



01-1103

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.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010 dhe UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-145353/22 dt. 24.06.2022, të kërkesit/pronarit, Kastriot Pirraku nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare – “3 Shtëpi EKO”, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 15.04.2024; merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkesit / pronarit, Kastriot Pirraku nga Prishtina, sipas kërkesës, 05 Nr. 350/02-145353/22 dt. 24.06.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore, për lejimin e ndërtimit të ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare- të Tipit: “3 Shtëpive EKO”- “Shtëpia 5A” me etazhitet P+0, dhe Garazhë e veçantë/ me etazhitet S, “Shtëpia 5B” me etazhitet P+0, dhe “Shtëpia 5C” me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban/PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale me nr.01338-5, ZK Makoc.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.035- 181427 dt.24.09. 2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Zonë Banimi EKO”.

Pronari për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU, me referencë nr. 04-350/01-11857/22 dt. 27.06.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr.01338-5, ZK Makoc, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
-nr.01338-5,...S=1659m²,..., “Arë e Klasës 7”,... me pronar Kastriot Pirraku,

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës kadastrale është S=1659m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur është private, në bazë të certifikatës të njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar nuk ka ndërtime ekzistuese, gjegjësisht parcela është e zbrazët;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi lindje –në drejtimin perëndim, me disnivel ~16m’;
- Parcela kadastrale e trajtuar me këtë vendim ka qasje në rrugën lokale të lagjes, gjegjësisht rrugë e asfaltuar e fshatit;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale përfshihen dhe janë të realizuara, shtëpi individuale banimore,

IV. Plani i situacionit – “zgjdhja urbane” e ndërtesave individuale të banimit/ shtëpive familjare, të Tipit: “3 Shtëpi EKO”/ “Shtëpia 5A” dhe Garazhë e veçantë/ S , “Shtëpia 5B” dhe “Shtëpia 5C”, është konceptuar të zhvillohet dhe realizohet me trajtim të sipërfaqes së parcelës kadastrale, nr.1338-5, ZK Makoc, që përfshihet në ndërtim dhe pjesë të kësaj parcele në funksion të zgjerimit dhe funksionimit normativ të rrugëve ekzistuese, e ndarë në 3 (tri) parcela ndërtimore si:

”Shtëpia 5A”- Shtëpi e veçantë me etazhitet P+0, dhe Garazhë me etazhitet-S, me sipërfaqe të parcelës kadastrale prej $S=659m^2$ nga të cilat $S=574m^2$ brenda vijës rregulluese dhe $S=85m^2$ jashtë vijës rregulluese,

”Shtëpia 5B”- Shtëpi e veçantë me etazhitet P+0, me $S=501m^2$ nga të cilat $S=478m^2$ brenda vijës rregulluese dhe $S=23m^2$ jashtë vijës rregulluese,

”Shtëpia 5C”- Shtëpi e veçantë me etazhitet P+0, me $S=500m^2$ nga të cilat $S=478m^2$ brenda vijës rregulluese dhe $S=22m^2$ jashtë vijës rregulluese.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin e shtëpive familjare të tipit “ 3 Shtëpi EKO”- si dhe me infrastrukturë përcjellëse, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi, Projekt propozimin / Projektin konceptual/ideor, gjendjes së planifikuar të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, dhe do të jenë:

- Organizimi me qasje në parcela të formuara ndërtimore, shtrirja e ndërtesave/shtëpive familjare, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe nga kufiri i parcelave që formohen pas ndarjes, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – “zgjdhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret dhe parametrat e PZHU-së , është banim individual “Zonë Banimi EKO” dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: afarizëm, kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale me nr.01338-5, ZK Makoc, planifikohet ndërtimi i ndërtesave –3 (tri) shtëpive familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet sipas kalkulimit/ndarjes së sipërfaqes të parcelës kadastrale nr.1338-5, ZK Makos dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - “Shtëpia 5A” – Shtëpi e veçantë, me etazhitet /Përdhesë, me sipërfaqe totale ndërtimore, $S= 132.3m^2$, dhe Garazhë e veçantë me etazhitet Suterren, me sipërfaqe totale ndërtimore $S=79.4m^2$, sipërfaqe mbi tokë $S=39.7m^2$ dhe nëntokë $S=39.7m^2$;
 - “Shtëpia 5B” – Shtëpi e veçantë, me etazhitet /Përdhesë, me sipërfaqe totale ndërtimore, $S= 132.3m^2$;
 - “Shtëpia 5C” – Shtëpi e veçantë, me etazhitet /Përdhesë, me sipërfaqe totale ndërtimore, $S= 132.3m^2$.
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhesës ose suterrenit, bazuar në kriteret dhe parametrat e Planit Zhvillimor Urban lejohet 20%,dhe bazuar në paragrafin I. pika 3. të Vendimit 01nr.031–185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, këto sipërfaqe janë:

“Shtëpia 5A”

$S=574 \times 0.20 = 114.8m^2$, sipas PZHU-së,

$S=574 \times 0.30 = 172.2m^2$, sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit,

$S=172m^2$, sipas projekt propozimit;

“Shtëpia 5B”

$S=478 \times 0.20 = 95.6m^2$, sipas PZHU-së,

$S=478 \times 0.30 = 143.4m^2$, sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit,

$S=132.3m^2$, sipas projekt propozimit;

“Shtëpia 5C”

$S=478 \times 0.20 = 95.6m^2$, sipas PZHU-së,

$S=478 \times 0.30 = 143.40m^2$, sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit,

$S=132.3m^2$, sipas projekt propozimit;

- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabaritit të bodrumit, bazuar kriteret e Planit Zhvillimor Urban dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, për ç ‘do parcelë ndërtimore të krijuar pas bashkimit dhe ndarjeve të parcelave sipas manualit gjeodezik të prezantuar.
“Garazha 5A-”
 $S=574 \times 0.60 = 344.4m^2$, sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit,
 $S=39.7m^2$; sipas projekt propozimit;
- “Shtëpia 5B”
 $S=478 \times 0.60 = 286.8m^2$, sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit,
 $S=0.0m^2$, sipas projekt propozimit;
- “Shtëpia 5C”
 $S=478 \times 0.60 = 286.8m^2$, sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit,
 $S=0.0m^2$, sipas projekt propozimit.
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, bazuar në Vendim 01nr.110-391 dt.1.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, është:
 - “Shtëpia 5A”
 $S=574 \times 0.40 = 229.2m^2$, sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit,
 $S=396.06m^2$; sipas projekt propozimit;
 - “Shtëpia 5B”
 $S=478 \times 0.40 = 191.2m^2$, sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit,
 $S=296.36m^2$, sipas projekt propozimit;
 - “Shtëpia 5C”
 $S=478 \times 0.40 = 191.2m^2$, sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit,
 $S=315.48m^2$, sipas projekt propozimit.
- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISD) sipas PZHU-së është $0.2 \div 0.4$ për parcelat ndërtimore, andaj trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe duhet të zbatohet për ç ‘do parcelë ndërtimore të krijuar pas bashkimit dhe ndarjeve të parcelave sipas manualit gjeodezik të prezantuar.
- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca dhe “sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të “ngastrës”- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm”, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së është I-II etazhe mbi tokë, në këtë rast sipas projekt propozimit është propozuar vetëm 1 etazhë;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.2 m;
- Qasjet në ndërtesa të jenë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar me Plani i situacinit – “zgjdhja urbane” e ndërtesave dhe lidhja me rrugën publike;
- Për çdo shtëpi familjare - njësi banimore të planifikohet 1 vendparkim/shtëpi ;
- Bazuar në analizat e pjerrtësisë së terenit lejohet dalja me konzollë jashtë vijës ndërtimore mbi kuotën +3m, lejohet të jetë max 2.0m’, në planifikimin e zgjidhjes urbane të prezantuar, kjo mundësi nuk është shfrytëzuar;

Faqe 3 prej 7

• Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;

• Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshatet ambientit për rreth;

• Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së dhe normat dhe standardet e planifikimit .

