

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 21,44, 45, 84 & 132 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, UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së 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, Vendimit Nr.A-29/23 dt.20.10.2023 të MMPHI-së – Departamentit Ligjor të MMPH-së, dhe kërkesës, 05 nr.350/02-38058/23 dt.21.02.2023, për rishqyrtim të kërkesës të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-227377/21 dt.31.10.2022, në emër të aplikuesit/pronarit Ramadan Berisha nga Prishtina, me adresë; rr Pogradeci, nr.5, lagjia Hajvali, Prishtinë, dhe për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual, për ndërtimin e ndërtesës individuale të banimit me afarizëm-restorant, me etazhitet S+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal – PZHK-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rishqyrtimit të çështjes administrative, me dt. 04.09.2024, merr këtë:

V E N D I M CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, aplikuesi/pronari Ramadan Berisha, sipas kërkesës 05 nr.350/02-38058/23 dt.21.02.2023, për rishqyrtim të kërkesës të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-227377/21 dt.31.10.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale të banimit me afarizëm-restorant, me etazhitet S+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal – PZHK- së, në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale, nr.652-2 ZK Hajvali, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar;

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, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë ekzistuese urbane”.

Pronarët, me shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK”, me referencë 04nr.350/01 230726/21 dt.28.10.2021, të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës, është:
 - nr. 652-2.....S=1534 m².....Ramadan Berisha.....“arë e klasës 4”;
 - **Totali : S=1534m²;**
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshhtë;

- Qasje e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, Nacionale N25.2 drejtimi Prishtinë – Gjilan, ana e djathtë, në pronësi shtetërore, me gjendje faktike rrugë e afsalltuar dhe, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Bazuar në certifikatën e njësisë parcela kadastrale nr.652-2 ZK Hajvali, është e ngarkuar me hipotekë nga “ PriBank” sh.a. Nr.K1023/296 dhe K1023/298 dt. 21.05.2024;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, mbi këndin verilindor të parcelës kadastrale nr. 652-2 ZK Çagllavicë, kalojnë largpërçuesit e tensionit të lartë;
- Me aktin noterial “ Deklaratë - Pëlqim për zbatimin e ndërtimeve në favor të parcelave fqinje”, përpiluar te Noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP.nr.5679/2021 dt.07.10.2021, pronari i parcelës nr.653-1-27 ZK Hajvali, z.Hajdar Hajdari, jep pëlqim për ndërtim deri në distancë prej min. (100 centimetër) 1m’;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa afariste.

IV. **Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e ndërtesës individuale të banimit & afariste – me S+P+1, si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të parcelës kadastrale nr.652-2 ZK Hajvali, bazuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-së dhe rrethinës në diametër prej 50m’, 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-“zgjidhjen urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 652-2 ZK Hajvali, planifikohet ndërtimin e ndërtesës individuale të banimit me afarizëm-restorant, me etazhitet S+P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
 - $S = 897.56 \text{ m}^2 / 763.40 \text{ m}^2$ sipërfaqe mbi tokë dhe 134.16 m^2 sipërfaqe nën tokë/
 - Etazhitet: S+P+1
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 652-2 ZK Hajvali;..... me $S = 1193 \text{ m}^2$;
 - **Totale; $S = 1193 \text{ m}^2$;**
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 652-2 ZK Hajvali;..... me $S = 341 \text{ m}^2$;
 - **Totale; $S = 341 \text{ m}^2$;**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max. 30 %;
 - $S=1193 \times 0.3 = 357.90 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së /,
 - $S=335.72 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- 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-bodrome;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
 - $S= 1193 \times 0.6 = 715.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/,
 - $S= 268.32 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas 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:

- $S=1193 \times 0.4 = 477.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,
- $S=478 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së planifikuar, të jetë për banim individual me afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, si dhe për funksione tjera në shërbim të tyre etj. sipas projekt propozimit dhe duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, sipas nenit 18, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim;
- Etazhitei sipas PZHK-së është P+1 etazhe mbi tokë, sipas projekt propozimit dhe i miratuar është S+P+1, duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, sipas nenit 18, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim);
- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet individuale për banim në fshatra, duhet të jetë 3-5 metra;
- 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 në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese e lagjes;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- 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.652-2 ZK Hajvali, do të realizohet sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e përcaktuar në manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Besart Maxhuni nga Prishtina, me licencë nr.7.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe Manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës).*

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. dhe PTK-ja.

