

Në bazë të dispozitave të nenit 21,22 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, 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. 350/02-148743/21 dt.27.07.2021, të pronarit, Adonis Bllacaku nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rindërtimin e shtëpisë individuale të banimit, me lokal afarist, në themele të vjetra, në kuadër të PZHU-së, në rr.Armend Daci, në Prishtinë, në procedurë administrative, me datë 08.03.2022, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore Adonis Bllacakut nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-148743/21 dt. 27.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rindërtimin e shtëpisë individuale të banimit, me lokal afarist në përdhësë, në themele të vjetra, me etazhitet B+P+2, në rr.Armend Daci, ish lagjja “Aktash III” në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 02654-3, ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartë cekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim i lartë”.

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:
Numri i parcelës kadastrale është 02654-3, me S= 265 m² e evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02654-3 Z.K Prishtinë, si tokë bujqësore – arë e klasës së III-të.
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në parcelën kadastrale për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit ekziston shtëpia me etazhitet P+1 e ndërtuar vite më parë.
- Shtëpia e lartë cekur posedon Leje ndërtimore për ndërtim të shtëpisë me etazhitet B+P+2 të lëshuar nga “Sekretariati për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit” i Komunës së Prishtinës me nr. 02-351-601 dt.17.02.1995 së bashku me kopje të projektit të hartuar nga D.D “Unikosprojekt” Prishtinë.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka ramje të lehtë prej veri-lindjes në jug perëndim.
- Parcela ka qasje direkte në rrugën publike ekzistuese në terren.
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është banim individual.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – rindërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në themele të vjetra, 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, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Distanca në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore të jetë sipas gjendjes ekzistuese.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas gjendjes ekzistuese dhe paternave të rrethinës, të jetë “Banim individual me afarizëm në përdhese”.
- Etazhitei për këtë destinim B+P+2 është propozuar dhe është miratuar sipas projektit të hartuar nga D.D “Unikosprojekt” Prishtinë në bazë të cilit është lëshuar “Leja ndërtimore” nr. 02-351-601 dt.17.02.1995 dhe gjendjes ekzistuese.
- Sipërfaqja brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës sipas gjendjes ekzistuese dhe propozimit për rindërtim është 96 m^2 (57 m^2 lokal dhe 39 m^2 banim), baza e katit të parë është 120 m^2 , ndërsa e katit të dytë është 112 m^2 .
- Sipërfaqja e shfrytëzimit të nëntokës, bodrumit është e njëjtë me sipërfaqen e përdhësës $S=96 \text{ m}^2$
- Sipërfaqja ndërtimore, sipas gjendjes ekzistuese dhe projekt propozimit për etazhet mbi tokë P+2 është $(96 \text{ m}^2 + 120 \text{ m}^2 + 112 \text{ m}^2) = 328 \text{ m}^2$.
- Distanca nga kufinjët e parcelave fqinje janë 0.00 sipas gjendjes ekzistuese të shtëpisë në themele të vjetra dhe situacionit të bashkëngjitur këtij vendimi.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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;
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga ekzistuese Armend Daci.
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbrimit të planifikuar, etj.;
- 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 dhe kushteve të objekteve ekzistuese dhe rrethinës.
- 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.
- Para aplikimit për Leje ndërtimore, duhet të aplikoni për “Leje të rrenimit” të ndërtesës ekzistuese, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 02654-3 ZK Prishtinë.
- Në fazën e aplikimit për Leje ndërtimore të dorëzohet pëlqimi prej fqinjëve, për zhvillimin e punimeve në kufi me parcelat kadastrale 2654-2 dhe 2654-4, sipas situacionit të bashkëngjitur këtij vendimi.
- Pëlqimi nga fqinjët pronarët e parcelave kadastrale 2654-2 dhe 2654-4 për rindërtim të shtëpisë deri në kufi të këtyre parcelave. (pëlqimi nga pronari i parcelës 2654-4 është dorëzuar me dokumentacion të këtyre kushteve ndërtimore)
- Në dokumentacion të bashkëngjitet deklarata e pronarit-Adonis Bilacakut se do të jetë bashkëpunues dhe do të inkorporohet në zgjidhjet urbane të kësaj zone, në të ardhmen me destinim sipas PZHU-së apo Hartës Zonale.