VI. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale nr.1338-5, ZK Makoc, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane", dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep Pëlqim për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Manualit të ndarjes së parcelës punuar nga gjeodeti i licencuar Arban Grajçevci. Procedura e ndarjes / parcelimit 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 ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të pronarit/Investitorit në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes së parcelës, punuar nga gjeodeti i licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor i shtëpive sipas tipeve të përcaktuara, të hartohet nga ekipi me përgatitje profesionale dhe me kualifikime përkatëse të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë 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 dymit dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;

- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit në rrjetin e qytetit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes të instalimeve të makinerisë për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.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.

IX. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

X. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – të parcelës kadastrale 01338-5, ZK Makoc, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, ku është evidentuar lloji i shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit: Bujqësore, andaj 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet-parcelat ndërtimore, sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e secilës parcelë ndërtimore, bazuar në manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar si dhe bazuar në kualitetin e tokës së përshkruar në paragrafin III. të këtij vendimi. Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XI. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR LEJE NDËRTIMI DHE TARIFËS PËR NDIKIMET NGA RITJA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit 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.

XII. VLEFISHMËRIA E VENDIMIT TË KUSHTEVE NDËRTIMORE do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Arsyetim

Pronari Kastriot Pirraku nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-145353/22 dt. 24.06.2022, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare- të Tipit: “3 Shtëpive EKO”- “Shtëpia 5A” me etazhitet P+0, “Shtëpia 5B” me etazhitet P+0, dhe “Shtëpia 5C” me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban/PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale me nr.01338-5, ZK Makoc.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 01338-5, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914047-01338-5, ZK. Makoc;
- Inçizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Shkumbin R. Aliu, me numër të licencës 43;
- Projektin konceptual dhe ideor për parcelat kadastrale në fjalë, të hartuar nga;
- Informimin nga Plani Zhvillimor Urban- PZHU, me referencë nr. 04-350/01-11857/22 dt. 27.06.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Manualin e ndarjes së parcelave të punuar nga gjeodeti i licencuar;
- Fotot e lokacionit më kopjet e letërnjoftimit të bashkëpronarit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-145353/22 dt. 24.06.2022, shqyrtimin e përmbajtjes së saj dhe analizës së lokacionit për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacioni i prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Kërkuesi, pronari Kastriot Pirraku nga Prishtina me kërkesën 05nr.350/02-212146/22/20 dt. 05.10.2022, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës-shtëpisë individuale banimore, në kuadër parcelës kadastrale me nr.01338-5, ZK. Makoc, duke prezantuar dokumentacionin përcjellës, dëshmitë e pronësisë së parcelës, projektin konceptual dhe situacionin e zgjidhjes urbane për këto parcela kadastrale.

Në procedurë të shqyrtimit kjo drejtori konstatoj se ndërtesat e planifikuara dhe parcela kadastrale nr.01338-5, ZK. Makoc, përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës- PZHU, 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Zonë banimi EKO”, destinim ky edhe i synuar nga kërkuesi / pronari i parcelës kadastrale.

Në dokumentacionin e përmirësuar dhe të prezantuar, projekt propozimi/zgjidhja urbane dhe të dokumentacionit tjetër të bashkëngjitur, të bazuar në planifikimet urbane brenda parcelës kadastrale me nr.01338-5, ZK. Makoc, pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 23.05.2023, kjo drejtori vendosi “Njoftim publik”, për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 27.05.2023. Gjatë kësaj periudhe nuk kanë arritur komente/ ankesa në email adresat e vendosura në njoftimin publik, për caktimit të kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, konstatohet: “Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Kastriot Pirraku, ZK Makoc. lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-212146/22/20 dt. 05.10.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës nr. 01338-5, për ndërtesat banimore me etazhitet P+0, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.”

Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, në të cilin plan varësisht prej kategorisë së rrugës përcaktohet edhe distanca e pozicionimit të ndërtesave, dhe distanca e tyre në mes

ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, të cilat parcela ndërtimore janë formuar bazuar në konceptin e Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”

Bazuar në dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrenimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit zhvillimor urban 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 të ngushtë -"zgjidhja urbane" .

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

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 –145353/22 DT. 15.04.2024**

Zyrtare,
Bahtie Uka



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Kasnaji





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 AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1338-5

Zona kadastrale / Katastarska zona: Makoc

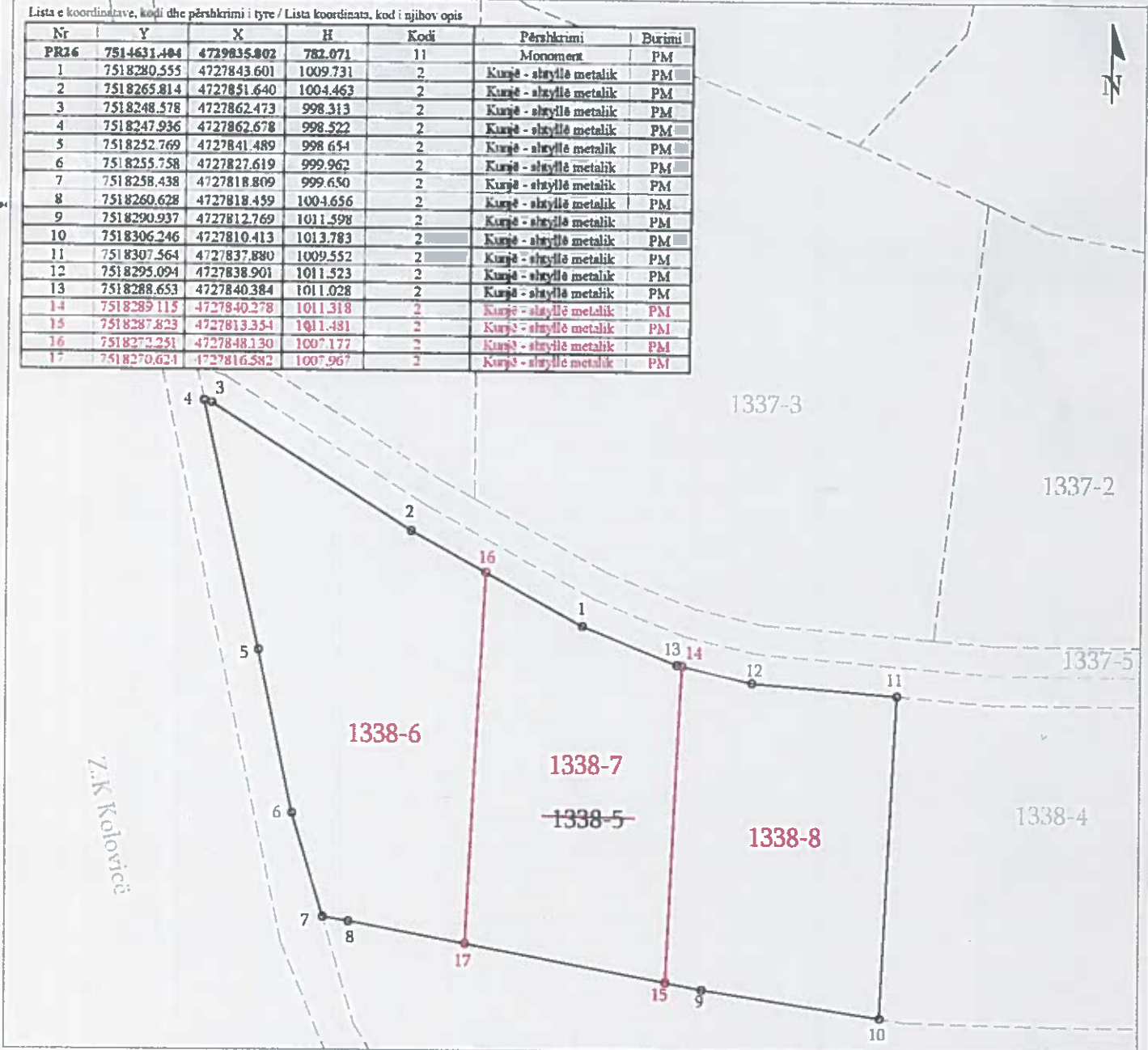
Numri i lëndës / Broj predmeta: 35K/2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

