

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA 
---	--	--

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 & 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-142618/20 dt. 17.08.2020, të aplikuesit/pronarit Bislim Shala, Dardani, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 04.11.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore të aplikuesit/pronarit Bislim Shala, Dardani, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-142618/20 dt. 17.08.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1257-6, ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni / parcelat kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë ekzistuese urbane”;

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuuesi është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë nr. 04-350/01-142842/20 dt. 17.08.2020, lëshuar me dt. 19.08.2020 përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelëskadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 1257-6, ZK. Çagllavicë S=500m² Bislim Shala “Arë e klasës 2”;
- 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, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~1m’, drejtimi veriperëndim-juglindje;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale deri te rruga ekzistuese, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 1674-2, ZK. Çagllavicë, e cila parcelë në bazë të gjendjes faktike është “rrugë” në shfrytëzim nga shtëpitë, është rrugë ekzistuese “Sefedin Vitia”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit.

kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, 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 i lokacionit – “situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhe, i propozuar dhe miratuar B+P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Nr. 1257-6, ZK. Çagllavicë.... S= 386.10m² / 308.20 m² mbi tokë dhe 77.90 m² nën tokë;/
 - Etazhitet: B+P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për “banim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar)
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Komunal është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës, për pjesën e dedikuar për banim;

Ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare:

Parcela Nr. 1257-6: S=500 x 0.3=150.00m² / lejuar sipas PZHK /
S=142.0m²; / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës / shtëpisë në bazë / gabarit të bodrumit sipas PZHK-së nuk është e përcaktuar, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%. Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare:

Parcela Nr. 1257-6: S=500 x 0.6=300.0m² / lejuar sipas vendimit /.
S=77.90m²; / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), 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%;

Ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare:

Parcela Nr. 1257-6: S=500 x 0.4=200.0m² / lejuar sipas vendimit /.
S=269.87m²; / sipas projekt propozimit /.

- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregulluese për objektet individuale për banim në fshatra duhet të jetë 3-5 metra.
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet, etj.), apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra.
- Elementet ndërtimore të objekteve (konsollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit, gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.20 metra.
- 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;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale deri te rruga ekzistuese, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 1674-2, ZK. Çagllavicë, e cila parcelë në bazë të gjendjes faktike është “rrugë” në shfrytëzim nga shtëpitë, është rrugë ekzistuese “Sefedin Vitia”;

- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet vendparkim, për një njësi banimi;
- 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 eficiencës 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. **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 kyçe 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 kyçe 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. **Pëlqimi dhe pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** – meqenëse parcela kadastrale 1257-6, ZK. Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 2", dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për

pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

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 ngushtë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me PZHK, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe totale prej $S=500.0 \text{ m}^2$. 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, pas sigurimit të pëlqimit nga MBPZhR.

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 e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit;

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.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

X. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Arsyetim

Aplikuesi/pronari Bislim Shala, Dardani, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-142618/20 dt. 17.08.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë

individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-142618/20 dt. 17.08.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-142618/20/1 dt. 24.08.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-142618/20/2 dt. 23.09.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-142618/20/3 dt. 29.10.2020 dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje e vërtetuar e certifikatës së njësisë kadastrale nr. P-71914075-01257-6, ZK. Çagllavicë, dhe kopje e vërtetuar e kopjes së planit nr. 1257-6, ZK. Çagllavicë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër Zijavere Shala, me kërkesë të Bislim Shala, nr. 142624/20 dt. 17.08.2020;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Bislim Shala;*
- *Kopje e noterizuar e shkresës "Pëlqim për leje ndërtimore" për parcelën kadastrale nr. 1257-6, ZK. Çagllavicë, dt. 25.09.2020, dhënë nga NLB Banka, sha.a., Rr. "Ukshin Hoti" nr.124;*
- *Informatën nga "Plani Zhvillimor Komunal- PZHK, me Ref. nr. 04-350/01-142842/20 dt.17.08.2020, të lëshuar dt. 19.08.2020, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.*
- *Pëlqimin e vërtetuar nga Mag. Roland Reich noter publik, Graz, të përkthyer nga Agjensioni për shërbime publike dhe përkthime Flori-G, përkthyes Jozefa Gashi, sipas së cilit, Z.Jeton Arifi i jep pëlqim fqiu të tij Z. Bislim Shala me nr. të parcelës 1257-6 ZK Çagllavicë, që të ndërtojë objekt apo shtëpi banimi, në distancë prej 188cm nga parcela e tij 1257-7 Zk Çagllavicë;*
- *Akti noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 1257-5, ZK. Çagllavicë, Ekrem Arifi, dhënë Bislim Shala, pëlqimin që të ndërtojë objekt apo shtëpi banimi, në distancë nga parcela e tij 2m² (gabim teknik sepse duhet të jetë 2m), i përpiluar te noteri Burim Z. XHemajli, në Prishtinë, LRP.Nr. 1517/2020, dt. 20.07.2020;*
- *Manuali " Situacioni i terenit në parcelën 01257-6 në Z.K. Çagllavicë" i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Fa" sh.p.k., me nr. të licensës 57, dt. 10.04.2020;*
- *Projekti ideor për shtëpi banimi B+P+1, të punuar nga kompania "AEK Group" shpk, me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810023143;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-142618/20 dt. 17.08.2020, 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. 350/02-142618/20 dt. 11.09.2020, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- *Të prezantohet Projekti Konceptual i përmirësuar dhe harmonizuar me kriteret dhe parametrat e përcaktuara me PZHK, gjegjësisht ISHP, ISPN, ISHGJ të llogariten për sipërfaqen brenda vijës rregulluese, të rrespektohen distancat mes dy objekteve min 5-10m (ose me pëlqim këto distance mund të zvoglohen, por në fasada ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe), etj.*
- *Vija rregulluese të planifikohet duke lënë mundësi për zgjerim të rrugës, gjegjësisht duhet të parashihet profilimi i rrugës ekzistuese "Sefedin Vitija", duke ju referuar aksit të rrugës, me dimensione minimale 2.75m shiriti qarkullues dhe 1.25m gjërësia e trotuarit;*
- *Bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-01257-6 ZK Çagllavicë, parcela kadastrale gjendet në hipotekë, andaj duhet të sigurohet pëlqimi nga pengmarrësi për ndërtim në kuadër të parcelës;*

