



0167
REPUBLICA E KOSOVË
PRISHTINA

	<p style="text-align: center;">Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p style="text-align: center;">Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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.350/02-18694/22 dt.27.01.2022, të aplikuesit /pronarit “Shala Group” shpk, me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit ideor/kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore /shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 14.03.2022, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit “Shala Group” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810030726, me përfaqësues Xhemajl Shala nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-18694/22 dt.27.01.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor/kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, gjithsejtë 7 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi “1” – 6 shtëpi, me etazhitet P+1 dhe Tipi “2”-1 shtëpi, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1940-0 ZK Cagllavicë, sipas projekt propozimit/plani i situacionit-“zgjidhjes urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.031-156871 dt. 27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë ekzistuese urbane”. Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronari është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal - PZHK”, me referencë: 04-350/01-264574/21 dt.07.12.2021, të datës 20.12.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr. 1940-0 ZK Cagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1940-0 me S=2309 m², me pronar ”Shala Group” shpk. me kualitet të tokës “arë e klasës 2”;
- Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës së trajtuar: S=2309 m².
- E drejta pronësore-juridike e parcelës kadastrale të lartcekur është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, bazuar në gjendjen faktike dhe në incizimin gjeodezik të lokacionit, nuk ka ndërtime;
- Lokacioni-terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veri-jug, me disnivel ~2.5 m’;
- Qasja ekzistuese dhe ajo e planifikuar e parcelës kadastrale të lartcekur, është përmes rrugës lokale, ekzistuese rr. “Feim Morina”, e kubëzuar, gjegjësisht parcelës kadastrale nr.1274-16 ZK Cagllavicë, në pronësi private, me gjendje faktike rrugë ekzistuese;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese banimore -shtëpi banimi;

IV. Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit me shtatë (7) ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare është konceptuar, përkatësisht janë propozuar 2 (dy) tipe të shtëpive familjare, në kuadër

të parcelës kadastrale nr.1940-0 ZK Cagllavicë, përkatësisht në kuadër të parcelave ndërtimore, që do të formohen pas ndarjes së të njëjtave, sipas propozimit për ndarje, si në vijim:

- a) **Tipi "1"** – shtëpi e veçantë, me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore $S=193.9 \text{ m}^2$, e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me $S=95.3 \text{ m}^2$ dhe kati I-rë me $S=98.6 \text{ m}^2$, gjithsejtë 6 shtëpi;
- b) **Tipi "2"** – shtëpi e veçantë, me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore $S=248.5 \text{ m}^2$, e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me $S=120.00 \text{ m}^2$ dhe kati I-rë me $S=128.5 \text{ m}^2$, gjithsejtë 1 shtëpi;

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore - shtëpi familjare, sipas tipit "1" dhe "2", në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave-shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjdhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
 - Parcela kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore/sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare, është:
 - nr. 1940-0, me sipërfaqe $S=2309 \text{ m}^2$;
- Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës së trajtuar për parcela ndërtimore, brenda vijës rregulluese: $S=2309 \text{ m}^2$.**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim individual/shtëpi familjare, (sipas projekt propozimit);
 - Etazhiteti sipas PZHK-së është P+1 etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1);
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), në kuadër të kompleksit, konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhesës ose suteranit, sipas PZHK-së, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Kompleksi i ndërtesave individuale - shtëpi familjare të Tipit: "1" dhe "2",

Tipi "1"

$S=317.9 \times 0.3=95.37 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHK-së /,
 $S=318.9 \times 0.3=95.67 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHK-së /,
 $S=95.3 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "2"

$S=400.1 \times 0.3=120.03 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën, sipas PZHK-së /,
 $S=120.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit. Sipas planit të situacioni-zgjdhja urbane, ndërtesat e planifikuara nuk kanë sipërfaqe shfrytëzuese nëntokësore.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min. 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, min. 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:

Tipi "1"

$S=317.9 \times 0.4=127.16 \text{ m}^2$ / sip. min. për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=137.7 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 $S=318.9 \times 0.4=127.36 \text{ m}^2$ / sip. min. për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=137.3 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "2"

