

01-1926

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, 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 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, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-195332/21 dt. 15.09.2021, të aplikuesve/bashkëpronarëve: Sabri dhe Arlinda Alija nga Gjakova, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 24.11.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve: Sadri dhe Arlinda Alija me adresë në rr. “Tirana”, Gjakovë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-195332/21 dt. 15.09.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 768-8 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcela kadastrale të lartcekur, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë urbane ekzistuese”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHK”, me referencë nr. 04-350/01-110976/21 dt. 15.06.2021, të lëshuar me dt. 17.06.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 768-8 ZK Çagllavicë.....S=358 m².....Sabri dhe Arlinda Alija.....“arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja në parcelën kadastrale nr. 768-8 ZK Çagllavicë, bëhet përmes rrugës publike rr.“Sadik Stavileci”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin i lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së, është “zonë urbane ekzistuese”;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 00768-8; ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S=221.10 \text{ m}^2 / 221.10 \text{ m}^2$, mbi tokë dhe 0.00 m^2 nën tokë
 - Etazhitet: P+1
- Pjesa e parcelës e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare të banimit, është:
 - Nr. 768-8; ZK Çagllavicë; $S=358 \text{ m}^2$
 - Sipërfaqe total: $S=358 \text{ m}^2$
- 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 i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, sipas Planit Zhvillimor Komunal PZHK-së është P+1, i propozuar dhe i miratuar P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës, sipas PZHK-së është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 - $S=358 \times 0.3 = 107.4 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së
 - $S=107.00 \text{ m}^2 / 29.88 \%$ sipas propozimit.
- Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suteren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrumë;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 - $S=358 \times 0.6 = 214.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së
 - $S = 0.00 \text{ m}^2$ / sipas propozimit.
- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit 01 nr. 031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), 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:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 - $S=358 \times 0.4 = 143.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së
 - $S=147.25 \text{ m}^2 / 41.13 \%$ sipas propozimit.
- Qasja në parcelën kadastrale nr. 768-8; ZK Çagllavicë, bëhet përmes rrugës publike rr.“Sadik Stavileci”;
- 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;

- 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 gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- 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 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;
- Qasja në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese e lagjes;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Në kuadër të parcelës 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;

V. **Kycja në infrastrukturë** – marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. **Dokumentacioni ndërtimor** – projekti ideor, 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 IV., projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe 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 përdhesë, 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 përdhesë 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;

VII. 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” 01 nr. 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 rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me bashkëpronarët/investitorët. 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 bashkëinvestim (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 parcelës-ave dhe investitorit);

VIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 768-8 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, 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 për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 768-8 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, 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, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=358 m². Kjo sipërfaqe 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, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

IX. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, 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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

X. Vlefshmëria e vendimit të 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesve/bashkëpronarëve: Sadri dhe Arlinda Alija me adresë në rr. "Tirana", Gjakovë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-195332/21 dt. 15.09.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-195332/21 dt. 15.09.2021, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar *dokumentacioni dhe provat, si në vijim:*

- *Dëshminë mbi pronësinë / certifikata e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 00768-8; ZK Çagllavicë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00768-8; ZK Çagllavicë, në emër të bashkëpronarëve Sadri dhe Arlinda Alija, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Sadri (Muhamet) Alija, nr. 10-430/03-0188817/21 dt. 08.09.2021;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Arlinda (Murvet) Alija, nr. 10-430/03-0188817/21 dt. 08.09.2021;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të bashkëpronarëve Arlinda dhe Sadri Alija;*
- *Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal - PZHK", me referencë 04-350/01-110976/21 dt. 15.06.2021, të lëshuar me dt. 17.06.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;*
- *Akti noterial "Autorizim për përfaqësim" të lidhur te notere Ma.Sc. Arbena SHEHU, me nr. të LRP-së: 9000/2021 të dt. 08.09.2021, në mes të Sadri dhe Arlinda Alija dhënë Arianit Mustafa, Meriton Bajrami dhe Ertan Sylejmanit;*
- *Akti noterial "Pëlqim nga pronari i paluajshmërisë fqinje për ndërtimin e shtëpisë", bashkëpronarët e parcelës nr. 768-7; ZK Çagllavicë, Flurim dhe Shqipe Elezi, dhënë Arlinda dhe Sadri Alija, pëlqimin për lejimin që të ndërtoji në distancë prej 0.5m nga kufiri i parcelave të tyre, i përpiluar dhe noterizuar te notere Monica Schrag më adresë 74613 Canton of Aargau dt. 03.09.2021. nr. 54286;*
- *Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale 00768-8; ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me nr. të licensës 125;*
- *Fotot e lokacionit.*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor / projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit / shtëpisë familjare, dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Archipoints Group" sh.p.k, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810007709;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-195332/21 dt. 15.09.2021, për kushte ndërtimore, shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur me kërkesë, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Zhvillimor Komunal - PZHK-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 768-8; ZK Çagllavicë, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "zonë urbane ekzistuese", duke përfshirë edhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së vendosjes së çështjes administrative;