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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, 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, 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 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 - "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;*
- *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 - zeytare;*
- *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, mobiluarin 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 vend ndërtim", 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;*

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 50m², 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. Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale 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;

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 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 e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar 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 bashkë investim (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);

XI. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 652-2 ZK Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3", 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. 652-2 ZK Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e 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 Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1193 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.

XII. Pagesa e taksës 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.43/01-94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin;

XIII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimin për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumentit të planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së vendimit.

A r s y e t i m

Ministria Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës – Zyra e Zëvendësuesit të Sekretarit të Përgjithshëm, me Vendimin Nr. A-29/23 dt.20.10.2023, ka aprovuar si të bazuar ankesën e Ramadan Berishës nga Prishtina, ka shfuqizuar Vendimin 05nr.350/02-227377/21 dt.25.10.2021 të Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, si dhe ka detyruar të njëjtën të veprojë konform dispozitave të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dhe PZHK-së, dhe të njëjtin vendim ky organ e ka proceduar në Drejtorinë e Urbanizmit, përmes shkresës aktit përcjellëse, 05nr.035/02 - 225697/23 dt.27.11.2023, për trajtim të mëtutjeshëm;

Me kërkesën 05 nr.350/02-38058/23 dt.21.02.2023, për rishqyrtim të kërkesës të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-227377/21 dt.31.10.2022, dhe ne 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 nr. 652-1 dhe 651-2 ZK Hajvali, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914002-00652-1 dhe 00652-2 ZK Hajvali, në emër të Ramadan (Bahtijar) Berisha, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 652-0 ZK Hajvali, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914002-00652-0 ZK Hajvali, në emër të Ramadan (Bahtijar) Berisha, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ramadan (Bahtijar) Berisha, nr. 114336/21, dt. 18.06.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Ramadan Berisha;*
- *Shkresën “Informim nga “Plani Zhvillimor Komunal” - PZHK-së, me referencë.04-350/01-230726/21 dt. 28.10.2021, të datës 01.11.2021, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;*

- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 652-0 ZK Hajvali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi me nr. të licensës 105;
- Manualin i ndarjës, së parcelës, punuar nga gjeodeti i licencuar Besart Maxhuni, nga Prishtina, me licencë nr. 7;
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 652-0 ZK Hajvali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Besart Maxhuni, nga Prishtina, me licencë nr. 7;
- Shkresën "Pëlqim për lejimin e ndërtimit të objektit në parcelën e regjistruar në hipotekë në "PriBank", Sh. a, të datës 24.05.2024, dhënë nga "PriBank" sha, në Prishtinë;
- Aktin noterial "Deklaratë-Pëlqim", i pronari të parcelës kadastrale nr.653-1, i cila jep pëlqim fqiu të tij z.Ramadan Berisha nga Prishtina, të ndërtojë ndërtesën e banimit me afarizëm me afariste në parcelën e tij e cila gjendet afër parcelës time me afërsi deri në 100 (centrimetra) metra nga vija e kufizuese të parcelës, i përpiluar dhe noterizuar te noter Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.nr. 5679/2021 dt.07.10.2021;
- Shkresa "Raport i komisionit profesional për ofrimin e kushteve teknike për ndërtime në afërsi të stabilimenteve elektroenergjetike të tensionit të lartë", nr. 202 dt. 03.02.2022, lëshuar nga Operator Sistemi Transmisioni dhe Tregu –KOSTT, sh.a;
- "Vendim" 01 Nr. i Prot. 7068 dt. 17.08.2021, Jepet pëlqimi për ndërtimin e , lëshuar nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës;
- "Kontratë Për Shfrytëzimin e Brezit Rrugor" Nr. i Prot.1197 dt. 27.08.2021 e lidhure në mes të pronarit z.Ramadan Berisha dhe Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës;
- Fotot e ndërtesës dhe lokacionit;
- Certifikata e biznesit e "IB ARCHITECTA" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.810837750;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projekti infrastrukturës, në kopje të fortë/fizike dhe pa kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Infrastruktura" Sh.p.k, me numër unik identifikues 811270909;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës së banimit me afariste-restaurant, në kopje të fortë/fizike dhe pa kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "IB ARCHITECTS" Sh.p.k, me numër unik identifikues 810837750;

Drejtoria e Urbanizimit pas pranimit të vendimit nga organi i shkallës së dytë – MMPHI-ja, përmes shkresës së protokolluar 05nr.035/02–225697/23 dt.27.11.2023 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim lënde" 05nr.350/02 – 38058/23 dt.21.02.2023 si dhe kërkesën për kushte ndërtimore të kërkuarit Ramadan Berisha nga Prishtina, si dhe dosjen e lëndës 05nr.350/02 – 227377/21 dt.25.10.2021, mori në rishqyrtim dosjet e lëndëve/ kërkesat e lartcekura dhe konsultimit të dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHK-së, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, në mënyrë kronologjike konstatoi, se:

Paraprakisht, kërkuari Ramadan Berisha nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 –227377/21 dt.25.10.2021, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale të banimit me afarizëm - Restaurant, me S+P+1, në kuadër të PZHK-së, konkretisht parcelës kadastrale nr.652-2 ZK Hajvali (në pronësi/posedim Ramadan Berisha).

Kjo drejtori në fazën fillestare të trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, përmes shkresës "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02–227377/21 dt.25.10.2021, ka kërkuar nga kërkuari që dokumentacionin e prezantuar ta plotësojë edhe me dokumentacion shtesë:

- Parcela kadastrale nr. 652-0 ZK Hajvali, në kuadër të së cilës është kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual, për ndërtimin e ndërtesës së banimit me afariste-restaurant, me etazhitet S+P+1, përfshihet në kuadër të "Planit Zhvillimor Komunal", miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "zonë ekzistuese urbane".
- Të prezantohet shkresën "Pëlqim për lejimin e ndërtimit të objektit në parcelën kadastrale 652-0 ZK Hajvali e regjistruar në hipotekë në "Banka Kombëtare Tregtare Kosovë" Sh.A – BKT-së, dhe pëlqim nga borxhliu "N.H. Brillant", për ndërtimin e ndërtesës së banimit me afariste-restaurant;

- Ndarja e parcelës kadastrale nr. 652-0 ZK Hajvali, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, (pas në parcelë ndërtimore sipas ortofotës figurojnë 10 (dhjetë) objekte, sipas ligjit në fuqi në një parcelë lejohet ndërtimi i vetëm një ndërtese), të punuar nga gjeodeti i licencuar;
- Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin kërkohen caktimi i kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "zonë ekzistuese urbane", me etazhiteti është P+1, bazuar në rrethinën-diametrin prej 50 m', dhe sipas projekt propozimit nuk ka ndërtesa kolektive, dhe nuk lejohet ndërtesa kolektive, por vetëm shtëpi individuale, bazuar në perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste, për të cilën pala ka prezantuar projektin konceptual, ndërtesa kolektive me dy njësi banesore.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore - (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të përdheses, sipas "Plani Zhvillimor Komunal – PZHK-së" lejohet ndërtimi me etazhitet maksimum P+1 (përdhese plus një kat) me koeficient të ndërtimit 30% për pjesën e dedikuar për banim;
- Të respektohet indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), 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%;
- Sipas "Plani Zhvillimor Komunal – PZHK-së, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve, ndërsa distancat e vendosjes së ndërtesës ndaj kufirit të parcelës fqinje është 3 m', më marrëveshje me fqinun, e parcelave deri në bashkim të plotë;
- Të prezantohet vija rregullative dhe vija ndërtimore, në të cilën distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objekte individuale për banim në fshatra duhet të jetë 3-5 metra;
- Projekti konceptual i prezantuar duhet të jetë të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara; Dukja e jashtme e ndërtimit, perspektivë, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe përcaktimi i kotës +/- 0.00 (hyrjes në përdhese) në ndërlidhje me kotën absolute (ndërlidhja e kotës +/- 0.00 me lartësinë mbidetare, i nënshkruar dhe i vulosur nga kompania projektuese dhe të prezantohet "Situacioni i ngushtë" në gjashtë kopje, i vulosur dhe nënshkruar nga arkitekti/e përgjegjës;
- Sipas ekspertit të komunikacionit, i cili vepron në kuadër të drejtorisë, duhet të planifikohet zgjerimi i rrugës ekzistuese, në parametrat 1.25-5.5-1.25m', trotuar-rrugë-trotuar, andaj duhet të planifikohet vija rregulluese në distancë prej 1.25 m', dhe distanca e vijës ndërtimore të jetë 3.0-5.0 m' nga vija rregulluese;

si dhe në shkresë është përcaktuar afati i plotësimit prej tetë (8) ditësh, (pala është njoftuar me shkresën me dt.03.10.2022). Kjo drejtori pas kalimit të afatit dhe mos plotësimit të dokumentacionit të kërkuar, me Vendim 05nr.350/02 – 227377/21 dt.25.10.2021, ka refuzuar kërkesën për kushte ndërtimore duke dhënë edhe arsyet e refuzimit;

Kërkuesi, Ramadan Berisha, pas pranimit të vendimit të refuzimit dhe duke shfrytëzuar të drejtën e ankimit, përmes shkresës "Ankesë" 05nr.070/01-4684/23 dt.10.01.2023, ka kundërshtuar vendimi e Drejtorisë së Urbanizmit, të cilën ankesë kjo drejtori, pas konsultimit të përmbajtjes së saj, përmes shkresës "Akt përcjellës" 05nr.070/01-4684/23 dt.20.01.2023 ka proceduar ankesën me dokumentacion të nevojshëm te organi i shkallës së dytë MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së. MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së pas pranimit të shkresës së lartcekur me dokumentacion, përmes Vendimit Nr.A-29/23 dt.20.10.2023 ka vendosur:

I. Aprovohet si e bazuar ankesa e Ramadan Berisha nga Prishtina, me adresë; rr Pogradeci, nr.5, lagjia Hajvali, Prishtinë

II. Detyrohet Drejtoria për Urbanizëm, Komuna Prishtinë të veproj sipas këtij vendimi dhe të nxjerr aktin administrativ.

ku organi i shkallës së dytë e ka arsyetuar vendimin e marr, si dhe përmes shkresës së protokolluar, të njëjtin vendim e ka proceduar në Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës;

Kjo drejtori pas zhvillimit të procedurave paraprake për trajtimin e kërkesës për kushte ndërtimore, analizimin e Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të “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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, me datë 06.06.2024 ka vendosur afishen “Njoftim publik” në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 10.06.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkesve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshirë edhe pronarët / poseduesit e parcelës kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur komente nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë lagje.

Aplikuesi me rastin e aplikimit, me dokumentacionin ndërtimor, ka prezantuar shkresën “Pëlqim për lejin e ndërtimit të objektit në parcelën e regjistruar në hipotekë në PriBank”, të datës 21.05.2024, dhënë nga “PriBank” sha, në Prishtinë, në bazë të të cilit i është dhënë pëlqimi për ndërtimin e objektit për banimit me afarizëm.

