



01-8203

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 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 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 rrërimi për kategorinë I-rë dhe II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/03-148204/19 dt. 25.06.2019 të aplikuesit **Shaip Haxhiu** nga Prishtina, për rishqyrtimin e kërkesës 05 nr. 350/02-98589/19 dt. 30.04.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore me etazhitet B+P+1 në njërën pjesë të parcelës kadastrale nr.4351-2 ZK Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt. 10.09.2019, merr këtë

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore bashkëpronarëve **Shaip Haxhiut** dhe **Naim Pevqelit** nga Prishtina, lagjja “Arbëria 2” rr. “Mit’hat Frashëri” nr. 20, sipas kërkesës 05 nr. 350/03-148204/19 dt. 25.06.2019, për rishqyrtimin e kërkesës 05 nr. 350/02-98589/19 dt. 30.04.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore me etazhitet B+P+1 në kuadër të PZHU, në një pjesë të ngastrës nr. 4351-2, të regjistruar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-04351-2 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen këto kushte ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të “Planit Zhvillimor Urban”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani, destinimi i kësaj zone është “ndërtim individual”. Pronari me “Informim nga Plani Zhvillimor Urban” online me referencë nr. 2160 dt. 02.04.2019 të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për këtë lokacion.

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, janë: parcela nr.4315-2 ZK Prishtinë; sipërfaqja e parcelës është S=608,0 m²; Pronarë: Shaip Haxhiu dhe Naim Pevqeli; Kultura: arë e klasës 3; Ndarja fizike e tyre është paraparë të bëhet në dy pjesë: pjesa e Shaip Haxhiut ka sipërfaqe 351,0 m², kurse pjesa e Naim Pevqelit ka 257,0 m².
- Në kuadër të parcelës së propozuar ka dy ndërtesa të ndërtuara, prej të cilave shtëpia e Shaip Haxhiut posedon leje ndërtimore me nr. 06-22612 të dt. 15.11.1967, ndërsa shtëpia e cila shfrytëzohet nga Naim Pevqeli, nuk posedon leje (e njëjta duhet të trajtohet me ligjin për legalizim);
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrtësi, me rrënje kah ana perëndimore;
- Qasja në këtë parcelë realizohet përmes rrugës ekzistuese “Mit’hat Frashëri”;
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara me destinim banimor.



Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti 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 - "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHU-së dhe sipas projektit të prezantuar është "banim individual";
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, është max. 20-30 % të parcelës;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës të jetë 0.6 - 0.8;
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU është I - III, kurse i propozuar dhe i miratuar është S+P+1;
- Distanca e ndërtesës nga kufijtë e parcelave fqinje duhet të jenë 0.50 - 0.75 e lartësisë së ndërtesës, ndërsa në mes të ndërtesave, largësia duhet të jetë deri 1.5 H;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, me nr. 01 - 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 në këtë parcelë të realizohet nga rruga ekzistuese "Mit'hat Frashëri" siç është paraqitur në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" e parcelës;
- Duhet të sigurohet së paku nga 1 (një) vendparkim për një njësi banimi;
- Në kuadër të parcelave të parashihe hapësirat 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 t'i përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik, ndërsa uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të plotësohen këto kriteret:

- Të bëhet ndërrimi i destinimit të parcelës kadastrale nr. 4351-2 ZK Prishtinë, në Drejtorinë e Kadastrit, meqenëse sipas certifikatës së njësisë kadastrale, është arë e klasës 3 (tretë).
- Të bëhet ndarja e parcelës kadastrale nr.4351-2 ZK Prishtinë në dy parcela të reja në Drejtorinë e Kadastrit, sipas zgjidhjes urbane të prezantuar dhe sipas manualit për bashkim dhe ndarje të parcelave (njëra me sip. 351,0 m² dhe tjetra me sip. 257,0 m²), të punuara nga gjeodeti i licencuar;
- Të mirret pëlqimi nga pronari i parcelës fqinje kah ana e majtë, i cili është pronar i një pjese të parcelës kadastrale nr. 4348-0, për ndërtimin e shtëpisë në distancën prej 187 - 231 cm deri në kufi të kësaj parcele;
- Të pajiset me leje rrënimi për objektin ekzistues (të Shaip Haxhiut), për të cilën është kërkuar leja për rindërtim.

VI. 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 (emri i prindit) mbiemri i aplikuesit, 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 e cila është 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).

VII. 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 dhe V, projekt propozimin e prezantuar, normat teknike për siguri nga zjarri, si dhe normat dhe standardet 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 pllatove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdheshë, 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 përdheshë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - 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 "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme, se projekti është i zbatueshëm.

