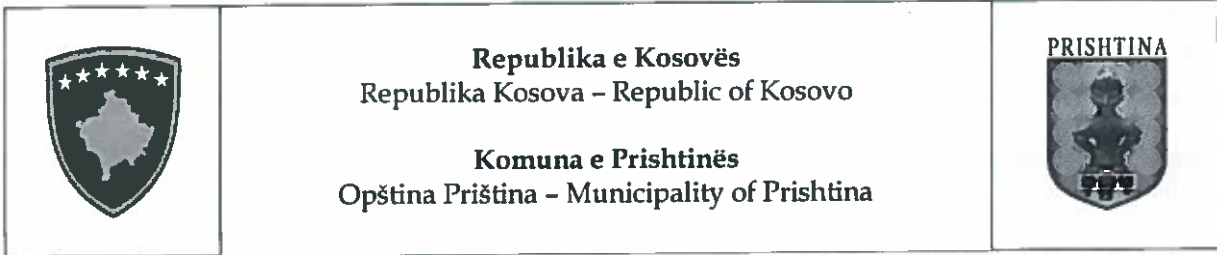


01-2520



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010 dhe 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-249593/21 dt. 17.11.2021, në emër të aplikuesit/pronarit Gazmend Përvetica nga Prishtina, rr.“Haxhi Zeka”, pn, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e katër (4) shtëpisë individuale të banimore - shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 08.08.2022, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Gazmend Përvetica nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-249593/21 dt. 17.11.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e katër (4) shtëpisë individuale të banimore - shtëpive familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4 ZK Kolovicë.

II. Lokacioni i parcela kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU-së”, me referencë nr. 04-350/01-245490/21 dt.12.11.2021, të lëshuar me dt. 16.11.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr. 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4 ZK Kolovicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1062-1S= 481 m²..... Gazmend Përvetica “arë e klasës 2”;
 - nr. 1062-2S= 480 m²..... Gazmend Përvetica “arë e klasës 2”;
 - nr. 1062-3S= 481 m²..... Gazmend Përvetica “arë e klasës 2”;
 - nr. 1062-4S= 480 m²..... Gazmend Përvetica “arë e klasës 2”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara: S=1922 m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara, bazuar në gjendjen faktike dhe në incizimin gjeodezik të lokacionit, nuk ka ndërtime;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht rrafshët me disnivel;

- Qasja ekzistuese dhe ajo e planifikuar e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale, ekzistuese, gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 1237-0 ZK Kolovicë, me gjendje faktike “infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e katër (4) shtëpisë individuale banimore - shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të “Planit Zhvillimor Urban” - PZHU- së,” në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato 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;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i kompleksit prej 4 (katër) ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpi familjare “1” S= 314.00 m² / sipërfaqe totale /,

Etazhitet: B+P+1.

Shtëpi familjare “2” S= 314.00 m² / sipërfaqe totale /,

Etazhitet: B+P+1.

Shtëpi familjare “3” S= 314.00 m² / sipërfaqe totale /,

Etazhitet: B+P+1.

Shtëpi familjare “4” S= 314.00 m² / sipërfaqe totale /,

Etazhitet: B+P+1.

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e shtëpija individuale banimore - shtëpi familjare, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore/sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare, janë:

- nr. 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4S=1632 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara për parcela ndërtimore, brenda vijës rregulluese: S=1632 m².

- Pjesët e parcelave të trajtuara për hapësira publike - jashtë vijës rregulluese, të parcelave ndërtimore të trajtuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, rrugë dhe sipërfaqe gjelbëruese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore – shtëpi familjare, janë:

- nr. 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4S=291m²; (rrugët e planifikuara brenda bllokut)

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara për parcela ndërtimore, jashtë vijës rregulluese: S=291 m².

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual/shtëpi familjare, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, ndërtime në shërbim të kompleksit etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHU-së është I ÷ III etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1 dhe P+2);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), në kuadër të kompleksit, konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHU-së, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Kompleksi me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare

Shtëpi familjare “1”

- S = 379 m² x 0.2 (20%) = 75.80 m² / sipas PZHU-së,
- S = 379 m² x 0.3 (30%) = 113.70 m² / sipas PZHU-së,
- S= 113.00 m² / 29.81 % sipas projekt propozimit;

Shtëpi familjare "2"

- $S = 382 \text{ m}^2 \times 0.2 (20\%) = 76.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 382 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 114.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 113.00 \text{ m}^2$; / 29.58 % sipas projekt propozimit;

Shtëpi familjare "3"

- $S = 391 \text{ m}^2 \times 0.2 (20\%) = 78.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 391 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 117.30 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 113.00 \text{ m}^2$; / 28.90 % sipas projekt propozimit;

