



Në bazë të nenit 18 e Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, nenit 17 paragrafi 1 pika 2,3 dhe 4 të Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi nr. 04/L-134 dt. 29.07.2014; nenit 14 Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016) nenit 62 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040, dt. 20.02.2008, nenit 57 pika “c” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110-12048 më 29.03.2012 të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02-154256/19 dt. 02.07.2019 për riaplikimin e lëndës 05 nr. 350/02-85678/19 dt. 12.04.2019, të pronarit **Sabri Hodolli** nga Podujeva, p.nr. me të cilën ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në ndërtesën shumëbanesore në lagjen “Ulpiana” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt. 04.07.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN kushtet ndërtimore pronarit **Sabri (Behram) Hodolli** nga Podujeva, p.nr. sipas kërkesës 05 nr. 350/02-154256/19 dt. 02.07.2019, me të cilën ka kërkuar nga kjo Drejtori riaplikimin e lëndës 05 nr.350/02-85678/19 dt. 12.04.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për lejimin e shndërrimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në ndërtesën shumëbanesore me etazhitet B+P+4, në lagjen “Ulpiana” rr. “Bulevardi i Dëshmorëve” K-P / H-2, nr. 1 në Prishtinë.

II. Ndërtesa shumë banesore pjesë e së cilës është banesa, gjendet në lagjen “Ulpiana”, e cila sipas Planit Zhvillimor Urban, të miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, është zonë e paraparë me destinim “Banim i lartë i përzier”.

III. Gjendja ekzistuese: Në bazë të dokumentacionit të prezantuar-certifikatën e njësisë kadastrale, skicave të gjendjes ekzistuese e të planifikuar të banesës dhe verifikimit të gjendjes faktike, Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se:

- Sipas certifikatës së njësisë kadastrale, banesa ka sipërfaqe prej 60,0 m²,
- Ndërtesa shumë-banesore, në kuadër të të cilit gjendet kjo banesë, ka etazhitet B+P+4;
- Ndërtesa është e rrethuar me rrugë publike në dy anë. Pjesa e prapme tregon rrugën “Zija Shemsiu” ndërsa hyrja kryesore e ndërtesës është kah bulevardi “Dëshmorët e kombit”, dhe është e ndarë nga rruga me trotoarin me gjerësi ~ 80cm dhe pjesën gjelbëruese;
- Njësia banesore përbëhet nga këto kthina: dhoma ditës, kuzhina, dy dhoma gjumi, një banjo, korridor, dhe një ballkon;
- Lartësia e banesës dysheme-plafon është h = 280cm;
- Niveli i dyshemesë së përdhësës është i ngritur nga niveli i trotuarit 90 cm;
- Në pjesën e pasme dhe të përparme të kësaj ndërtese shumëbanesore, në hapësirën publike, ka sipërfaqe të gjelbëruar përgjatë tërë ndërtesës.



IV. Për caktimin e Kushteve Ndërtimore për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste nga pika I. e këtij Vendimi, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, u bazua në dokumentacionin e prezantuar, Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi 04/L-134 dt. 29.07.2014 dhe bazuar në Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110 - 12048 dt. 29.03.2012, të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës.

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar të njësisë banesore të kësaj ndërtese kërkojnë:

- Gjatë punëve ndërtimore të shndërrimit, duhet të ruhet forma, madhësia dhe konstrukcioni i hapësirës ekzistuese, dhe nuk lejohet intervenim në muret konstruktive të ndërtesës;
- Prezantimi i dokumentacionit ndërtimor - projektit të gjendjes ekzistuese të ndërtesës së banimit dhe projektin ideor për ndërrimin e destinimit të ndërtesës në fjalë;
- Projekti i planifikuar duhet të punohet ashtu që sipërfaqja e lokalit të regjistruar në prezanntuar
- Qasja e planifikuar për hapësirën së cilës i ndryshohet destinimi, mbetet e pandryshuar, nga rruga "Bulevardi i Dëshmorëve";
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi i përdorimit, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Prezantimi i projektit të gjendjes ekzistuese dhe projektit zbatues për hapësirën të cilës i është ndërruar destinimi: destinimi i hapësirës të jetë afarizëm;
- Qasja në lokalin afarist të planifikuar të bëhet nga ana e përparme e ndërtesës shumëbanesore, përkatësisht kah ballkoni i njësisë banesore, përmes shkallëve të cilat duhet të jenë një krahëshe dhe të vendosura paralel me murin e ndërtesës, krahu i shkallëve mund të jetë maksimale 120 cm (jashtë gabaritit të ndërtesës) me dimensione të basamakut së paku B=29 cm, gjerësia dhe lartësia maksimale h=17 cm;
- Qasja e planifikuar për hapësirën të cilës i ndryshohet destinimi, nuk mund të jetë më e lartë se kuota e përdhësës, ndërtimi-vendosja e shkallëve të jetë së paku 2 m' nga vija e trotuarit, si dhe vendosja e tyre nuk mund të bëhet në hapësirat e destinuara për gjelbërim, ekzistues apo të parapara në bazë të planit urbanistik;
- Konstruksioni i shkallëve të jetë nga çeliku;
- Hyrja ekzistuese e ndërtesës si tërësi, mbyllet, dhe nuk lejohet të shfrytëzohet më si qasje në hapësirën së cilës i ndërrohet destinimi;
- Nuk lejohet asnjë ndërhyrje në elementet konstruktive të objektit;
- Për shfrytëzimin e tokës së nevojshme për vendosjen e shkallëve sipas projektit kryesor, do të llogaritet taksa sipas rregullores për tarifa, ngarkesa dhe gjoba komunale;
- Për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, në bazë të nenit 17, paragrafi 3, të Ligjit Nr. 04/L-134, *"për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës, pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shumta e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësive të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë përqind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës, pëlqimet duhet të jenë të vërtetuara te organet kompetente"*. Nëse ka ndërhyrje në elementet e bashkëpronësisë në kuptim të këtij ligji, atëherë duhet të merret pëlqimi i të gjithë pronarëve të tjerë.

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

- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese ;
- Përshkrimin teknik të ndërtesës (destinimi kapaciteti i nevojshëm për energji 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.

VI. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, duhet të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV. dhe V, në "Udhëzimin Administrativ të MMPH 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", dhe duhet të përmbajë:

- Planin e lokacionit në përpjesë 1:200;
- Lokacionin e banesës në kuadër të zonës në përpjesë 1:200;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën ekzistuese dhe të planifikuar;
- Bazën, prerjen dhe detajet e shkallëve që do të vendosen pranë hyrjes në lokal, të punuara sipas "Vendimit për Uniformimin e shkallëve dhe panove reklamuese në rrugën "Garibaldi" dhe "Justinian" të dt. 09.09.2015;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Projektet e instalimeve në ndërtimtari (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikes, ngrohjes, PTT, etj) me elaboratet e veçanta në CD për pëlqime nga KEDS dhe KUR "Prishtina" sipas përshkrimit në pikën IV;
- Detalet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve në përpjesë 1:50.

VI. Duke qenë se qasja në lokal është propozuar nga pjesa e pasme e njësisë banesore, përkatësisht nga pjesa e pasme e ndërtesës në bashkëpronësi, dhe në afërsi të pjesës ku është paraparë vendosja e shkallëve shtrihet edhe shiriti gjelbërues ekzistues, duhet ti kushtohet rëndësi që gjatë hartimit të projektit kryesor për ndërrimin e destinimit, të mos cenohet gjelbrimi ekzistues.