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

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

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.

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 përmbyjë:

- 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;
- Dujka 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. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 02654-3 ZK Prishtinë në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "III", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës pyjore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=265.00 \text{ m}^2$. 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.

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. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

IX. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores 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 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

Pronari, Adonis Bllacaku nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-148743/20 dt.27.07.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e shtëpisë individuale të banimit, me lokal afarist në përdhese, në themele të vjetra me etazhitet B+P+2, 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:

- Kopjen e Planit në emër të Adonis Bllacaku për parcelën kadastrale 02654-3 të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02654-3 Z.K Prishtinë.
- Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Bukurije Bllacakut për Adonis Bllacakut nr. 148766/21 – 2193467 dt.27.07.2021.
- Kopjen e letërnjoftimit të Adonis Bllacaku.
- Inçizimi gjeodezik i parcelës 02654-3 Z.K Prishtinë nga gjeodeti i licencuar Arsim Osmani me numër të licencës 203.
- Vendimi nr. 02-351-601 dt.17.02.1995 i Lejes ndërtimore për ndërtimin e shtëpisë me lokal afarist në përdhese me dimensione 12m’x 8m’ dhe me etazhitet B+P+2 nga ‘‘Sekretariati për Urbanizëm dhe Mbrojtje të Mjedisit’’i Komunës së Prishtinës si dhe një kopje e projektit të hartuar nga D.D ‘‘Unikosprojekt’’ Prishtinë.
- Pëlqimi LRP nr. 1177/2022 i fqiut Azem Hodaj pronar i parcelës 2654-4 se fqu Adonis Bllacaku mund të afrohet me ndërtim deri në kufi të parcelës.
- Projek-propozim i hartuar nga ‘‘LOKUS’’SH.P.K me nr.811290204 dt.02.04.2019
- Fotografi të lokacionit.

Me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05-350-148743/21 dt. 28.09.2021 është kërkuar nga pronari që dokumentacionin ta plotësojnë me "Lejen ndërtimore dhe projektin e shtëpisë ekzistuese, të vulosur nga - Sekretariati për Urbanizëm dhe punë Komunale, të asaj kohe. Me datën 19.10.2021 është plotësuar dokumentacioni dhe është dorëzuar „Vendimi nr. 02-351-601 dt.17.02.1995 i Lejes ndërtimore për ndërtimin e shtëpisë me lokal afarist në përdheshë me dimensione 12m’x 8m’ dhe me etazhitet B+P+2. Gjithashtu është dorëzuar edhe kopje e projektit të hartuar nga D.D "Unikosprojekt" Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-148743/20 dt.27.07.2021 si dhe nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik me datë 28.01.2022. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë 5 ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht, nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, 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", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me projektin e shtëpisë ekzistuese, destinimin dhe kriteret e ndërtimeve të rrethinës në diametër prej 50m’ për atë hapësirë, 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 -"zgjidhja urbane",

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 – MMPHI

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-148743/21 dt. 27.07.2021.

