

	<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 45 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. 350/02-237364/23 dt.27.12.2023**, të aplikuesit: **Nexhip Sheholli dhe Skender Murati**, Rr.Zija Shemsiu, Nr.108.Hyrja3/3, Banesa Nr.22, Kati IV, Ulpianë, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për ndërtimin e dy(2) shtëpive individuale banimore /me nga tri njësi banimore, në kuadër të parcelave ndërtimore “L-22-6” dhe “L-2-5” të tërësisë hapësinore “L”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 23.10.2024, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN kushtet ndërtimore aplikuesëve: **Nexhip Sheholli dhe Skender Murati**, Rr.Zija Shemsiu, Nr.108.Hyrja3/3, Banesa Nr.22, Kati IV, Ulpianë, Prishtinë, sipas kërkesës **05 Nr. 350/02-237364/23 dt.27.12.2023** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dy shtëpive individuale banimor me nga tri njësi banimi, me etazhitet B+P+2, në kuadër të parcelës ndërtimore parcelave ndërtimore “L-22-6” dhe “L-2-5” të tërësisë hapësinore “L”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.202-2, ZK. Çagllavicë.

II. LOKACIONI për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 Nr.35-186850 të dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “banimi individual”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit përmes shkresës zyrtare “Informimit nga Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Perëndim”, është informuar nëpërmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik, të Komunës së Prishtinës.

III.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:
 - nr. 202-2, ZK.Çagllavicë.....S=8,836 m²..... pronësi: Nexhip Sheholli dhe Skender Murati.....”Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Terreni është kryesisht i rrafshët, me një pjerrtësi shumë të vogël, e cila shkon nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me disnivel ~30cm`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale “Gavril Dara”, e cila është njëkohësisht e planifikuar edhe me anë të Planit Rregullues ”Prishtina e Re-Zona Perëndim”;
- Sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Prishtinë, destinimi i zonës është “destinim rezidencial -banim 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.

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr. 202-2, ZK.Çagllavicë, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të planit për realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare me afarizëm, 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 - “zgjidhja urbane” bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale nr. 202-2, ZK.Çagllavicë, bazuar në fletën poseduese ka sipërfaqe prej $S=8,836m^2$, ndërsa sipërfaqja e planifikuar për trajtim brenda parcelave ndërtimore “L-22-6” dhe “L-2-5”, ka sipërfaqe prej $2,090.00m^2$;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale nr. 202-2, ZK.Çagllavicë planifikohet ndërtimi i 2 shtëpive individuale banimore me nga tri njësi banimi, me etazhitet B+P+2, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
 - Parcela nr.1 me sipërfaqe prej $1,025m^2$, është planifikuar shtëpi me sipërfaqe totale ndërtimore prej $S=1,369.0m^2$ nga kjo $484.00m^2$ nën tokë dhe $885m^2$ mbi tokë. Çdo njësi banimi është planifikuar me nga $295.00m^2$.
 - Parcela nr.2 me sipërfaqe prej $1,065m^2$, është planifikuar shtëpi me sipërfaqe totale ndërtimore prej $S=1,369.0m^2$ nga kjo $484.00m^2$ nën tokë dhe $885m^2$ mbi tokë. Çdo njësi banimi është planifikuar me nga $295.00m^2$. familjare me sipërfaqja e përgjithshme: $S=250.7m^2$, me etazhitet B+P+2 e tëra sipërfaqe mbitokësore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, të jetë për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, garazha etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Prishtinë, është Max. P+2, etazhe mbi tokë, i propozuar me këto kushte ndërtimore është poashtu B+P+2;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP) për pjesën e dedikuar për banim është 0.4 (40%) dhe shprehur në sipërfaqe ndërtimore është:
 - Parc.1. $S=1,025 m^2 \times 0.4=410.00m^2$ / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim; $S=295.00 m^2 / 0.28\%$ sipas projekt propozimit /,
 - Parc.2. $S=1,065 m^2 \times 0.4=426.00m^2$ / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim; $S=295.00 m^2 / 0.27\%$ 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 kjo sipërfaqe do të jetë:
 - Parc.1. $S=1,025 m^2 \times 0.6=615.00m^2$ / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim; $S=484.00 m^2 / 0.47\%$ sipas projekt propozimit /,
 - Parc.2. $S=1,065 m^2 \times 0.6=639.00m^2$ / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim; $S=484.00m^2 / 0.45\%$ sipas projekt propozimit /,
- Koeficienti minimal i 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:
 - Parc.1. $S=1,025 m^2 \times 0.4=410.00m^2$ / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim; $S=410.00 m^2 / 0.28\%$ sipas projekt propozimit /,

