

01-1388



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, dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr.05/L-031 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 – 175262/23/23 dt.24.08.2023, në emër të kërkuessit: Pronarit, Hajdin Thaçi nga Prishtina, rr."Isa Kastrati"p.n. për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste / shëndetësore – **Klinika mjekësore me B+P+2**, në Çagllavicë, kuadër të Planit Zhvillimor Komunal – PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 04.04.2024, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuessit: Pronarit Hajdin Thaçi nga Prishtina, rr."Isa Kastrati"p.n. sipas kërkesës 05nr.350/02 – 175262/23/23 dt.24.08.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste/ shëndetësore – **Klinika mjekësore**, me etazhitet B+P+2, në kuadër të PZHK-së, konkretisht parcelës kadastrale nr.1397-15 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit - projektit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni/parcela për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

- *Planit Zhvillimor Komunal miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035 - 156871 dt. 27.08.2013;*

Kërkuessit, me Informatë nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK, me referencë 05nr.350/01 - 73585/23 dt.18.04.2023, lëshuar nga DPS, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet për ndërtim në lokacion.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
- Nr.1397-15; S=1,000m²; Hajdin Thaçi;....."Tokë jo pjellore";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Parcela për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit është e zbrazët dhe nuk ka ndërtime në të;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja në parcelë është direkt në rrugën "Dardanët", përmes rrugës ekzistuese – parcelës kadastrale nr.1397-17 ZK Çagllavicë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese administrative dhe afariste;
- Në parcelën kadastrale nr. 1397-16 ZK Çagllavicë, brenda diametrit prej 50 m`, është lejuar ndërtimi i ndërtesës administrative, me B+P+2, sipas aktit administrativ "Vendim për lejimin e ndërtimit", 05 Nr. 351/02-104432/23 dt. 08.08.2023, lëshuar nga kjo drejtori.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të dokumenteve të planifikimit hapësinor për realizimin - ndërtimin e ndërtesës afariste / shëndetësore – **Klinika mjekësore**, me B+P+2, bazuar në kriteret, kushtet dhe parametrat urban të PZHK-së, dhe mbi bazën e dritës së diametrit prej 50 m` dhe projekt propozimit , janë:



planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera, të jone në teresi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjdhja urbane” bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet, ndërtesa afariste / shëndetësore – **Klinika mjekësore**, me B+P+2, me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa afariste / shëndetësore - Klinika mjekësore, me B+P+2

Ndërtesa – S=1,336.79 m² / 881.40m², mbi tokë + 455.39 m², nën tokë/,

Etazhitet: B+P+2,

- Parcela kadastrale për realizimin e ndërtesës afariste/shëndetësore – Ndërtesa, me B+P+2, e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:

- nr.1397-15; S=1,000m²;

Sipërfaqja totale: S=1,000m²:

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për afarizëm/shëndetësore, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHK-së për zonën “Zonë ekzistuese e ndërtimit” është i përcaktuar P+1, ndërsa bazuar në rrethinën-diametrin prej 50 m’, dhe sipas projekt propozimit konceptual, është propozuar dhe miratuar etazhiteti B+P+2;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=1,000 x 0.3=300m² / sipas PZHK-së /
S=293.80m² / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelën ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin të bodrumit lejohet max.60%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=1,000 x 0.6=600m² / sipas Vendimit të Kryetarit /
S=455.39m² / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i minimal të parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=1,000 x 0.4=400m² / sipas Vendimit të Kryetarit /
S=400m² /sipas projekt propozimit /
- Bazuar në kriteret e PZHK-së distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jete minimum prej 25-30 metra;
- Bazuar nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt 14.08.2016 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;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritet bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- Qasja në parcelën kadastrale nr. 1397-15 ZK Çagllavicë, është përmes rrugës “Dardanët”, me gjendje faktike kubëza betoni, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual ‘infrastrukturë – rrugë’;
- Sipas Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 08/2017 për Normat minimale të planifikimit hapësinor, ndërtesat e spitaleve, klinikave, qendrave të rehabilitimit dhe të përmbajtjeve të tjera të ngjashme, duhet të sigurojnë 1 VP/ 100 m². Parkimi i jashtëm të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin 40% për gjelbërim, sipas vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt 14.08.2015;

- Në kuadër të kompleksit të ndërtesës të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit 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 ambientit për rreth;
- Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës dhe hartimin dokumentacionit ndërtimor – projekt kryesor, përveç tjerash, të jenë edhe sipas normave teknike të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë";
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Zhvillimor Komunal.

V. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i 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 orto-foto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;*
- *Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).*

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

VI. Dokumentacioni ndërtimor / projekti kryesor, 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 VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i 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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, rregullativën ligjore në fuqi për ndërtesat shëndetësore, respektimin e normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- *Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;*
- *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 - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;*
- *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;*
- *Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;*
- *Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;*
- *Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;*
- *Detajet 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;*
- *Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;*
- *Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;*
- *Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo-stacionit;*
- *Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend-ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;*



Dokumentet te dozezonen ne teresi sipas shtojces "Dokumente teknike te nevojsnme per aplikacionet per leje ndertimore", e cila i eshte bashkangjitur ketyre Kushteve Ndertimore.

VII. Dokumentacioni ndertimor - Elaborati per **Masat e mbrojtese nga zjarri** hartuar nga ekipi me pergatitje te larte profesionale dhe kualifikim perkates. Me aplikacionin per leje ndertimore te dorzohet dokumentacioni i nevojshem, ne dosje te veçante, i cili permes aktit percjelles, do te procedohet nga kjo drejtori ne kompetence te Drejtorise se Sherbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i pergatitur duhet te permbaje:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, te 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 ndertimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit t++...ë biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndertimor- Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** hartuar nga ekipi me pergatitje te larte profesionale dhe kualifikim perkates, dhe aplikimi te behet ne Drejtorine e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qendrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndertimore.

Dokumentacioni i pergatitur duhet te permbaje:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.1397-15 ZK Cagllavicë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore me kualitet "Tokë jo-pjellore" paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës tjetër-jopjellore në tokë ndertimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndertimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndertimore, prej **S=1,000m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndertimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndertimore.

IX. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndertimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndertimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndertimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndertimore. 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 të kushteve ndertimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndertimore.

A r s y e t i m

Kërkuesi: Pronari, Hajdin Thaçi nga Prishtina, rr."Isa Kastrati"p.n. me kërkesën 05nr.350/02 – 175262/23 dt.24.08.2023, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndertimore për hartimin e dokumentacionit ndertimor/projektin kryesor për ndertimin e ndërtesës afariste/ shëndetësore –

Faqe 4 prej 6

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: +383 (0)38 771 747 e-mail: urbanizmi@prishtina.gov.net

Klinika mjekësore. me B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 175262/23 dt.24.08.2023 është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale nr.1397-15, ZK Cagllavicë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Shkresa "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal", me referencë 04nr.350/01-73585/23 dt. 18.04.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;
- Kopja e aktit administrativ "Vendim për lejimin e ndërtimit", 05 nr. 351/02-104432/23 dt. 08.08.2023, lëshuar nga kjo drejtori;
- Incizimi gjeodezik - Manuali i matjeve, punuar nga gjeodeti i licencuar Afet Axhami nga Fushë Kosova, me licencë nr.25;
- Afishja "Njoftim publik" me 19.01.2024 deri 24.01.2024, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Kopja e "Marrëveshje për shfrytëzimin e parcelës si rrugë", e lidhur në mes të dhënësit në shfrytëzim të parcelës Sahit Bislimoviq nga Prishtina, dhe marrësit në shfrytëzim të parcelës Hajdin Thaqi nga Prishtina, elidhur në Prishtinë me dt. 22.01.2022, te avokat Kushtrim Bytyqi, në Prishtinë;
- Fotokopja e aktit noterial "AUTORIZIM" i pronarit Hajdin Thaqi dhënë z. Faton Spahiu, për përfaqësim në të gjitha organet shtetërore të Republikës së Kosovës, i përpiluar nga notere Arbena Shehu, në Prishtinë, LRP: nr. 3440/2023 datë 06.04.2023;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarit të parcelës;
- Projekt propozimi – Projekti konceptual me Situacioni - "zgjidhja urbane" të ndërtesës afariste / shëndetësore dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projektin ideor, hartuar nga "BB ARCHITECTS"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811928003, me projektues – arkitekt, Aulona Blakaj;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Hajdin Thaqi, nr. 3355066330, dt.04.08.2023;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 175262/23 dt.24.08.2023, në emër të pronarit, Hajdin Thaqi, me dokumentacionin e prezantuar dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën - lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të arkivit të drejtorisë për trajtimin e kërkesave për hapësirën - parcelat dhe kompleksat ndërtimore në fqinjësi, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kjo drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 175262/23 dt.24.08.2023, në emër të pronarit, Hajdin Thaqi, nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste, / shëndetësore, me B+P+2, në kuadër të PZHK-së, konkretisht parcelës kadastrale nr.1397-15 ZK Cagllavicë, sipas projekt propozimit të prezantuar – projektit konceptual me "zgjidhja urbane", ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor-PZHK-së.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i 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", me datë 19.01.2024, në vende të dukshme të rrethinës dhe lokacionit, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 24.01.2024, me të cilën para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar me procedurën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore;

Me analizën e projekt propozimit konceptual - "zgjidhja urbane" në raport me kriteret e PZHK-së dhe parcelat kadastrale të rrethinës, është konstatuar se parcela kadastrale nr.1397-15 ZK Cagllavice, përfshihet në kuadër të këtij dokumenti të planifikimit hapësinor, i cili përcakton shfrytëzimin e parcelës prej 30% (0.3), si dhe shfrytëzimin e nëntokës prej 60%(0.6), kurse etazhiteti

PRISTINA
AKU

konstatuar se parcela kadastrale nr. 1397-16 ZK Çagllavicë, e përfshirë brenda diametrit prej 50 m², është trajtuar në këtë drejtori, dhe në kuadër të saj, është lejuar ndërtimi i ndërtesës administrative, me etazhitet B+P+2, sipas aktit administrativ "Vendim për lejimin e ndërtimit", 05 nr. 351/02-104432/23 dt. 08.08.2023, lëshuar nga kjo drejtori;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën të planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Hajdin Thaçi, në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-175262/23 dt.24.08.2023, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Dardanët", për ndërtesën afariste me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 01397-15, ZK Çagllavicë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes".

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i 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", si dhe diskercionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor /PZHK-së, për atë hapësinë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore, kërkuessit: Pronarit Hajdin Thaçi nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste/ shëndetësore – **Klinika mjekësore**, me B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal – PZHK-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.1397-15 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit - projektit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" e kompleksit - **Klinika mjekësore**, me B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal – PZHK me ndërtesë të planifikuar dhe hapësirat përcjellëse;

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 këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së .

I dërgohet: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 175262/23/23 dt.24.08.2023.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Kadastër dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 175262/23 DT. 04.04.2024**

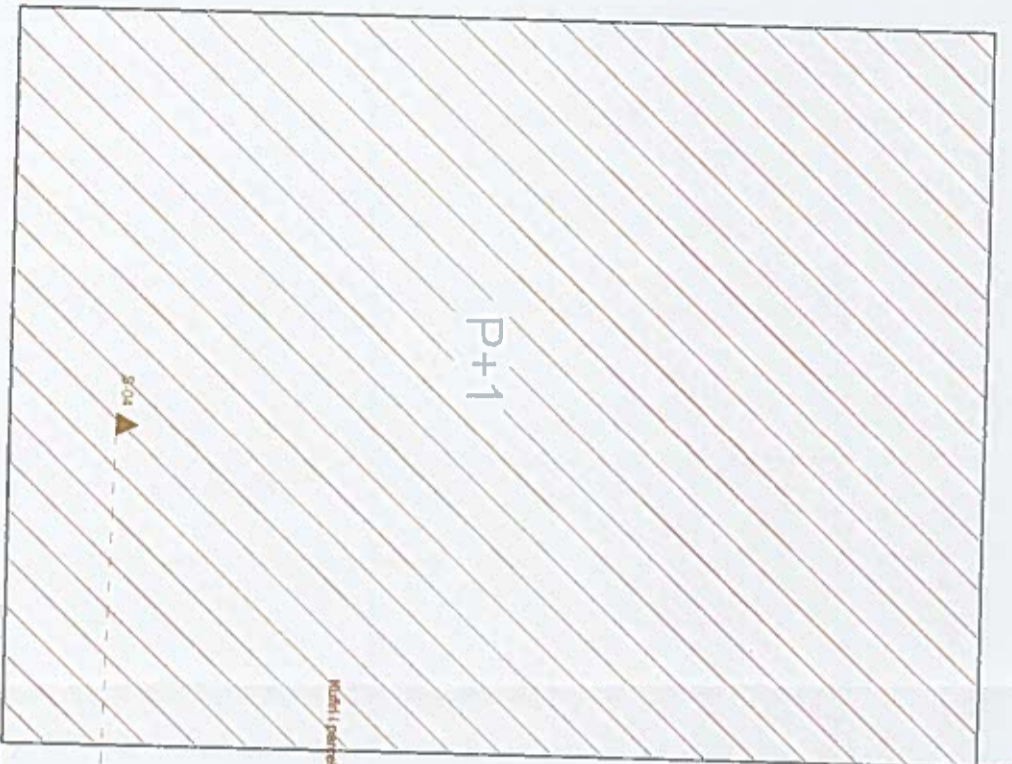
Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



