

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	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-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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-36939/20 dt. 14.02.2020, të pronarit Shemsi Haziri, nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në lagjen “Sofalia”, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 29.04.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Shemsi Haziri, nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-36939/20 dt. 14.02.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, me etazhitet B+P+1, në lagjen “Sofalia”, Prishtinë në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.850-1, ZK Sofali.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.031-247790 dt. 04.10.2016, dhe kjo zonë sipas Informim nga Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është e planifikuar me destinim banimi - “banim individual i ulët”;

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 850-1, me S=540 m², me pronar Shemsi Haziri, “Arë e klasës 5”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtesa të ndërtuara, në rrethinë ka ndërtesa individuale banimi;
- Terreni është i pjerrët në drejtimin veri-jug, me disnivel ~6.0 m`;
- Parcela ka qasja në rrugë lokale ekzistuese;

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin dhe realizimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, të objektit 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 dispozitën urbanistike, e cila i është bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e Kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje, etazhitet dhe kritere të tjera normative-ligjore, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpi individuale banimi

- $S=357.73 \text{ m}^2$ / me sipërfaqe mbitokësore $S=242.88 \text{ m}^2$, me sipërfaqe nëntokësore $S=114.85 \text{ m}^2$;
Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës $S=540 \text{ m}^2$, sipërfaqe brenda vijës rregulluese e cila trajtohet $S=504 \text{ m}^2$ dhe sipërfaqe jashtë vijës rregulluese e cila nuk trajtohet $S=36 \text{ m}^2$;
- Etazhiteti i lejuar për objekte sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, duhet të jetë max. P+2;
Sipas projekt propozimit B+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e shpëtës së ndërtesës, sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është max.30%:
 $S=504 \times 0.3=151.2 \text{ m}^2$ / sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024,
 $S=121.44 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Bazuar në kriteret e Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, koeficienti ndërtimor është i përcaktuar me etazhitet maksimal P+2 dhe ajo sipërfaqe 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-bodrome;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës (ISPN) është 0.8, dhe duhet të jetë;
 $S=504 \times 0.8=403.2 \text{ m}^2$ / sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024,
 $S=357.73 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të bodrumit është max. 50%, bazuar në Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, dhe kjo sipërfaqe duhet të jetë:
 $S=504 \times 0.5=252.0 \text{ m}^2$ / sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024,
 $S=114.85 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti minimal i shfrytëzimit të parcelës me gjelbërim (ISHPGJ) është min. 50%, bazuar në Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, dhe ajo duhet të jetë:
 $S=504 \times 0.5=252.0 \text{ m}^2$ / sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024,
 $S=302.7 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- 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 në objekt duhet të jetë nga rruga e planifikuar;
- Distanca minimale e objektit nga bordura e rrugës, duhet të jetë:
- E përcaktuar sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024;
- Distanca e objektit nga kufiri me parcelat fqinje duhet të jetë:
- për fasada me kthina primare $L=0.5 \text{ H}$,
- për fasada me kthina sekondare $L=0.2 \text{ H}$,
- me marrëveshje me fqin L ≥ 0 ;
- Arkitektura- dukja e jashtme (fasadat) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të efijencës së energjisë, të qëndrueshme dhe duhet t'i përshtatet ndërtesave të rrethinës;
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendpакrim, për njësi;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve nuk duhet të dal jashtë parcelës ndërtimore.

- Të bëhet aplikimi i të gjitha kritereve, normave dhe standardeve urbane, të planifikimit dhe arkitektonike të përcaktuara nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024.

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 ndërtësës (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"-Ngrohitorja 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 ndërtësave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Inçizimin gjeodezik;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m', me ndërtësas ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të inçizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtësës 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 ndërtësës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, 3D - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës, kanalizim dhe rrjetin e energjisë elektrike;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore - zejtare, me paramasë dhe parallogari;
- 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 të mbrojtjes nga zhurma, me analiza konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme

VII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.850-1, ZK Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "Arë e klasës 5", dhe me Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, kjo hapësirë është e planifikuar për destinim banimi – "banim individual i ulët", për ndërtimin e ndërtësës sipas kërkesës për marrje të lejes ndërtimore, duhet të bëhet ndërrimi i destinimit të shfrytëzimit. Ky ndërrim realizohet duke u bazuar në Ligjin nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore, neni 11 dhe 13, dhe Udhëzimin Administrativ Nr. 41/2006, neni 7, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti 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 me nr. 850-1, me S=504 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.

VIII.Ndërrimi i destinimit të parcelës kadastrale nr.850-1, ZK Sofali - meqenëse parcela kadastrale nr.850-1, ZK Sofali, në bazë të Çertifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "Arë e klasës 5", me sipërfaqe S=504 m², dhe sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, në këtë parcelë lejohet ndërtim i ulët me destinim banimi, kjo drejtori jep pëlqimin që parcelës kadastrale nr.850-1, ZK Sofali, ti ndërrohet destinimi në parcelë me shfrytëzim ndërtimi.

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 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 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës dhe investitorit);

X. 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 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.

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.

Arsyetim

Investitori Shemsi Haziri, nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-36939/20 dt. 14.02.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, 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 e parcelës kadastrale nr.850-1, Çertifikatë dhe Kopja e planit (kopje të vërtetuara).*
- *Inçizimi gjeodezik i ngastrave kadastrale: nr.850-1 dhe 850-2, ZK Sofali, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr.09;*
- *Projektin konceptual arkitektonik, të hartuar nga N.T.P. "Pro Joni" sh.p.k., Fatijon Ibrahim, me numër të regjistrimit të biznesit nr.811298935;*
- *Shkresën "Lista e kordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre" të njësive: 850-1 dhe 850-2, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr.09;*

- Vërtetimin mbi kryerjen e obligimeve tatimore, në emër të "Shemsi Haziri", me nr.92020061842 dt.14.12.2020;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të pronarit;
- Fotot e lokacionit.

Pas kontrollimit të projektit konceptual nga përgjegjësi për komunikacion i kësaj drejtorie, i njëjti ka konstatuar si në vijim: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Shemsi Haziri, në lagjen "Sofalia", Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-36939/20 dt.14.02.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, "Çelë Ukaj", sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe në kohën kur realizohet rruga sipas Planit Rregullues të "Sofalisë"."

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, 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, nenit 12 dhe 13 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, si dhe pas përfundimit të procedurës së vendosjes së njoftimit publik, i cili ka qëndruar në lokacion për 5- pesë ditë (27.02.2020 – 03.03.2020), meqenëse gjatë kësaj kohe nuk është pranur ndonjë koment apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumentit të planifikimit hapësinor 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: Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024;

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 u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, kësaj drejtorie, Qendrës për shërbim me qytetarë dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-36939/20 dt.14.02.2020.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-36939/20 DT. 29.04.2020

Zyrtari:

Liridon Gashi



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi



