

01-2520

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr.350/02-306475/19 dt. 18.12.2019, të kërkueseve/bashkëpronarëve Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti, nga Arbëria, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 19.02.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore kërkueseve/bashkëpronarëve Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti, nga Arbëria, Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr.350/02-306475/19 dt. 18.12.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1314-7, ZK. Prishtinë.

II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, 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, kërkuessit janë informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU", me referencë nr. 2594 dt. 16.12.2019, lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 1314-7, ZK. Prishtinë;.....S=720m²;.....Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti...”Arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtime ekzistuese, gjegjësisht parcela është e zbrazët;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i pjerrët me disnivel ~3m’, drejtimi veriperëndim-juglindje;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, deri te rrua ekzistuese, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 1314-6, ZK. Prishtinë, e cila është me lloj të shfrytëzimit - tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3”, me bashkëpronar Gëzim Babiqi, Azem Ajeti dhe Artan Kuçi, ku për qasje në këtë parcelë është prezantuar pëlqimi nga bashkëpronari Artan Kuçi, i përpiluar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, LRP.Nr. 0445/2020, dt. 04.02.2020;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, 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 parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është ndërtim individual;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1314-7, ZK. Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi-dyshe familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S=581.60 \text{ m}^2 / 464.60 \text{ m}^2$ sipërfaqe mbi tokë dhe 117.0 m^2 sipërfaqe nën tokë/
Etazhitet: **B+P+1**
- Pjesa e parcelës e trajtuarë me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit, është:
 - Nr. 1314-7, ZK. Prishtinë;..... $S=625\text{m}^2$;
Totali: $S=625\text{m}^2$
- Pjesa e parcelës të trajtuarë me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e Parcelës ndërtimore ku planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit, është:
 - Nr. 1314-7, ZK. Prishtinë;..... $S=95\text{m}^2$;
Totali : $S=95\text{m}^2$
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i shtëpisë-dyshe të banimit, sipas Planit Zhvillimor Urban është max. I ÷ III etazhe;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
Me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme, gjë që parashihet edhe Planin Zhvillimor Urban:
Ndërtesë individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit:
 $S=625 \times 0.4=250\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së dhe vendimit/
 $S=230.70\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
Ndërtesë individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit:
 $S=625 \times 0.6=375\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=117.0\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
Ndërtesë individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit:
 $S=625 \times 0.3=187.5\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=310.70\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas PZHU-së, është 0.6- 0.8 (60%- 80%). Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume.

Ndërtesë individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit:

$S=625 \times 0.8(80\%)=500\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së dhe vendimit/,

$S=464.6\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit për etazhitetin B+P+1/.

- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit, të jetë max. 0.45m’;
- Qasja në parcelën kadastrale nr. 1314-7, ZK. Prishtinë, të jetë nga parcela kadastrale në bashkëpronësi me nr. 1314-6, ZK Prishtinë, në bazë të projektit propozimit të prezantuar, ku për qajse në këtë parcelë është prezantuar pëlqimi nga bashkëpronari;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5m’ për rrugë me gjerësi deri në 7m’;
 - jo më pak se 7.5m’ për rrugët me gjerësi 7÷15m’;
 - jo më pak se 10m’ për rrugët me gjerësi mbi 15m’;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar 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;
- 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 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- 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.

V. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 1314-7 , ZK. Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë dhe sipas propozimit të kërkuesit dhe miratimit nga kjo drejtori, bazuar në Planin e situacionit – “Situacioni i ngushtë” dhe manualin e ndarjes, bashkëngjitur këtij Vendimi, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - “Situacioni i ngushtë” 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 së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të bashkëpronarëve, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - “Situacioni i ngushtë” dhe Manualin e ndarjes së parcelave “Propozim për ndarje të parcelave kadastrale”, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me numër të licencës 125, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. 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.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit 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", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror", 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;
- Situacionin - Planin e lokacionit të gjerë, në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesën e planifikuar, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Plani i lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane", në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dymit dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilierin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullsinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje të nevojshme;
- Projektet e instalimeve elektro - energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin elektro - energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektet e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektet 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;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në rekomandimet e Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit :
Mos realizimi i arkitekturës së qëndrueshme për ndërtesën individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, obligon Drejtorin e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e “Deklaratë” për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- *Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);*
- *Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;*
- *Situacionin-"zgjidhja 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. 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 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);

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1314-7, ZK. Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3”, 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 – “Situacioni i ngjyshit”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej 625 m². 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.

