



01-444

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 5 dhe 18 e Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44, të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 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, Vendimit 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02-37649/24 dt. 15.03.2024, të aplikuesit / pronarit Mentor Krasniqi, rr. Elez Berisha, nr. 34, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të ndërtesës individuale banimore-shtëpi familjare, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me dt. 31.05.2024, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Mentor Krasniqi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/02-37649/24 dt. 15.03.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për lejimin e ndërrimit të destinimit të përdorimit të ndërtesës, shtëpi individuale-shtëpi familjare, me etazhitet P+4, në hapësirë afariste-administrative, e cila gjendet e ndërtuar në parcelën kadastrale nr. 1536-141 ZK Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, me trajtim edhe të parcelës ndërtimore nr. 1536-142 ZK Prishtinë, në pronësi të aplikuesit / pronarit te njëjtë.

II. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr. 1536-141 dhe 1536-142 ZK Prishtinë dhe ndërtesave, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban, është:

- 1536-142 ZK Prishtinë..... S=4826 m².....Mentor Krasniqi.....“tokë ndërtimore”;
- 1536-141 ZK Prishtinë..... S=305 m².....Mentor Krasniqi.....“tokë ndërtimore”;

Sipërfaqja e përgjithshme: S=5131 m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në certifikatën e njësisë parcela kadastrale nr. nr. 1536-141 dhe 1536-142 ZK Prishtinë, janë të ngarkuara me hipotekë nga “Pro Credit Bank” sh.a. 10102346/21 dt. 07.05.2021;
- Në bazë të dokumentacionit të prezantuar- certifikatave të njësisë kadastrale dhe të gjendjes faktike në terren-matjeve gjeodezike, në kuadër të parcelës ndërtimore nr. 1536-141 dhe 1536-142 ZK Prishtinë, gjenden të ndërtuara ndërtesat, si në vijim:

a) Në kuadër të parcelës ndërtimore nr. 1536-141 ZK Prishtinë, gjendet ndërtesa shtëpi individuale-shtëpi familjare, me etazhitet P+4 e legalizuar sipas Vendimit për dhënie të Certifikatës së Legalizimit, nr. 05-356-38969 dt. 14.02.2020, me destinim Shtëpi me afarizëm/komerciale – Shtëpi e kategorisë së II, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, dhe ku sipas certifikatave të njësisë kadastrale, ndërtesa me etazhitet P+4, është përbërë nga gjashtë njësi kadastrale – dy njësi afariste dhe katër njësi banimore, në etazhe dhe me sipërfaqe, si në vijim:

- Në katin përdhësë, gjendet lokali afarist, i regjistruar si njësi afariste O-71914059-01536-55-1647-1-1-0, me S=67.96 m² dhe O-71914059-01536-55-1647-2-1-0 me S=53.00 m²;

- Në katin e I-rë, gjendet njësia banesore, e regjistruar si njësi banimore O-71914059-01536-55-1647-3-1-0, me S=143.33m²;
- Në katin e II-të, gjendet njësia banesore, e regjistruar si njësi banimore O-71914059-01536-55-1647-3-2-0, me S=143.33m²;
- Në katin e III-të, gjendet njësia banesore, e regjistruar si njësi banimore O-71914059-01536-55-1647-3-3-0, me S=143.33m²;
- Në katin e IV-të, gjendet njësia banesore, e regjistruar si njësi banimore O-71914059-01536-55-1647-3-4-0, me S=143.33m²;

b) Në kuadër të parcelës ndërtimore nr. 1536-14 ZK Prishtinë, gjendet ndërtesa afariste e pajisur me certifikatë të përdorimit dhe e regjistruar në regjistrin kadastral, O-71914059-01536-55-1647-3-4-0, me sipërfaqe totale të ndërtimit S=3646.39 m²;

- Njësitë banesore të ndërtesës shtepisë së kategorisë së II, përbëhen nga këto kthina: dhoma te ditës, kuzhina, 2 dhoma gjumi, nje banjo, një WC dhe katër ballkona;
- Lartësia e katit/banesës dysheme-plafon është h~265cm, ndërsa lartësia e lokalit, dysheme-plafon është h~300cm;
- Niveli i dyshemesë së përdhësës është në nivelin e njëjtë me platonë hyrëse në ndërtesë;
- Ndërtesa ka qasje direkte në rrugën publike, “Elez Berisha”;

III. Kushte ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banimore në hapësirë afariste-administrative, të ndërtesës nga pika I e këtij Vendimi, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane të “Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit 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, , të u bazua në dokumentacionin e prezantuar, dhe ato janë:

- Organizimi & qasjet në kompleks, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjdhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore nr. 1536-141 dhe 1536-142 ZK Prishtinë, planifikohet të ndërrohet destinimi i përdorimit të ndërtesës shtepisë së kategorisë II, me etazhitet P+4, nga destinimi I përdorimit për banim, në destinim afarist-administrativ, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas project propozimit, si në vijim:

Ndërtesë afariste-administrative

Ndërtesa “1” – S=3,646.39m² / 2429.35 m², mbi tokë + 1217.04 m², nën tokë /,

Etazhitet: B+P+1;

Ndërtesa “2” – S=694.28m² / 694.28, mbi tokë +0.00 m², nën tokë/,

Etazhitet: P+4;

Totali: S=4340.67m² / 3123.63m², mbi tokë + 1217.04m², nën tokë

- Parcelat kadastrale, të trajtuara me këto kushte ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa afariste-administrative, janë me sipërfaqe S=5131 m²;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të kompleksit, të jetë destinim “afarist-administrative” si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=5131 x 0.4=2052.40m² / sipas Vendimit të Kryetarit të Komunes se Prishtines/
S=1887 m² / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Vendparkimet të sigurohen bazuar ne UA, 08/2017, per Normat teknike te planifikimit hapësitor, gjegjësisht dy vendparkingje për çdo 100 m² të neto sipërfaqes së administrates, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit 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;
- Gjatë punëve ndërtimore të shndërrimit, duhet të ruhet forma, madhësia dhe konstrukcioni i hapësirës ekzistuese, dhe nuk lejohet intervenim në sistemin konstruktiv 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 njësive banesore 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 ndërteses dhe projektin zbatues për shndërrimin e njësive banimore në fjalë, i hartuar nga institut apo organizatë profesionale, i/e licencuar;
- Projekti i planifikuar duhet të punohet ashtu që sipërfaqja e regjistruar dhe të prezantuar, të mos ndryshojë nga certifikata e regjistrimit te njësive banesore;
- Hyrja në hapësirën që planifikohet ti ndërrohet destinimi, nuk mund të jetë me e lartë se kuota e përdhësës, si dhe të bëhet nga ana e përparme e ndërtesës, përkatësisht kah ballorja e ndërteses, përmes nivelit te pllatose ne murin e ndërtesës.
- Nuk lejohet asnjë ndërhyrje në elementet konstruktive të ndërtesës;

IV. Bashkimi i parcelave nr.1536-141 dhe 1536-142 ZK Prishtinë, në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – “zgjdhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar.

Kjo Drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-“zgjdhja urbane” & manualit i bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit të do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - “zgjdhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

V. 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-“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. Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

VI. Me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, aplikuesi duhet te prezantoj Pëlqimin nga pengmarrësi "Pro Credit Bank" sh.a, për lejim të ndërrim të destinimit të përdorimit të ndërtesës ekzistuese, që gjendet në kuadër të parcelës kadastrale të regjistruar në hipotekë.

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.

A r s y e t i m

Aplikuesi, Mentor Krasniqi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02-37649/24 dt. 15.03.2024, i është drejtuar kësaj Drejtorie, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, të ndërtesës ekzistuese, e cila gjendet e ndërtuar në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Te bashkangjitur me kërkesë, ka prezantuar:

- Certifikatat e njësive kadastrale nr. O-71914059-01536-55-1647-3-1-0, O-71914059-01536-55-1647-3-2-0, O-71914059-01536-55-1647-3-3-0, O-71914059-01536-55-1647-3-4-0, Zk. Prishtinë;
- Aktvendimin nr. 011-940/01-0002081/20Nj dt. 03.06.2020;
- Vendimi per dheinien e Certifikates se Legalizimit nr. 05-356-38969 dt. 14.02.2020;
- Kopje e dokumentit të identifikimit.
- Pëlqimi Lrp. nr. 5594/21 dt.12.10.2021 i fqit, Shukrije Shabani, për shëndrrimin e banesës në lokal.
- Leternjoftimi I pronarit Mentor Krasniqi;
- Projekti ideor, me foto te terrenit per nderrimin e destinimit te njesive banesore ne njesi afariste, per kater etazhe te ndertesës;
- Matjet gjeodezike te shtepise se kategorise se II, per ndertesën, punuar nga kompania e licencuar "Geomatika-Arch" Shpk, me nr te licences 1 leshuar me dt. 15.07.2021;

Drejtoria e Urbanizmit, bazuar ne kërkesën 05 nr.350/02-37649/24 dt. 15.03.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për lejimin e ndërrimit të destinimit, të përdorimit të hapësirës banimore në hapësirë administrative, të ndërtesës /shtëpi e kategorisë II, per katër etazhet e regjistruara si njësi te veçanta, O-71914059-01536-55-1647-3-1-0, O-71914059-01536-55-1647-3-2-0, O-71914059-01536-55-1647-3-3-0, O-71914059-01536-55-1647-3-4-0, Zk. Prishtinë, në kuadër të ndërtesës me etazhitet P+4, në rr. Elez Berisha, në Prishtinë, ka konstatuar se Me "Vendimi per dheinien e Certifikates se Legalizimit" nr. 05-356-38969 dt. 14.02.2020, pronari Mentor Krasniqi ka legalizuar ndërtesën me etazhitet P+4, me njësi te veqanta, ne përdhese dy lokale afariste dhe ne 4 etazhe me njësi te veqanta te banimit;

Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 03.04.2024, ka vendosur njoftimin publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 07.04.2024 dhe me që ndërkohe

kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në kushtet dhe kriteret legjislacionit ne fuqi dhe "Planit Zhvillimor Urban-PZHU" në Prishtinë, parcelat kadastrale, nr.1536-141 dhe 1536-142, ZK Prishtinë, duhet të bashkohen dhe të trajtohet si nje parcele e vetme per ti përmbushur kriteret e numrit te nevojshëm te parkingjeve dhe gjelbërimit. Ne procedure te shqyrtimit te kësaj kerkese eshte trajtuar parcela ndertimore 1536-142 Zk Prishtine, ne baze te se cilës eshte konstatuar se pas bashkimit te parcelave ne fjale plotësohen te gjitha kriteret per ndërrim te destinimit te njësive banimore te Shtepise se kategorisë se II, ne hapësira administrative.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të dokumentacionit të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative dhe Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore – afariste 01 Nr. 110-12048 dt. 29.03.2012, konstatoi 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 këtij Vendimi, për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" dhe manuali i bashkimit të parcelave.

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: Kërkuessit; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