Meqenëse parcela kadastrale nr. 652-2 ZK Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “arë e klasës 3”, 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, 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, obligohet aplikuesi që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojë këtë çështje, duke ju drejtuar me kërkesë kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, dhe e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural.

Po ashtu, në bazë të gjendjes faktike dhe incizimit gjeodezik të prezantuar, është konstatuar se mbi këndin verilindor të parcelës kadastrale nr. 652-2 ZK Hajvali, kalojnë largpërçuesit e tensionit të lartë, andaj është kërkuar nga aplikuesi, me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për kushte ndërtimore, ka prezantojë kushtet teknike për ndërtim të ndërtesës së planifikuar, në kuadër të parcelës nr. 652-0, të dhëna nga KOSTT-i, si në vijim;

- Nuk lejohet asnjë lloje i ndërtimit, për çfarëdo destinimi dhe asnjë veprimtari tjetër në hapësirën nën linjën e lartë cekur.
- Lejohet ndërtimi i objektit të banimit dhe afarist në distancë me të madhe se 5 m (pesë metra) ndaj projekcionit horizontal të përçuesit të skajshëm të linjës së lartcekur.

Përmes shkresës 05 Nr.350/02-227377/21/1 dt.21.12.2021, aplikuesit ka prezantuar Aktin administrativ “Vendim” me Nr. i Prot.7068 dt.17.08.2024 dhe Aktin administrativ “Kontratë për shfrytëzimin e brezit rrugor” Nr. i Prot.1197 dt.27.08.2021, për shfrytëzimin e brezit rrugor për t’ia lejuar hyrjen dhe daljen në rrugën Nacionale N-25.2 drejtimi; Prishtinë - Gjilan në pronësi të Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës për zhvillimin e veprimtarisë “Restorant”;

Në procedurën e shqyrtimit të kërkesës, pas vizitës së zhvilluar në teren më datën 21.08.2024, është konstatuar se i lartpërmenduri, ka filluar zhvillimin e punëve ndërtimore për ndërtimin e banimit me afarizëm-restorant, pa siguruar lejen ndërtimore nga organi kompetent, përkatësisht nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës. Bazuar në Aktvendimet, me referencë 09 Nr. 345/02-104134/24 dt.08.08.2024, të Drejtorisë së Inspektionit-Sektorit i Ndërtimit, pala është urdhëruar të ndërpres punët e mëtejme në ndërtimi i objektit individuale dhe të pajiset me leje ndërtimi. Më tutje, pas shqyrtimit dhe analizimit të manualit gjeodezik “Matja e objektit” ndërtimor në parcelën kadastrale nr. 652-2 ZK Hajvali, punuar nga gjeodeti i licencuar Besart Maxhuni me nr. të licensës 7, (i datës 16.08.2024), dhe pas vizitës të zhvilluar në teren të datë 21.08.2024, është konstatuar se; pronari më punime ka arritur punimin e themeleve dhe shtyllave afërsisht me dimensione 24 x 10.50 m, dhe se ndërtimi i filluar, përkatësisht pozicionimi i ndërtesës është bërë në bazë kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor – Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së në fuqi, dhe të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të prezantuar, kjo drejtori ka vazhduar me procedurën për pajisje me leje ndërtimore, konform nenit 15 dhe 16 të Udhëzimit

Administrativ – MMPH Nr. 05/2017 për Mbikëqyrjen inspektuese dhe procedurën për lëshimin e certifikatës së përdorimit;