Aplikuesi Bislim Shala, me shkresën zyrtare "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-142618/20/1 dt. 24.08.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-142618/20/2 dt. 23.09.2020, dhe "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-142618/20/3 dt. 29.10.2020 i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: *Kopje e noterizuar e shkresës "Pëlqim për leje ndërtimore" për parcelën kadastrale nr. 1257-6, ZK. Çagllavicë,*

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-142618/20 dt. 17.08.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHK-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës me “situacioni i ngushtë” të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj 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 15.08.2019 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 26.10.2020 deri me datë 30.10.2020, 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 parcelës kadastrale:

-Nr. 1257-6, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale $S=386.10m^2 / 308.20 m^2$ mbi tokë dhe $77.90 m^2$ nën tokë;

- Për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr. 1257-5 dhe 1257-7, ZK. Çagllavicë, kërkuksi ka prezantuar Pëlqimin e vërtetuar nga Mag. Roland Reich noter publik, Graz, të përkthyer nga Agjensionin për shërbime publike dhe përkthime Flori-G, përkthyes Jozefa Gashi, sipas së cilit, Z.Jeton Arifi i jep pëlqim fqijt të tij Z. Bislim Shala me nr. të parcelës 1257-6 ZK Çagllavicë, që të ndërtojë objekt apo shtëpi banimi, në distancë prej 188cm nga parcela e tij 1257-7 Zk Çagllavicë, dhe Aktin noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 1257-5, ZK. Çagllavicë, Ekrem Arifi, dhënë Bislim Shala, pëlqimin që të ndërtojë objekt apo shtëpi banimi, në distancë nga parcela e tij $2m^2$ (gabim teknik sepse duhet të jetë $2m'$), i përpiluar te noteri Burim Z. XHemajli, në Prishtinë, LRP.Nr. 1517/2020, dt. 20.07.2020;

-Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja ekzistuese e parcelës kadastrale deri te rruga ekzistuese, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 1674-2, ZK. Çagllavicë, e cila parcelë në bazë të gjendjes faktike është “rrugë” në shfrytëzim nga shtëpitë, është rrugë ekzistuese “Sefedin Vitia”;

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 Bislim Shala, në Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-142618/20 dt.17.08.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, “ Sefedin Vitia”, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.”

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Komunal), 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”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me “situacioni i ngushtë”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal 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.

