

01318

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>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, 44 dhe 84 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 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 me nr. 05-350/02-19839/24 dt. 05.02.2024 të pronarit Masar Qosa, rr. 7 Marsi, Nr. 16, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e shtëpisë për banim individual, në bllokun urban “L-47” të tërësisë urbane “L”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 10.06.2024, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Masar Qosa, nga Prishtina sipas kërkesës me nr. 05-350/02-19839/24 dt. 05.02.2024 për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë për banim individual me etazhitet P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-47-15” të bllokut urban “L-47” të tërësisë urbane “L”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, në parcelën kadastrale nr. 255-7 Z.K Çagllavicë.

II. Lokacioni, i parcelës kadastrale të lartë cekuar, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, gjendet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për ndërtim individual. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar me “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” me nr. të referencës 04-350/01-221105/23 të dt.15.11.2023.

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. 255-7, me S= 300 m², me pronar Masar Qosa - “tokë bujqësore e klasës IV-të”.
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcelat kadastrale nr.255-7 Z.K Çagllavicë shtrihet në parcelën ndërtimore (L-47-15) të bllokut urban “L47” të tërësisë hapësinore “L”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë. Një pjesë e parcelës kadastrale nr. 255-7 Z.K Çagllavicë përfshihet në rrugën e planifikuar.
- Sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Perëndim” ~ 38 m², të parcelës kadastrale nr.255-7 kalojnë në rrugën e planifikuar.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka një ramje të lehtë në raport me rrugën;
- Parcela kadastrale ka qasje në rrugën ekzistuese dhe rrugën e planifikuar sipas këtij Plani Rregullues;
- Qasja e parcelës deri në rrugën kryesore publike arrihet përmes rrugës ekzistuese në terren.
- Në diametër prej 50 m’ ka ndërtesa të ndërhuara dhe destinimi i tyre është banim individual.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, gabariti i ndërtesës, pozicionimi i objektit dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore, të jenë në tërësi sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" dhe sipas prezantimit grafik të përshkruar në dispozitën urbanistike në përpjesë 1:500, e që është pjesë përbërëse e këtyre Kushteve Ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i objektit të jetë P+2, i propozuar P+1.
- Sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregulluese është 262 m², ndërsa jashtë vijës rregulluese është 38 m².
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP) duhet të jetë 40% e sipërfaqes së parcelës ndërtimore. Në rastin konkret 40% e parcelës ndërtimore është 262 m² x 40% = 104.80 m². Sipas projekt propozimit sipërfaqja e përdhësës është S = 100.35 m².
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN) është max. 450 m², mirëpo në këtë rast kemi të bëjmë me riparcelim të mëtejshëm, në raport me riparcelimin e planifikuar me Plan Rregullues, andaj sipërfaqja ndërtimore nuk duhet të kalojë koeficientin 1.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN) duhet të jetë 60%;
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ) duhet të jetë 40%;
- Destinimi i shfrytëzimit të objektit të jetë për banim individual;
- Qasja në objekt duhet të jetë nga rruga lokale ekzistuese, njëkohësisht rrugë e planifikuar sipas Planit Rregullues;
- Distanca më e vogël nga parcela fqinje është 3.0 m`;
- Terasat, shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat, etj., nuk mund të ndërtohen në distancë më të vogël se 3.0 m` nga parcela fqinje;
- Kuota e nivelit të përdhësës 0.45 m mbi nivelin e trotuarit;
- Në një parcelë ndërtimore, përveç ndërtesës kryesore, mund të ndërtohen edhe objektet ndihmëse që formojnë tërësi banimi apo tërësi ekonomike (si p.sh. garazhat, etj);
- Në kuadër të objektit ose parcelës ndërtimore të parashihen dy garazha apo dy vendparkingje.
- Rrethojat kryesisht duhet të jenë transparente apo rrethoja të gjelbra. Baza e rrethojës nuk duhet të jetë më e lartë se 50cm, mund të jetë nga betoni, tulla apo guri. Pjesa e rrethojës mbi bazë duhet të ndërtohet me materiale të lehta sikur druri, metali apo diçka e ngjashme. Rrethoja përsëri rrugës ka lartësi prej max 1.5 m, ndërsa në kufi me parcelën fqinje mund të jetë max 2.0 m;
- Arkitektura e objektit të ri ti përshtatet ambientit që e rrethon, vlerave ambientale, duke pasur kujdes në harmonizimin e vertikalishtit dhe horizontalitetit të volumit të ndërtesës dhe me karakteristika të kulturës urbane;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës kadastrale;

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 kycje 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).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje 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 përdhese, 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 përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dujka 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. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 255-7, ZK Prishtinë në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "IV", 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 Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", duke llogaritur sipërfaqen e parcelës ndërtimore me S=262 m2, brenda vijës rregulative të përcaktuar me Planin rregullues. 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.