VII. Ky Vendim është i vlefshëm 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkuesi **Sabri (Behram) Hodolli** nga Podujeva, me kërkesën 05 nr. 350/02-154256/19 dt. 02.07.2019 i është drejtuar kësaj Drejtorie me kërkesën për riaplikimin e lëndës 05 nr. 350/02-85678/19 dt. 12.04.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë ka prezantuar: Certifikatën e njësisë Kadastrale nr. O-71914059-02795-1-518-2-1-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe 60.0 m²; projektin ideor me përshkrimin teknik të punëve të punuar nga N.N.Sh. "C.A.D."; vërtetimin e tatimit në pronë nr. 85663/19 dt. 12.04.2019; pëlqimet e noterizuara të fqinjëve: Remzi Beshiri LRP.Nr. 613/2019 dt. 11.12.2019; Sabri (Behram) Hodolli LRP.Nr. Gzim (Imer) Ahmetaj LRP.Nr. 512/2019 dt. 05.02.2019; Gzim (Imer) Ahmetaj LRP.Nr. 513/2019 dt. 05.02.2019; Adem (Hamez) Jaha LRP.Nr. 509 /2019 dt. 05.02.2019; Hajriz (Feriz) Gashi LRP.Nr. 381/2019 dt. 29.01.2019; Idriz (Feriz) Gashi LRP.Nr. 2530/2019 dt. 27.06.2019; Driton (Idriz) Gashi LRP.Nr. 2503/2019 dt. 26.06.2019; Afrim (Sherif) Pllana LRP.Nr. 2576/2019 dt. 28.06.2019, dhe kopjen e letërnjoftimit.

Në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, me procesverbal të mbajtur në këtë drejtori me dt. 25.04.2019, nga pronari është kërkuar të bëjë plotësimin e dokumentacionit, gjegjësisht të sjellë *"pëlqimet e pronarëve tjerë të njësive të veçanta (banesave të kësaj ndërtese), ku shuma e sipërfaqes shfrytëzuese të këtyre njësive tejkalon 50% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtesës, të vërtetuara te Organet kompetente"* të cilat ai nuk i ka sjellë brenda afatit të caktuar, andaj për mosplotësim të lëndës, kjo kërkesë është refuzuar me Vendimin 05 Nr. 350/02-85678/19 dt. 07.05.2019.

Me kërkesën 05 nr. 350/02-154256/19 dt. 02.07.2019, pronari ka kërkuar "Riaplikimin e lëndës 05 nr. 350/02-85678/19 dt. 12.04.2019", me ç'rast i ka bashkëngjitur tërë dokumentacionin e kërkuar, andaj dhe është vazhduar me procedurën për vazhdimin e caktimit të këtyre kushteve ndërtimore.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, pas vërtetimit të Pëlqimeve të marrura, konsultimit të dokumentacionit të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative dhe Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore -afariste 01 Nr. 110-12048 dt. 29.03.2012, konstatoi 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 këtij Vendimi.

Shtojcë: Lokacioni i ndërtesës në ortofoto.

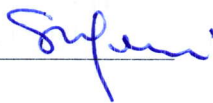
Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund t'i drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH -ja.

I dorëzohet: Kërkesit, kësaj Drejtorie, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Drejtorisë së Kadastrit, në dosje të lëndës, në dosje të lëndës bazë 05 nr. 350/02-85678/19 dt. 12.04.2019, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT, E KOMUNËS SË PRISHTINËS

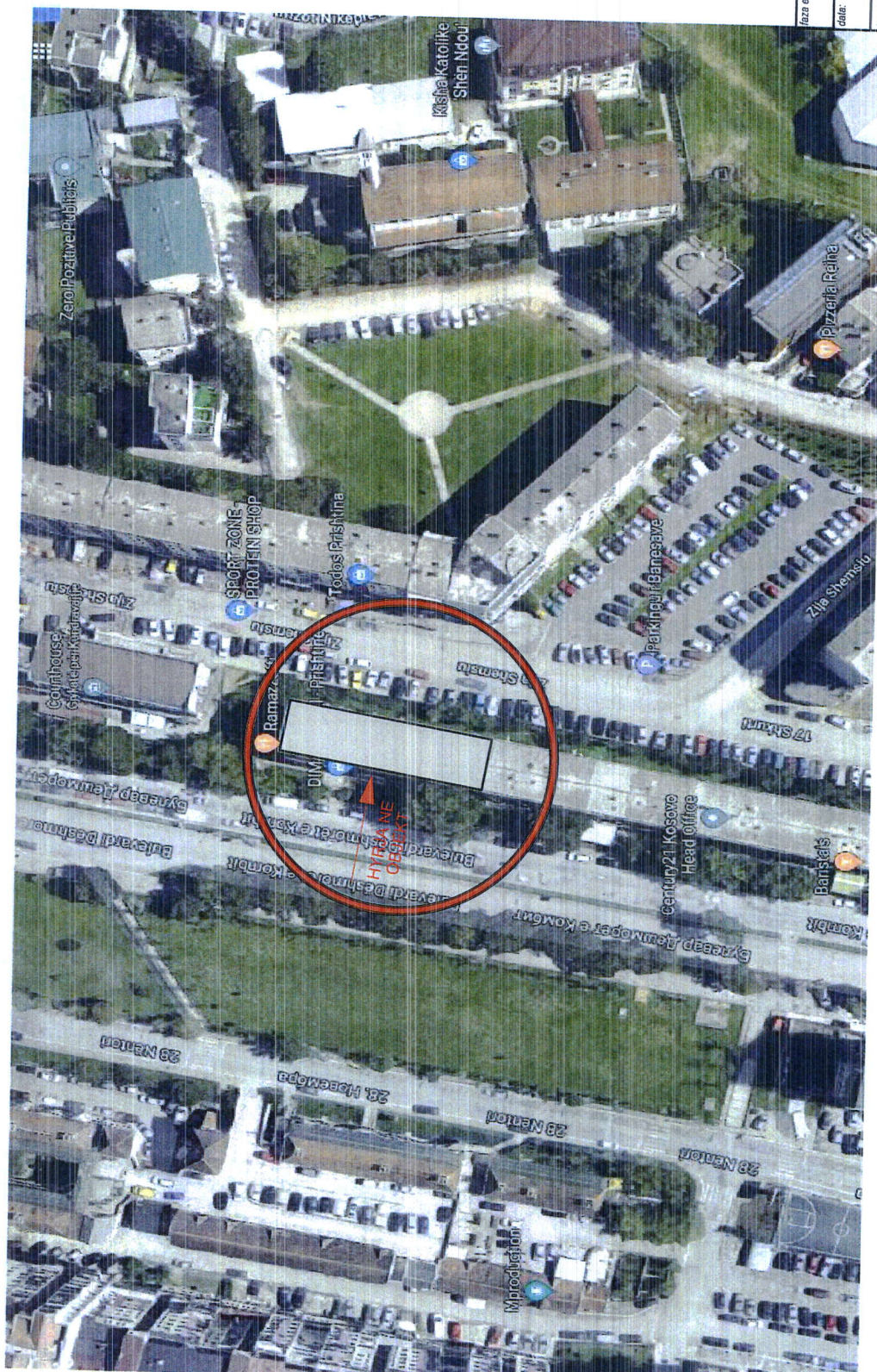
05 Nr. 350/02-154256/19 dt. 04.07.2019

Punoi:
Sh. Gorani



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





Iza e projektit: Projekti i dorë: data: prill, 2019	Adresa: N.M.SH. "CAD partners" n. "Muhamet Fejza" C15/13, nr. 10 / Prishtinë Republika e Kosovës tel: 044/174-412 e-mail: cadpartners.kg@gmail.com	Nr. i kësaj doku: 01
Investitori: Sabri Behram Hodolli		
adresa: Ulpiane - Perdhese e ngritur Situacioni		
pambajtja: ark. Jeton Shalla ark. Valentina Hoxha		
shkallë: 1/100		
shprehje: A		



