



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-199

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-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, dispozitave ligjore të Ligji Nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, Vendim për ndryshimin dhe plotësimin e vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore, 01 nr.110-12048 më 29.03.2012, i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-30530/23 dt.09.02.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit ideor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës garazhuese në hapësirë afariste, e evidentuar në regjistrin kadastral me nr.O-71914059-783-1-2-0 ZK Prishtinë, e cila gjendet në kuadër të ndërtesës shumëbanesore në lagjen “Kodra e Diellit” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me dt. 16.06.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Dion Shala nga Prishtina, sipas kërkesës, 05 Nr. 350/02-30530/23 dt.09.02.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit ideor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës garazhuese në hapësirë afariste, e evidentuar në regjistrin kadastral me nr.O-71914059-783-1-2-0 ZK Prishtinë, e cila gjendet në katin përdhese, kuadër të ndërtesës shumëbanesore në lagjen “Kodra e Diellit” në Prishtinë.

II. Ndërtesa e banimit në bashkëpronësi, pjesë e së cilës është njësia e evidentuar nr. O-71914059-02782-1-5-0-1-0, ZK. Prishtinë, gjendet në lagjen “Kodra e Diellit”, në kuadër të lokacionit të përfshirë sipas Planit Zhvillimor Urban, të miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të paraparë me destinim “Ndërtimi mesëm”.

III. Gjendja ekzistuese: Në bazë të dokumentacionit të prezantuar- certifikatës së njësisë kadastrale, skicave të gjendjes ekzistuese e të planifikuar të garzhës dhe verifikimit të gjendjes faktike, Drejtoria e Urbanizmit, konstatoi se:

- Sipas certifikatës së njësisë kadastrale, garazha ka sipërfaqe prej 19.80 m²;
- Njësia kadastrale gjendet në katin përdhese të ndërtesës;
- Ndërtesa shumë-banesore, në kuadër të të cilit gjendet kjo njësi garazhuese, ka etazhitet P+4+Nk;
- Njësia garazhuese ka qasje direkte në rrugë publike, gjegjësisht në rrugën “Fadil Ferati”, përmes hapësirës publike;
- Lartësia e garzhës dysHEME-plafon është h=260cm;

IV. Për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës garazhuese në hapësirë afariste, nga pika I e këtij Vendimi, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, u bazua në dokumentacionin e prezantuar, Ligjin për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi 04/L-134 dt. 29.07.2013 dhe Vendimin për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110 - 12048 dt. 29.03.2012, të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës:

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar të njësisë garazhuese të kësaj ndërtesë kërkojnë:

- Gjatë punëve ndërtimore të shndërrimit, duhet të ruhet forma, madhësia dhe konstruksioni i hapësirës ekzistuese, dhe nuk lejohet intervenim në muret konstruktive të ndërtesës;

- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë garzhuese të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi i përdorimit, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Prezantimi i dokumentacionit ndërtimor - projektit të gjendjes ekzistuese të garzhës dhe projekti ideor për shndërrimin e garzhës në fjalë, i hartuar nga institut apo organizatë profesionale;
- Nuk lejohet asnjë ndërhyrje në elementet konstruktive të njësisë garzhuese, duke përfshirë edhe nivelin dyshemesë së saj;
- Për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, në bazë të nenit 17, paragrafi 3, të Ligjit Nr. 04/L-134, *"për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës, pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shumica e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësisë të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë përqind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës, pëlqimet duhet të jenë të vërtetuara te organet kompetente"*.

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, 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).

VI. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV dhe V, në "Udhëzimin Administrativ të MMPH Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe duhet të përmbajë:

- Planin e lokacionit në përpjesë 1:200;
- Lokacionin e garzhës në kuadër të zonës në përpjesë 1:200;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë garzhuese të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Prezantimi i dokumentacionit ndërtimor-projektit të gjendjes ekzistuese të garzhës dhe projekti ideor për shndërrimin e garzhës në fjalë, me të gjitha fazat e projektimit, i hartuar nga një institut apo organizatë profesionale, i/e licencuar;
- Qasja e planifikuar për hapësirën së cilës i ndryshohet destinimi, nuk mund të jetë më e lartë se kuota e përdhësës.

VII. **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.

Ar sy e t i m

Kërkuesi Dion Shala nga Prishtina, me kërkesën, 05 Nr. 350/02-30530/23 dt.09.02.2023, i është drejtuar kësaj Drejtorie, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës garzhës në hapësirë afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, kanë prezantuar: Pëlqimet e vërtetuara te noteri Astrit S.Bibaj: certifikata e njësisë kadastrale O-71914059-783-1-2-0 ZK Prishtinë, Majlinda Bajraktari, me LRP. Nr.1863/2023, Florent Beqiri, me LRP.Nr.2120/2023, Batri Hashani, me LRP.Nr.1864/2023, Lirak Brovina, me LRP.Nr.1865/2023, Hasnije Tmava, me LRP.Nr.1866/2023, Arburim Shabani me LRP.Nr.1867/2023, Hysni Shala me LRP.Nr.1868/2023, me anë të të cilit 50% i pronarëve të njësisë kadastrale të HY-12-nr. 4, përkatësisht kanë dhënë pëlqimin për ndërrimin e destinimit të njësisë garzhës në njësi afariste; Projekt propozimin e punuar nga Jetik Doli, bach.i arkitekturës; Planin e garzhës ekzistuese në katin

përdhesë, Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.30520/23 dt.09.02.2023 në emër të Hysni Shala, Pas vizitës në teren me dt.01.03.2023, në parterin ekzistues ka parkingje në dy anët e ndërtesës për gjatë ndërtesës.

Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-30530/23 dt.09.02.2023 dhe kërkesës për plotësim dokumentacioni 05 Nr. 350/02-30530/23 dt.83472/23 dt. 26.04.2023, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, dhe të projektit konceptual, si dhe vizitës së zhvilluar në terren me datë 01.03.2023, konstaton dhe kërkon si në vijim:

- Njësia garazhuese, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. O-71914059-02782-1-5-0-1-0 ZK Prishtinë, dhe me sipërfaqe $S=19.80 \text{ m}^2$, gjendet në katin përdhesë të ndërtesës së banimit në bashkëpronësi, me etazhitet B+P+4. Bazuar në dokumentacionin e prezantuar dhe në përshkrimin e kërkesës në shqyrtim, aplikuesi, kërkon lejimin e ndërrimit të destinimit të përdorimit të hapësirës garazhuese në hapësirë afariste;
- Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizimit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë:16.05.2023. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë: 20.05.2023 dhe me që ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Bazuar në dispozitat ligjore të Ligji Nr. 04/L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, përkatësisht në pikën 2, 3 dhe 4, të nenit 17 *Kryerja e veprimtarive të lejuara në njësitë e ndërtesës*, për ndërrimin e destinimit të njësisë së ndërtesës-njësisë banesore, duhet të sigurohen paraprakisht pëlqimet e pronarëve të tjerë, ku shumica e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësive të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë përqind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës, dhe ato pëlqime të pronarëve duhet të jenë të verifikuara tek organet kompetente;
- Bazuar në paragrafin paraprak, aplikuesi ka prezantuar pëlqimet për lejimin e ndërrimit të destinimit të përdorimit, nga pronarët e njësive kadastrale, si në vijim: O-719140-10013-0783-1-5-0, O-71914059-10013-0-783-1-6-0, O-71914059-10013-0783-1-9-0, O-71914059-10013-0783-1-3-0, O-71914059-783-1-26-0, O-71914059-10013-0-783-1-25-0, O-71914050-10013-0-783-1-22-0, O-71914059-10013-0-783-1-11-0, O-71914059-10013-0-783-1-20-0, O-71914059-10013-0-783-1-13-0, O-17914059-0013-0-783-1-23-0, të njëjtat të përpiluara dhe të noterizuara te noteri.

Drejtoria për Urbanizëm, Ndërtim dhe Mbrojtje të Mjedisit e Komunës së Prishtinës, duke shqyrtuar përmbajtjen e kërkesës dhe provat tjera të bashkangjitura dhe pas daljes në vendshikim, sigurimit të provave tjera plotësuese mbi pozitën e hapësirës për ndërrimin e destinimit të përdorimit ndaj trotuarit, rrugës dhe sipërfaqes gjelbëruese si dhe ndikimet në aspektin arkitektonik në ndërtesën si tërësi, konstatoi se me përmbushjen e kriterëve të caktuara si në dispozitivin e këtyre kushteve ndërtimore, plotësohen kriteret e parapara me "Vendimin për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore-afariste" 01 nr. 110-12048 të dt. 29.03.2012, si dhe kriteret tjera të parapara me rregullativën ligjore nga lëmi i Planifikimit Hapësinor dhe ai i Ndërtimit, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës në fjalë.

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

Shtojcë: Lokacioni i ndërtesës në ortofoto.

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.

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuesit, kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

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

DREJTORIA E URBANIZIMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-30530/23 DT.16.06.2023

Zyrtarj:
Gëzim Ferizi

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi

faqe 3 prej 3



SITUACIONI I GJERË NË LAGJEN BREGU I DIELLIT H-12 NR.4 Prishtinë



