



01-1109

| | | |
|---|--|---|
|  | <p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of 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-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.350/02-144659/22 dt. 24.06.2022, të pronarëve Albert dhe Petrit Rudari nga Podujeva, me vendëbanim në rr.Azem Beqiri nr.14 në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 10.01.2023, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Albert dhe Petrit Rudari nga Podujeva, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-144659/22 dt. 24.08.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste me etazhitet B+S+P+2, në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1229-4 dhe 12298, ZK.Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartë cekur, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është “zonë ekzistuese urbane”;

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesi dhe investitori është informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Plani Zhvillimor Komunal”, me referencë: 04-350/01-70210/22 dt.06.04.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.01229-4, ZK.Çagllavicë, me S=1768m², me pronar: Albert dhe Petrit Rudari, me destinim ;
 - tokë bujqësore “arë e klasës 2”
 - nr.01229-8, ZK.Çagllavicë, me S=465m², me pronar: Albert dhe Petrit Rudari, me destinim ;
 - tokë bujqësore - “arë e klasës 2”
- Gjithësej: 2,233.00 m²

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësishë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura janë dy shtëpi ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka një ramje në drejtim lindje-perendim;
- Qasja në parcelë bëhet përmes magjistrales Prishtinë-Ferizaj dhe rrugës ekzistuese "Anton Santori" nga ana e pasme e parcelës;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e qendrës afariste, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhitei i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjdhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Për realizimin e ndërtesës afariste në parcelat kadastrale 1229-8 dhe 1229-4 Z.K Çagllavicë, është arritur pëlqim reciprok me Fitim Hasanin, pronarin e parcelës fqinje 1229-3 Z.K Çagllavicë, për të ndërtuar deri në kufi të parcelës, Deklarata LRP.nr. 2287/2022 dt.21.04.2022 dt. 21.04.2022 e fqijut Fitim Hasani
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për afarizëm, (*sipas projektit konceptual të prezantuar*);
- Etazhitei maksimal i lejuar dhe i miratuar me këto kushte ndërtimore është B+S+P+2, në bazë të rrethinës në diametër prej 50m.
- Koefficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas PZHK-së, është max.30%.
- Shfrytëzimi i parcelës mund të rritet për 10% më shumë se maksimumi i lejuar, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme.Në këtë rast, në fazën e "Lejes ndërtimore", duhet të dorëzohet projekti i arkitekturës së qëndrueshme sipas pikës 4 të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.
- Në bazë të projektit konceptual të bashkëngjitur dokumentacionit.

ISHP është 40% me sipërfaqe $S = 898.25 \text{ m}^2$ duke aplikuar arkitekturën e qëndrueshme.

- Koefficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHK-së dhe bazuar në projekt propozimin, koefficientin e shfrytëzimit të parcelës dhe etazhitein e miratuar, (B+S+P+2) do të jetë sipas pikës 4 të paragrafit IV të kushteve ndërtimore dhe praktikata e aplikuar dhe është :

$$\text{Bodrumi} = 1095.81 \text{ m}^2$$

$$\text{Suterani} = 898.25 \text{ m}^2 / 449.12 \text{ m}^2 \text{ mbi tokë dhe } 449.12 \text{ m}^2 \text{ nën tokë}$$

$$\text{Përdhesa} = 898.25 \text{ m}^2$$

$$\text{Kati 1} = 898.25 \text{ m}^2$$

$$\text{Kati 2} = 898.25 \text{ m}^2$$

$$\text{Gjithësejt: } 4,688.81 \text{ m}^2 / 3,143.88 \text{ mbi tokë dhe } 1,544.93 \text{ m}^2 \text{ nën tokë}$$

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteran**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**.

- Koefficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabariti i bodrumit, lejohet max = 60% në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 2233 \text{ m}^2 \times 0.6 = 1,339.8 \text{ m}^2, \text{ për një nivel të bodrumit}$$

$$\text{Sipas projekt propozimit } S = 1095.81 \text{ m}^2$$

- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave duhet të jetë 5.00-10.00 m², ndërsa me anë të këtyre kushteve ndërtimore për shkak të destinimit është propozuar dhe miratuar distanca H/2, e përvetësuar nga Udhëzimi Administrativ 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor dhe Plani Zhvillimor Urban. Ku H është lartësia maksimale e ndërtesës;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max.0.45 m²;
- Vija ndërtimore duhet të jetë vija e skajshme e fasadës (ballkone, portiqe, loxha etj);
- Qasja në parcelën e propozuar për ndërtim, të jetë prej rrugës ekzistuese, sipas planit të situacionit (pas marrjes së pëlqimit nga Ministria e Infrastrukturës)
- Në kuadër të parcelës të planifikohen edhe rrugë qarkulluese – perimetrike, për qasje të zjarrfikësve, si dhe shtigje, sipërfaqe të pllakëzuara, gjelbrim dhe vendëparkime të mjaftueshme për personel dhe klientë.
- Për ndërtesën afariste, mvarësisht prej veprimtarisë së ngushtë, duhet të planifikohen vendparkingje sipas "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor".
- 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 ndërtesës së planifikuar;
- 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. Para aplikimit për Leje ndërtimore, duhet të aplikoni për "Leje të rrënimit" për demolimin e objekteve ekzistuese në terren, gjithashtu të sigurohet pëlqimi për qasje sipas "Planit të situacionit" në rrugën nacionale N2, Prishtinë – Ferizaj.

VI.Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit 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 ndërtesës (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"-Ngrohortorja e Qytetit sh.a dhe PTK.

VII.Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, 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, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrëniimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

VIII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 1229-8 dhe 1229-4 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar Petrit Islami nga Prishtina me licencë nr.208.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartë cekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesës së pronarëve, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane".

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

X. Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

XI. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.01229-4 dhe 1229-8 ZK.Çagllavicë ,në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara si kulturë "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 ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për paisje 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XII. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale, përkatësisht pjesa e parcelës kadastrale nr. 1229-3, ZK.Çagllavicë, me sipërfaqe prej (1768m² + 465 m²) 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", 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 – "zgjidhja urbane". 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.

XIII. 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/ve (bashkëpronarëve të parcelës dhe investitorit);

XIV. 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.

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

A r s y e t i m

Pronarët/Investitori, Albert dhe Petrit Rudari nga Podujeva, sipas kërkesës Nr.350/02-144659/22 dt. 24.08.2022, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e pronësisë për parcelat kadastrale nr.01229-8 dhe 01229--4, ZK.Çagllavicë;
- Informimin nga plani me nr.04-350/01-70210/22 dt.30.03.2022 të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Petrit Islami me numër të licencës 208 dt.08.11.2019;
- Projektin ideor të hartuar nga firma N.N. “All – STRONG” me emër të biznesit Alban Rudari B.I dhe numër identifikues 810921181 dt. 25.05.2012.
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Petrit Rudarit me nr.144604/22 dt.24.06.2022;
- Autorizimi për përfaqësim i Petrit Rudarit për Alban Rudarin LRP.nr.rend. 2427/2022 dt.18.05.2022.

- Deklarata LRP.nr. 2287/2022 dt.21.04.2022 dt. 21.04.2022 e fqjut Fitim Hasani pronar i parcelës kadastrale 1229-3 Z.K Çagllavicë se i jep pëlqimin Petrit Rudarit që të ndërtoi në parcelat kad. 1229-4 dhe 1229-8 dhe të afrohe deri në kufi me parcelën e tij, përkatësisht parcelën 1229-3 Z.K Çagllavicë.
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimin e pronarit Albert Rudari;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-144659/22 dt. 24.08.2022, për kushte ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013, Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, “Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane”, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Parcelat kadastrale, nr.1229-4 dhe 1229-8, ZK Çagllavicë përfshihen në kuadër Planit Zhvillimor Komunal, prandaj etazhiteti është caktuar në bazë të rrethinës në diametër prej 50m, sipas nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110. Indeksi i shfrytëzimit të parcelës sipas PZHK-së, për banim është 30%, ndërsa në këtë rast meqenëse destinimi është afarizëm është propozuar dhe miratuar 40% me aplikimin e “Arkitekturës së qëndrueshme” sipas Vendimit të Kryetarit” të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës Nr.350/02-144659/22 dt. 24.08.2022 dhe vizitës në terren të realizuar për ndërtimin e “Objektit Afarist” në Çagllavicë, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik me datë 07.12.2022 deri me dt.21.12.2022. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëshjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimor.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit, zyrtari – eksperti për komunikacion, ka dhënë mendimin profesional, për kyçje në kompleks si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Albert dhe Petrit Rudarit, në Çagllavicë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-144659/22 dt.24.06.2022, për kyçjen e automjeteve në rrugën ekzistuese nacionale N2 drejtimi Prishtinë – Ferizaj, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve sipas prezantimit në situacion për objektin afarist me etazhitet B+S+P+2, dhe kyçja në rrugën ekzistuese “Anton Santori” mund të pranohet si e tillë.

Me qenëse rruga nacionale N2, është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi rrugët nr.2003/11 dhe UA. 09.2015 Për kyçje në rrugët nacionale dhe rajonale, duhet të sigurohet pëlqimi me situacion të aprovuar për kyçje nga kjo Ministri.

Kyçjet duhet të përshtaten teknikisht rrugëve ekzistuese, të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve dhe të aplikohet profili i rrugës “Anton Santori” sipas zgjidhjes së propozuar.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, 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, projektit konceptual, 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, nenit 12 dhe 13 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”, ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit

zhvillimor komunal 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: Situacioni i ngushtë/Zgjidhja Urbane dhe manuali për bashkimin e parcelave.

Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror-MMPHI

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuarit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të kësaj lënde;

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Inspektionit, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr.350/02-92965/22 DT.10.01.2023**

Zyrtari,
Mejrishe Sejdullahu



U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Nazife Krasniqi



DREJTORI,
Arber Sadiki





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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe infrastrukturës/Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i
Infrastrukture/Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

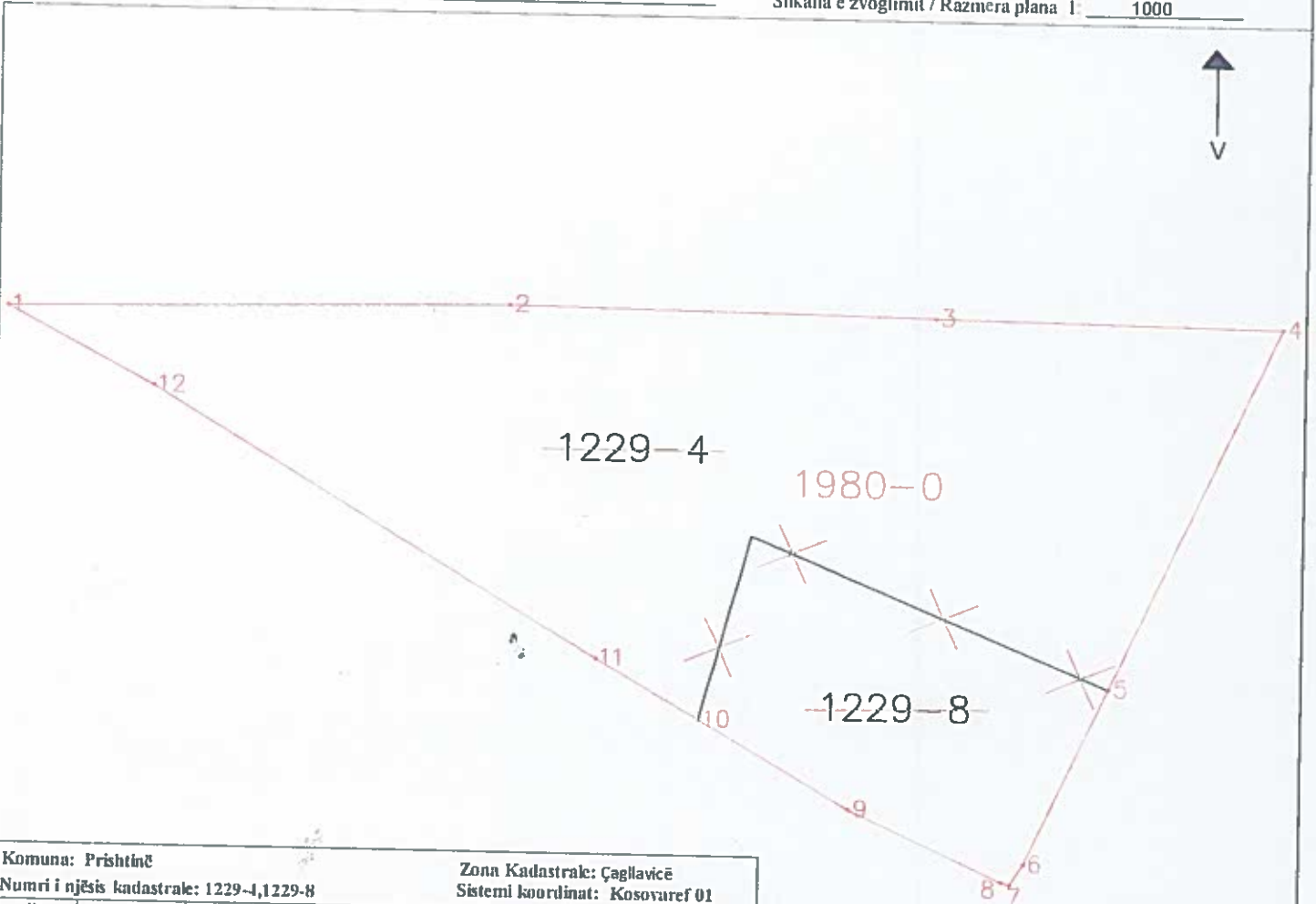
Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1229-4, 1229-8

