



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-2274
OPŠTINA PRISHTINA
REPUBLIKA KOSOVA

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, 45, 53, 84 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-225950/21 dt. 22.10.2021 të aplikuesve/bashkëpronarëve Selman dhe Bahtije Hyseni nga Prishtina, rr. “Astrit Rrushi” pn, në Prishtinë, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore në rr. “Enver Olluri” në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 04.02.2022, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 350/02-225950/21 dt. 22.10.2021, në emër të aplikuesve Selman dhe Bahtije Hyseni nga Prishtina, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së.

II. Shfuqizohet akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, për refuzimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 11.06.2021, në emër të aplikuesve Selman Hyseni dhe Bahtije Hyseni nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës, shtëpi individuale banimore, me etazhitet P+1, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 135-20 ZK Matičan, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, Prishtinë, dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve Selman dhe Bahtije Hyseni nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-225950/21 dt. 22.10.2021, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 135-24 ZK Matičan.

IV. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “ndërtim individual”.

Bashkëpronarët, me shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-66076/21, dt. 13.04.2021, të datës 20.04.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- E drejta pronësore-juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në certifikatën e njësisë parcela kadastrale nr. 135-24 ZK Matiçan, është e ngarkuar me hipotekë nga “Pro Credit Bank” sh.a. 10102346/21 dt. 07.05.2021;
- Terreni është kryesisht i rrafshët, me një pjerrtësi shumë të vogël, e cila shkon nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me disnivel ~15cm`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale, e shtruar në kubëza betoni, gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 125-18, ZK Matiçan, me pronar/posedues “P.SH. Rrugë publike dhe të pakategorizuara”;
- Sipas PZHU-së destinimi i zonës është “ndërtim individual”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa ndihmëse në shërbim të tyre.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr. 135-24 ZK Matiçan, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të planit për realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i tyre me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjdhja urbane” bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare

S=191.22 m² / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,

Etazhiteti: P+1

Sipërfaqja e përgjithshme: S=191.22 m² / e tëra sipërfaqe mbi tokë /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHU-së, është 0.2 (20%)÷0.3 (30%), dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
S=265x0.2÷0.3=53.00 m²÷79.50 m² / sipas PZHU-së /,
S=79.46 m² / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=265x0.6=159.00 m² / sipas PZHU-së /,
S=0.00 m² / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i minimal të parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:
S=265x0.4=106.00 m² / sipas Vendimit të Kryetarit /,
S=265x0.3=79.50 m² / sipas Vendimit të Kryetarit /,
S=107.80 m² / sipas projekt propozimit /,
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është 0.6÷0.8. 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 - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.
S=265x0.6÷265x0.8=159.00÷212.00 m² / sipas PZHU-së /,

$S=191.22 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, të jetë për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së, është I÷III etazhe mbi tokë;
- 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 PZHU-së, distanca minimale në mes ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$. Te fasadat anësore dhe të pasme, pa hapje apo me hapje të kthinave sekondare, kjo distancë mund të zvogëlohet apo të ndërtohet në kufi të parcelës, me pëlqim të vërtetuar nga pronari i parcelës fqinje. Në rastet kur ndërtohet në kufi, në atë fasadë nuk lejohen hapje;
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5 m` për rrugë me gjerësi deri në 7 m`;
 - jo më pak se 7.5 m` për rrugët me gjerësi 7÷15 m`;
 - jo më pak se 10 m` për rrugët me gjerësi mbi 15 m`;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m`;
- Qasja në parcelë të ndërtesës / shtëpisë familjare të jetë nga rruga lokale ekzistuese dhe e planifikuar për zgjerim, sipas normave të komunikacionit;
- Për një ndërtesë individuale banimor / shtëpi familjare të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo oborrit – parcelës;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

VII. Me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, aplikuesit janë kushtëzuar që të prezantojnë:

- Pëlqimin nga pengmarrësi "Pro Credit Bank" sh.a, për lejim të ndërtimit në parcelën kadastrale të regjistruar në hipotekë.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

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

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

Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 , të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale - kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë 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 dymëve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullësinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- 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;

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 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 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 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).