— Parc.1.S=1,065 m²x0.4=426.00m² / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim;
S=426.00 m² /0.40% sipas projekt propozimit /,

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, është Max 450m², ndërsa për ndërtime të ulëta me tipologji inovative koeficienti i ndërtimit Ksh=1.2.
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 - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.

Parcela 1.S=1,025.00*1.2=1,230.00m² / sipas riparcelimit të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,

S=885.00m² /0.86% / sipas projekt propozimit /,

Parcela 2.S=1,065.00*1.2=1,278.00m² / sipas ri parcelimit të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,

S=885.00m² /0.83% / sipas projekt propozimit /,

- 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 Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Distanca më e vogël nga parcela fqinjë te banimi individual është 3.0m. Terasat, shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat etj. nuk mund të ndërtohet në distancë më të vogël se 3.0m nga parcela fqinjë. - sipas Planit rregullues;
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
- Distanca në mes vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese 5m - sipas ekstraktit të bashkëngjitur nga Informata nga Plani Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m, për banim, ndërsa 0.40m për afarizëm;
- Qasja në parcelë të ndërtesës / shtëpisë familjare me afarizëm të jetë nga rruga lokale ekzistuese dhe e planifikuar për zgjerim, sipas normave të komunikacionit;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 40 m² (neto)/1 vend parkim;
- 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 përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr.202-2, ZK. Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, vijës rregulluese të bllokut urban, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes të punuar nga gjeodeti i licencuar. Me anë të kësaj procedure bëhet edhe ndarja e pjesës prej parc.1.S=1,025m² dhe parc.2 me S-1,065m² në të cilat shtrihen ndërtesat banimore të planifikuara.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit,

duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht anulimin e tyre.

VI. 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 kyçe 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 kyçe nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, 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, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 1:50, 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 dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

- Elaboratin për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

VIII. 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.

IX. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

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.202-2, ZK. Çagllavicë, 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 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin

e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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 përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelave kadastrale të krijuara pas procedurës së ndarjes së parcelave të përshkruara në pikën V të këtij Vendimi, parcelës 1 me sipërfaqe 1,025m² dhe parcelës 2 me sipërfaqe S=1,065m², e që në total janë S=2,090m² sipërfaqe ndërtimore. 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, para fazës së 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 “Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 43/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe Rregullores për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. PAGESA e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XIII. KUSHTI I VEÇANTË –para zhvillimit të procedurës së ndarjes së parcelës sipas përshkrimit në pikën V të këtij Vendimi, duhet të finalizoni procedurën e shpronësimit të profilit të rrugës në MMPHI.

XIV. VLEFESHMËRIA 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 **Nexhip Sheholli dhe Skender Murati**, Prishtinë, me kërkesën **05 Nr. 350/02-237364/23 dt.27.12.2023**, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare me nga tri njësi banimi me tazhitet B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën **05 Nr. 350/02-237364/23 dt.27.12.2023** dhe kërkesës për plotësim lënde **05 Nr.070/01-45553/24 dt.04.04.2024**, si dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, aplikuesit/bashkëpronarët kanë prezantuar këtë dokumentacion:

- Çertifikatën e njësisë kadastrale 202-2, ZK. Çagllavicë, me kualitet “Arë e klasës 4”, me sipërfaqe prej 8,836m², në pronësi të Nexhip Sheholli dhe Skender Murati;
- Shkresën ' Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Perëndimore', me referencë 04-350/01-75106/23 dt.19.05.2023, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik - Prishtinë;
- Inçizimin gjeodezik të punuar nga Haki Selmani, me Nr. të lic.11;
- Projektin ideor të punuar nga CMA designe sh.p.k. me Nr. të biznesit 81052786, me projektues Kadrush Grezda. I.d.a, Kushtrim Grezda, ark. dhe vërtetuar nga Faruk Shllaku, I.d.n;
- Kopjen e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe
- Fotot e lokacionit.

