01-1997

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

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, Udhëzimit Admnistrativ 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.350/02-197915/21 dt. 20.09.2021, të aplikuesit/pronarit Fiorent Pruthi, rr. "Bajram Kelmendi", nr. 113, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore/ dy shtëpi-dyshe të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 27.10.2021, merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore të aplikuesit/pronarit Fiorent Pruthi, rr. "Bajram Kelmendi", nr. 113, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-197915/21 dt. 20.09.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore/ dy shtëpi-dyshe të banimit, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë.

II. Lokacioni / parcelat kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Zonë ekzistuese urbane";

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuesi është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë nr. 04-350/01-220585/20 dt. 01.12.2020, të lëshuar me dt. 21.12.2020 përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit – parcelave 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. 748-26, ZK. Çagllavicë ...... S=500m² .... Fiorent Pruthi.... "Arë e klasës 4";
  - Nr. 748-27, ZK. Çagllavicë ...... S=500m² .... Fiorent Pruthi.... "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 të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i pjerrët, me disnivel ~3m', drejtimi veri-jug;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 748-18 ZK. Çagllavicë, e cila është rrugë ekzistuese "Rumiu";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit.

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: +383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore/ dy shtëpi-dyshe të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, 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 Plani i lokacionit – "situacioni i ngushtë", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhe, i propozuar dhe miratuar P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, planifikohet ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore/ dy shtëpi-dyshe të banimit, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
    - Nr. 748-26,....Obj-3, S=151.22m²/ 151.22 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
      Obj-4, S=151.22m²/ 151.22 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
    - Nr. 748-27,.... Obj-1, S=151.22m²/ 151.22 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
      Obj-2, S=151.22m²/ 151.22 m^2 mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
    - Etazhitet: P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për "banim individual", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar)
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Komunal është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës, për pjesën e dedikuar për banim;

  Dy ndërtesa individuale banimore/ dy shtëpi-dyshe të banimit:
  Parcela Nr. 748-26: S=250 x 0.3=75.0m² / lejuar sipas PZHK /.
  Obj-3: S=73.8m²; / sipas projekt propozimit /.
  Obj-4: S=73.8m²; / sipas projekt propozimit /.
  Parcela Nr. 748-27: S=250 x 0.3=75.0m² / lejuar sipas PZHK /.
  Obj-1: S=73.8m²; / sipas projekt propozimit /.
  Obj-2: S=73.8m²; / 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:

  Dy ndërtesa individuale banimore/ dy shtëpi-dyshe të banimit:
  Parcela Nr. 748-26: S=250 x 0.6=150.0m² / lejuar sipas Vendimit /.
  Obj-3: S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
  Obj-4: S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
  Parcela Nr. 748-26: S=250 x 0.6=150.0m² / lejuar sipas Vendimit /.
  Obj-1: S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
  Obj-2: S=0.0m²; / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;

  Dy ndërtesa individuale banimore/ dy shtëpi-dyshe të banimit:
  Parcela Nr. 748-26: S=250 x 0.4=100.0m² / lejuar sipas Vendimit /.
  Obj-3: S=124.13m²; / sipas projekt propozimit /.
  Obj-4: S=128.92m²; / sipas projekt propozimit /.
  Parcela Nr. 748-27: S=250 x 0.4=100.0m² / lejuar sipas Vendimit /.
  Obj-1: S=126.77m²; / sipas projekt propozimit /.
  Obj-2: S=128.11m²; / sipas projekt propozimit /.

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregulluese për objektet individuale për banim në fshatra duhet të jetë 3-5 metra.
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet, etj.), apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra.
- Elementet ndërtimore të objekteve (konsollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit, gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.20 metra.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit efiçient 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 ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 748-18 ZK. Çagllavicë, e cila është rrugë ekzistuese "Rumiu";
- 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 efiçiencës 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. **Kyçja 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 kyçje në rrjetet 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).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. 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, tridimensonale - perspektivë;

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr "Radovan Zogoviq" nr 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- 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. Ndarja/parcelimi, i parcelave kadastrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, do të realizohet sipas propozimit të kërkuesit dhe miratimit nga kjo drejtori, bazuar në Planin e situacionit dhe manualin e ndarjes "Propozim për ndarje të parcelave", bashkëngjitur këtij Vendimi, punuar nga gjeodete e licencuar.

Drejtoria jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit 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 së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të aplikueses, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit dhe manualin e ndarjes "Propozim për ndarje të parcelave",për parcelat kadastrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me nr. të licensës 12, dt. rilevimit 05.10.2021, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë 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, 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 paisje 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikates së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, 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, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "Situacioni", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1000 m². 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.

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

X. 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" 01 nr. 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 rimbursuar 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit;

VIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "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 dhe bazuar në dokumentacionin 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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

IX. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Fiorent Pruthi, rr. "Bajram Kelmendi", nr. 113, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr.350/02-197915/21 dt. 20.09.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore/dy shtëpi-dyshe të banimit, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-197915/21 dt. 20.09.2021, "Plotsim lende" 05 Nr.350/02-197915/21/1 dt. 06.10.2021, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje e vërtetuar e Çertifikatës së njësive kadastrale nr. P-71914075-00748-26 dhe P-71914075-00748-27, ZK. Çagllavicë, dhe kopjes së planit të njësive kadastrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Fioret Pruthi, Liridon Krasniqi, Art Dubovci dhe Gent Gashi;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Fioret Pruthi, nr. 195941/21 dt. 16.09.2021;*
- *Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal - PZHK", me referencë 04-350/01-220585/20 dt. 01.12.2020, të lëshuar me dt. 21.12.2020 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Kopje e aktit noterial "Autorizim për përfaqësim", e lidhur në mes të pronarit Fioret Pruthi, dhënë Liridon Krasniqi dhe Gëzim Gashi, për përfaqësim për marrjen e kushteve ndërtimore dhe lejes së ndërtimit, i përpiluar te notere Learte F. Cana, në Prishtinë, LRP.Nr.: 5491/2021, dt. 08.09.2021;*

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *Manuali gjeodezik "Situacioni i terrenit" për parcelat kadatsrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me nr. të licensës 105, dt. rilevimit 01.06.2021;*
- *Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje të parcelave" për parcelat kadatsrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me nr. të licensës 12, dt. rilevimit 05.10.2021;*
- *Kopje e certifikatës së biznesit të "GGA Partners" L.L.C., me seli në Prishtinë, me nr. 811580042;*
- *Kopje e diplomës niversitare e arkitektit Art Dubovci;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania projektuese "GGA Partners"L.L.C., me seli në Prishtinë, me nr.i biznesit 811580043;*
- *Fotot e lokacionit;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-197915/21 dt. 20.09.2021, si dhe dokumentacionit të prezentuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapsirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Komunal, ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr.350/02-197915/21 dt. 27.09.2021, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- *Të përmirësohet projekti konceptual/projekt propozimi i prezantuar, si në vijim:*
    - *Te prezantohet dokumentacioni i kompanisë projektuese, konkretisht certifikata e biznesit të kompanisë GGA Partners"L.L.C., me seli në Prishtinë, me nr.i biznesit 811580043, me të gjitha faqet përbërëse të certifikatës;*
    - *Të prezantohet vija rregulluese duke respektuar kriteret bazuar në Udhëzimin Administrativ Nr.08/2017 Për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, konkretisht minimumin e gjerësisë së profilit për infrastrukturën e rrugëve publike urbane, Rrugë qaseshe/ dy kahëshe 5.50m, si dhe të planifikohet trotuari prej 1.25m`, përgjatë rruges publike, duke prezantuar dhe grafikisht profili i rrugës me dimensione sipas standardeve;*
    - *Të prezantohet vija ndërtimore duke e respektuar distancën e vijës ndërtimore nga vija rregulluese për objektet individuale për banim në fshatra duhet të jetë 3-5 metra.*
    - *Në rast të planifikimit të rrethojës së oborrit, duke u bazuar në pikën 2.2, neni 2. të Udhèzimit Administrativ nr 08/2013 për ndërtimet të cila nuk kërkohet leje ndërtimore, dt.22.05.2013, gardhet më të ulëta se 1.5 metra që nuk përfshijnë komponenta muratore ose të betonit (përveq shputave);*
    - *Të prezantohet propozim manuali për ndarje të parcelave kadastrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, i punuar nga gjeodet ose kompani e liçencuar; Manuali të prezantohet në kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD(formati PDF+DWG);*
    - *Të prezantohet plani i situacionit të ngushtë (7 copë) të nëshkruara dhe të vulosura;*