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" 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. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.



IX. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullores 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 Rregulloren për Plotësim dhe Ndryshimin e Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes

së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës"01-434/01-0094474/17 dt.01.12.2023 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.

X. 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 Masar Qosa nga Prishtina, me kërkesën nr. 05-350/02-19839/24 dt. 05.02.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë për banim individual me etazhitet P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore "L-47-15" të bllokut urban "L-47" të tërësisë urbane "L", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, në parcelën kadastrale nr. 255-7 Z.K Çagllavicë.

Gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Kopjet e planit dhe çertifikata e pronësisë për parcelën kadastrale, nr. 255-7 Z.K Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës.
- Dokumente të identifikimit të Masar Qosa dhe Zoja Asllani Qosa.
- Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re Zona Perendim" me nr. të referencës 04-350/01-221105/23 të dt.15.11.2023, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik
- Projekti ideor i hartuar nga kompania "L Architecture".
- Inqizimin gjeodezik të parcelës nga gjeodeti i licencuar Veton Kutllavci me numër të licencës 73.
- Autorizimi LRP.nr. 6859/2023, Ref. nr.3260/2023 dt.10.08.2023 për përfaqësim i Masar Qosa për Enver Qosa.
- Pëlqimi Lrp.nr.631/2024 I dt.02.02.2024 i fqiut Shpend Krusha pronar i parcelës kadastrale nr. 255-6, se Masar Qosa mund të ndërtojë shtëpinë në distanc 1m nga kjo parcelë.
- Pëlqimi Lrp.nr. 2526/2024 dt. 10.05.2024 i Enver Qosa pronar i parcelës fqinje, 255-8 Z.K Çagllavicë për Masar Qosa, se mund të ndërtojë shtëpinë në parcelën e tij me nr. 255-7, në distanc prej 1m nga kufiri i parcelës 255-8.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës nr. 05-350/02-19839/24 dt. 05.02.2024, kritereve të Planit Rregullues "e Re – Zona Perendim", si dhe nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik me datë 18.03.2022. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë 5 ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Zgjidhja urbane e parcelës kadastrale 255-7 Z.K Çagllavicë, miratohet me këto kushte ndërtimore pasi që kjo parcelë nga ana jugore ka qasje në rrugën ekzistuese, njëkohësisht rrugë e planifikuar sipas Planit Rregullues. Gjithashtu kufiri i parcelës nga ana veriore dhe jugore përputhet me Planin e riparcelimit dhe janë respektuar distancat ndërsa nga ana lindore, përkatësisht parcela 255-8 është dorëzuar pëlqimi nga pronari i shtëpisë së ndërtuar, përkatësisht pronari i parcelës.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, ka konstatuar se propozimi për kushte ndërtimore është konform kritereve të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal me nr. 01 Nr. 35-186850 të dt. 02.10.2013, nenit 17 të Ligjit

të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012 si dhe nenit 7 të Udhëzimit Administrativ nr. 10/2013 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte dhe leje ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konstatoi se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre Kushteve Ndërtimore.

Shtojcë: Shtojcë: Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në Sistemin Koordinativ KosovaRef01 dhe Plani i situacionit -"zgjidhja urbane",

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

Ky vendim u printua në 4 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/02-19839/24 dt. 10.06.2024**