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 08.10.2021 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 12.10.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Meqenëse parcela kadastrale nr. 768-8 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësishë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "arë e klasës 4", 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 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, obligohet aplikuesi që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojë 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.

Pas konsultimit të PZHK-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, konkretisht dispozitat për zbatim të tij, konkretisht, njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHK-në, konstatohet se për destinimet "zonë urbane ekzistuese", ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me P+1 etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.3 dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.6÷0.8. njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është 1÷1.5H, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht 0.5÷0.75H, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Planin e situacionit – "Projektin konceptual" të prezantuar, është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban.

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 të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Arlinda dhe Sadri Alija, në Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05 Nr. 350/02-195332/21 dt. 15.09.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo"

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planin Zhvillimor Komunal), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të 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", projektin konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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 për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit – "Situacioni i ngushtë", me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues.

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 të përcillet te organi epror – MMPHI-Departamenti Ligjor i MMPH-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuueseve, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-195332/21 dt. 15.09.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë. **Përmes postës elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-195332/21 dt. 24.11.2021

Zyrtari,
Ardian Zymeri



u.d.Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtor i Drejtorisë,
Ardian Olluri

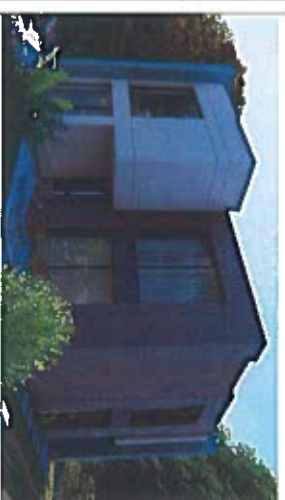


PROJEKTI:
PROJEKTI IDEOR
SHTËPI BANIMI P+1

VENDI:
ÇAQLLAVIÇË - PRISHTINË

PROJEKTESI:
archipoints
GROUP

INVESTITORI:
SADRI ALIJA



PROJEKTANT:
Ertan Sylejmani, Ida

NËNSHKRIMI:
E Sylejmani

PROJEKTANT:
Meriton Bajrami, Ida

NËNSHKRIMI:
Meriton Bajrami

BASHKËPUNËTORI:
Artanit Mustafa, bach. arch.

NËNSHKRIMI:

FAZA:
ARKITEKTURA

PËRMBATJA:
SITUACIONI I NGUSHTË

DATA:
SHITATOR, 2021

PËRPIESA:
1:150

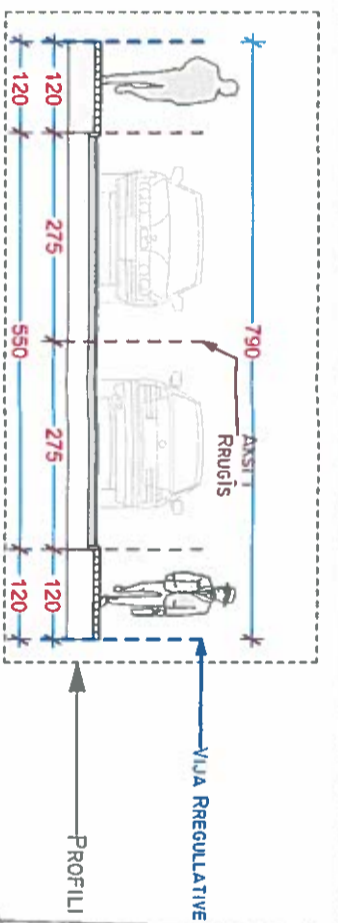
ORIENTIMI:
FAOJA:



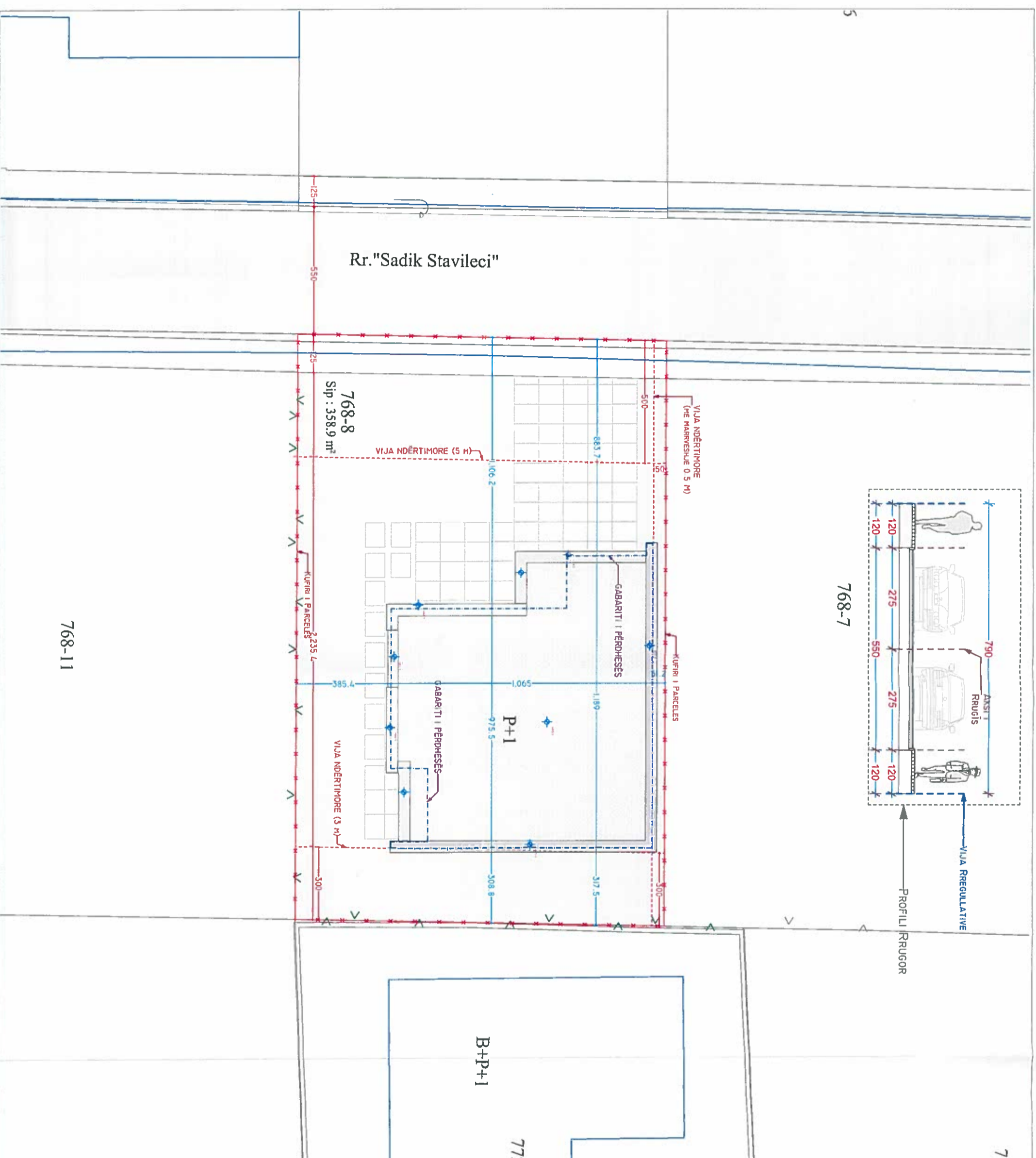
A03

SHIFRA:
SA-SHB-Ça/Pr-PI-A03-SN

VULLI I BK
archipoints
GROUP
KODI I A.E. DOKUMENTIT, EK. VETËZËNTËR GËRVALA 4117 JY/S/3



768-7



Rr. "Sadik Stavileci"

768-8
Sip : 358,9 m²

768-11

B+P+1

772