Pjesa e parcelës kadastrale nr. 1314-7, ZK. Prishtinë, që shtrihet në rrugë të planifikuara, t’i ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga tokë bujqësore në destinim infrastrukturor – rrugë, konkretisht destinim i përcaktuar nga Planin Zhvillimor Urban si dhe parcela me nr. 1314-6, ZK Prishtinë, përmes së cilës bëhet

qasja në parcelën nr. 1314-7, ZK. Prishtinë, t'i ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga tokë bujqësore në destinim infrastrukturor – rrugë private.

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

Kërkuessit/bashkëpronarët Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02-306475/19 dt. 18.12.2019, 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 individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 nr.350/02-306475/19 dt. 18.12.2019, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-306475/19/1 dt. 06.02.2020 dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01314-7, ZK Prishtinë, me pronarë Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti (kopje e vërtetuar te noteri);*
- *Kopja e planit nr. 01314-7, ZK. Prishtinë (kopje e vërtetuar te noteri).*
- *Kopje e pavërtetuar e aktit noterial “Autorizim”, e lidhur në mes të pronarëve Gëzim Babiqi, Azem Ajeti dhe Artan Kuqi nga Prishtina, dhënë Egzona Elezaj nga Peja, për përfaqësim pranë Drejtorisë Komunale në Prishtinë, i redaktuar dhe noterizuar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, LRP.Nr. 4661/2019, dt. 12.11.2019;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 2594 dt.10.12.2019, të lëshuar me dt. 16.12.2019 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Gëzim Babiqi, nr. 306457/19 dt. 18.12.2019;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Azem Ajeti, nr. 306457/19 dt. 18.12.2019;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarëve Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti dhe përfaqësueses Egzona Elezaj;*
- *Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 1314-7 ZK. Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani me nr. të licensës 125.*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania “Aspen Architecture” sh.p.k, me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810842676.*
- *Fotot e lokacionit.*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 1314-2, ZK. Prishtinë, Sabri Imeri, dhënë bashkëpronarëve të parcelës NR. 1314-2, ZK. Prishtinë, Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti, pëlqimin për lejimin që të ndërtohet në afërsi për 1.5 m² (gabim teknik sepse duhet të jetë 1.5m’), përpiluar te Notere Learte F. Cana, në Prishtinë, LRP.Nr. 0455/2020, dt. 04.02.2020;*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Pëlqim”, bashkëpronari i parcelës nr. 1314-6, ZK. Prishtinë, Artan Kuqi, dhënë dy bashkëpronarëve tjerë, Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti, pëlqimin për qasje, përpiluar te Notere Learte F. Cana, në Prishtinë, LRP.Nr. 0455/2020, dt. 04.02.2020;*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Autorizim”, e lidhur në mes të pronarëve Azem Ajeti dhe Gëzim Babiqi, nga Prishtina, dhënë Egzona Elezaj nga Peja, për përfaqësim pranë Drejtorive Komunale në Prishtinë, i përpiluar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, LRP.Nr. 0448/2020, dt. 04.02.2020;*

- Kopje e vërtetuar e aktit noterial "Autorizim", e lidhur në mes të pronarëve Gëzim Babiqi, Azem Ajeti dhe Artan Kuqi nga Prishtina, dhënë Egzona Elezaj nga Peja, për përfaqësim pranë Drejtorisë Komunale në Prishtinë, i përpiluar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, LRP.Nr. 0447/2020, dt. 04.02.2020;
- Manuali "Propozim për ndarje të parcelave kadastrale", punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me numër të licencës 125;
- Projektin e ri konceptual të punuar nga kompania "Aspen Architecture" sh.p.k, me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810842676.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/02-306475/19 dt. 18.12.2019, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr.350/02-306475/19 dt. 16.01.2020, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Të prezantohet Akti noterial "Autorizim", e lidhur në mes të pronarëve Gëzim Babiqi, Azem Ajeti dhe Artan Kuqi nga Prishtina, dhënë Egzona Elezaj nga Peja, për parcelën nr.1314-6, për përfaqësim pranë Drejtorisë Komunale në Prishtinë, i redaktuar dhe noterizuar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, LRP.Nr. 4661/2019, dt. 12.11.2019 (kopje e vërtetuar);
- Duhet të sillet manuali gjeodezik nga gjeodeti ose kompani e licencuar, e situacionit të planifikuar, ku ndahen sipërfaqet brenda vijës rregulluese, të planifikuara si parcelë ndërtimore dhe si rrugë;
- Të prezantohet pëlqimi i pronarëve të parcelës kadastrale me nr. 1314-6, ZK Prishtinë, për qasje në parcelë (marrëveshje e noterizuar);
- Të prezantohet pëlqimi i parcelës kadastrale fqinje me nr. 1314-2, ZK Prishtinë, për vendosjen e ndërtesës në distance më të vogël se sa që parashihet me plan. (marrëveshje e noterizuar);
- Të prezantohet grafikisht profili i rrugës së propozuar me dimensione sipas standardeve;
- Të përmirësohet projekti konceptual i prezantuar, përkatësisht harmonizimin e tij me kriteret e Planit Zhvillimor Urban, në veçanti pjesa tekstuale si dhe respektimin e parametrave të ndërtimit, përkatësisht sipërfaqja ndërtuese bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale, ISHP;
- Të prezantohet situacioni, në diametër 50m, me të gjitha distancat e ndërtesës, dhe distancat në raport me kufinjët e parcelës.

Bashkëpronarët Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti, me shkresën zyrtare "Plotësim Lënde" 05-350/02-306475/19/1 dt. 06.02.2020, i janë drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar, aktet noteriale të vërtetuara të autorizimeve dhe pëlqimeve, manualin e ndarjes "Propozimin për ndarje të parcelave kadastrale" për parcelën kadastrale nr. 1314-7 ZK. Prishtinë, dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05-350/02-306475/19 dt. 16.01.2020.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-306475/19 dt. 18.12.2019, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-306475/19/1 dt.06.02.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës Plani i situacionit -"Situacioni i ngushtë", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 15.08.2019 ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 15.01.2020 deri me datë 19.01.2020, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 1314-7, ZK. Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore/shtëpi-dyshe e banimit me etazhitet B+P+1 sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU, Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit, kurse për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr.1314-2 ZK Prishtinë, kërkesit kanë prezantuar aktin noterial “Pëlqim” nga pronari i saj, përpiluar te Notere Learte F. Cana nga Prishtina, me Nr.Rendor i LRP 0455/2020 dt.04.02.2020;

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja në parcelë bëhet nga parcela kadastrale në bashkëpronësi me nr. 1314-6, ZK Prishtinë, mbështetur në nenin 21, pika 6 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, kërkesit kanë prezantuar aktin noterial “Pëlqim”, ku bashkëpronari i parcelës nr. 1314-6, ZK. Prishtinë, Artan Kuçi, dhënë dy bashkëpronarëve tjerë, Gëzim Babiqi dhe Azem Ajeti, pëlqimin për qasje, përpiluar te Notere Learte F. Cana, në Prishtinë, LRP.Nr. 0455/2020, dt. 04.02.2020;

Bazuar në arkitekturën e ndërtesës dhe kërkesës së bashkëpronarëve, kushtet ndërtimore janë përcaktuar duke u mbështetur edhe në Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mbi arkitekturën e qëndrueshëm të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, e cili elaborat duhet të prezantohet në fazën e lejes ndërtimore;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç’ rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:
“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Gezim Babiqi, Azem Ajeti, në lagjen “Arbëria”, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-306475/19 dt.18.12.2019, kyçja për automjete përmes rrugës së brendshme në rrugën ekzistuese, “Gjirokastra”, sipas prezantimit në situacion për ndërtesat banimore, shtëpi individuale – Shtëpia -II- me etazhitet B+P+1 dhe Shtëpia -III- me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë, ku gjithashtu kjo rrugë është e paraparë edhe me Planin Zhvillimor Urban të Prishtinës. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe në kohën kur realizohet ajo.”

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, 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”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit -"Situacioni i ngushtë", me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues si dhe Manualin: "Propozim për ndarje të parcelave kadastrale", për parcelën kadastrale nr. 1314-7 ZK. Prishtinë, të punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani.

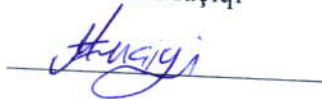
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkesëve, në dosje të lëndës 05 nr.350/02-306475/19 dt. 18.12.2019, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-306475/19 DT. 19.02.2020

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



U.D. Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

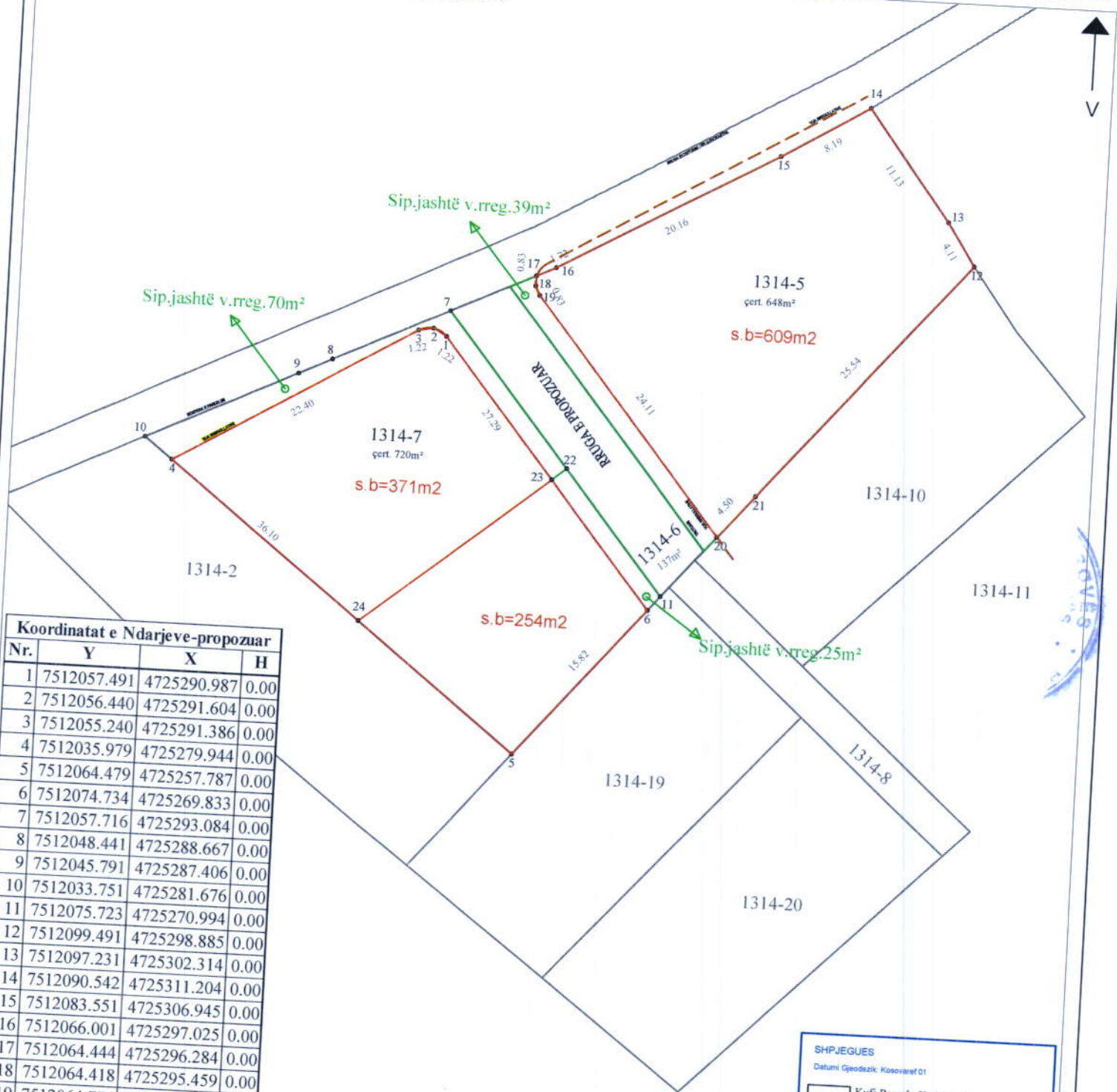
Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1314-5,
1314-6,
1314-7

