

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,22 & 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/03-152524/20 dt. 27.08.2020, të aplikueses/pronares Fatime Ademi, nga fshati Hajvali, Prishtinë, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-110909/20 dt.07.07.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri shtëpive në varg/ shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 22.10.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore të aplikueses/pronares Fatime Ademi, nga fshati Hajvali, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/03-152524/20 dt. 27.08.2020, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-110909/20 dt.07.07.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e tri shtëpive në varg/ shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 608-117, ZK Hajvali.

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

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuesi është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë nr. 2685 dt. 28.01.2020, lëshuar me dt. 11.02.2020 përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit – 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. 608-117, ZK Hajvali..... S=500m² Fatime Ademi “Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~1m’, drejtimi verilindje-jugperëndim;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, deri te rruga ekzistuese, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 608-109, ZK Hajvali, e cila është me lloj të shfrytëzimit - tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 4”, me pronare Hava Vitija, ku për qajse në këtë parcelë është prezantuar

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e tri shtëpive në varg/ shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “situacioni”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhe, i propozuar dhe miratuar P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, planifikohet ndërtimi e tri shtëpive në varg/ shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Sipërfaqja totale “Hyrja 1” : $S=100.00 \text{ m}^2 / 100.00 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
 - Sipërfaqja totale “Hyrja 2” : $S=100.00 \text{ m}^2 / 100.00 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
 - Sipërfaqja totale “Hyrja 3” : $S=100.00 \text{ m}^2 / 100.00 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
 - Etazhitet: P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për “banim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar)
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Komunal është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës, për pjesën e dedikuar për banim;

Tri shtëpi në varg/ shtëpi familjare:

“Hyrja 1”: $S=167 \times 0.3=50.10 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.

“Hyrja 2”: $S=166 \times 0.3=49.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.

“Hyrja 3”: $S=167 \times 0.3=50.10 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.

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

Tri shtëpi në varg/ shtëpi familjare:

“Hyrja 1”: $S=167 \times 0.6=100.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.

“Hyrja 2”: $S=166 \times 0.6=99.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.

“Hyrja 3”: $S=167 \times 0.6=100.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.

Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;

Tri shtëpi në varg/ shtëpi familjare:

“Hyrja 1”: $S=166.67 \times 0.4=66.66 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.

“Hyrja 2”: $S=166.67 \times 0.4=66.66 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.

“Hyrja 3”: $S=166.67 \times 0.4=66.66 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.

- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregulluese për objektet individuale për banim në fshatra duhet të jetë 3-5 metra.
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet, etj.), apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra.

- Elementet ndërtimore të objekteve (konsollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit, gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.20 metra.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe 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 ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, deri te rruga ekzistuese, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 608-109, ZK Hajvali, e cila është me lloj të shfrytëzimit - tokë bujqësore, me klasë të kualitetit " Arë e klasës 4", me pronare Hava Vitija, ku për qajse në këtë parcelë është prezantuar pëlqimi dhënë nga pronaria për shfrytëzim, i përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti, në Prishtinë, LRP.Nr. 03739/2020, dt. 20.08.2020;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

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

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

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

VI. **Dokumentacioni ndërtimor** - - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;

- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;

VII. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 608-117, ZK Hajvali, do të realizohet sipas propozimit të kërkesit dhe miratimit nga kjo drejtori, bazuar në Planin e situacionit dhe manualin e ndarjes "Parcelë", bashkëngjitur këtij Vendimi, punuar nga gjeodete e licencuar.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit dhe Manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të aplikueses, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit dhe manualin e ndarjes "Parcelë", punuar nga gjeodete e licencuar Kaltrina Selishta, me numër të licencës 186, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Pëlqimi dhe pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale 608-117, ZK. Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 4", 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 pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

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

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit dhe parcelës ndërtimore të caktuar me PZHK, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe totale prej $S=500.0 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore, pas sigurimit të pëlqimit nga MBPZHR.

Parcela kadastrale nr. . 608-109, ZK Hajvali, përmes së cilës do të bëhet qasja në parcelën kadastrale nr. 608-117, ZK. Hajvali, t'i ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga tokë bujqësore në destinim infrastrukturor – rrugë private.