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

Nr	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi	Burimi
PR26	7514631.404	4729835.802	782.071	11	Monomert	PM
1	7518280.555	4727843.601	1009.731	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
2	7518265.814	4727851.640	1004.463	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
3	7518248.578	4727862.473	998.313	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
4	7518247.936	4727862.678	998.322	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
5	7518252.769	4727841.489	998.654	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
6	7518255.758	4727827.619	999.962	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
7	7518258.438	4727818.809	999.650	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
8	7518260.628	4727818.459	1004.656	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
9	7518290.937	4727812.769	1011.598	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
10	7518306.246	4727810.413	1013.783	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
11	7518307.564	4727837.880	1009.552	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
12	7518295.094	4727838.901	1011.523	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
13	7518288.653	4727840.384	1011.028	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
14	7518289.115	4727840.278	1011.318	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
15	7518287.823	4727813.354	1011.481	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
16	7518272.251	4727848.130	1007.177	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM
17	7518270.624	4727816.582	1007.967	2	Kurjë - shpyllë metalik	PM



Rilevimi / Snimio: AR CONSULTING SH.P.K

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

Aprovi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligj)

Nr. i licencës / Br. licence: 72

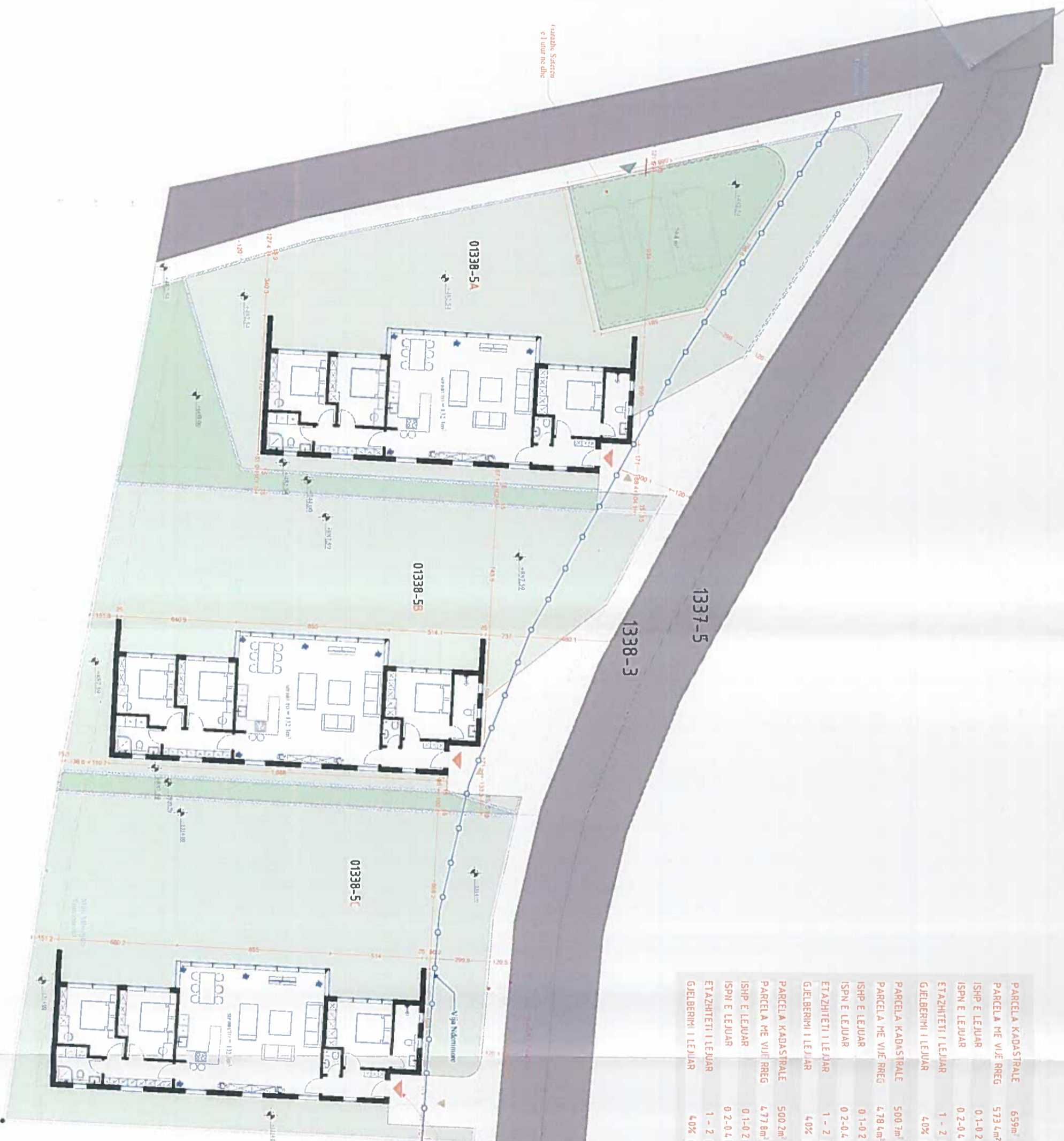
Nënshkrimi / Potpis:

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 22.06.2023





PARCELA KADASTRALE	659m ²	01 SHITESIA 01338-5A - GARAZHE SUTEREN
PARCELA ME VIJE RREG	573.4m ² S _{max} = 132.3m ² • 79.4m ² S _{min} BURETO S1	
ISHP E LEJUAR	0.1-0.2 ISHP E PROJEKTUAR	0.3 - K.L.M GJELBERIMI
ISPN E LEJUAR	0.2-0.4 ISPN E PROJEKTUAR	0.3
ETAZHITETI I LEJUAR	1 - 2 ETAZHITETI I PROJEKTUAR	P
GJELBERIMI I LEJUAR	4.0% GJELBERIMI I PROJEKTUAR	69%
PARCELA KADASTRALE	500.2m ²	02 SHITESIA 01338-5B
PARCELA ME VIJE RREG	4.78 km ² S _{max} = 132.3m ²	
ISHP E LEJUAR	0.1-0.2 ISHP E PROJEKTUAR	0.3 - K.L.M GJELBERIMI
ISPN E LEJUAR	0.2-0.4 ISPN E PROJEKTUAR	0.28
ETAZHITETI I LEJUAR	1 - 2 ETAZHITETI I PROJEKTUAR	P
GJELBERIMI I LEJUAR	4.0% GJELBERIMI I PROJEKTUAR	62%
PARCELA KADASTRALE	500.2m ²	03 SHITESIA 01338-5C
PARCELA ME VIJE RREG	4.77 km ² S _{max} = 132.3m ²	
ISHP E LEJUAR	0.1-0.2 ISHP E PROJEKTUAR	0.3 - K.L.M GJELBERIMI
ISPN E LEJUAR	0.2-0.4 ISPN E PROJEKTUAR	0.28
ETAZHITETI I LEJUAR	1 - 2 ETAZHITETI I PROJEKTUAR	P
GJELBERIMI I LEJUAR	4.0% GJELBERIMI I PROJEKTUAR	66%

Garazhe Suterene
e 1 nivele dhe:

Qajma kryesore
Pret e fregatit

1:1 km - Shprehja me Makave
 Makave PIRISHINI
 Projektimi dhe
 Shprehja e Regjistrimit
 Mbi 2023
 1:100
 03