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

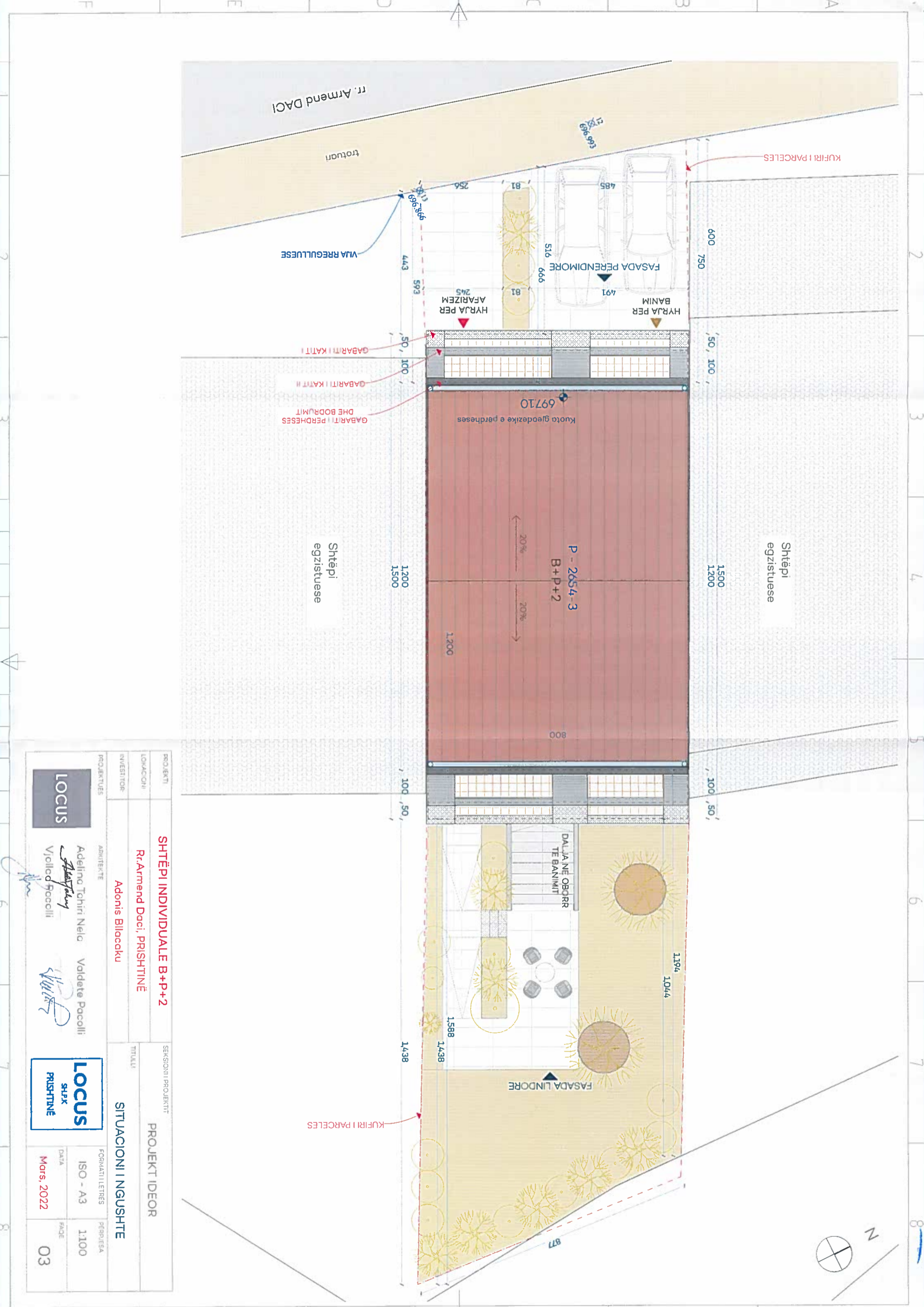
**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/02-148743/21 dt. 08.03.2022**

Zyrtari,
Mejrishe Sejfullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





KUFIRI I PARCELES

600
750

HYRJA PER BANIM
FASADA PERENDIMORE
HYRJA PER AFARIZEM

VIA RREGULLUESE

rr. Armend DACI

GABARITI I KATIT I
GABARITI I KATIT II
GABARITI I PËRDESES
DHE BODRUMIT

1200
1500

Shtëpi
egzistuese

P - 2654-3
B+P+2

1200

100
50

Shtëpi
egzistuese

100
50

DALJA NE OBORR
TE BANIMIT

FASADA LINDORE

1194
1044

1588
1438

KUFIRI I PARCELES



PROJEKTI	SHTËPI INDIVIDUALE B+P+2		SEKSIONI I PROJEKTI	PROJEKT IDEOR
LOKACIONI	Rr. Armend Daci, PRISHTINË		TITULLI	SITUACIONI I NGUSHTE
INVESTITORI	Adonis Billocaku		PROJEKTI	FORMATI I LETRES
PROJEKTUES	ARNITEKTE	ADRIANO TOHIRI NELA VALDETE POCOLLI	PRISHTINE	PREPARESA
LOCUS	ADRIANO TOHIRI NELA VALDETE POCOLLI	VALDETE POCOLLI	LOCUS SH.P.K. PRISHTINE	ISO - A3
				1:100
				DATA
				Mars, 2022
				PAGE
				03