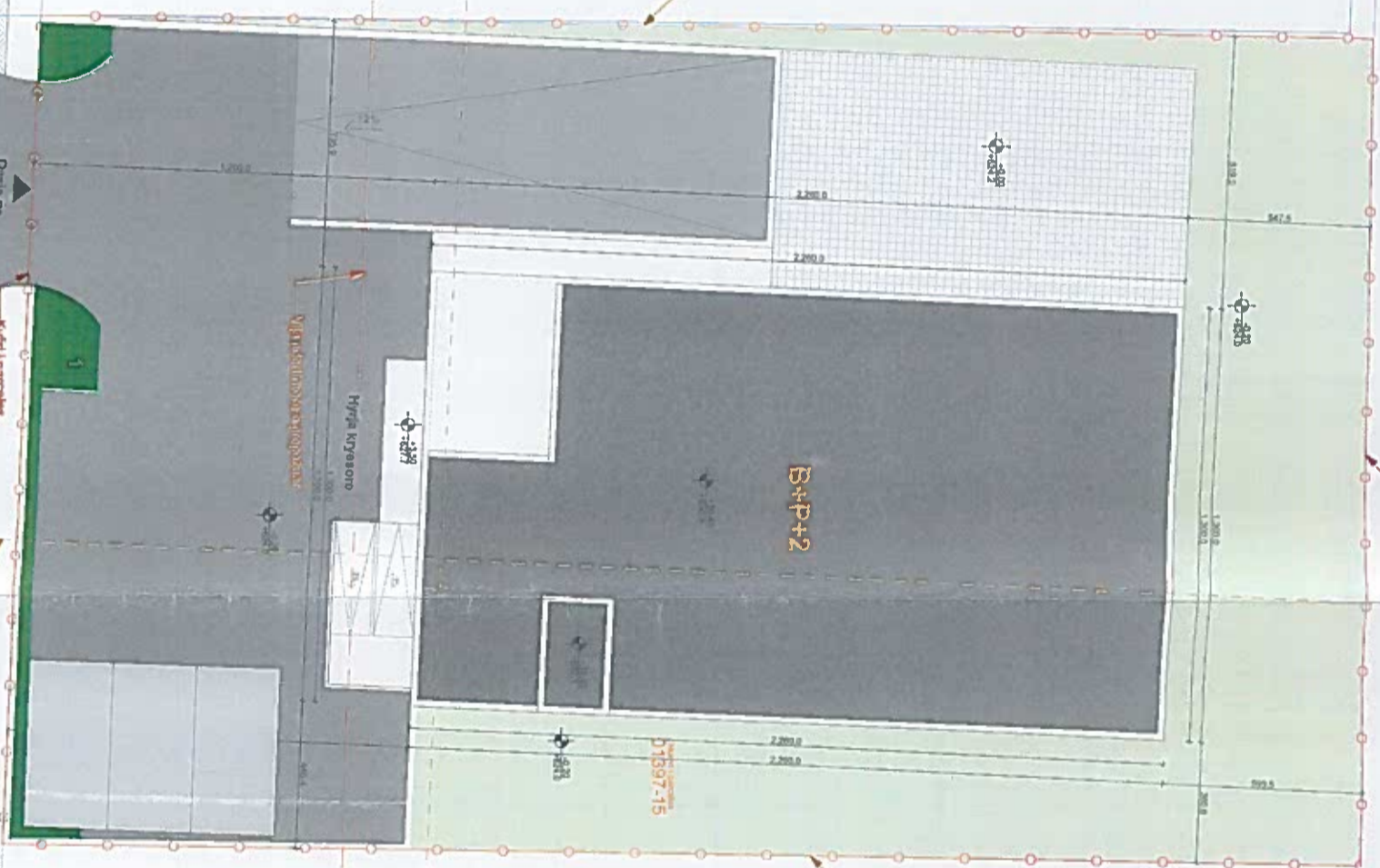
Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,



Sipërfaqja e parcelës ndërtimore (01397-15)	Te lehtëza	Te rëndësura
ISPm		88.48 m ²
ISHP	1000 x 0.3=300.00 m ²	333.3 m ²
ISN		453.37 m ²
ICU		426 m ²
Mt. parkinguere 50 m ² - 1 parking	94.80 / 50x1.20 VP	18 VP



1397-16



1397-14



01397-17
Niveli i parcelës dhe

BB

Architects

Projekti: Projekti ideor

Faza: Arkitektura

Elazhiteji: B+P+2

Niveli:

Lokacioni: "Çagllavicë- Prishtinë"

Parcela: 01397-15 ZK- Çagllavicë

Përmbajtja: Situacioni

Përpjesa: 1:200

Fleta: A

Projektori: MSc. ark. Arbora BILAKU
cand. MSc. ark. Dinara MANJRODOLLI

Data: Gusht, 2022