VIII. Marrëveshja për infrastrukturë - bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, dhe nenin 10 dhe 11 të "Rregullores 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 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);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkinvestim (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).



IX. Pagesa e taksës administrative për dnenien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënjën e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01 - 0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe duke u 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.

A r s y e t i m

Aplikuesit **Shaip Haxhiu** dhe **Naim Pevqeli** nga Prishtina, lagjja “Arbëria 2“ rr. “Mit’hat Frashëri” nr. 20, me kërkesën 05 nr. 350/03-148204/19 dt. 25.06.2019 për rishqyrtimin e kërkesës 05 nr. 350/02-98589/19 dt. 30.04.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore me etazhitet B+P+1, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, hartimin e dokumentacionit ndërtimor për rindërtimin e shtëpisë individuale të banimit, me etazhitet B+P+1, 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:

- Certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-04351-2 ZK Prishtinë;
- Informimin online nga “Plani Zhvillimor Urban” online me referencë nr. 2160 dt. 02.04.2019 të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës,
- Incizimin gjeodezik me propozimin për ndarje, të punuar nga gjeodeti Kreshnik Morina me licencë nr. 148 dt. 02.10.2015, me fotografitë nga tereni;
- Projektin ideor të hartuar nga “Unikosproject” L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70324297;
- Lejen ndërtimore të pronarit të mëparshëm nr. 06-22612 dt. 15.11.1967, nga Arkivi i Kosovës, të vërtetuar me nr. 03/260 dt. 02.07.2019 (me bazat, prerjet, fasadat dhe paramasën e punimeve të projektit kryesor);
- Lejen për renovim të kulmit dhe dispozitën në emër të Emin Pevqelit nr. 05-7416 dt. 13.03.1963, nga Arkivi i Kosovës, të vërtetuar me nr. 03/260 dt. 13.06.2019;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr. 98475/19 dt. 30.04.2019 në emër të Shaip Haxhiut;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr. 98444/19 dt. 30.04.2019 në emër të Naim Pevqelit; dhe
- fotokopjet e letërnjoftimeve.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës bazë 05 nr. 350/02-98589/19 të dt. 30.04.2019, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni i PZHU - së, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projektit konceptual të prezantuar, konstatoi se ky projekt është në harmoni me UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, me kriteret e PZHU-së për atë hapësirë, andaj kjo drejtori, 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 03.07.2019. Ky njoftim, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, dhe meqenëse në ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, me dt. 02.07.2019 në zyret e kësaj drejtorie, me pronarin Shaip Haxhiun, është mbajtur procesverbal me ç'rast është kërkuar nga ai që të bëjë plotësimin e dokumentacionit, gjegjësisht të sjellë projektin ideor të punuar me parametrat e PZHU – së, të cilat ai nuk i siguroi në afatin e caktuar, andaj kërkesa u refuzua me Vendimin nr. 05-350/02-98589/19 dt. 06.06.2019.

Me kërkesën nr. 05-350/03-148204/19 dt. 25.06.2019, bashkëpronarët aplikuan për rishqyrtimin e lëndës bazë, me ç'rast kanë sjellë pjesërisht dokumentacionin e kërkuar. Në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, me dt. 27.08.2019 në zyret e kësaj drejtorie, me bashkëpronarët është mbajtur procesverbal, me ç'rast që të dy janë dakorduar që rindërtimi i shtëpisë së Shaip Haxhiut të realizohet ashtuqë të tangojë shtëpinë ekzistuese të Naim Pevqelit. Andaj, përmes shkresës zyrtare “Plotësim dokumentacioni” 05 nr. 350/03-148204/19 dt. 29.08.2019, nga pronari Shaip Haxhiu është kërkuar të sjellë projektin ideor të punuar sipas parametrave të PZHU – së me Situacionin e përmirësuar, të cilët ai i plotësoi përmes shkresave 05 nr. 350/03-148204/19/1 të dt. 05.09.2019 dhe 05 nr. 350/03-148204/19/2 të dt. 10.09.2019.

Bazuar në konstatimet e mësipërme, 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 pika 1.2 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 I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së 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 gjerë me Zgjidhjen urbane;
- Manuali gjeodezik për ndarje të parcelës nr.4351-2 ZK Prishtinë.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund t'i 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 – MMPH-ja.