Drejtori e Urbanizmit pas shqyrtimit të kësaj kërkesë dhe dokumentacionit të bashkangjitur, dokumentacionit që posedon arkiva e kësaj drejtorie, planeve urbane si dhe ligjeve dhe rregulloreve në fuqi dhe duke konstatuar që projektpropozimi nuk është në harmoni me Planin Rregullues në fuqi andaj me anë të shkresës zyrtare plotësim dokumentacioni të datë 05 Nr. 350/02-237364/23 dt. 12.03.2024 ka informuar

palën se për vazhdimin e procedurës për shqyrtimin e kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore, duke qen se nuk është prezantuar projektpropozim/ zgjidhje urbane për parcelën kadastrale nr.202-2, ZK.Çagllavicë, duhet të prezantojnë projektpropozim në tërësi sipas kushteve dhe kriterëve të planeve rregulluese në fuqi, duke u harmonizuar edhe me zhvillimin e lagjeve të banimit përreth.

Me anë të projektpropozimit të ri pala ka propozuar riparcelimin e parcelës kadastrale sipas kushteve dhe kriterëve të “Planit Rregullues Prishtina e Re-Zona Perëndim”, duke krijuar 4 parcelë kadastrale me nga dy shtëpi dyshe me qasje te përbashkët, korridor, shkallë dhe ashensor pa ndarje fizike reale. Kjo drejtori duke konstatuar se me organizimin e propozuar pala ka krijuar 6 njësi banesore në një ndërtesë e që është në kundërshtim me kriteret e Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” ka udhëzuar palën që kriteret e planit rregullues udhëzojnë që në kuadër të shtëpisë individuale të banimit të ketë maks. 3 njësi banimi. Pala me anë të propozimit të ri ka prezantuar .

Kjo drejtori, paraprakisht marrjes së vendimit përfundimtar, konkretisht në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së referuar më lartë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 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, me datë 16.08.2024, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m`, për të njoftuar publikun me synimin e bashkëpronarëve për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 21.08.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sugjerim.

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 Nexhip Sheholli dhe Skender Murati, në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-237364/23 dt.27.12.2023, kyçjet për automjete në rrugën e cila është e paraparë me planin rregullues “Prishtina e Re, Zona Perëndim”, për dy ndërtesat banimore shtëpi me etazhitet B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës së planifikuar ne raport me parcelën 00202-2, Zk. Çagllavicë. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve, dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit”

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 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”, 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 rregullues 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, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese në Sistemin Koordinativ KOSOVAREF01 dhe manuali gjeodezik i ndarjes se parcelës kadastrale nr.202-2, ZK. Çagllavicë.

Udhëzimi 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.

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës .

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. dhe 350/02-237364/23 DT. 23.10.2024**

Zyrtare,
Anita Osmani



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





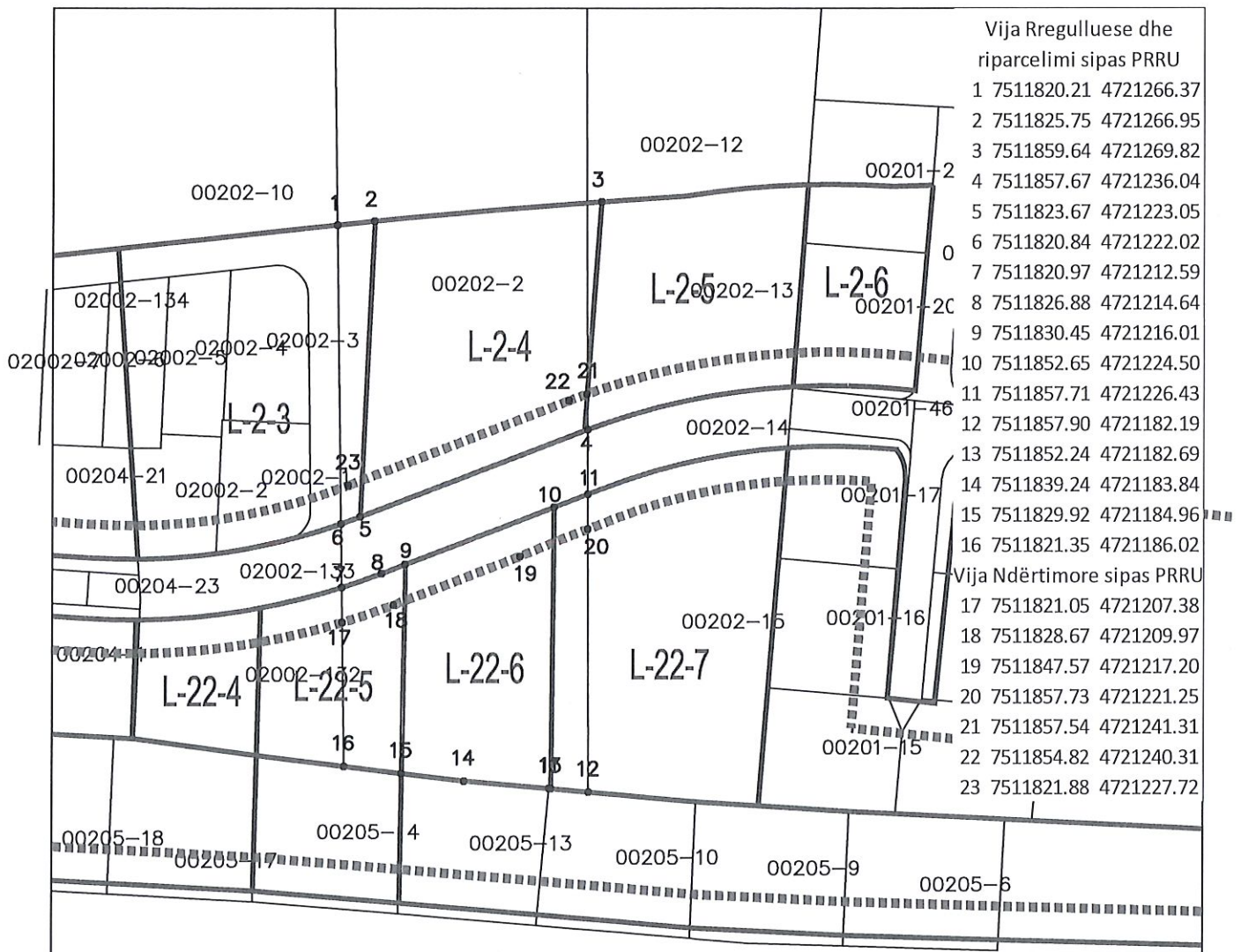
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