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

Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

IX. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Aplikuese/pronare Fatime Ademi, nga fshati Hajvali, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr.350/03-152524/20 dt. 27.08.2020, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-110909/20 dt.07.07.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri shtëpive në varg/ shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën 05 Nr.350/03-152524/20 dt. 27.08.2020, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-110909/20 dt.07.07.2020, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71907024-00335-5, ZK. Dabishevc, P-71914002-00606-15, P-71914002-00608-117, dhe P-71914002-00608-118 ZK. Hajvali, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 608-117 dhe 608-118, ZK. Hajvali;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Fatime Ademi, nr. 107948/20 dt. 02.07.2020;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronares Fatime Ademi, dhe përfaqësuesit Arbër Sadiki;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal - PZHK”, me referencë 2685 dt.28.01.2020, të lëshuar me dt. 11.02.2020 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Aktin noterial “Autorizim për përfaqësim”, e lidhur në mes të pronares Fatime Ademi nga Prishtina, dhënë Arbër Sadiki nga Bujanovci, për përfaqësim pranë Komunës, në Kadastër si dhe në drejtorin e urbanizimit dhe në drejtorin e infrastrukturës, kompletimin e dokumentacionit rreth aplikimit, dorëzimit dhe tërheqjes së çfarëdo lloji dokumenti lidhur me marrjen e lejes së ndërtimit, i përpiluar te notere Valdete I. Ademi, në Prishtinë, LRP.Nr. 6392/2019, dt. 23.12.2019;*
- *Aktin noterial “Pëlqim”, pronaria e parcelës nr. 608-109, ZK Hajvali, Hava Vitija, dhënë Fatime Ademi, pëlqimin që mund të shfrytëzojë të njëjtën parcelë për qasje në rrugën publike, përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti, në Prishtinë, LRP.Nr. 03739/2020, dt. 20.08.2020;*
- *Kopja e certifikatës së biznesit të “G+A Architects” shpk, nr. 8810133827;*
- *Manuali gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 608-117, ZK. Hajvali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Zeqir Thaçi. me nr. të licensës 154, dt. 28.02.2020;*

- Manuali për ndarje "Parcelë" për parcelën kadastrale nr. 608-117, ZK. Hajvali, i punuar nga gjeodete e licencuar Kaltrina Selishta. me nr. të licensës 186, dt. 14.10.2020;
- Projektin konceptual të punuar nga kompania "G+A Architects" shpk, nr. 8810133827;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-110909/20 dt.07.07.2020, si dhe dokumentacionit të prezentuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapsirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Komunal, ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-110909/20 dt. 30.07.2020, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Të prezantohet origjinali apo kopja e vërtetuar e aktit noterial "Autorizim për përfaqësim", e lidhur në mes të pronares Fatime Ademi nga Prishtina, dhënë Arbër Sadiki nga Bujanovci, për përfaqësim pranë Komunës, në Kadastër si dhe në Drejtorin e Urbanizimit dhe në Drejtorin e Infrastrukturës, kompletimin e dokumentacionit rreth aplikimit, dorëzimit dhe tërheqjes së çfarëdo lloji dokumenti lidhur me marrjen e lejes së ndërtimit, i përpiluar te notere Valdete I. Ademi, në Prishtinë, LRP.Nr. 6392/2019, dt. 23.12.2019;
- Të prezantohet pëlqimi/pëlqimet për qasje deri në rrugën publike;
- Të prezantohet autorizimi për përfaqësim, i bashkëpronares Hava Vitija, dhënë bashkëpronares Fatime Ademi, lidhur me kërkesën e bërë, për caktimin e kushteve ndërtimore, për parcelën kadastrale nr. 608-117, ZK Hajvali, e cila është në pronësi të bashkëpronareve Fatime Ademi dhe Hava Vitija;
- Të prezantohet vërtetimi mbi obligimet tatimore, dhe dokumenti i identifikimit të bashkëpronares Hava Vitija;
- Të respektohet indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Komunal është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës, për pjesën e dedikuar për banim;
- Të respektohet indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%
- Të harmonizohet projekti konceptual me etazhitetin maksimal të lejuar, i cili sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhe, konkretisht prerja terthore dhe gjatësore, fasadat;
- Të prezantohet pjesa tekstuale si dhe grafike, konkretisht të gjitha bazat;
- Projekti konceptual i përmirësuar, të prezantohet në kopje fizike dhe kopje digjitale – CD (në formatin PDF dhe DWG).