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 135-24 ZK Matičan, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, 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 3", 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 parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=265 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.

XII. 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” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/bashkëpronarët Selman dhe Bahtije Hyseni nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-225950/21 dt. 22.10.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori, rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/ shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-225950/21 dt. 22.10.2021, shkresën “Plotësim dokumentacioni” 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 11.06.2021, të datës 23.07.2021, si dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, aplikuesit/bashkëpronarët kanë prezantuar këtë dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 135-24, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914050-00135-24, ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje e vërtetuar nga origjinali, LRP.nr.5516/2021, dt. 09.09.2021);
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 135-20, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914050-00135-20 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje e vërtetuar nga origjinali, Nr. i LRP-së: 5009/2021, dt. 06.04.2021);
- Projektin konceptual arkitektonik, të hartuar nga NTSH "Studio Zero", me numër unik identifikues 810883307, me projektues përgjegjës Përparim Fazliu i.d.a.;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-66076/21 dt. 13.04.2021, të datës 20.04.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin e incizimit gjeodezik “Situacioni i terrenit”, punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu, me licencë nr. 75;
- Aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Selman Hyseni, nr. 100687/21 dt. 03.06.2021;
- Aktin noterial "Pëlqim", përmes të cilit pronari i parcelës kadastrale nr. 135-6, ZK Matiçan, Shaban Morina, dhe bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 135-20, ZK Matiçan, Selman Hyseni dhe Bahtije Hyseni, japin pëlqim të ndërsjellë për ndërtim në distancë deri në 1 (një) m' nga parcela

fqinje, i përpiluar dhe vërtetuar te notere Merita Kostanica Ukaj, Numri Rendor i LRP 3074/2021, dt. 07.06.2021;

- Aktin noterial "Pëlqim", përmes të cilit pronari i parcelës kadastrale nr. 135-21, ZK Matiçan, Fatmir Bajrami, dhe bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 135-20, ZK Matiçan, Selman Hyseni dhe Bahtije Hyseni, japin pëlqim të ndërsjellë për ndërtim në distancë deri në 0 (zero) m' nga parcela fqinje, i përpiluar dhe vërtetuar te notere Merita Kostanica Ukaj, Numër Rendor i LRP 2836/2021, dt. 25.05.2021;
- Aktin noterial "Autorizim për përfaqësim", dhënë nga Selman dhe Bahtije Hyseni nga Prishtina, për Përparim Fazliu nga Prishtina, për përfaqësim dhe ndërmarrje të të gjitha veprimeve juridike për aplikim për leje të ndërtimit, i përpiluar dhe vërtetuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, LRP. nr.: 5000/2021, REF.nr.: 1298/2021, datë 06.04.2021 (kopje);
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e letërnjoftimit e aplikuesve/bashkëpronarëve dhe të të autorizuarit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-225950/21 dt. 22.10.2021, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe të lokacionit, për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Zhvillimor Urban, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit-projektin konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së lartshënuar dhe konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 11.06.2021, në arkivin e kësaj drejtorie, ka konstatuar se me kërkesën e njëjtë aplikuesit/bashkëpronarët Selman dhe Bahtije Hyseni nga Prishtina, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale nr. 135-20 ZK Matiçan, konkretisht në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "ndërtim individual".

Pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit-projektit konceptual me "zgjidhja urbane", dhe në manualin e incizimit gjeodezik "Situacioni i terrenit", i punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu, me licencë nr. 75, është konstatuar se brenda kufirit të parcelës kadastrale në trajtim nr. 135-20 ZK Matiçan, shtrihen pjesë të ndërtesave fqinje, të ndërtuara në kuadër të parcelave kadastrale fqinje, konkretisht në anën jugore-në parcelën kadastrale nr. 135-8, dhe në anën perëndimore-në parcelën kadastrale nr. 135-21. Po ashtu, është konstatuar se kufijtë e gjendjes faktike në terren nuk korrespondojnë me kufijtë kadastral të evidentuar në kopjen e planit dhe se nuk është respektuar distanca e vijës ndërtimore, siç është e përcaktuar me kriteret e PZHU-së. Andaj, duke u bazuar në të thënat e mësipërme, dhe duke u bazuar në nenin 3, nënparagrafi 1.10, të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni", me referencë 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, është kërkuar nga aplikuesit që të plotësojnë dokumentacionin, gjegjësisht të rregullojnë kufijtë kadastral dhe projekt propozimin ta hartojnë në harmoni me të gjitha kriteret e përcaktuara me PZHU-në. Meqë shkresa e njëjtë është pranuar nga aplikuesit me datë 26.07.2021 dhe meqë të njëjtit nuk kanë bërë plotësimin e dokumentacionit të kërkuar brenda afatit të përcaktuar ligjor prej 8 (tetë) ditësh, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 21, pika 4, të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, ka refuzuar kërkesën e njëjtë.

Aplikuesit/pronarët pas pranimit të vendimit refuzues dhe rregullimit të kufijve kadastral, si dhe harmonizimit të projekt propozimit me kriteret e përcaktuara me PZHU-në, me kërkesën e përsëritur 05 Nr. 350/02-225950/21 dt. 22.10.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-108289/21 dt. 09.08.2021, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 135-24 ZK Matiçan, duke prezantuar me kërkesë edhe

dokumentacionin e nevojshëm për kushte ndërtimore dhe projekt propozimin e harmonizuar me kriteret dhe kushtet e ndërtimit, sipas PZHU-së.

Në vazhdim të procedurës, pas konstatimit se projekt propozimi është në harmoni me kriteret e Planit Zhvillimor Urban dhe me rregullativën tjetër ligjore në fuqi, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në 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 30.11.2021, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 04.12.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Bazuar në aktin noterial "Pëlqim" (Numri Rendor i LRP 2836/2021 dt. 28.05.2021), të Fatmir Bajrami nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr. 135-21 ZK Prishtinë dhe aktin noterial "Pëlqim" (Numri Rendor i LRP 3074/2021 dt. 07.06.2021), të Shaban Morina nga Prishtina, akte noteriale këto të përpiluara dhe vërtetuara te notere Merita Kostanica-Ukaj në Prishtinë, është propozuar dhe miratuar pozicionimi/ndërtimi i ndërtesës së planifikuar, në distancë deri në pikën 0 (zero) nga parcelat e njëri tjetrit (nr. 135-20 dhe 135-21), përkatësisht 1.00 m, nga parcelat e njëri tjetrit (nr. 135-20 dhe 135-6).

Më tutje, në procedurë të shqyrtimit të mëtejme të kësaj kërkesë, është konstatuar se, bazuar në pjesën grafike të projektit konceptual të prezantuar, përkatësisht në situacionin e gjerë, kushtet ndërtimore janë propozuar për parcelën kadastrale në fjalë, duke planifikuar ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, dhe të njëjtat janë në harmoni me parametrat urban (vija rregulluese, vija ndërtimore, ISHP-ja, ISD-ja, etazhiteti, etj.), të përcaktuar me PZHU-në, dhe duke respektuar edhe distancën nga rruga ekzistuese dhe nga kufiri i parcelës, si duke respektuar edhe normat dhe standardet tjera për projektim të ndërtesave të tilla.

Parcela kadastrale nr. 135-24 ZK Matiçan, për të cilën janë propozuar kushtet ndërtimore, ka qasje në rrugën lokale të asfaltuar "Enver Olluri", gjegjësisht parcelën kadastrale nr. 125-18, ZK Matiçan, me pronar/posedues "P.SH. Rrugë publike dhe të pakategorizuara", përkatësisht në rrugën publike të planifikuar, konform me nenin 21, pika 6 e Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor.