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

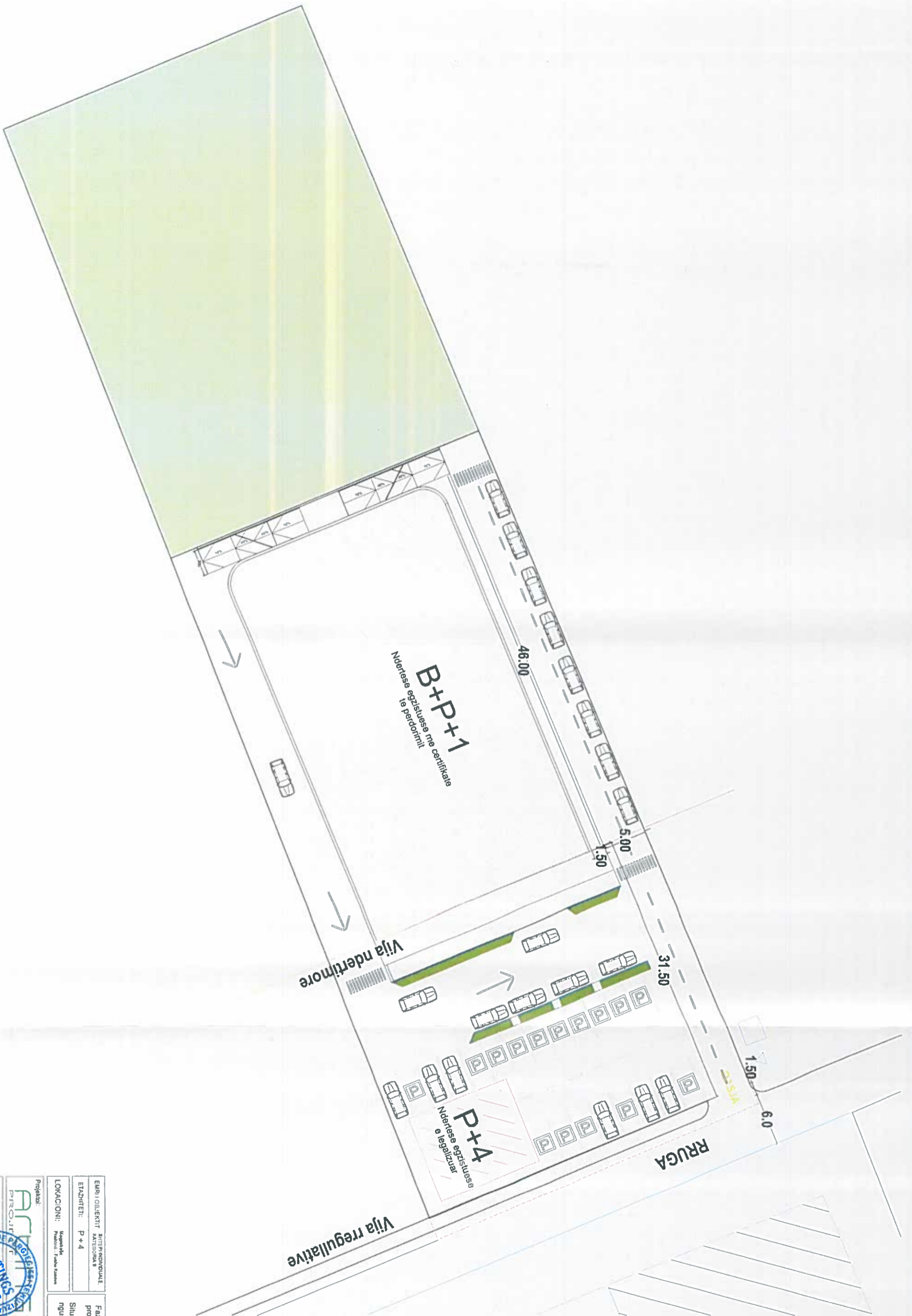
DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-37649/24 DT. 31.05.2024

Zyrtari,
Lindita Beqiri



Udhëhoqëse e sektorit,
Nazife Krasniqi





B+P+1
Ndertese egzistuese me certifikate

P+4
Ndertese egzistuese e legjeshuar

VIA ndertimore

VIA regullative

RRUGA

EMRI I OBIJEKTT	SHTETI PLAGUEMBREZUES	Faza e projektit:
ETAZHETI:	P + 4	Situacioni i ngushtie
LOKACIONI:	Komuna e Prishtines, Fshati Krasno	
PROJEKTI		
DATA		
INVESTITORI	Manjor Kasanji	



ARTIM PROJEKTI

ARTIM PROJEKTI