Shtëpi familjare "4"

- $S = 480 \text{ m}^2 \times 0.2 (20\%) = 96.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 480 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 144.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 113.00 \text{ m}^2$ / 23.54 % sipas projekt propozimit;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

Shtëpi familjare "1"

- $S = 379 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 227.40 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 76.00 \text{ m}^2$ / 20.05 % sipas projekt propozimit;

Shtëpi familjare "2"

- $S = 382 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 229.20 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 76.00 \text{ m}^2$ / 19.89 % sipas projekt propozimit;

Shtëpi familjare "3"

- $S = 391 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 234.60 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 76.00 \text{ m}^2$ / 19.44 % sipas projekt propozimit;

Shtëpi familjare "4"

- $S = 480 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 288.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 76.00 \text{ m}^2$ / 15.83 % sipas projekt propozimit;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Shtëpi familjare "1"

- $S = 379 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 151.60 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 151.60 \text{ m}^2$; / 40.00 % sipas projekt propozimit;

Shtëpi familjare "2"

- $S = 382 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 152.80 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 152.80 \text{ m}^2$; / 40.00 % sipas projekt propozimit;

Shtëpi familjare "3"

- $S = 391 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 156.40 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 156.40 \text{ m}^2$; / 40.00 % sipas projekt propozimit;

Shtëpi familjare "4"

- $S = 480 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 192.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 192.00 \text{ m}^2$; / 40.00 % sipas projekt propozimit;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është $0.6 \div 0.8$. 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 - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Shtëpi familjare "1"

- $S = 379 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 227.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 379 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 303.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,

- $S = 314.00 \text{ m}^2$; /, sipas projekt propozimit;
- $S = 314.00 \text{ m}^2 / 238.00 \text{ m}^2$, mbi tokë + 76.00 m^2 , nën tokë/

Shtëpi familjare "2"

- $S = 382 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 229.20 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 382 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 305.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 314.00 \text{ m}^2$; /, sipas projekt propozimit;
- $S = 314.00 \text{ m}^2 / 238.00 \text{ m}^2$, mbi tokë + 76.00 m^2 , nën tokë/

Shtëpi familjare "3"

- $S = 391 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 234.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 391 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 312.80 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 314.00 \text{ m}^2$; /, sipas projekt propozimit;
- $S = 314.00 \text{ m}^2 / 238.00 \text{ m}^2$, mbi tokë + 76.00 m^2 , nën tokë/

Shtëpi familjare "4"

- $S = 480 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 288.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 480 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 384.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 314.00 \text{ m}^2$; /, sipas projekt propozimit;
- $S = 314.00 \text{ m}^2 / 238.00 \text{ m}^2$, mbi tokë + 76.00 m^2 , nën tokë/

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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;
- Qasja ekzistuese dhe ajo e planifikuar e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale, ekzistuese, gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 1237-0 ZK Kolovicë, me gjendje faktike "infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar";
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5.00 m për rrugë me gjerësi deri në 7.00 m ;
 - jo më pak se 7.50 m për rrugët me gjerësi $7.00 \div 15.00 \text{ m}$;
 - jo më pak se 10.00 m për rrugët me gjerësi mbi 15.00 m ;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- 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.

V. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. parcelave kadastrale nr. 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4 ZK Kolovicë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore dhe rrugëve të planifikuara, të përcaktuara me vijën rregulluese, bazuar në Planin e situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami, me nr. të licensës 185.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet:

1. Të zhvillojnë procedurën e ndërrimit të llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale-rrugëve të planifikuara brenda kompleksit të trajtuar, dhe të njëjtat të regjistrohen në regjistrin kadastral me destinim “infrastrukturë-rrugë”, bazuar në pikën V të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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 kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

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

VIII. 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, “Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi” të MMPH nr.03/2016 dt.04.11.2016 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, 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.

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcelave kadastrale nr. 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4 ZK Kolovicë, në bazë të certifikatës së njësisë

kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 2”, 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 i situacionit – “Situacioni i ngjushë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej $S=1923 \text{ m}^2 - 291 \text{ m}^2$ (rrugët)= 1632 m^2 , 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.

X. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të 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 bashkëpronarët/investitorët. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XI. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin 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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XII. Vlefshmëria e vendimit të 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 Gazmend Përvetica nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-249593/21 dt. 17.11.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e katër (4) ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë për kushte ndërtimore 05 nr. 350/02-249593/21 dt. 17.11.2021, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelave kadastrale nr. 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4 ZK Kolovicë. të evidentuar në certifikatën e njësitë kadastrale P-71914034-01062-1, P-71914034-01062-2, P-71914034-01062-3 dhe P-71914034-01062-4 ZK Kolovicë, në emër të pronarit Gazmend Përvetica nga Prishtina, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Gazmend (Salih) Përvetica, nr. 249594/21 dt. 17.11.2021;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Gazmend Përvetica;
- Shkresa “Njoftimi Publik”, e vendosur në terren prej datës 09.06. deri më 13.06.2022, e lëshuar nga kjo drejtori;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-245490/21 dt. 12.11.2021, të datës 16.11.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami, me seli në Fushë Kosovës, me licencë nr. 185;
- Manuali i propozimit për ndarje të parcelës kadastrale nr. 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4 ZK Kolovicë, punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami, me seli në Fushë Kosovës, me licencë nr. 185;
- Kopjen e aktit administrativ “Aktvendim” të Drejtorisë së Inspeksionit – Sektori i Ndërtimit të Komunës së Prishtinës me nr. Referencë: 09 Nr. 345/02-247078/21 dt. 15.11.2021, është konstatuar se i lartpërmenduri, ka filluar zhvilluar punët ndërtimore të ndërtimi të katër (4) shtëpive individuale banimore – shtëpi familjare, pa u pajisur me leje përkatëse nga organi kompetent komunal Drejtoria e Urbanizmit. Më punime ka arritur të bëjë gërmimin e bodrumeve të dy shtëpive dhe shtëpisë së tretë pjesërishtë në thellësinë 2.00 m’ dhe shtëpia e katër nuk ka filluar ende, pa u pajisur me leje ndërtimore nga organi kompetent
- Fotot e lokacionit;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesave individuale banimore - shtëpisë familjare, në kopje digjitale, të hartuar nga kompania projektuese “Eko - Project” shpk, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810845662;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-249594/21 dt. 17.11.2021, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale, nr. 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4 ZK Kolovicë, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, $S = 1922 \text{ m}^2$, përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-245490/21 dt. 12.11.2021, të datës 16.11.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Pas pranimit të kërkesës dhe analizimit të Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, 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 09.06.2022, 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 t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 13.06.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHU-në, dhe se parcelat kadastrale të përfshira në trajtim, janë të shtrira në zonë të destinuar për “Ndërtim individual”. Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të katër parcelave kadastrale 1062-1, 1062-2, 1062-3 dhe 1062-4 ZK Kolovicë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1922\text{ m}^2$, dhe ku, bazuar në manualin e ndarjes, e njëjta sipërfaqe është planifikuar të ndahet në gjithsejtë 4 njësi-parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1632\text{ m}^2$, dhe një njësi tjera-parcela kadastrale-rrugë të planifikuar, me sipërfaqe të përgjithshme $S=291\text{ m}^2$. Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuar për ndërtim, konceptuara në 4 (katër), me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Aplikuesit dhe investitori, pas përfundimit të procedurës për bashkimin dhe ndarjen e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për bashkim dhe ndarje të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin V të këtij vendimi, duhet të bëjnë edhe ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale-rrugëve të planifikuar brenda kompleksit të trajtuar, sipas përshkrimit në pikën VI të dispozitivit të këtij vendimi.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, konkretisht dispozitat për zbatim të tij, konkretisht, njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet “Ndërtim individual”, lejohet ndërtimi i ndërtesave me I÷III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës $ISHP=0.2\div 0.3$ dhe me koeficient të ndërtimit $ISPN=0.6\div 0.8$. njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është $1\div 1.5H$, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht $0.5\div 0.75H$, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Plani i situacionit – “Projektit konceptual” të prezantuar, është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban.

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 në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Gazmend Pervetica, Zk Kolovicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-249593/21 dt.17.11.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 01237-0 ZK. Kolovicë, për katër ndërtesa banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profili tërthorë i rrugës sipas kësaj zgjidhje dhe 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 “Udhëzimit 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, kjo drejtori ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësinë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i Situacionit – “Situacioni i ngushtë”,

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.

