



01-2225



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

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 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-277200/22 dt. 29.12.2022, të pronarëve, Fitore Gërvalla dhe Driton Shala nga Prishtina, adresa rr “Abdyl Duro”, pn, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesë administrative, në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHK-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 20.03.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve Fitore Gërvalla dhe Driton Shala nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-277200/22 dt. 29.12.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës administrative me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale 1397-13 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal – PZHK-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-156871 dt. 27.08.2013, dhe dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “Zonë Ekzistuese e ndërtimit”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Informatë nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK-së”, me nr. referencë: 04-350/01-276537/22 dt. 28.12.2022, të datës 10.01.2023, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe lloji i shfrytëzimit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 1397-13ZK Çagllavicë..... me S= 1000 m²,.... me pronarëve Fitore Gërvalla dhe Driton Shala,..... “Tokë tjetër – Jo Pjellore”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit është e zbrazët dhe nuk ka ndërtesë të ndërtuar në të.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Tereni është e rrafshët.
- Qasja e parcelës kadastrale është rrugën “Dardanët”, dhe e njëjta, shërben për qasje në ndërtesën e planifikuar të realizuar;

- Në kuadër të perimetrit prej 50 m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa afarizëm dhe administrative, dhe përgjatë rrugës nacionale ndërtesa kryesisht afarizëm.
- IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, për realizimin/ndërtimin ndërtesës administrative, në Prishtinë, si dhe hapësira tjera përcjellëse, bazuar në kriteret, kushtet dhe parametrat komunale të PZHK-së, mbi bazën e dritës së diametrit prej 50m', dhe projekt propozimit, dhe ato 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 të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni”, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
 - Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHK-së, është “Zonë Ekzistuese e ndërtimit”;
 - Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës administrative, është:
 - nr.1397-13, me $S=1000\text{ m}^2$
 - **Sipërfaqe total $S=1000\text{ m}^2$**
 - Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1397-13 ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës administrative, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Ndërtesë administrative
 - $S=1,250\text{ m}^2 / 900.00\text{ m}^2$, sipërfaqe mbi tokë dhe sipërfaqe nën tokë 350.00 m^2
Etazhitet: **B+P+2**
 - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë me destinim administrative, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve, etj, sipas destinimit të përcaktuar me PZHK-në “zonë ekzistuese ndërtimit” dhe projekt propozimit;
 - Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHK-së për zonën “Zonë Ekzistuese e ndërtimit”, është i përcaktuar. Etazhiteti është përcaktuar bazuar në rrethinën–diametrin prej 50m', dhe sipas projekt propozimit konceptual, është propozuar dhe miratuar etazhiteti -B+P+2;
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHK së, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - Ndërtesë administrative
 - $S = 1,000\text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 300\text{ m}^2 /$ lejuar sipas PZHK-së,
 - $S = 300.00\text{ m}^2; / 30\%$ sipas projekt propozimit/.
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës kadastrale/parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), sipas paragrafit II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - $S = 1,000\text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 600\text{ m}^2 /$ lejuar sipas Vendimit të kryetarit /,
 - $S = 350.00\text{ m}^2 / 35.00\%$ sipas propozimit.
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale/parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në normat teknike të planifikimit dhe 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:
 - $S = 1,000\text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 400\text{ m}^2 /$ sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 400\text{ m}^2 / 40\%$ sipas projekt propozimit,
 - Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim

nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;

- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- 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 shfrytëzimit eficient të 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;
- Qasja të parcela kadastrale nr. 1397-13, është përmes rrugës "Dardanët", me gjendje faktike kubëza të betoni, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";
- Vendparkimet të sigurohen sipas normave teknike të planifikimit hapësinor, gjegjësisht dy (2) vendparkingje për çdo 100m², të bruto sipërfaqes së ndërtuar (BSN), ndërtim për ndërtesë administrative. Parkimi i jashtëm 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 paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave 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 derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

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 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, në "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së 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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, "Udhëzim Administrativ 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;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e 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;

- 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;
- 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 përfshi 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 dymve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual – depo të materialit ndërtimore dhe zyre administrative, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar 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. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar 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. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1397-13 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “jo Pjellore”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet të drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1397-13 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “jo Pjellore”, 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S = 1000 \text{ m}^2$. 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 pronarin. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

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 “Rregullores 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 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

Aplikuesve/bashkëpronarëve, Fitore Gërvalla nga Driton Shala, nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-277200/22 dt.29.12.2022, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës administrative me etazhitet B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-277200/22 dt.29.12.2022, 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 parcelën kadastrale nr. 1397-13 të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-01397-13 ZK Çagllavicë me aplikuesve/bashkëpronarëve Fitore Gërvalla dhe Driton Shala, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fitore (Idriz) Gërvalla nr. 275667/22, dt. 27.12.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Driton (Beqir) Shala nr. 275667/22, dt. 27.12.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Fitore (Idriz) Gërvalla;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Driton (Beqir) Shala;
- Shkresën “Informuar nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK”, me referencë 04-350/01-276537/22 dt. 28.12.2022. të datës 10.01.2023 të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Aktin noterial “Autorizim” i pronarëve Fitore Gervalla dhe Driton Shala, dhenë z.Arbër Berisha nga Peja, për përfaqësim pranë të gjitha organeve shtetërore të Republikës së Kosovës, i përpiluar dhe noterizuar te notere Sevdije S.Krasniqi, rr “UÇK” Nr. 1, në Prishtinë, LRP.nr. 15919/2022 dt. 18.10.2022; (kopje);
- Aktin noterial “Pëlqim”, i pronari Avni (Rexhep) Rifati nga Ferizaj, i cila jep pëlqim fqiu të ynë znj. Fitore Gërvalla dhe z. Driton Shala nga Prishtina, të ndërtojë objektin afaristë banesor, sipas kushteve dhe lejes ndërtimore, në distancë prej 1.00m’ (një meter) nga kufizi i parcelës P-71914075-01397-14 ZK Çagllavicë, i përpiluar dhe noterizuar te notere Sevdije S. Krasniqi, në Prishtinë, LRP.nr. 18854/2022 dt. 28.12.2022;
- Aktin noterial “Pëlqim ndërtimi”, i pronari Mentor (Sali) Salihu i lindur në Druar, i cila jep pëlqim fqiu të ynë z. znj Fitore Gërvalla dhe z. Driton Shala nga Prishtina, të ndërtojë ndërtesën, pa asnjë kusht largimi nga vija e kufirit te parcelës P-71914075-01397-18 ZK Çagllavicë, i përpiluar dhe noterizuar te noter Nysret A.Ahmeti, në Prishtinë, LRP.nr. 010182/2022 dt. 07.12.2022;
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 1397-13 ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me numër. të licencës 105.
- Foto të lokacionit.
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës administrative, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “ARCHIPONTS GROUP” shpk, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810007709;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-277200/22 dt. 29.12.2022, 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 Komunal në Prishtinë, si dhe

konsultimit të projekt propozimit – Projektit Ideor, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, nr. 1397-13 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, S= 1000 m², përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë “Zonë Ekzistuese e ndërtimit”. i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, me referencë 04-350/01-276537/22 dt. 28.12.2022, të datës 10.01.2023, 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, 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 21.02.2023, 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 25.02.2023, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës së lartë cekur, dokumentacionin e prezantuar dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi dhe projekt propozimit konceptual me Planin e situacionit-“zgjidhjes urbane”, ka konstatuar se në hapësirën ku janë përcaktuar kushtet ndërtimor nuk ka plan rregullues urban, andaj duke vepruar sipas pikës 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, ku thuhet se, citoj: “Nëse nuk ekziston plani rregullativ urban, aplikuesi i propozon organit kompetent kushtet ndërtimore që dalin mbi bazën e diametrit prej pesëdhjetë (50) metrave nga vijat kufizuese të parcelës tokësore për të cilën aplikuesi ka kërkuar të ndërtoj objektin e tij ndërtimor”, kjo drejtori ka miratuar këtë projekt propozim.

Bazuar në planin, nuk do ti plotëson kushtet dhe kriteret e përcaktuar me PZHK,(ndërsa të rrethinës po), andaj keni kërkuar nga kërkuesi që të prezantoj pëlqim nga pronaret e parcelave kadastrale nr. 1397-14 ZK Çagllavice, te cilën edhe me aktin noterial “Deklaratë noteriale”, i përpiluar dhe noterizuar te notere Sevdije S. Krasniqi, në Prishtinë, LRP.nr. 18854/2022 dt. 28.12.2022, deklaratë e dhënë nga i pronari Avni (Rexhep) Rifati nga Ferizaj dhe Fitore Gërvalla dhe z. Driton Shala nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale P-71914075-01397-14 ZK Çagllavicë, ku bazuar në këto akte noteriale distancat nga kufiri i parcelës janë në distancë prej 1.00 m` në (një meter) nga kufizi.

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

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Driton Shala, Fitore Gërvalla, në Zk Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-277200/22 të dt.29.12.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Dardanët”, për ndërtesën me etazhitet B+P+2, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin dhe hapësirën e kësaj zgjidhje urbane. Funksionimi i hyrje - daljeve nga garazha sipas kësaj zgjidhje urbane do te funksionoj me semafora. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “UA Normat Teknike te Planifikimit Hapësinor”. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës ekzistuese “Dardania”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në kriteret e PZHK-së, konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, pika 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të “Udhëzimi 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”, diametrit

Faqe 7 prej 8

te rrethinës prej 50m', si dhe diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për kushteve ndërtimore, vendosi të miratoj kërkesën për kushteve ndërtimore, kjo Drejtori, ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret dhe është 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

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 u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-277200/22 dt. 29.12.2022, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

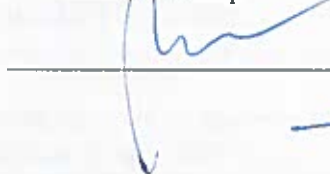
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-277200/22 DT. 20.03.2023

Zyrtari,
Uran Ramadani



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Drejtori
Arber Sadiki





PROJEKTANT: Ertan Sylejmani, ida

NENSHKRIMI: *E Sylejmani*

PROJEKTANT: Meriton Bajrami, ida

NENSHKRIMI: *M Bajrami*

BASHKËPUNËTOR: Blend Kalaveshi, bach. arch.

NENSHKRIMI: *B Kalaveshi*

FAZA: ARKITEKTURA

PERMBAITA: Situacioni i Ngushte

DATA: DHJETOR, 2020

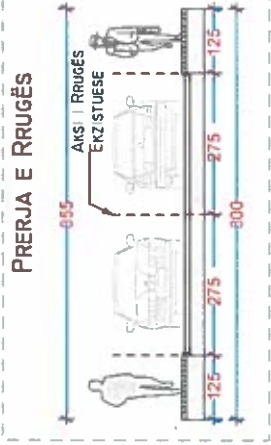
ORIENTIMI:

SHIFRA: OA - PI - A - 03

PERPIESA: 1:200

FAOJA: A-03

ETAZHET	SIP. m ²
B	366.00
P	300.00
1	350.00
2	250.00
T	100.00
Sip. Bruto pa Terasë	
1,266.0	
MBI TOKË	
900.00	
NËN TOKË	
366.00	
TERASË	
100.00	



LEGJENDA

- RRUGËT
- TROTUARËT
- OBJEKTI AFARIST I PROPOZUAR
- OBJEKTET EKZISTUESË
- GJELBËRIMI
- KUFIRI I PARCELES
- RRUGA EKZISTUESË
- VIJA NDËRTIMORE
- PARCELAT E FOINJËVE

SIPËRFAQJA E NGASTRËS: S=1000 M²

* INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELES: SHP = 0,3 (30%)

* INDEKSI I SIP. PËRGJITHSHME NDËRTIMORE: ISPN = 0,8 (80%)

* INDEKSI I SIPËRFAQES SË GJELBËRIMIT: ISGJ = 0,4 (40%)

* ETAZHITETI MAX. P+2

* SIPËRFAQJA E LEJUAR PËR SHPËTË: S = 1000 x 0,3 = 300,0 M²

* SIPËRFAQJA E LEJUAR PËR GJELBËRIM: S = 1000 x 0,4 = 400,0 M²

* SIPËRFAQJA E BODRUMIT S = 366,0 M²

* SIPËRFAQJA E PËRDHESËS: S = 300,0 M²

* SIPËRFAQJA E KATIT 1: S = 350,0 M²

* SIPËRFAQJA E KATIT 2: S = 250,0 M²

* SIPËRFAQJA TOTALE: S = 1,266,0 M²

* SIPËRFAQJA MBI-TOKË: S = 900,0 M²

* SIPËRFAQJA NËN-TOKË: S = 366,0 M²

* SIPËRFAQJA E GJELBËRIMIT: S = 400,0 M²