$S=400.1 \times 0.4=160.04 \text{ m}^2$ / sip. min. për parcelën, sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=170.50 \text{ m}^2$ sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, nuk është i përcaktuar, lejohet etazhiteti maksimal P+1. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së 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;
- 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 jetë minimum prej 25-30 metra;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare, të jetë nga rruga lokale, ekzistuese dhe e kubëzuar, gjegjësisht parcela kadastrale nr.1274-16 ZK Cagllavicë, me pronar/posedues privat me gjendje faktike rrugë ekzistuese, sipas Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”;
- 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 (shtallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, stehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për Ndërtesat e banimit të ulët/ndërtesat e banimit dhe biznesit, numri minimal i vendparkimeve (VP) apo vendeve për garazhin për 100 m² të bruto sipërfaqes se ndërtuar (BSN), është 2 VP (vendparkime);
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjdhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat tjerë të PZHK-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, si dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

VI. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 1940-0 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregulluese, bazuar në Plani i situacionit-“zgjdhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me numër të licencës nr.125. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit-“zgjdhja urbane” 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 të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit-“zgjdhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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 ortofoto 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" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor/kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur "Shtojca 2" të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i 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 1:100, 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 dymve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilierin urbane, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullsinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

IX. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar 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.

X. Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. 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” 01nr.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 ri-mbursuar 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave dhe investitorit).

XII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1940-0 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara si kulturë “arë e klasës 2” 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 Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale, nr.1940-0 ZK Çagllavicë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 2”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore 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, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2309m². Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “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 dhe dokumentacionit 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 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, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitimit.

XIV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është 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

Aplikuesi/pronari “Shala Group” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810030726, me përfaqësues Xhemajl Shala nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-18694/22 dt.27.01.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektin ideor-kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, gjithsejtë 7 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi “1” – 6 shtëpi, me etazhitet P+1 dhe Tipi “2”-1 shtëpi, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK në Prishtinë, konkretisht në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-18694/22 dt.27.01.2022 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 1940-0 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Shkresa “Njoftimi Publik”, i vendosur në terren prej datës 28.02. deri më 04.03.2022, lëshuar nga kjo drejtori;

- Projekti konceptual-“zgjdhja urbane” për kompleksin e propozuar, i hartuar nga kompania projektuese “Archipoints Group” sh.p.k., me seli në Prishtinë, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810007709;
- Shkresën “Informatë nga Plani Zhvillimor Urban-PZHK”, me referencë: 04-350/01-264574/21 dt.07.12.2021, të datës 20.12.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me numër të licencës nr. 125;
- Manuali i propozimit për ndarje të parcelës kadastrale nr.1940-0 ZK Çagllavicë, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me numër të licencës nr.125;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bajram Gashani, në bazë të kërkesës së “Al Trade Holding” LLC, nr. 197810/19 dt. 14.08.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bajram Gashani, nr. 197810/19 dt. 14.08.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Xhevdet Bunjaku, nr. 197810/19 dt. 14.08.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shkumbin Kajtazi, sipas kërkesës së Gazmend Kajtazi, nr. 197810/19 dt. 14.08.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bajram Sinani, nr. 197810/19 dt. 14.08.2019;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të “Al Trade Holding L.L.C”, nr. 810247404;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e letërnjoftimit të aplikuesve/bashkëpronarëve, dhe i të autorizuarit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-18694/22 dt.27.01.2022, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Komunal në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjdhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, nr.1940-0 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë dhe sipas këtij plani, kjo zone është e planifikuar me destinim “zonë ekzistuese urbane”, i cili destinim është konfirmuar përmes shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, me referencë 04-350/01-264574/21 dt.07.12.2021, të datës 20.12.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesi.

Pas pranimit të kërkesës dhe analizimit të Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2, të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori me datë 28.02.2022, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 04.03.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHK-së, dhe se parcelat kadastrale të përfshira në trajtim, janë të shtrira në zonë të destinuar si “zonë ekzistuese urbane”.

Plani i situacionit-“zgjdhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelës kadastrale nr.1940-0 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme S=2309 m² dhe bazuar në manualin e ndarjes, e njëja sipërfaqe është planifikuar të ndahet në gjithsejtë 7 njësi-parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme S=2309 m², për 7 shtëpi banimore. Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuara për ndërtim, të konceptuara në 7 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi “1” dhe “Tipi 2”, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHK-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit

Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Aplikuesi para aplikimit për leje ndërtimore duhet të përfundoj procedurat për ndarjen e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për ndarje të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin VI, të këtij akti, si dhe të bëjnë ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në pikën VI të dispozitivit të këtij vendimi.