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqj





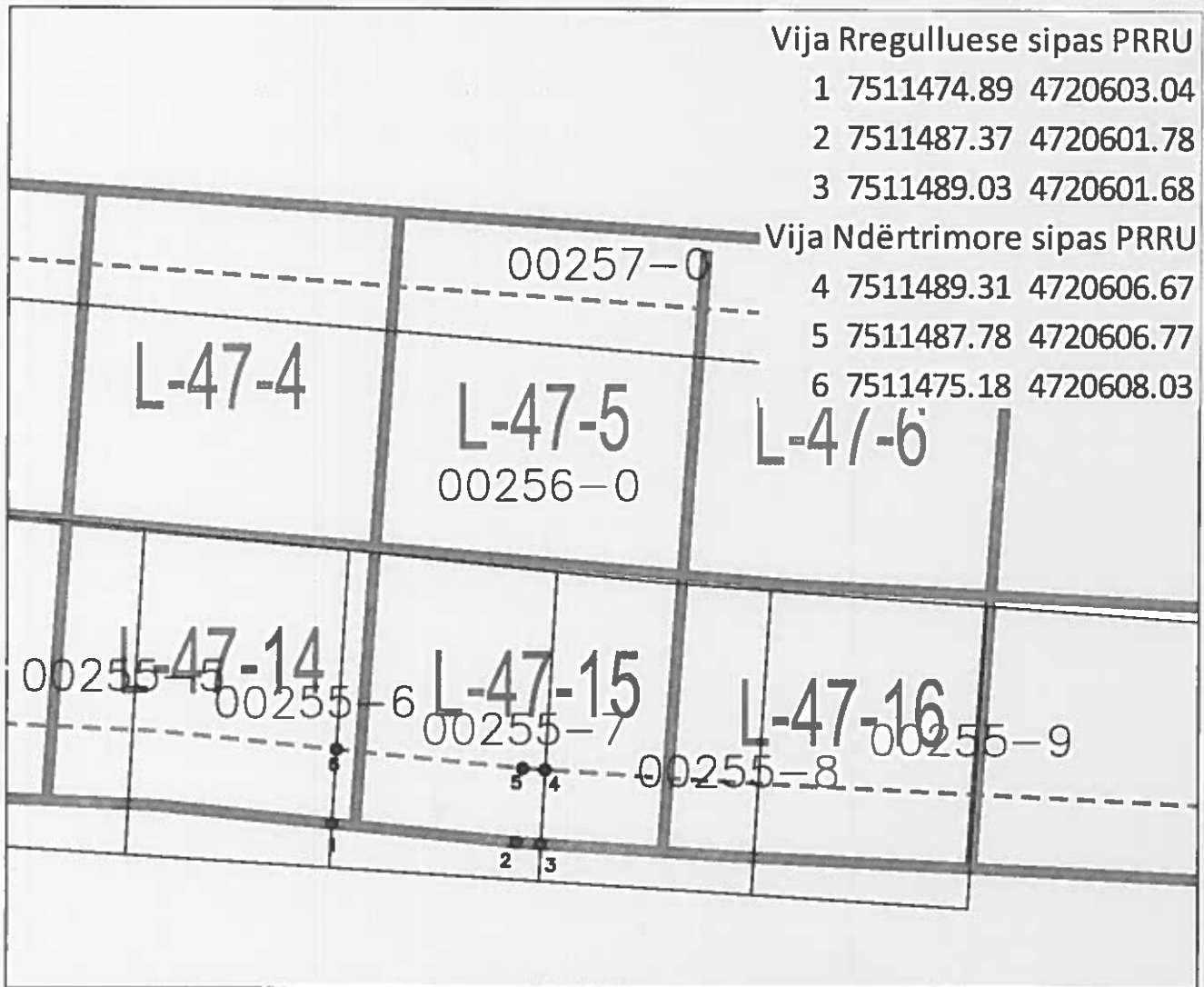
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01