I dërgohet: Kërkuessit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Drejtorisë së Kadastrit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

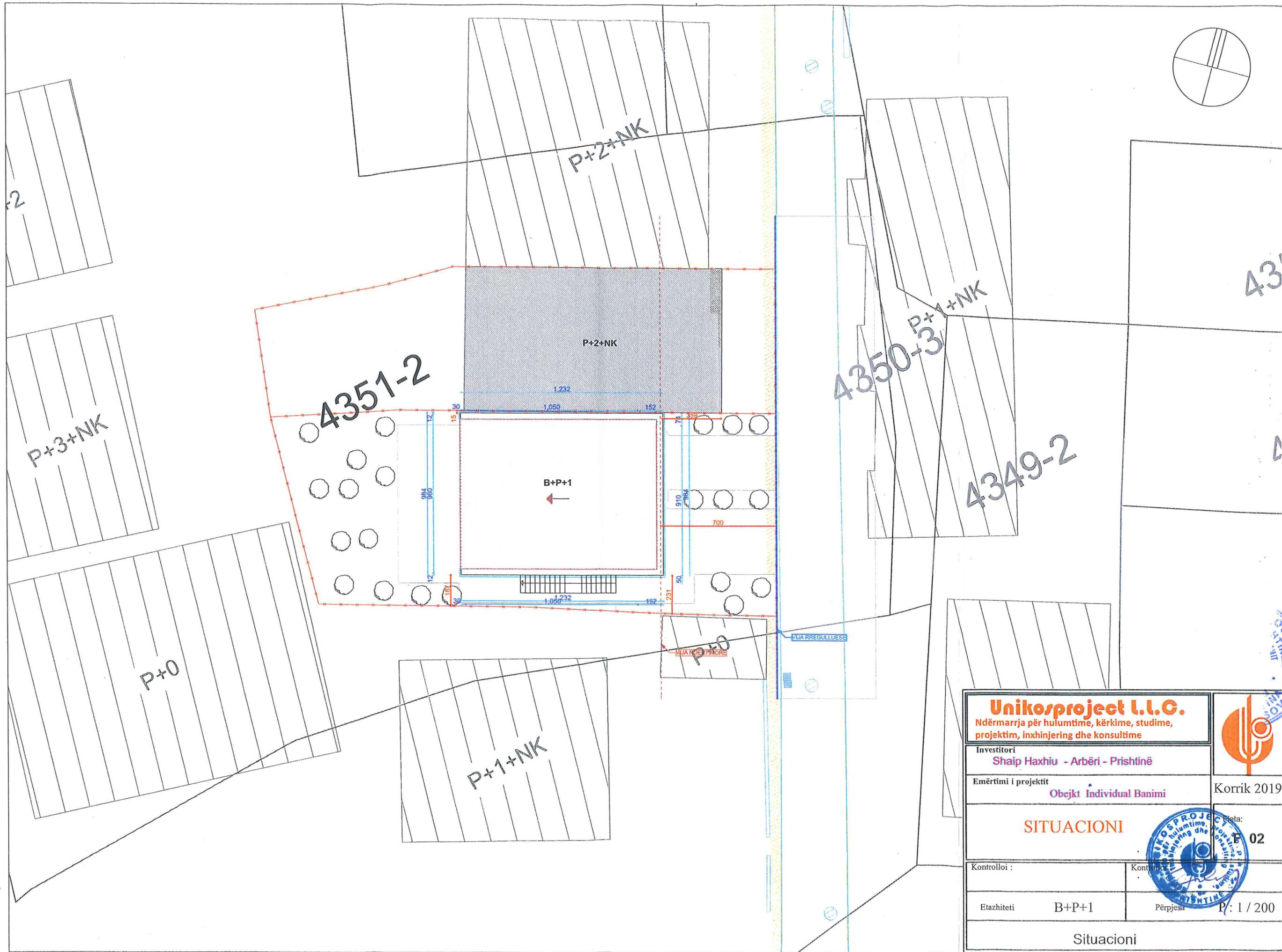
DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 Nr. 350/03-148204/19 dt. 10.09.2019

Punoi:
Sh. Gorani



U.D. Udhëheqëse e sektorit:
Mimoza Berisha - Prestreshi





Unikosproject L.L.C. Ndërmarrja për hulumtime, kërkime, studime, projektim, inxhinjering dhe konsultime		 Korrik 2019
Investitori	Shaip Haxhiu - Arbëri - Prishtinë	
Emërtimi i projektit	Obejkt Individual Banimi	Korrik 2019
SITUACIONI		Nr. 02 
Kontrollori:		
Etazhiteti	B+P+1	Përpjesa P: 1 / 200
Situacioni		