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje te parcelave kadastrale



Koordinatat e Ndarjeve-proponuar

Nr.	Y	X	H
1	7512057.491	4725290.987	0.00
2	7512056.440	4725291.604	0.00
3	7512055.240	4725291.386	0.00
4	7512035.979	4725279.944	0.00
5	7512064.479	4725257.787	0.00
6	7512074.734	4725269.833	0.00
7	7512057.716	4725293.084	0.00
8	7512048.441	4725288.667	0.00
9	7512045.791	4725287.406	0.00
10	7512033.751	4725281.676	0.00
11	7512075.723	4725270.994	0.00
12	7512099.491	4725298.885	0.00
13	7512097.231	4725302.314	0.00
14	7512090.542	4725311.204	0.00
15	7512083.551	4725306.945	0.00
16	7512066.001	4725297.025	0.00
17	7512064.444	4725296.284	0.00
18	7512064.418	4725295.459	0.00
19	7512064.774	4725294.713	0.00
20	7512080.010	4725276.022	0.00
21	7512082.930	4725279.440	0.00
22	7512067.675	4725280.867	0.00
23	7512066.512	4725279.919	0.00
24	7512051.623	4725267.782	0.00

SHpjegues

Datimi Gjeodetrik: Kosovëref 01

Kufi Parcele-Kadastrale

Sip. Brenda Bllokut te Nderimit

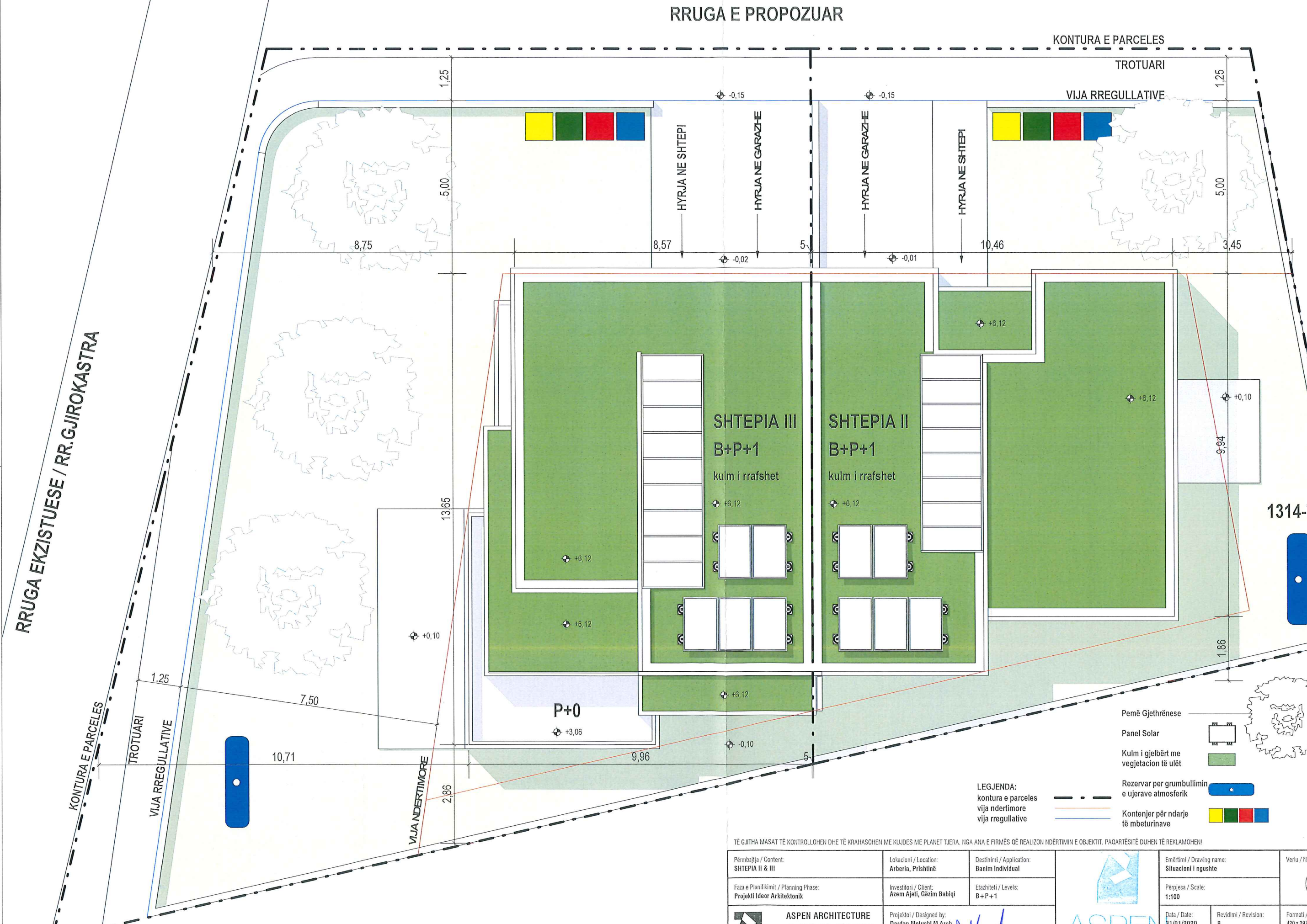
Sip. Jashte Bllokut te Nderimit (rruga)

Vija Rregullative

Përpunoi:

Gjeodeti i Licencuar Nr. 126
Faton Bajserani

Prishtinë 04.02.2020



RRUGA EKZISTUESE / RR.GJIROKASTRA

RRUGA E PROPOZUAR

KONTURA E PARCELES

TROTUARI

VIJA RREGULLATIVE

SHTEPIA III

B+P+1

kulm i rrafshet

SHTEPIA II

B+P+1

kulm i rrafshet

P+0

1314-7

Pemë Gjethrënese

Panel Solar

Kulm i gjelbërt me
vegetacion të ulët

Rezervar per grumbullimin
e ujerave atmosferik

Kontenjer për ndarje
të mbeturinave

LEGJENDA:

kontura e parceles
vija ndertimore
vija rregullative

TË GJITHA MASAT TË KONTROLLOHEN DHE TË KRAHASOHEN ME KUJDES ME PLANET TJERA. NGA ANA E FIRMËS QË REALIZON NËDERTIMIN E OBJEKTIT. PAQARTËSITË DUHEN TË REKLAMOHEMI

Permbajtja / Content: SHTEPIA II & III	Lokacioni / Location: Arberia, Prishtinë	Destinimi / Application: Banim Individual	Emërtimi / Drawing name: Situacioni i ngushte	Veriu / North:
Faza e Planifikimit / Planning Phase: Projekti Ideor Arkitektonik	Investitori / Client: Azem Ajeli, Gëzim Babiqi	Etazhite / Levels: B+P+1	Përpjesa / Scale: 1:100	Formati / Format: 420 x 297 mm
ASPEN ARCHITECTURE a: rr. Abedin Rexha #100 Prishtinë p: +383 45 680 750 e: info@aspen-architecture.com w: aspen-architecture.com	Projektoi / Designed by: Dardan Metushi M.Arch. 		Data / Date: 31/01/2020	Revidimi / Revision: B
			Projekti Nr. / Project Nr.: #19_78_II	Fleta Nr. / Page Nr.: II 06