Meqenëse parcela kadastrale nr.1940-0 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “arë e klasës 2” 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, konform dispozitive 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, obligohet pronari, që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregulloj këtë çështje, duke ju drejtuar me kërkesë kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm dhe e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, duke bërë edhe pagesën e kompensimit për atë ndërrim të destinimit, konform dispozitive 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, sipas përshkrimit në pikën XII të këtij akti.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën ekzistuese dhe rrugët tjera, ku ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Shala Group” shpk., në Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-18694/22 dt.27.01.2022, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese “Feim Morina”, sipas prezantimit në situacion për shtatë ndërtesat banimore me etazhitet P+1 të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profili tërthorë i rrugës sipas kësaj zgjidhje, dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve dhe në kohën kur realizohet ajo.”

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të “Udhëzim 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit zhvillimor 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 të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -”zgjidhja urbane” me ndërtesa të planifikuara dhe manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr.1940-0 ZK Çagllavicë.

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 ti përcillet organit epror – MMPH.

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. 350/02-18694/22 dt.27.01.2022.

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. 350/02-18694/22 DT. 14.03.2022

Zyrtare:
Sazan Raskova



u.d.Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi



Paqe 8 prej 8





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1940-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 28/2022

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750



Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 02/03/2022

Regjistri i Fictparaqitjes:



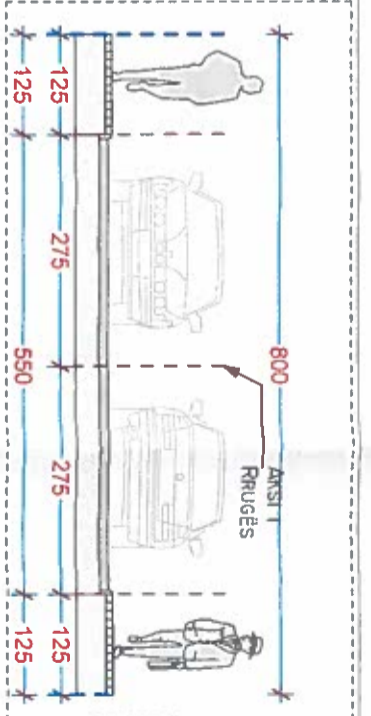
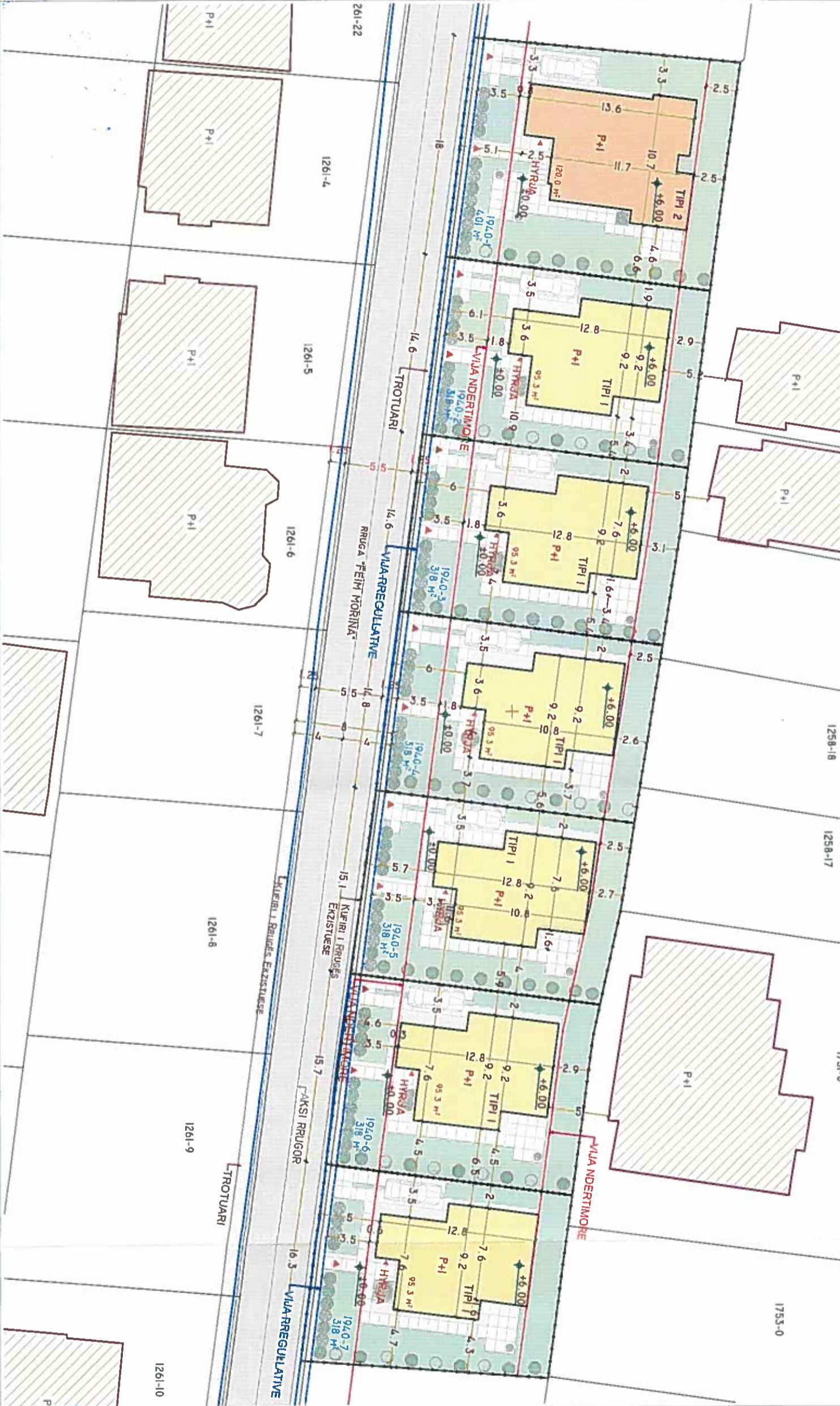
Aprovoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i përonit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

