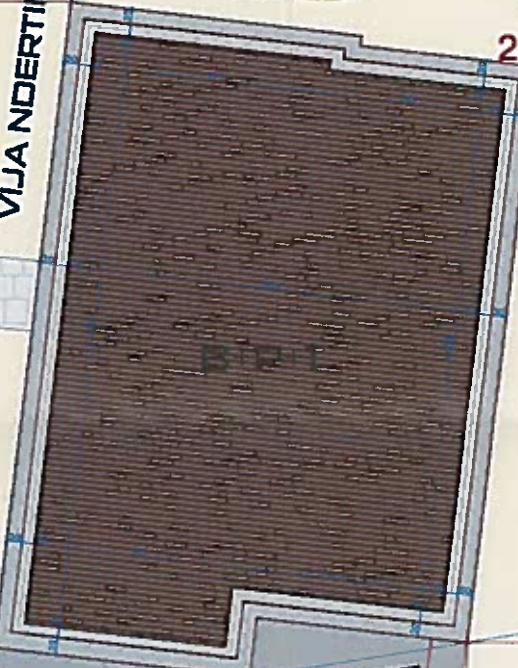
VIJA RREGULLLUSE

QASJA NE PARCELE

750

02387-8

VIJA NDERTIMORE



VIJA NDERTIMORE

QASJA NE GARAZHE

750

884

751

750

510

22

VIJA RREGULLLUSE

02388-4

Projektues / Designer
KAHN&Z ARCHITECTS

Perqumues nga / Developed by
arch. VALDRIN JUSUFI
arch. YU ZOGAU
SH.P.K.

Adresa:
Bregu i Detit
Cmuna i Prishtine
Nr. 02

Investitor / Investor
BEDRI SPAHIU

Emri i projektit / Project name
SHTËPI BANIMI

Përmbajtja e faqes / Page content
SITUACIONI I NGUSHTE

Projekta / Scale
1:150

Data / Date
12.2020

Lloji / Type
PROJEKT IDEOR

Faza / Speciality
A 02

Logo: **KAHN&Z ARCHITECTS PRISHTINE**