

01-1528



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 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 dhe 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, Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/01 – 187845/19 dt.01.08.2019, të kërkuarit / pronarit, Hilim Musliu nga Fshati Çagllavicë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare me etazhitete 2B+P+1 në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt administrative me datë 05.09.2019 merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, kërkuarit / pronarit, Hilmi Musliut nga Fshati Çagllavicë, sipas kërkesës, 05nr.350/01 – 187845/19 dt.01.08.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare me etazhitet 2B+P+1, në kuadër të PZHK-së, konkretisht parcelës kadastrale, nr.1727-6 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni / parcela për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 031 156871 dt. 27.08.2013, me destinim "Zonë ekzistuese banimi".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuari është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal - PZHK, me referencë nr.435 dt.11.05.2017, lëshuar përmes sistemit On-line nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumentit të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.1727-6;..... S=600m²;..... Hilmi Musliu..... "Arë e klasit 3";

Totali: S=600m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.1727-6 ZK Çagllavicë, nuk ka ndërtime të realizuara gjegjësisht parcelat janë të zbrazëta;
- Terreni ka rënie të vogël nga drejtimi veri-lindje në drejtimin të jug – perëndim me disnivel ~1.0m’;
- Qasja ekzistues e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale me "kubëza" ;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1727-6 ZK Çagllavicë, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të PZHK-së, Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe dritës së diametrit prej 50m’, për realizimin / ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare dhe hapësirës përcjellëse të sajë, janë:

- me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga kufiri i parcelës, ruget dhe vend parkimjeve e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1727-6 ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale të banimore / shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=680.20m^2 / 348.40m^2$, mbi tokë + $331.80m^2$, nën tokë/
Etazhitet: **-2B + P + 1**,
 - Pjesë e parcelës e trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e ndërtesës individuale të banimit – shtëpi familjare, janë:
- nr.1727-6;..... $S=557m^2$;
Totali: S=557m²
 - Pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e Parcelave ndërtimore ku planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale të banimit – shtëpi familjare, janë:
- nr.1727-6;..... $S=43m^2$;
Totali : S=43m²
 - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
 - Etazhiteti maksimal i lejuar sipas planit zhvillimor, është P+1, gjegjësisht dy (2) etazhe mbi tokë;
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesë në bazë / gabariti të përdhësës ose suteranit, lejohet max.30% kurse bazuar në Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo mund të rritet edhe për 10%:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=557 \times 0.4=222.80m^2$ / lejuar sipas PZHK dhe vendimit/
 $S=180.80m^2$; / sipas projekt propozimit /.
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës / shtëpisë në bazë / gabarit të bodrumit sipas PZHK-së nuk është e përcaktuar, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%. Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=557 \times 0.6=334.20m^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=165.90m^2$; /sipas projekt propozimit /.
 - Koeficienti i parcelave ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet min. 40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=557 \times 0.4=222.80m^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=238.36m^2$; /sipas projekt propozimit /.
 - Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHK është max.30% për ndërtim në kuadër të parcelës ndërtimore, kurse me aplikimin e Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo mund të rritet edhe për 10%, andaj bazuar në normat dhe standardet në fuqi, 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.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=557 \times 0.4(40\%)=222.80m^2$ / lejuar sipas PZHK-së dhe vendimit/
 $S=348.40m^2$; / sipas projekt propozimit për etazhitetin P+1/.

- Bazuar në 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 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 e objektit individual banimor nga objektet ekonomike apo ndihmese 25-30m, kurse distanca mes objekteve individuale banimore 5-10m, kurse distanca e vijës ndërtimore nga ajo rregulluese duhet të jetë 3-5m, kurse me marrëveshje me fqinjët kjo distancë mund të zvogëlohet apo të ndërtohet në kufi në mes të parcelave;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit të jetë max.1.20m, dhe nuk lejohet që niveli i përdhese të jetë nën nivelin e rrugës së planifikuar;
- Qasja në parcela të shtëpive individuale të jetë nga rruga e planifikuar, sipas normave të komunikacionit;
- Për një ndërtesë individuale - shtëpi familjare të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo oborrit - kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- 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 01nr.031 – 185481 dt. 14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, si dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

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 kyçe 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 kyçe nga PTK-ja.

VI. Dokumentacioni ndërtimor / projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje profesionale - kualifikim përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Kriteret të "Vendimit 01nr.031 – 185481 dt. 14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror" si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur "Shtojca 2" të udhëzimit administrativ, 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 1:50, 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, mobiliarin urban, etj;

IK
AE
RIA
PR
AM

- Planin i qasjes për instalimet elektrike – 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;
- 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;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në rekomandimet e Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit ;

Mos realizimi i arkitekturës së qëndrueshme për ndërtesën individuale banimore / shtëpia familjare sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, obligon Drejtorin e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore.

VII. 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.

Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet 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.

VIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie 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 të 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 & investitorit);

IX. Pëlqimi dhe pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqë parcelat kadastrale, nr.1727-6 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës si tokë bujqësore, me klasë / kualitetit "Arë e klasit 3", andaj kërkohet, gjegjësisht pronari i parcelës obligohet që të bëjë ndërrimin dhe pagesën e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, 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.

Pasi për Planin Zhvillimor Komunal – PZHK nuk është marrë pëlqim nga MBPZHR, për shndërrimin e tokave bujqësore në tokë ndërtimore, dhe parcela kadastrale nr.1727-6 ZK Çagllavicë përfshihet në PZHK, andaj procedura e ndërrimit realizohet në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, me aplikim dhe me pëlqimin paraprak nga kjo drejtori të përshkruar në këtë paragraf.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht Parcelave ndërtimore, parcelë kjo të përcaktuar me PZHK sipas situacionit – "zgjidhja urbane", dhe të njëjtat do të përfshijë sipërfaqen prej, S=600m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

X. 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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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 konfirmimit për pagesë.

XI. Vlefshmëria e vendimit të 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

Kërkuesi / pronari, Hilmi Musliu nga Çagllavica, me kërkesës, 05nr.350/01 – 187845/19 dt.01.08.2019, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare me etazhite 2B+P+1, në lokacionin e përcaktuar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05nr.350/01–187845/19 dt.01.08.2019, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelat: nr.1227-6 ZK Çagllavicë, lëshuara nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Shkresa "Njoftim publik" me dt.15.08.2019 gjerë 20.08.2019, lëshuar nga kjo drejtori;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese punuar nga gjeometri i licencuar Xhavit S. Fetahu nga Prishtina me licencë nr.75;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të Hilmi Musliut;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Hilmi Musliut nga Prishtina, nr.187418/19 dt.01.08.2019;
- Shkresa "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK" me referencë nr.435 dt.11.05.2017, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;
- Akti noterial "Deklaratë dhe Pëlqim", përpiluar te Notere Merita Kostanica nga Prishtina me LRP.nr.5246/2019 dt.31.07.2019;
- Akti noterial "Deklaratë dhe Pëlqim", përpiluar te Notere Merita Kostanica nga Prishtina me LRP.nr.5283/2019 dt.01.08.2019;
- Fotot e njoftimit publik;

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/01 – 187845/19 dt.01.08.2019, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHK-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës me “zgjidha urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të sajë me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 15.08.2019 ka vendosë shkresën “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’ nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 20.08.2019, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr.1727-6 ZK Çagllavicë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare me etazhite 2B+P+1 sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHK, Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit, kurse për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr.1254-9 ZK Çagllavicë, kërkuesi ka prezantuar aktin noterial “Deklaratë dhe Pëlqim” nga pronari i sajë, përpiluar te Notere Merita Kostanica nga Prishtina, me Nr.Rendor i LRP 5246/2019 dt.31.07.2019, kurse me aktin noterial “Deklaratë dhe Pëlqim” nga pronari i parcelës kadastrale nr.1727-5 ZK Çagllavicë, përpiluar te Notere Merita Kostanica me Nr.Rendor i LRP 5283/2019 dt.01.08.2019, ka siguruar pëlqim nga fqinji tjetër;

Bazuar në arkitekturën e ndërtesës dhe kërkesës së pronarit, kushtet ndërtimore janë përcaktuar duke u mbështet edhe në Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mbi arkitekturën e qëndrueshëm të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, e cili elaborat duhet të prezantohet në fazën e lejes ndërtimore;

Bazuar në gjendjen ekzistuese, rruga ekzistuese për qasje në parcelës është me gjerësi prej 5.25m’, evidentuar në parcelën kadastrale nr.1727-14 ZK Çagllavicë, e cila rrugë është e trasuar, andaj me planifikim e njëjta duhet të planifikohet me gjerësi prej 8.50m’, duke llogaritur profilin e rrugës dhe në dy anët dy shirita të trotuareve me gjerësi prej 2 x 1.5m’, ashtu që rruga e planifikuar të zgjerohet në dy anët proporcionalisht, sikur ne Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” ;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është përcaktuar rregullsia dhe masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelave kadastrale në rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet :

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Hilmi Musliu, nga Çagllavica, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/01-187845/19 dt.01.08.2019, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Da Vinqi” në Çagllavicë, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale -2B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe në kohën kur realizohet ajo.

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konstatohet se, bazuar në nenin 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 nenin 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”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me “zgjidhja urbane”, është në harmoni me kriteret e dokumentacionit të planifikimit hapësinor dhe normat dhe standardet e projektimit në fuqi, andaj vendosi që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore.