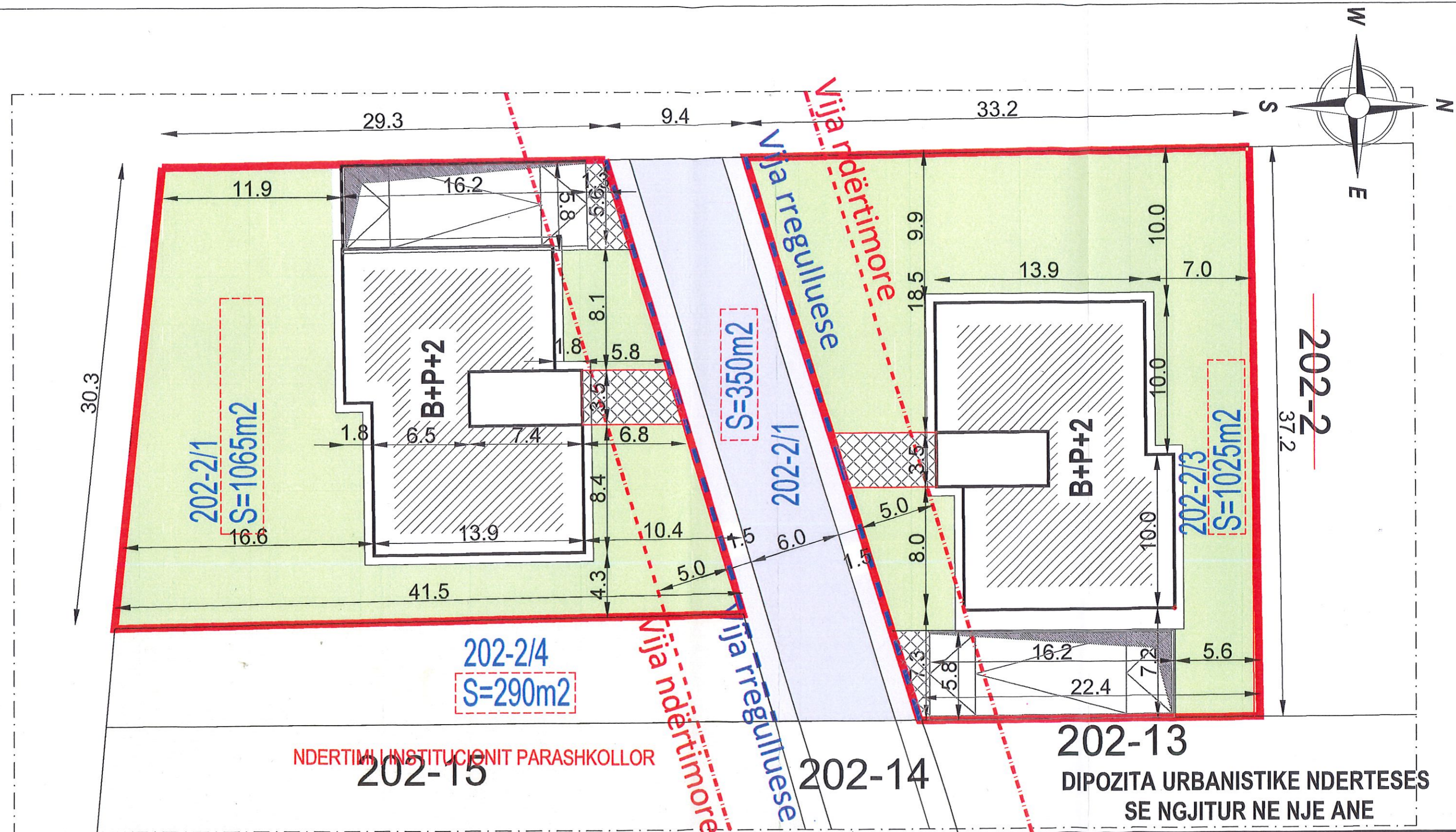
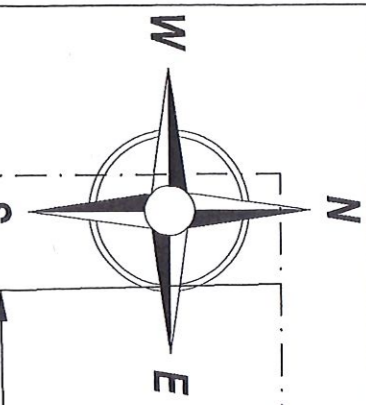
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 24.10.2024

Legjenda:

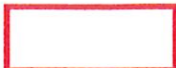

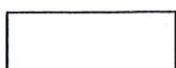


-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcela Kadastrale




NDERTIMI I INSTITUCIONIT PARASHKOLLOR

202-13
DIPOZITA URBANISTIKE NDERTESSES
SE NGJITUR NE NJE ANE

LEGJENDA:

-  Parcelat ndertimore me numra te njsive, per te cilat kerkohen kushtet urbanistike
-  Siperfaqe gjelberuese e oborrit te parcelave ndertimore
-  Parcela e cila do te do te shpronsohet per te ju bashkangjitur ndertimi i Institucionit parashkollor Q-4
-  Gabariti i objekteve te banimit individual
-  Parcela e cila do te shpronsohet per tu shfrytezuar per rruge

File - Dokumenti:	 Paraprojekti Plani rregullues "Prishtina e Re-Zona perendim" Blloku L-2 dhe L-22 parc.nr.P-71914075-00202-2		B L-2 dhe L-22 U-5
	DIPOZITA URBANISTIKE NDERTESSES E NGJITUR NE NJE ANE		Shkalla: 1:250
	Projektant:	Arch. Kadrush GREZDA i.d. Arch. Kushtrim GREZDA	Data: Mars 2024 Aprovimi
	Vërtetoi:	Faruk SHllaku i.d.n	
	Investitor:	1.NEXHIP SHEHOLLI 2.SKENDER MURATI	1