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/03-152524/20 dt. 27.08.2020, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës "Kërkesë për Kushte Ndërtimore" 05 nr. 350/02-110909/20 dt.07.07.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHK-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesave me "situacioni" të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 15.08.2019 ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 08.10.2020 deri me datë 12.10.2020, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Pasi që aplikuesia nuk i është përmbajtur afatit ligjor të caktuar për plotësim të dokumentacionit të kërkuar, kjo drejtori, duke u bazuar në konstatimet e lartcekura, dhe duke vepruar konform nenit 21

pika 4 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe nenit 13, paragrafi 4, pika 4.3 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 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, të njëjtën e ka refuzuar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 nr. 350/02-110909/20 dt. 14.08.2020, duke informuar dhe aplikuesen.

Aplikuese/pronare Fatime Ademi, nga fshati Hajvali, Prishtinë, pas pranimit të vendimit refuzues dhe plotësimit të dokumentacionit të kërkuar, me kërkesën 05 Nr.350/03-152524/20 dt. 27.08.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-110909/20 dt.07.07.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor për ndërtimin e tri shtëpive në varg/ shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 608-117, ZK Hajvali, duke prezantuar me kërkesë edhe dokumentacionin e nevojshëm për kushte ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të kërkesës së referuar 05 Nr.350/03-152524/20 dt. 27.08.2020, mori në rishqyrtim edhe një herë kërkesën për kushte ndërtimore “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-110909/20 dt.07.07.2020, dhe duke pasur parasysh edhe faktin se aplikuesia ka prezantuar dokumentacionin e nevojshëm në fazën e aplikimit, ashtu siç parashikohet në nenin 12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, si dhe konstatimit se pronaria është paisur me pëlqim për shfrytëzimin e njësisë kadastrale 608-109, ZK Hajvali, që mund të shfrytëzojë të njëjtën parcelë për qasje në rrugën publike, përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti, në Prishtinë, LRP.Nr. 03739/2020, dt. 20.08.2020, miratohet kërkesa dhe zgjidhja urbane e propozuar, përkatësisht caktohen kushtet ndërtimore sipas kërkesës së referuar si më lartë.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelës kadastrale:

-Nr. 608-117, ZK Hajvali, është planifikuar të ndërtohen e tri shtëpive në varg/ shtëpi familjare, me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale:

- Sipërfaqja totale “Hyrja 1” : $S=100.00\text{ m}^2 / 100.00\text{ m}^2$ mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
- Sipërfaqja totale “Hyrja 2” : $S=100.00\text{ m}^2 / 100.00\text{ m}^2$ mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
- Sipërfaqja totale “Hyrja 3” : $S=100.00\text{ m}^2 / 100.00\text{ m}^2$ mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/

-Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, deri te rruga ekzistuese, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 608-109, ZK Hajvali, e cila është me lloj të shfrytëzimit - tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 4”, me pronare Hava Vitija, ku për qasje në këtë parcelë është prezantuar pëlqimi dhënë nga pronaria për shfrytëzim, i përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti, në Prishtinë, LRP.Nr. 03739/2020, dt. 20.08.2020;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç ‘rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Fatime Ademi, në ZK Hajvalisë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-152524/20 dt.27.08.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese për ndërtesën banimore - shtëpi individuale, me tre hyrje me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Komunal), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe

projekt propozimi, Projekti konceptual me "situacioni i ngushtë", është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues dhe Manuali për ndarje "Parcelë" për parcelën kadastrale nr. 608-117, ZK. Hajvali, i punuar nga gjeodete e licencuar Kaltrina Selishta. me nr. të licensës 186, dt. 14.10.2020;

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

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/03-152524/20 dt. 27.08.2020, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/03-152524/20 DT. 22.10.2020

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi





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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 608-117