11.11.2021 - 11.11.2021

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-249593/21 dt. 17.11.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

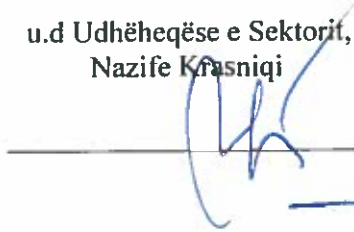
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-249593/21 dt. 08.08.2022

Zyrtari,
Ardian Zymeri

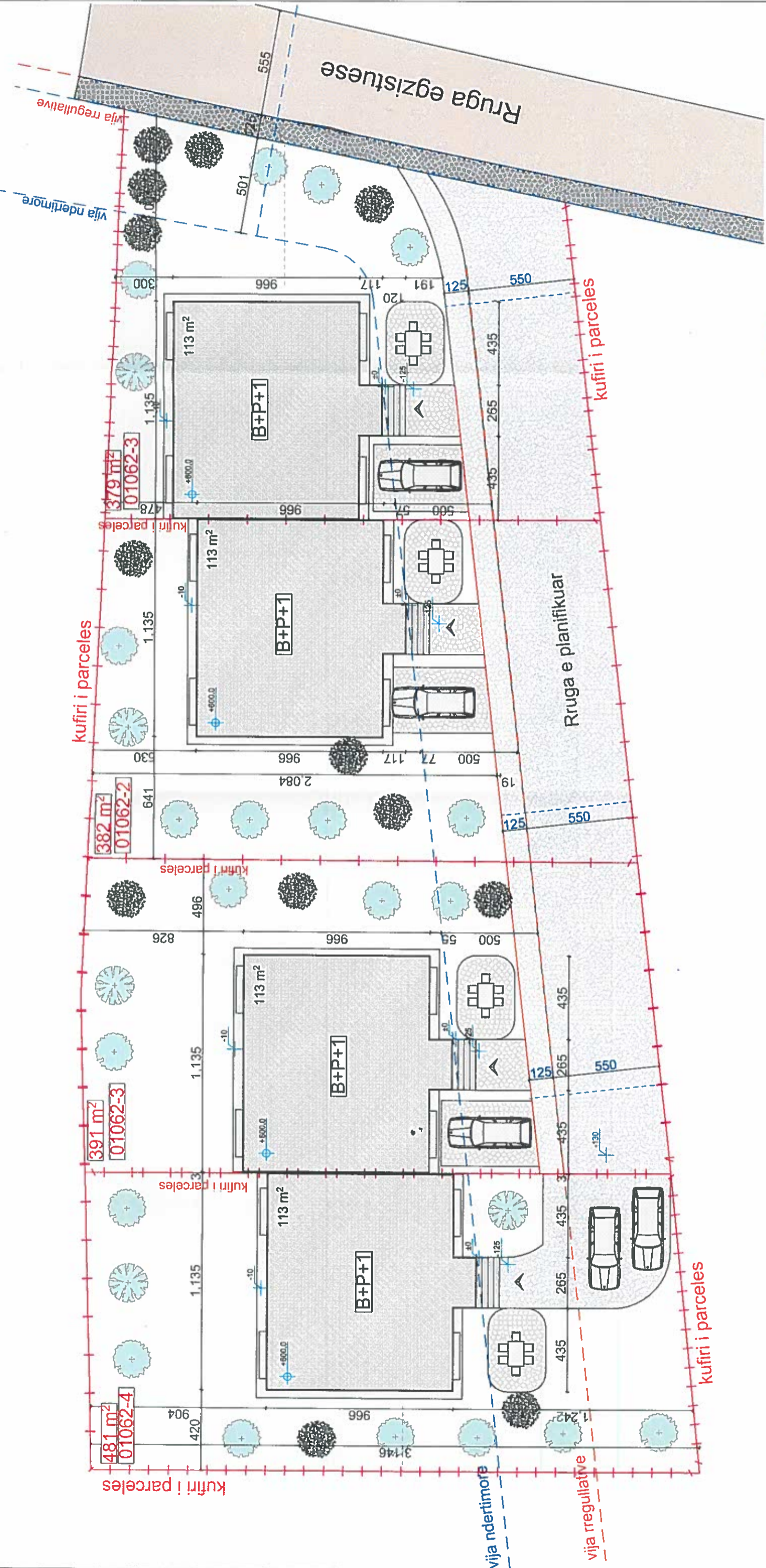


u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Drejtore i Drejtorisë,
Arber Sadiki





Faza:	KONCEPTI I ZGJIDHJES URBANE	
PROJEKTANT:	Ark. Blerina Tanushaj	
Objekt :	4 SHTEPI BANIMI	
Investitori:	Kolavic: Prishtinë	
Përbajtja:	Gazend Pervelica	
	ZGJIDHJA Ideore	
	SITUACIONI I NGUSHTE	
Përpjesa:	N/A	Data: Qeshor 2022
		Faqja: A3 01

Projektuesi: **EKO PROJECT SH.P.K**

Logo: **EKO-PROJECT PRISHTINE**

Legend:

- Vija rregulluese
- - - Vija ndertimore
- +— Kufiri i parceles

North arrow symbol.

- ISHPN 25%
- ISHGJ 40%
- ISHP 30%
- Bli
- Shkurre
- Pish