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



| Komuna: Prishtinë | | | | Zona Kadastrale: Çagllavicë | | |
|--|-------------|-------------|---------|---------------------------------|------------|--------|
| Numri i njësish kadastrale: 1229-4, 1229-8 | | | | Sistemi koordinat: Kosovaref 01 | | |
| Nr | Y | X | H | Kodi | Pershkrimi | Burimi |
| PO01 | 7516606.145 | 4751973.509 | 637.605 | 1 | Monument | PM |
| 1 | 7511723.851 | 4719931.209 | 637.480 | 1 | Monument | PM |
| 2 | 7511762.729 | 4719932.005 | 637.496 | 1 | Monument | PM |
| 3 | 7511795.603 | 4719931.583 | 637.579 | 1 | Monument | PM |
| 4 | 7511822.467 | 4719931.238 | 637.622 | 1 | Monument | PM |
| 5 | 7511809.342 | 4719902.975 | 637.843 | 1 | Monument | PM |
| 6 | 7511802.94 | 4719889.27 | 638.004 | 1 | Monument | PM |
| 7 | 7511801.919 | 4719887.701 | 638.022 | 1 | Monument | PM |
| 8 | 7511801.24 | 4719887.888 | 638.348 | 1 | Monument | PM |
| 9 | 7511789.35 | 4719893.268 | 638.289 | 1 | Monument | PM |
| 10 | 7511777.69 | 4719902.01 | 638.691 | 1 | Monument | PM |
| 11 | 7511769.671 | 4719904.668 | 638.839 | 1 | Monument | PM |
| 12 | 7511735.242 | 4719925.268 | 638.786 | 1 | Monument | PM |

Rilevoi / Snimio: Petrit Islami
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nr. i licencës / Br. licence: 208

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]



Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

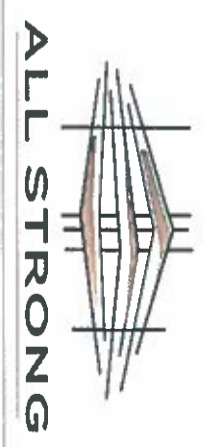
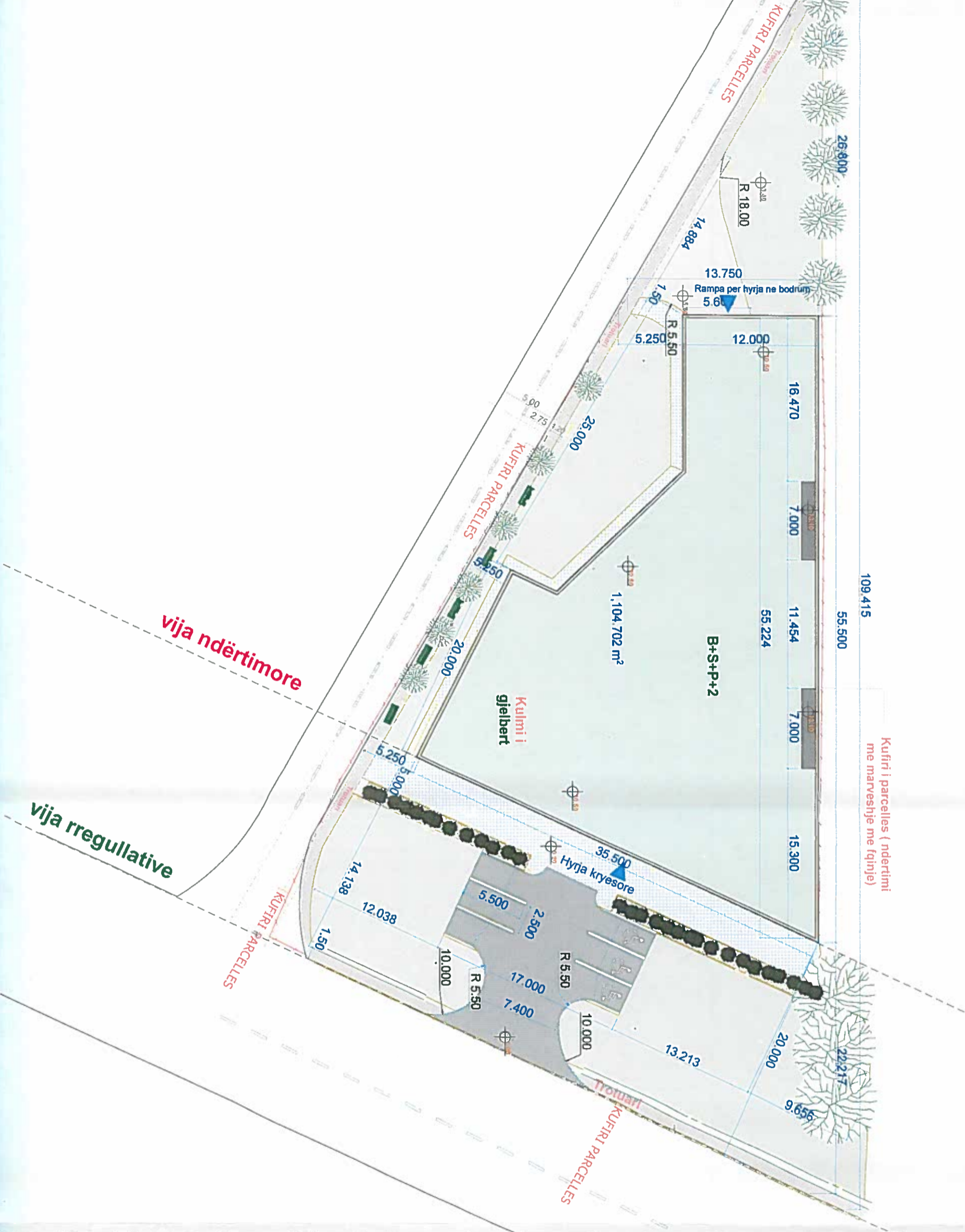
Data e rilevimit / Datum snimanja: 06.01.2023

SIPËRFAQEJA E PARCELLES: 2233.00M²

ISHP = 40%

Pjesëkrimi i Sipërfaqeve:

| Nr Pjesëkrimi | Bruje (m ²) |
|-------------------------|-------------------------|
| 1 | 1095.81 |
| 2 | 898.25 |
| 3 | 898.25 |
| 4 | 898.25 |
| 5 | 898.25 |
| TOTAL SIPËRFAQËT | |
| | 4688.81 m ² |



OBJEKT AFARIST
PRISHTINË KOSOVË

EMERTIMI I VIZATIMIT:
SITUACIONI I NGUSHTË

| | | |
|-------------------|------------|-------------|
| VIZATOI: | DATA: | FORMATI: |
| Ark. Durim Salihu | 06.06.2022 | A1 841 /594 |

KOMPANIA:
"All Strong"
Prishtinë

INVESTITORI:
Albert Rudari
Vetemik
Prishtinë

NIËNSHKRIMI:
Artikeli:
VULA:

