



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-1177

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 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 rënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014, si dhe duke vendosur sipas kërkesës me 05 Nr.350/02-156270/22 dt.05.07.2022, të pronarit: **Fevzi Gërxhaliu nga Prishtina**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 16.08.2022, merr këtë:

VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore pronarit: **Fevzi Gërxhaliu, Prishtinë**, me person të autorizuar Sedat Haxhillari, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-156270/22 dt.05.07.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1466-7, ZK.Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen këto kushte ndërtimore gjendet në kuadër të "Planit Zhvillimor Urban" të miratuar sipas Vendimit të Komunës së Prishtinës 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për zonë ekonomike. Ndërsa, Kushtet Ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës së lartcekur caktohen bazuar në "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014.

III. Gjendja ekzistuese

Parcela kadastrale me nr.1466-7, ZK.Prishtinë, ka sipërfaqe prej 1000m², me kualitet të tokës Arë e klasës 3, me forme të rregullt, ku e drejta pronësore-juridike është private në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, si dhe është tokë e ndërtuar me infrastrukturë si: rrugë, ujë, kanalizim dhe elektrikë.

- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.1466-7, ZK.Prishtinë, ka pllakë ekzistuese beton arme, me dimensione 16.2x8.2m;
- Tereni është relativisht i rrafshët.
- Parcela kadastrale e lartcekur ka qasje në rrugën ekzistuese publike;

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e ndërtesave janë:

- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas situacionit të ngushtë në përpjesë 1:200, e që janë pjesë përbërëse e kushteve të ndërtimit,
 - Shfrytëzimi i parcelës sipas gjendjes faktike të jetë max.40% ndërsa propozimi i palës është 13%;
 - Etazhiteti i ndërtesave të jetë P+0;
 - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë afarist, me qasje nga rruga publike;
 - Kota e nivelit të përdhësës nga niveli i trotuarit mund të jetë max.30 cm;
 - Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
 - Bazamenti i ndërtesave – themelet mund të jenë nga betoni i armuar, dimensionet e objektit të propozuar janë 16.3x8.35m.
 - Ndërtesa me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohet nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si; hekuri, druri, plastika apo edhe ndonjë material i ngjashëm;
 - Nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e ndërtesave;
 - Distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës fqinjë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinjë ndodhen ndërtesa ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban distanca minimale nga kufiri i parcelës është 0.5H.
 - Sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës e kërkuar me rregulloret në fuqi është 40% ndërsa e planifikuar për ndërtim është 60%;
 - Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

V. Meqë 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 dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujë).
- Kurse, 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.

VI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohen nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikim për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raportin për Leje Mjedisore Komunale, në tri(3) kopje, në formë të shkruar dhe një(1) në forme elektronike;
- Çertifikatën për regjistrim të biznesit;
- Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

VIII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, 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. Dokumentacioni ndërtimor duhet të dorëzohet në tri (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, dhe duhet 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 përdhese, 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 përdhese 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;

IX. Me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, pronari duhet që të prezantoj deklaratën e noterizuar, se me shfuqizimin e lejes së ndërtimit nga organi kompetent për ndërtim i Komunës, ndërtesën me karakter të përkohshëm do ta largoj në afat prej 8 (tetë) ditësh edhe atë me mjete vetanake.

X. Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të bëhet kërkesa për rrënimin e ndërtimit ekzistues, pllakës me dimensione 16.2x8.2m së ekzekutuar në teren pa pajisur me leje ndërtimore. Kërkesa duhet të

përgaditet në tërësi sipas 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duhet të përgatitet Elaborati i Rrënimimit. Në fazën e aplikimit për leje ndërtimore parcela kadastrale nr.1466-7, ZK.Prishtinë, duhet të jetë e zbrazët sipas Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014.

X. Me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, pronari duhet që të prezantoj Pëlqimin për qasje deri te parcela kadastrale nr.1466-7, ZK.Prishtinë, nga pronari i parcelës kadastrale nr.1466-8, ZK.Prishtinë. Pëlqimi duhet të epet para organeve kompetente dhe pa prezantimin e këtij pëlqimi nuk mund të procedohet me kërkesë për leje ndërtimore dhe Kushtet Ndërtimore do të pushojë së vlejuri.

XI. 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkuesi **Fevzi Gërxhaliu, Prishtinë**, me person të autorizuar **Sedat Haxhillari** me kërkesën **05 Nr.350/02-156270/22 dt.05.07.2022**, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, në lokacionin e përkohshëm në pikën I të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë kërkuesit kanë prezantuar: certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelat kadastrale nr.1466-7, ZK.Prishtinë, Informatën nga Plani Zhvillimor Urban, me nr.04-350/01-137675/22 dt.21.06.2022, Inçizimin gjeodezik të punuar nga Milaim J.Dobratiqi, Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.156123/22 dt.05.07.2022, në emër të Fevzi Gërxhaliu, Autorizimin për përfaqësim para organeve kompetente (kopje), të lidhur te Sevdije S.Krasniqi me Nr. rendor 10492/2022 me anë të të cilit Fevzi Gerzhaliu autorizon Sedat Haxhillarin, kopjet e letërnjoftimit të pronarit dhe autorizuesit, Fotografitë e gjendjes ekzistuese si dhe projekt propozimin e punuar nga "Tower Group" L.L.C.Shtime;

Kjo Drejtoria gjatë shqyrtimit të kësaj kërkesë ka konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale nr.1466-7, ZK.Prishtinë, gjendet e ndërtuar një pllakë beton arme ekzistuese me dimensione 16.2x8.2m, dhe sipas Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr.01.nr.110-288305 dt. 31.12.2014, për aplikim për leje ndërtimore për ndërtesë të përkohshme, parcela duhet të jetë e zbrazët. Pala ka propozuar rrënimin e ndërtesës ekzistuese, dhe bazuar edhe në këtë Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore, procedura e rrënimit duhet të bëhet sipas pikës X. të këtij Vendimit.

Poashtu në procedurë të shqyrtimit kjo drejtoria ka konstatuar se projekt propozimi nuk është në harmoni me kriteret e Planit Zhvillimor Urban, andaj me anë të shkresës zyrtare "Plotësim Dokumentacioni" 05 Nr.350/02-156270/22 dt.21.07.2022 ka kërkuar plotësimin e Situacionit me të dhënat e nevojshme, distanca, etazhitet, kotat e niveleve të terrenit dhe ndërtesës, organizimi i qasjes, parkingjet e nevojshme për funksionin në fjalë, etj. Për respektimin e kriterëve të distancës 0.5H nga kufiri i parcelës fqinje në të kundërtën për distancë deri në 1.2m ose në kufij të prezantohen pëlqimet nga pronarët e parcelave kadastrale nr.10084-5 dhe 1466-8, ZK.Prishtinë si dhe për qasje deri te rruga publike të prezantohet pëlqimi nga pronarët e parcelës kadastrale 1466-8, ZK. Prishtinë

Pas shqyrtimit të dokumentacionit, sipas nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar proceduar e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruara pesëmbëdhjetë(15) ditë pune në lokacionin në fjalë(prej 22.07.2022 deri me 05.08.2022) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e Kushteve Ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, pas konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi e planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmi e procedurës së përgjithshme administrative dhe Regullorës për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr.01.nr.110-288305 dt:31.12.2014, 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:Situacioni gjerë.

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 vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-156270/22 dt.05.07.2022.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT, E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-156270/22 DT. 16.08.2022**

Punoi,
Anita Osmani

u.d. Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi

Drejtori,
Arber Sadiki

Planvendosja e Objektit Konform Parcelës

Linja e Objektit që
parashihet të ndërtohet

Linja e Bazamentit
Ekzistues në Parcelë

10081-5

1166-6

1466-7

1166-8



 TOWER GROUP <small>Engineering Architecture Construction</small>		Projekti: "Tower Group" L.L.C	Pozita:
Fleta: A3	Përpjesa: 1/300	Planvendosja	Planvendosja