Bazuar në pikën V të këtij akti administrativ, aplikuesit janë kushtëzuar që me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, të prezantojnë pëlqimin nga pengmarrësi "Pro Credit Bank" sh.a, për lejim të ndërtimit në parcelën kadastrale të regjistruar në hipotekë.

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 kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Selman Bahtije Hyseni, në Matiçan, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-225950/21 dt.22.10.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Enver Olluri", 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 ti përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 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, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor Urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuar,

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do ti përcillet organit epror – MMPHI.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-225950/21 dt. 22.10.2021.

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

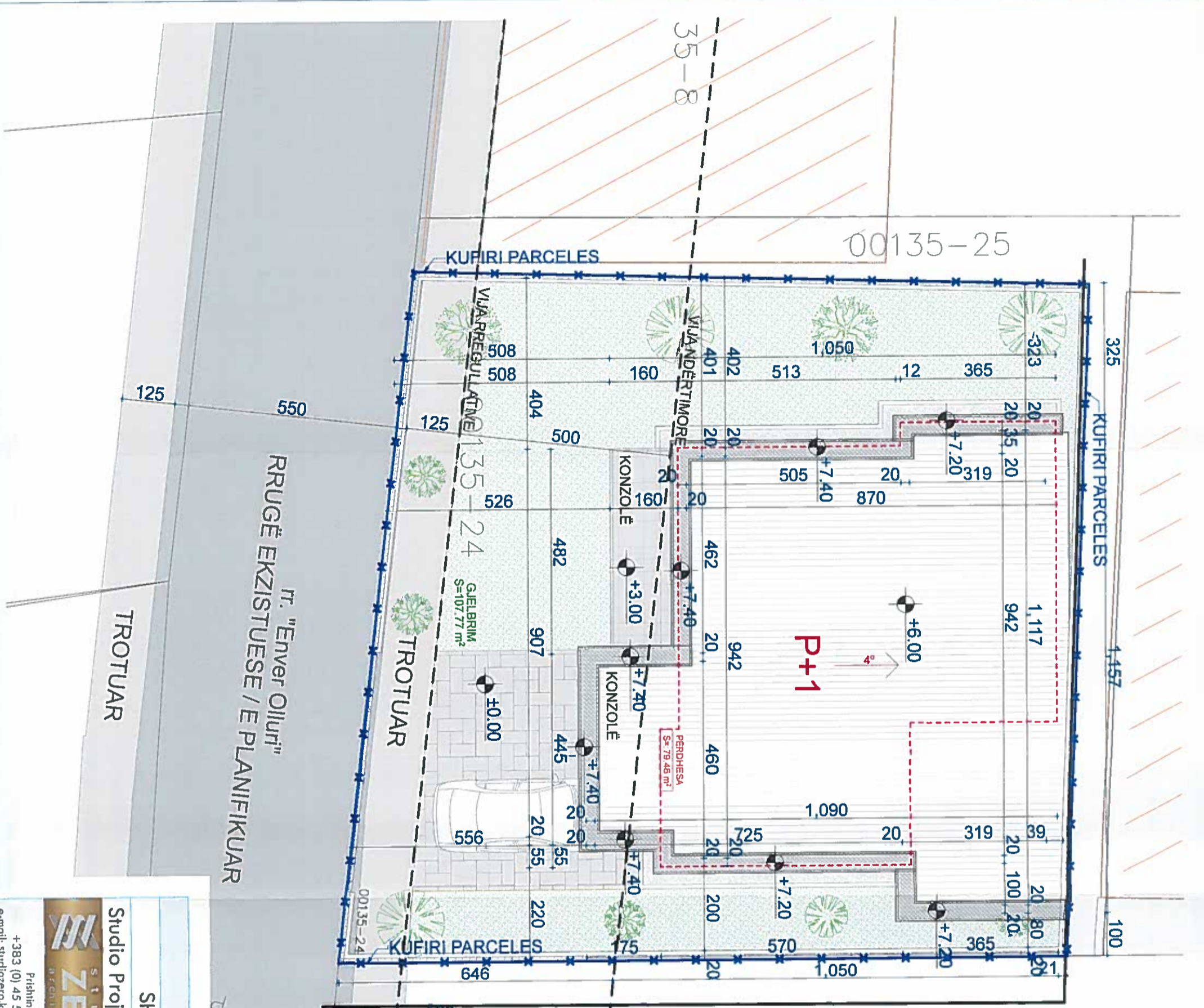
**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-225950/21 DT. 04.02.2022**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi

DREJTORI,
Arber Sadiki





| SHTËPI INDIVIDUALE E BANIMIT - SELMAN HYSENI DHE BAHITJE HYSENI | | | |
|---|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| NUMRI I ETAZHEVE TE PLOTA | | | |
| SIPERFAQJA E PARCELES 00135-24 | 191.22 m ² | | |
| SUP - Indeks i shfrytëzimit të parcelës | 20-30 % | E LELIAR | 29.98% |
| ISPRI - Indeks i sip. shfrytëzimit ndërtime-Max | 0.6-0.8 /m ² | E PROJEKTUAR | 72.16% |
| ISPGU - Indeks i sipërfaqes së qelbërimit | 40% | | 40.67% |
| ISN - Indeks i shfrytëzimit të nëntokës | 60% | | 0% |
| Eshtitimi Maximal | 1-III | | 2 |
| Niveli | Sipërfaqja | | |
| | NËNTOKA | MERTOKA | |
| PERDHESA | | 79.46 m ² | |
| KATI 1 | | 111.76 m ² | |
| | SUBTOTALI | 191.22 m ² | |
| | TOTALI | 191.22 m ² | |
| Destinimi - SHTËPI INDIVIDUALE E BANIMIT | | | |
| Numri i etazhave të pleta P+1 | | | |
| Sipërfaqja e lëjuar nën tokë | 0.6 | 265.0 | 159.0 m ² |
| Sipërfaqja e projektuar nën tokë | 0.00 | 265.0 | 0.0 m ² |
| Treguesi i mbulimit të ngjësës | 0.3 | 265.0 | 79.5 m ² |
| Sipërfaqja e projektuar në bazë | 0.30 | 265.0 | 79.5 m ² |
| Treguesi i sipërfaqes të katëve Objekti | 0.8 | 265.0 | 212.0 m ² |
| Sipërfaqja e projektuar | 0.72 | 265.0 | 191.2 m ² |
| Treguesi i indeksit të sipërfaqes së gjelbrimit | 0.4 | 265.0 | 106.0 m ² |
| Sipërfaqja e projektuar e gjelbrimit | 0.41 | 265.0 | 107.8 m ² |
| SIPERFAQJA TOTALE E NGJASËS | | | 265.0 m ² |
| SIPERFAQJA E LELIAR E PROJEKTUAR (SHIPTA) | | | 79.5 m ² |
| SIPERFAQJA TOTALE E PROJEKTUAR (SHIPTA) | | | 79.5 m ² |
| STP (SH) = SLP (SH) për 79.46 m² < 79.50 m² | | | |

| Lloji i Objektivit | | vendi i ndërtimit | |
|--------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| SHTËPI INDIVIDUALE | ARKITEKTURA | ZK Prishtinë, Prishtinë | |
| Studio Projektuese | Klienti: | Selman HYSENI | emri i vizatimit |
| Bahitje HYSENI | autor i projektit | Ark. Përpajim | Përpjesa |
| | SITUACIONI I NGUSHTË | | |
| | | 03 | 1:100 |
| | | | QERSHOR 2021 |

Prishtinë
+383 (0) 45 566 111
e-mail: studiozero.ks@gmail.com

0135-20,
ZK Matiqan, Prishtinë, Kosovë