Zona kadastrale / Katastarska zona: Hajvali

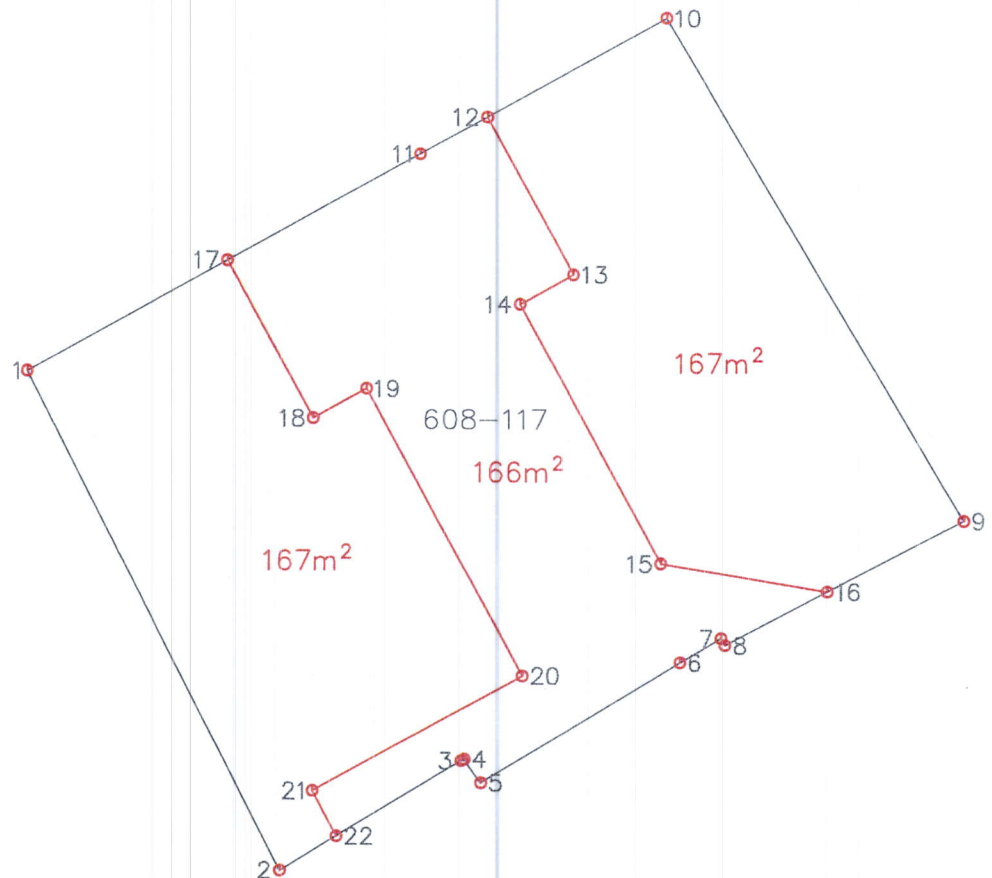
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 250

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

Nr	Y	X
1	7514192.929	4719907.810
2	7514201.595	4719890.838
3	7514207.832	4719894.575
4	7514207.930	4719894.634
5	7514208.489	4719893.829
6	7514215.337	4719897.944
7	7514216.765	4719898.758
8	7514216.902	4719898.529
9	7514225.077	4719902.774
10	7514214.874	4719919.875
11	7514206.425	4719915.230
12	7514208.724	4719916.494
13	7514211.667	4719911.108
14	7514209.838	4719910.106
15	7514214.670	4719901.293
16	7514220.414	4719900.353
17	7514199.808	4719911.592
18	7514202.748	4719906.224
19	7514204.576	4719907.225
20	7514209.912	4719897.492
21	7514202.710	4719893.555
22	7514203.551	4719892.010



Rilevoi / Snimio: Kaltrina Selishta
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 186

Nënshkrimi / Potpis:

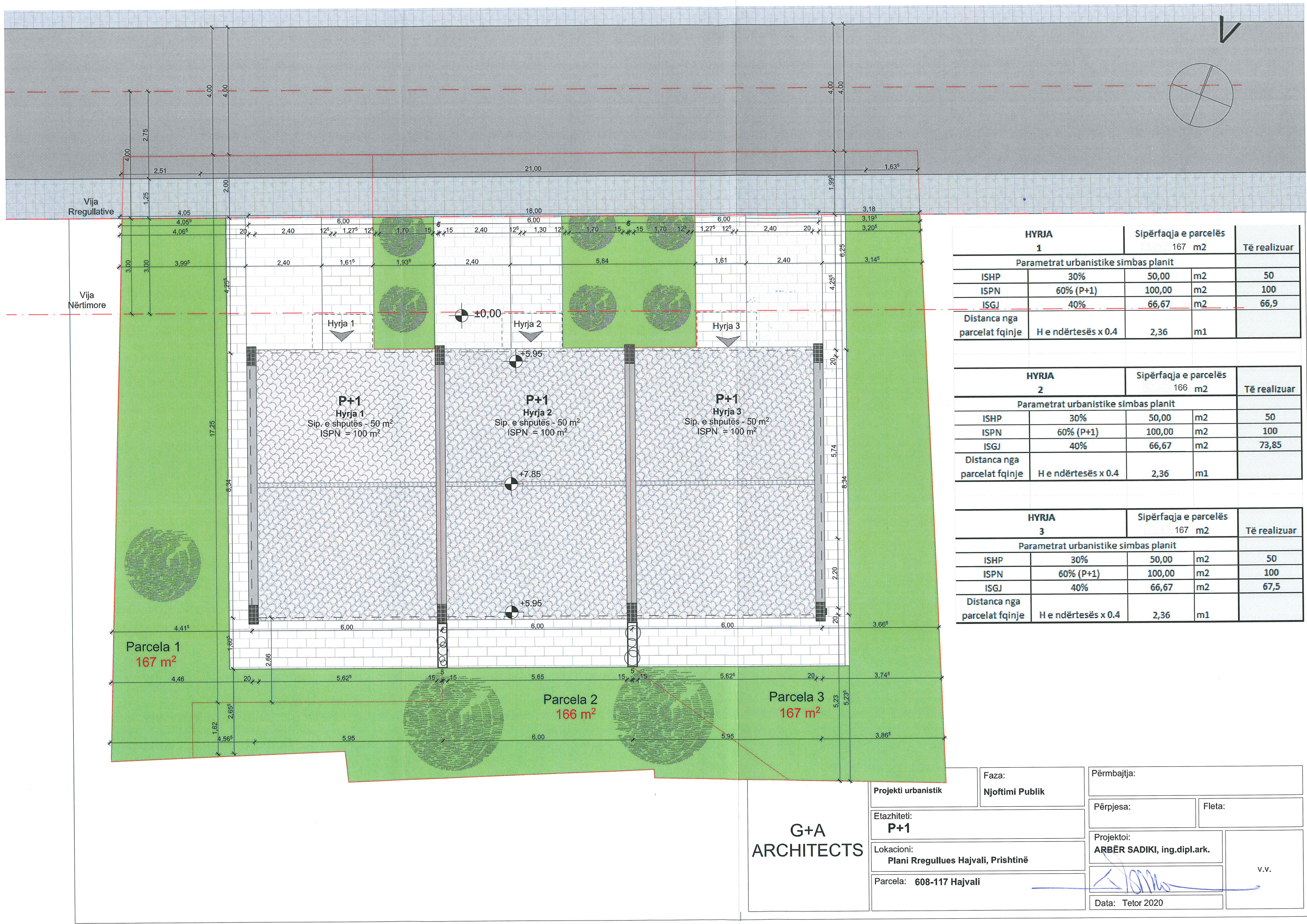
Data e rilevimit / Datum snimanja: 14.10.2020

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





HYRJA 1		Sipërfaqja e parcelës 167 m2		Të realizuar
Parametrat urbanistike simbas planit				
ISHP	30%	50,00	m2	
ISPN	60% (P+1)	100,00	m2	100
ISGJ	40%	66,67	m2	66,9
Distanca nga parcelat fqinje	H e ndërtesës x 0.4	2,36	m1	

HYRJA 2		Sipërfaqja e parcelës 166 m2		Të realizuar
Parametrat urbanistike simbas planit				
ISHP	30%	50,00	m2	
ISPN	60% (P+1)	100,00	m2	100
ISGJ	40%	66,67	m2	73,85
Distanca nga parcelat fqinje	H e ndërtesës x 0.4	2,36	m1	

HYRJA 3		Sipërfaqja e parcelës 167 m2		Të realizuar
Parametrat urbanistike simbas planit				
ISHP	30%	50,00	m2	
ISPN	60% (P+1)	100,00	m2	100
ISGJ	40%	66,67	m2	67,5
Distanca nga parcelat fqinje	H e ndërtesës x 0.4	2,36	m1	

G+A
ARCHITECTS

Projekti urbanistik

Etazhiteti:
P+1

Lokacioni:
Plani Rregullues Hajvali, Prishtinë

Parcela: 608-117 Hajvali

Faza:
Njoftimi Publik

Projektoi:
ARBËR SADIKI, ing.dipl.ark.

Data: Tetor 2020

Përmbajtja:

Për pjesa:

Fleta:

v.v.