



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-2287

Në bazë të dispozitave të nenit 22 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II- të, të ndërtimeve dhe Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014, duke vendosur sipas kërkesës me 05 nr.350/02-233019/20 dt.21.12.2020, të pronarit Blerand Thaqi, Rr.Agim Ramadani, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesave të përkohshme afariste, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 05.07.2021, merr këtë:

VENDIM

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE pronarit **Blerand Thaqi, Rr.Agim Ramadani, Prishtinë**, sipas kërkesës **05 nr.350/02-233019/20 dt.21.12.2020**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesave të përkohshme afariste, në kuadër të parcelës kadastrale me nr.01536-115, ZK.Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen këto kushte ndërtimore gjendet në kuadër të "Planit Zhvillimor Urban" të miratuar sipas Vendimit të Komunës së Prishtinës 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për "Zonë Ekonomike". Kushtet Ndërtimore për ndërtimin e objektit të lartëcekur caktohen bazuar në "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014.

III. Gjendja ekzistuese

Parcela kadastrale me nr.1536-136, ka sipërfaqe prej 1,094m², me forme të rregullt, ku të drejta pronësore-juridike është private në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, si dhe është tokë e ndërtuar me infrastrukturë si: rrugë, ujë, kanalizim dhe elektrikë.

- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.1536-136, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Tereni është relativisht i rrafshët.
- Parcelat kadastrale të lartëcekura kanë qasje në rrugën ekzistuese dhe infrastrukturë publike;

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e ndërtesave janë:

• Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas situacionit të ngushtë në përpjesë 1:200, e që janë pjesë përbërëse e kushteve të ndërtimit,

- Shfrytëzimi i parcelës sipas gjendjes faktike të jetë max.40% ndërsa propozimi i palës është 4%;
- Etazhiteti i ndërtesave të jetë P+0;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë afarist, me qasje nga rruga publike;
- Kota e nivelit të përdhësës nga niveli i trotuarit mund të jetë max.30 cm;

- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
- Bazamenti i ndërtesave – themelet mund të jenë nga betoni i armuar, dimensionet e objektit të propozuar janë 10x15m.
- Ndërtesa me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si; hekuri, druri, plastika apo edhe ndonje material i ngjashëm;
- Nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e ndërtesave;
- Distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës fqinjë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinjë ndodhen ndërtesa ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban distanca minimale nga kufiri i parcelës është 0.5H.
- Sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës së planifikuar për ndërtim është 43%;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

V. Meqë për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori, nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- 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 ndërtesës (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujë).

Kurse, 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.

VI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e “Deklaratë” për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohen nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikim për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raportin për Leje Mjedisore Komunale, në tri(3) kopje, në formë të shkruar dhe një(1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrim të biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;



VIII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV. dhe V. Dokumentacioni ndërtimor duhet të dorëzohet në tri (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, dhe duhet 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 përdhësë, 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 përdhësë 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;

IX. Me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, pronari duhet që të prezantoj deklaratën e noterizuar, se me shfuqizimin e lejes së ndërtimit nga organi kompetent për ndërtim i Komunës, ndërtesën me karakter të përkohshëm do ta largoj në afat prej 8 (tetë) ditëshedhe atë me mjete vetanake.

X. Kushtet ndërtimore do të jenë të vlefshme për 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkuesi **Blerand Thaqi**, Rr.Agim Ramadani, Prishtinë, me kërkesën **05 nr.350/02-233019/20 dt.21.12.2020**, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë kërkuesit kanë prezantuar: certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen planit për parcelën kadastrale nr.1536-136, ZK.Prishtinë, Pëlqimin me Lrp.Nr. 1071/2020, të lidhur të noterja Valbona Y.Murtezi Bytyqi me anë të të cilit Mentor Krasniqi pronar i parcelës kadastrale nr.1536-55 ZK.Prishtinë i jep pëlqim Blerand Thaqit për ndërtim deri në distancë 1m nga kufiri i parcelës së tij;Incizimin gjeodezik të punuar nga "Geomatika-Arch"Sh.P.K.;Informatën nga plani me nr.2685 dt.11.02.2020;Fotografitë e gjendjes ekzistuese;Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Husni Thaqit nr.228746/20 dt.15.12.2020; Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Ruzhdi Kurtishaj nr.228746/20 dt.15.12.2020; Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Blerand Thaqi nr.228746/20 dt.15.12.2020;Zgjidhja Urbane e punuar nga G+A Architects;

- Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës gjatë shqyrtimit të kësaj kërkesë, me anë të shkresës zyrtare plotësim dokumentacioni **05 nr.350/02-233019/20 dt.19.01.2021** ka kërkuar nga pala plotësimin e kërkesës si në vijim: Prezantimin e certifikatës së njësisë kadastrale;

• Prezantimin e kontratës nga bashkëpronarët për pajtimin lidhur me ndërtimin e prezantuar; Palët në procedurë përmes kërkesës 05 Nr.350/02-233019/20/2 dt.31.05.2021, kanë prezantuar certifikatën e njësisë kadastrale nr.01536-115, ZK.Prishtinë me pronar Blerand Thaqi(krijuar nga ndarja e parcelës kadastrale nr.1536-115 ZK.Prishtinë me pronar Husni Thaqi, Ruzhdi Kurtishaj, Blerand Thaqi).