- LEGJENDA**
- SHITËPIA - Tipi 1
 - SHITËPIA - Tipi 2
 - GJELBËRIMI
 - Pllaka Oborri
 - ZHAVOR
 - RRUGA
 - PARCELA EKZISTUESE
 - OBJEKTET EKZISTUESE
 - PARCELAT E REJA
 - VIA NDËRTIMORE E PROPOZUAR
 - VIA RREGULLATIVE E PROPOZUAR
 - KUFIRI I RRUGËS EKZISTUESE
 - AKSI I RRUGËS EKZISTUESE

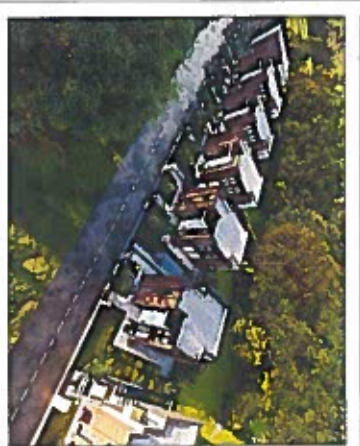


PROJEKTUESI:
archipoints GROUP

INVESTITORI:
shala group

PROJEKTI:
PROJEKTI IDEOR PËR
7 SHITËPI BANIMI P+1

VENDI:
Çagllavicë - Prishtinë



PROJEKTANT:
Ertan Sylejmani, ida

NËNSHKRIMI:
Es Sylejmani

PROJEKTANT:
Meriton Bajrami, ida

NËNSHKRIMI:
Meriton Bajrami

BASHKËPUNËTOR:
Mirgjen Haziraj, bach. arh.

NËNSHKRIMI:
Mirgjen Haziraj

FAZA:
ARKITEKTURA

SITUACIONI

SHIRRA:
SNC-7SNB-Ç/P-PI-A-01-SGJ

DATA:
DHJETOR 2021

ORIENTIMI:
FAOJA:
A-01



SHIRTA
archipoints GROUP
MODI E DREJTËSISË: RR. VETËZËRËNT GËRVALLA NILL 7 HY:5/3