Aplikuesi/pronari Fiorent Pruthi, me shkresën zyrtare "Plotsim lende" 05 Nr.350/02-197915/21/1 dt. 06.10.2021, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje të parcelave" për parcelat kadatsrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me nr. të licensës 12, dt. rilevimit 05.10.2021, Kopje e certifikatës së biznesit të "GGA Partners" L.L.C., me seli në Prishtinë, me nr. 811580042 dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-197915/21 dt. 27.09.2021.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-197915/21 dt. 20.09.2021, "Plotsim lende" 05 Nr.350/02-197915/21/1 dt. 06.10.2021, 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, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesave me "situacioni" të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, 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 pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 28.09.2021 deri me datë 02.10.2021, 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 parcelave kadastrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, është planifikuar të ndërtohen dy ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit.

Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 748-18 ZK. Çagllavicë, e cila është rrugë ekzistuese "Rumiu".

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç 'rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Fioret Pruthi, në Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-197915/21 dt.20.09.2021, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese "Rumiu", sipas prezantimit në situacion për katër ndërtesat banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve dhe në kohën kur realizohen ato".

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit 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", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me "situacioni i ngushtë", është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal 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 dhe manualin e ndarjes "Propozim për ndarje të parcelave",për parcelat kadastrale nr. 748-26, dhe 748-27 ZK. Çagllavicë, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me nr. të licensës 12, dt. rilevimit 05.10.2021.
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: Kërkuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-197915/21 dt. 20.09.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.
Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-197915/21 DT. 27.10.2021

Zyrtare,	u.d.Udhëheqëse e Sektorit	Drejtori,
Ermira Muçiqi	Mimoza Berisha Prestreshi	Ardian Olluri

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: +383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 748-26 748-27