Shtojcë: Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore. Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e ndërtesës individuale banimore - shtëpisë familjare; **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 – MMPH-ja. **I dërgohet:** Kërkuesit në dorëzim të...

I dërgohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës 05nr.350/02-187845/19 dt.01.08.2019, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

I dërgohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës 05nr.350/02-187845/19 dt.01.08.2019, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E MË

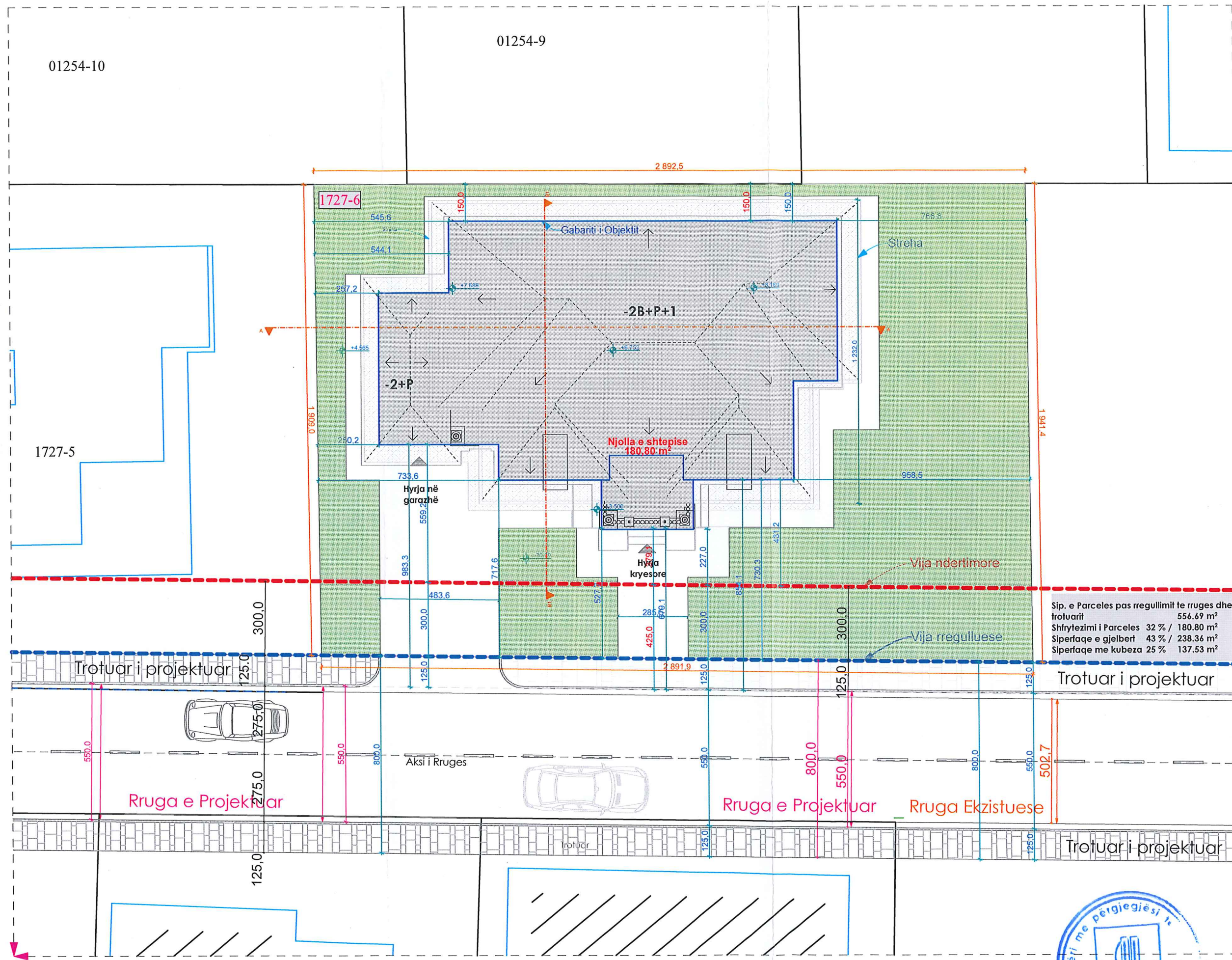
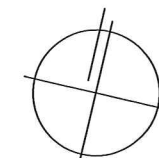
I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

05 NR.350/02 – 187845/19 DT. 05.09.2019

Zyrtari,

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





Sip. e Parceses pas rregullimit te rruges dhe trotuarit	554.69 m ²
Shfrytezimi i Parceses	32 % / 180.80 m ²
Siperfaqe e gjelbert	43 % / 238.36 m ²
Siperfaqe me kubeza	25 % / 137.53 m ²

Siperfaqe Bruto mbi toke:	
Perdhese 180.80 m ²	
Kati	167.60 m ²
Totale	348.40 m ²