
	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p> <p style="color: blue;">01-2509</p>	<p style="text-align: center;">PRISHTINA</p> 
---	--	--

Në bazë të nenit 21, 22 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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 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, 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, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-0267483/18 dt.07.11.2018 të pronarit Shaip Rafuna, rr.”Dalmatit”, SU 6/61/1, nr.31, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm-autolarje, në lagjen Mati 1, në kuadër Planit Rregullues “ Mati 1” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 14.01.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Shaip Rafuna nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0267483/18 dt. 07.11.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm-autolarje me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 566-2 Zona Kadastrale Matiçan.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Rregullues “ Mati 1”, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35-642 të dt. 01.04.2010, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë me përmbajtje mikse” dhe një pjesë e parcelës shtrihet në infrastrukturë rrugore të planifikuar;

Këto Kushte Ndërtimore përcaktohen në bazë të kriterëve të “ Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizik dhe Juridik 01 nr.110-288305 dt.31.12.2014”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 566-2, me S=314m², me pronar Shaip Rafuna, “Arë e klasit 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.566-2 ZK Matiçan, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni i parcelës është i rrafshët ;
- Parcela kadastrale ka qasje në rrugën lokale ekzistuese/publike;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin të ndërtesës me karakter të përkohshëm në kuadër të Planit Rregullues “ Mati 1” në Prishtinë, bazuar në parametrat janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës është afarist, me karakter të përkohshëm;
- Shfrytëzimi i parcelës sipas gjendjes faktike të jetë max. 40% (brenda visë rregulluese);
- Sipërfaqja e ndërtesës (sipas projektit të propozuar) është $S=72.11 \text{ m}^2$;
- Të respektohet etazhiteti i ndërtesës e cila duhet të jetë përdhese (P+0);
- Të sigurohet qasje e lirë, për automjetin e zjarrfiksave;
- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
- Bazamenti i ndërtesës – themelet mund të jenë nga betoni i armuar;
- Ndërtesat e përkohshme duhet të ndërtohen nga materialet montuese dhe që lehtë demontohen, si: hekuri, druri, plastika, apo edhe ndonjë material tjetër i ngjajshëm;
- Nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e ndërtesave;
- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës fqinje duhet të jetë min.120 cm, kurse nëse në parcelat fqinje ndodhen objektet ekonomike, ndërtimi i ndërtesës mund të bëhet në kufi të parcelës apo në distancë më të vogël, por pa hapje ne atë fasadë dhe duhet të sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari i parcelës;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet patur kujdes të veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

V. **Kyçja 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.

VI. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

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

VII. 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;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 566-2 ZK Matiçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar si kulturë "Arë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe e njëjta do të përfshijë ~ 181 m² prej sipërfaqes së përgjithshme të parcelës. 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.

IX Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

X. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "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 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrëimit.

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

A r s y e t i m

Pronari Shaip Rafuna nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02–0267483/18 dt.07.11.2018, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm-autolarje, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore. Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.566-2, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914050-00566-2, ZK Matiçan;
- Informimin nga Plani me nr.04-350/01-0246082/18 dt.25.10.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga kompania N.SH.” GEOPRO”gjeodeti me gjeodetin e licencuar Enis Hoda me numër të licencës 172 dt.16.10.2017, lëshuar nga Agjencia Kadastral e Kosovës-MMPH;
- Projektin konceptual, të hartuar nga N.P.T”Arhing’ nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.80058527;
- “Deklaratë” e përpiluar te noteri Alije Gusia me.LRP Nr.4273/2018 me datë 14.12.2018, sipas të cilit Faton Koprani në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.566-3 Zk Matiçan , jep pëqlimin që fqiu i tij Shaip Rafuna, pronar i parcelës nr.566-2 Zk Matiçan, për ndërtim të objektit montazh, dhe se nuk e pengon distanca deri në kufi të parcelës;
- “Deklaratë” e përpiluar te noteri Nazmi Ismajli me.LRP Nr.3874/2018 me datë 06.11.2018, sipas të cilit Nazmi Ismajli në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.566-4 Zk Matiçan , jep pëqlimin që fqiu i tij Shaip Rafuna, pronar i parcelës nr.566-2 Zk Matiçan, për ndërtim të objektit montazh, dhe se nuk e pengon distanca në më pak se 1m;
- “Deklaratë nën betim” e përpiluar te noterja Alije Gusia me LRP.Nr.4275/2018 me datë 14.12.2018, sipas të cilit Shaip Rafuna, pronar i parcelës nr.566-2 Zk Matiçan deklaroi se do të ndërtoj objektin me karakter të përkohshëm dhe në rast kërkesë nga organet kompetente do ta largoj brenda afatit të caktuar kohor sipas nenit 7 të Rregullores për Procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizik dhe juridik, me nr.01 nr.110-288305, dt.31.12.2014;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shaip Rafuna, me nr.266022/18 dt.06.11.2018, lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të pronarit Shaip Rafuna;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/02 – 0267483/18 dt.07.11.2018, për vazhdimin e procedurës ka kërkuar nga pala plotësimin e dokumentacionit, sipas shkresës zyrtare nr. 05-350/02-0267483/18 dt. 07.11.2018, dhe atë plotësimin e këtyre pikave: Të ndryshohet dhe plotësohet projekti konceptual sipas nenin 9, paragrafi 1, objektet e përkohshme duhet ta kenë sipërfaqen bazë në parcelat e pandërtuara, e cila nuk tejkalon 40% të parcelës brenda visë rregulluese (bashkangjitur situacioni i parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01 me sipërfaqen e përfshirë brenda visë rregulluese);Të rregullohet situacioni, të prezantohet qasja në parcelë, të respektohen distancat nga kufiri i parcelave fqinje dhe të shenohet dimensionimi nga kufijtë e parcelave; Të rregullohet Deklaratë-Pëlqimi nga Faton Koprani pronar i parcelës nr.566-3 Zk Matiçan jep pëlqimin që fqiu i tij Shaip Rafuna, pronar i parcelës nr.566-2 Zk Matiçan të mund të ndërtojë objektin montazh dhe se nuk e pengon

distanca në më pak se 1m, e përpiluar te noterja Alije Gusia me LRP Nr.3807/2018 dt.02.11.2018, bazuar në Rregulloren për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizik dhe juridik nr.01.nr.110-288305, dt.31.12.2014, në nenin 11 paragrafi 3. kur parcela kadastrale është e kufizuar me objekte ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve; Të dorëzohet deklarata nga pronari i parcelës që do të largoj objektin e përkohshëm, në afat kohor të caktuar nga Organi kompetent komunal.

Pas plotësimit të dokumentacionit me nr.05/350/02-0267483/18/1 dt.18.12.2018, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 21.12.2018. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të 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, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizik dhe Juridik 01 nr.110-288305 dt.31.12.2014, 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: Situacioni i ngushtë me zgjidhje urbane.

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

I dërgohet: Kërkuessit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-0267483/18 DT. 14.01.2019**

Zyrtari,
Leonora Mehmeti
L. Mehmeti

u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Lindita Beqiri

Lindita Beqiri