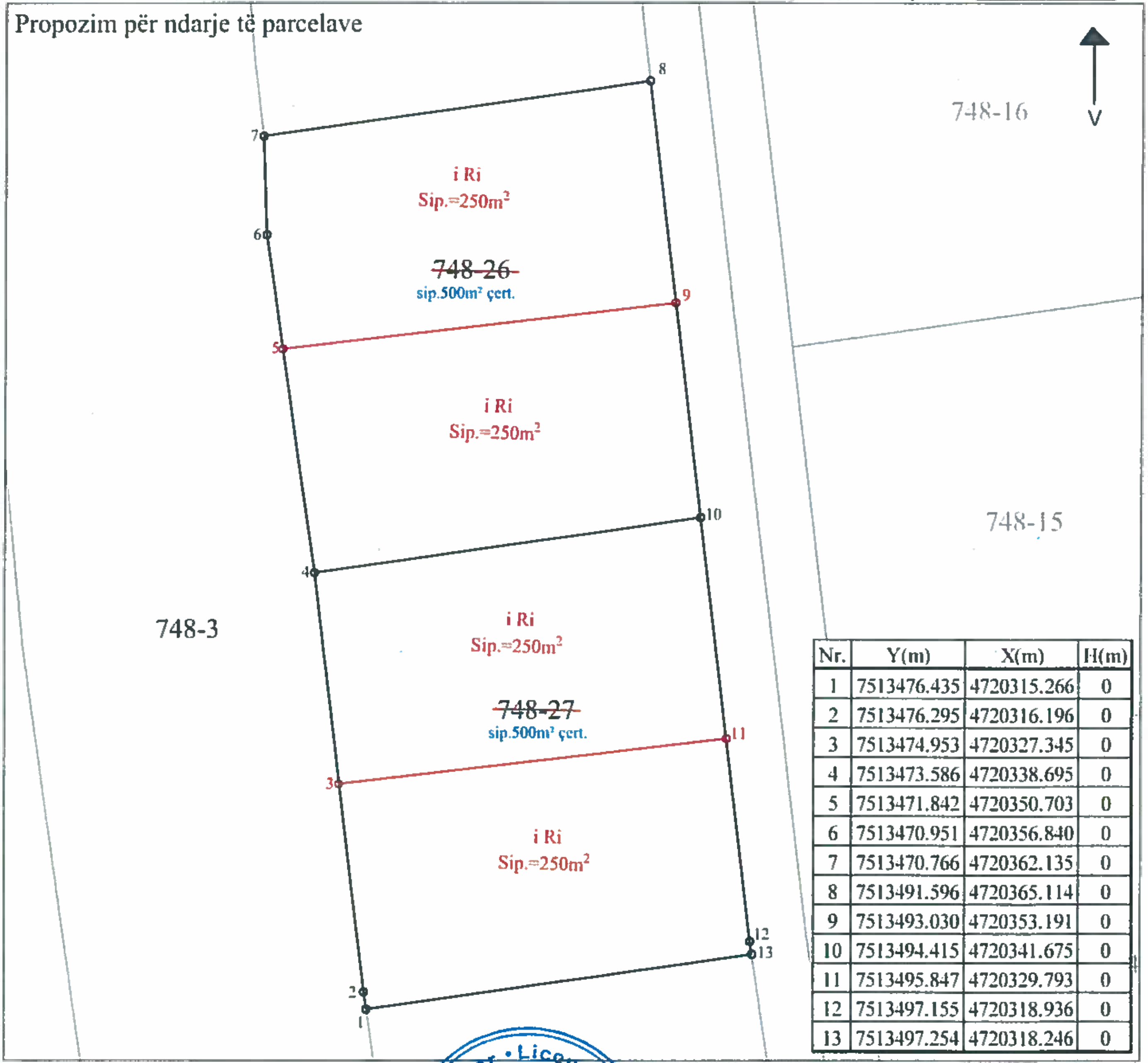
Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: ____________

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 400

Propozim për ndarje të parcelave



Nr.	Y(m)	X(m)	H(m)
1	7513476.435	4720315.266	0
2	7513476.295	4720316.196	0
3	7513474.953	4720327.345	0
4	7513473.586	4720338.695	0
5	7513471.842	4720350.703	0
6	7513470.951	4720356.840	0
7	7513470.766	4720362.135	0
8	7513491.596	4720365.114	0
9	7513493.030	4720353.191	0
10	7513494.415	4720341.675	0
11	7513495.847	4720329.793	0
12	7513497.155	4720318.936	0
13	7513497.254	4720318.246	0

Rilevoi / Snimio: Festim Islami
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: ____________