Pas shqyrtimit të dokumentacionit, sipas nenit 18 të Ligjit të ndërtimit nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 12 dhe 13 të udhëzimit administrativ nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar proceduar e njoftimit publik.Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruara pesë(5) ditë pune në lokacionin në fjalë(prej 20.01.2021 deri 21.02.2021) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për Kushte Ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, pas konsultimit të planeve urbanistike për hapsirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmia e planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmia e procedurës së përgjithshme administrative dhe Regullorës për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr.01.nr.110-288305 dt:31.12.2014, konstatoi se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

Shtojcë:Situacioni gjerë, me vijë ndërtimore dhe rregulluese, në P=1:100 dhe *shtojcës 2*, "Dokumentet e nevojshme për aplikim për leje ndërtimore ".

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-ja.

Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuarit/ve/Investitorit, , në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 05 Nr. 350/02-233019/20 DT. 05.07.2021**

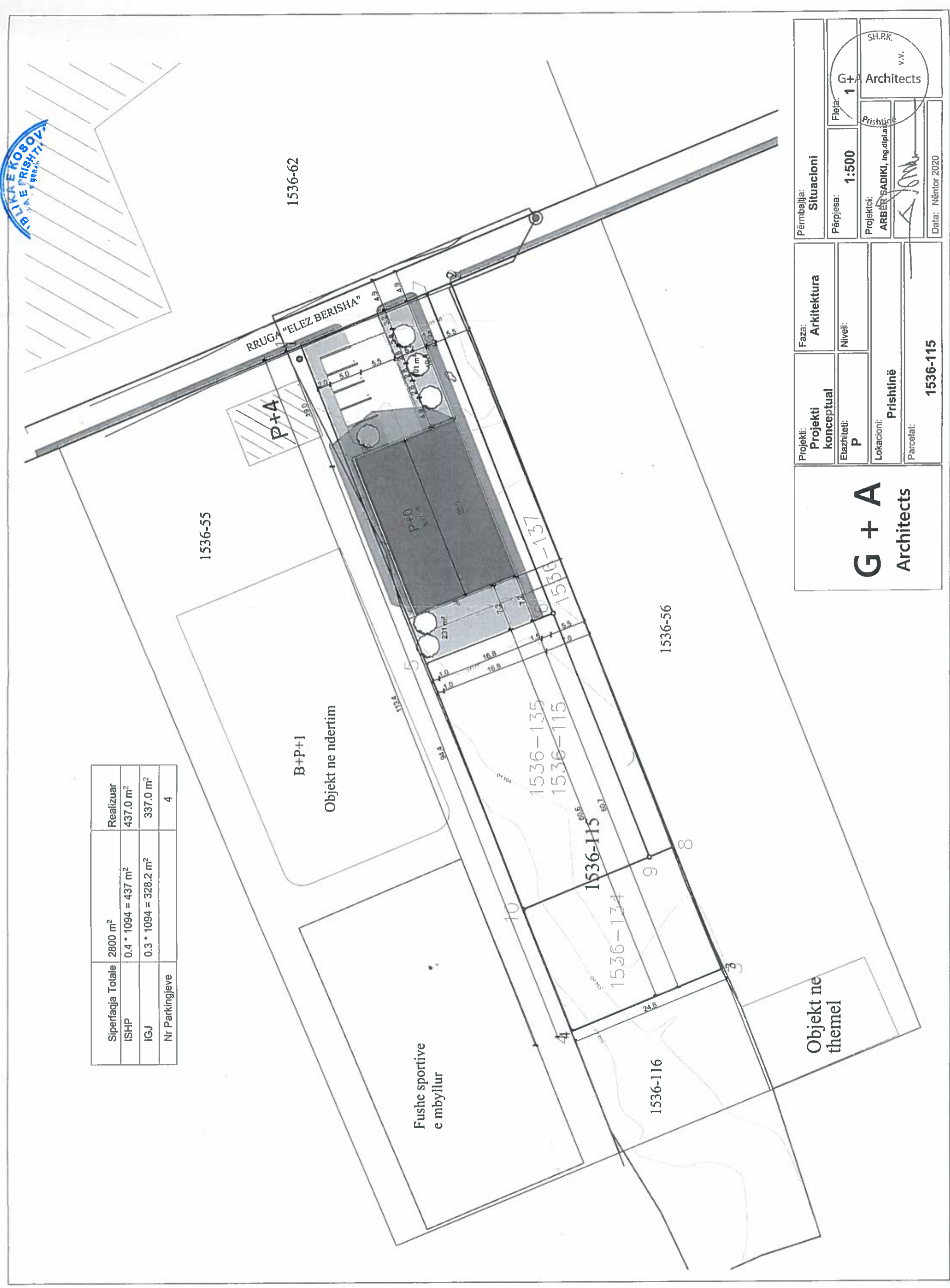
Zyrtari,
Anija Osmani



u.d. Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi



Sipërfaqja Totale	2800 m ²	Realizuar
ISHP	0.4 * 1094 = 437 m ²	437.0 m ²
IGJ	0.3 * 1094 = 328.2 m ²	337.0 m ²
Nr. Parkingjeve		4



G + A
Architects

SH.P.K.
v.v.

Projekti:
Projekti konceptual

Elazhiti:
P

Lokacioni:
Prishtinë

Parcelat:
1536-115

Faza:
Arkitektura

Niveli:

Përmbajtja:
Situacioni

Përpjesa:
1:500

Projektori:
ARBËR SADIKI, ing.dipl.ark.

Data: Nëntor 2020

Flotila:
1

Projektori:
G+A Architects