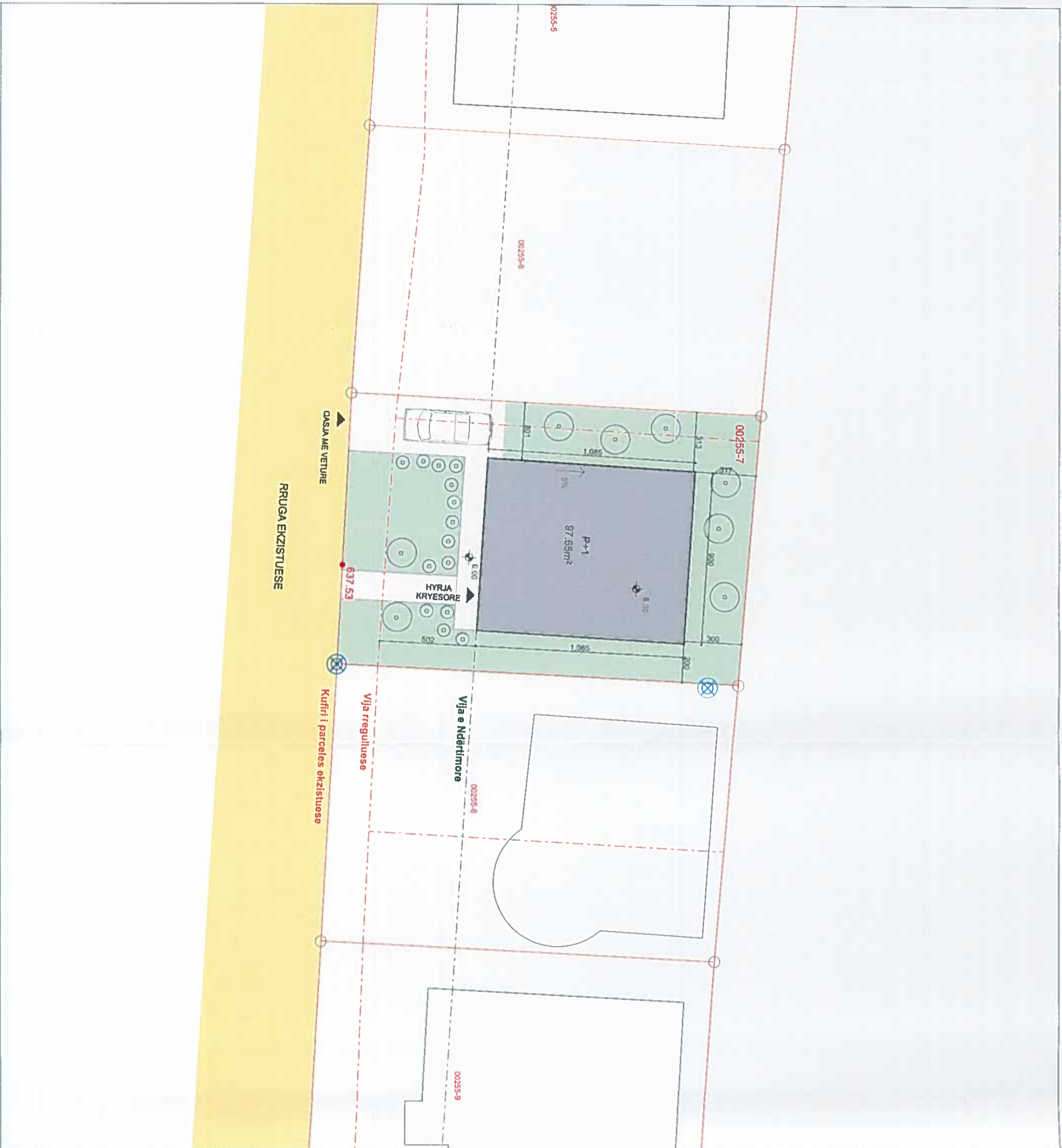


Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtrimore për banim
- Parcela Kadastrale



- LEGJENDA
- GJENDJE KADASTRALE
 - GJENDJE FAKTIKE
 - TROTUAR
 - RRUGË
 - FASADA E PESTË
 - OBJEKT PER RRETH
 - BALLKON, KONZOLLË
 - GABARIT I PËRDHESËS
 - PIKË GJEODEZIKE
 - DRUNJTË
 - ▲ HYRJE
 - ⊗ PUSËTË
 - ⊕ HIDRANT
 - ⚡ SHTYLLË ELEKTRIKE
 - SHTIGJE
 - KONS. PËRCJELLËSE
 - RRETHOJË
 - VJIA NDËRTIMORE
 - VJIA RREGULLUESE

EMERTIMI I FLETES:

SHTËPI BANIMI
PRISHTINË, KOSOVË

C.3.1
PS

PLAN I SITUACIONIT

VIZATORI: RRRK KONTROLLORI: DATA: 30.04.2024 FORMATI: A3 42.0/29.7

PERDITËSIMI	INDEXI	PËRSIKRIMI	DATA	NR I PLANIT

KOMPANIA: NËNSHKRIMI
Larçitecturë

KLIENTI: Emri Mbiemri: Masar Qosa
Adresa: Lagja Qëndresa
Komuna: Prishtinë

VULA: PRISHTINË