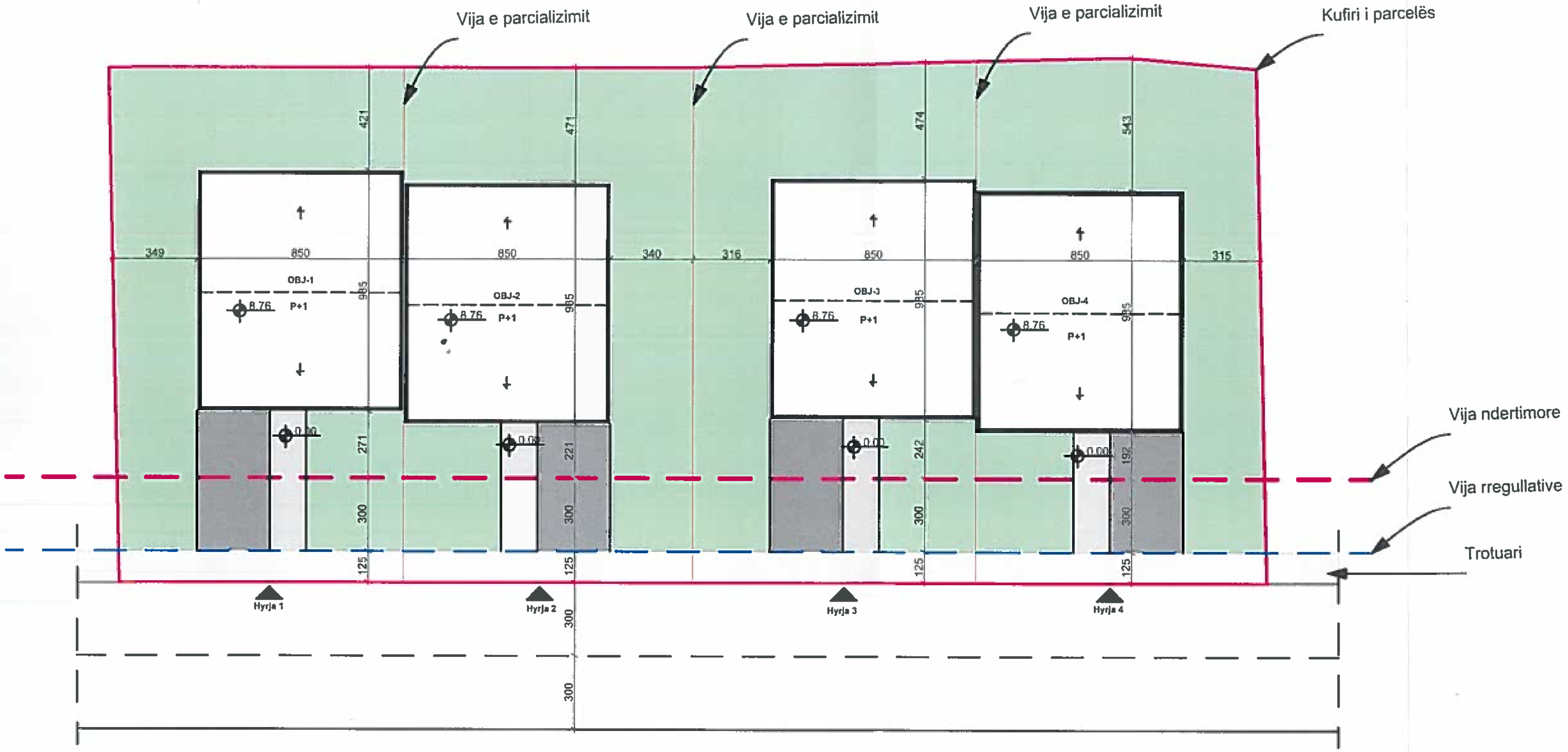
Data e punimit / Datum : 06.10.2021

Gjeodet i Licencuar • Licenced Surveyor • KOSOVË •
FESTIM B. ISLAMI Nr. Lic. 12

Aprovoi / Usvojio: ____________
(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime službenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: ____________

Data e aprovimit / Datum usvajanja: ____________



PROJEKTUES	GGA + Partners	FAZA:	ARKITEKTURA
NIVELI I PROJEKTIT	PROJEKTI IDEOR:		
LLOJI I OBJEKTIT	SHTËPI BANIMI P+1		
VENDI I NDËRTIMIT	ÇAGLLAVICË , PRISHTINË		
INVESTITOR:	FIORET PRUTHI		
PROJEKTOI:	Bch. Arch. ART DUBOVCI LIRIDON KRASNIQI GENT GASHI		
FLETA:	SITUACIONI I NGUSHTË		
DATA: Korrik 2021	PËRPJESA 1:200		

L.L.C. GGARCHITECTS & PARTNERS PRISHTINË
#02