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: Kërkuessit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-142618/20 dt. 17.08.2020, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

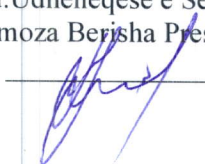
Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-142618/20 DT. 04.11.2020**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi

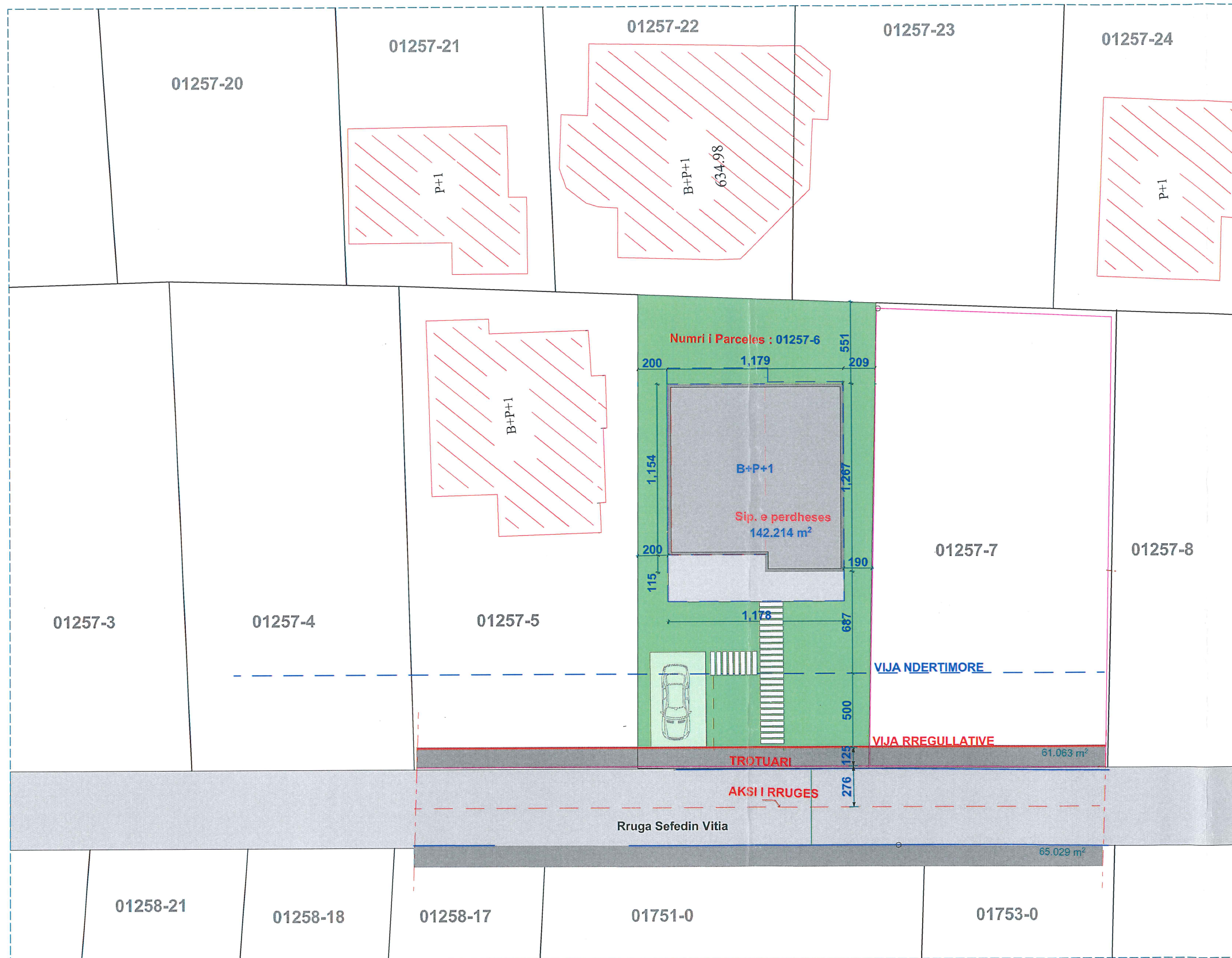


u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtoria
-Arbiteri Gjyqësor





Numri i Parceles : 01257-6
Sip. totale e parceles: 500.07m²
Trotuari : 19.31 m²
SIP. brenda vijes
rregulluese : 479.6 m²
Sip. e dedikuar per banim :
479 m² x 30% = 143.7 m²

Konzollat e Katit
Bodrumi

SH.P.K.
AEK GROUP
NR. F. 810023143

Projekti:	PUNIMI I PROJEKTTIT KRYESOR PËR SHTËPINË INDIVIDUALE B+P+1- PRISHTINË		
Investitori:	z.BISLIM SHALA		
Projektuesi:	"ARCHITECTURE-ENGINEERING-KOSOVA" Group SH.P.K.		
Faza:	ARKITEKTURA		
PROJEKTANTI PËRQIEGJËS:	Fahrush Azemi, ida		
VËRTETOS:	drejtues teknik: Fahrush Azemi, ida		
Orientimi:	Objekti:	SHTËPI INDIVIDUALE B+P+1	Data: Korrik 2020
Përmbajtja:	Situacioni i ngushtë		Niveli i bodrumit: nr 01257-6
Përfaqësimi:	1:200		Faqja: 4