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-“zgjdhjes urbane”, ka konstatuar se në hapësirën ku janë përcaktuar kushtet ndërtimor nuk ka plan rregullues urban, andaj ky organ është i mendimit që duhet të veproj sipas pikës 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, dhe sipas kësaj shtimi edhe i një etazhi të ndërtesës nga P+1 sipas planit në S+P+1, nuk do të ishte në kundërshtim me rrethinën – diametrin prej 50m’, por ndërtesa nuk do të plotëson kushtet dhe kriteret e përcaktuar me PZHK, (kurse të rrethinës po), andaj në mënyrë verbale ka kërkuar nga kërkuesi që të prezantoj pëlqim nga pronaret e parcelave kadastrale nr.653-1 ZK Hajvali, të cilën edhe kërkuesi e ka prezantuar aktin noterial “*Deklaratë Pëlqim*”, i përpiluar dhe noterizuar të noter Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.nr. 5679/2021 dt.07.10.2021, ku bazuar në këto akte noteriale distancat nga kufiri i parcelës me afërsi deri në 100 (centrimetra) metra nga vija e kufizuese të parcelës;

Pas kompletimit të dosjes së lëndës kjo drejtori duke u bazuar edhe në rregullativen ligjore në fuqi, dhe praktikën e zhvilluar në të kaluarën, konstatoi se projekte propozimi konceptual me Planin e situacionit – “zgjdhja urbane” i prezantuar nuk është në kundërshtim me rregullativën ligjore në fuqi, por i njëjti është i bazuar rrethinën e diametrit prej 50m’, sikur që parashihet në pikën 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, dhe diskrecionin që përcakton pika 3 e nenit 4 të LPPA-së nr.05/L-03, dt. 21.06.2016, andaj edhe vendosi që kërkesën ta miratoj, gjegjësisht ndryshoj-plotësoj kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, dhe njëherë të lejoj shtimin e një etazhe të ndërtesës afariste-banesore, dhe atë nga etazhitet P+1 në etzhitetin S+P+1, ku bazuar në përmbajtjet dhe sipërfaqet e etazheve konstatohet: Suteren me S=268.32 m² dhe destinim afarizëm; Përdhese me S=335.72 m² me destinim afarizëm; Kati 1 me S=293.52 m² dhe destinim banim;

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

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ramadan Berisha, në Hajvali, të Prishtinës, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-227377/21 dt.25.10.2021, kyqja për automjete në rrugën ekzistuese “Pogradeci” dhe planifikimi i vendparkingjeve në kuadër të kësaj zgjidhjeje për ndërtesën afariste - banimore, me etazhitet S+P+1, mund të pranohet si e tillë, ndërsa për zgjerimin, respektivisht parashikimi i shiritit për nxitim në rrugën nacionale N25.2 sipas situacionit të prezantuar, drejtimi Prishtinë - Gjilan, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës.

Me qenëse rruga nacionale N25.2 është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi rrugët nr.2003/11 dhe UA. 09.2015 “Për kyçe në rrugët nacionale dhe rajonale”, duhet të sigurohet pëlqimi për kyçe, respektivisht shiriti për nxitim me situacion të aprovuar nga kjo Ministri.

Kyqja në rrugën “Pogradeci”, duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçes. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave afariste për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “UA. MMPH-Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor” dhe “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” 01-030/01-236535/23, dt.26.12.2023.”

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 22, 45, 84 & 132 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e

kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç`rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - “zgjdhja urbane” të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHK-së dhe rrethinës në dritën e diametrit prej 50m’, si dhe Vendimit Nr.A-29/23 dt.20.10.2023 të MMPHI-së, për atë hapësirë, andaj edhe ka caktuar kushtet ndërtimore, në emër aplikuesit/pronarit Ramadan Berisha nga Prishtina, me adresë; rr Pogradeci, nr.5, lagjia Hajvali, Prishtinë, për ndërtimin e ndërtesës individuale me afarizëm-Restorant, me S+P+1, në kuadër të PZHK-së, konkretisht parcelës kadastrale, nr.652-2 ZK Hajvali, sipas projekt propozimit konceptual dhe “zgjdhjes urbane” të prezantuar.

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”;

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: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-227377/21 dt.25.10.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-227377/21 dt.04.09.2024

Zyrtari,
Ardian Zymeri



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 652-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Hajvali

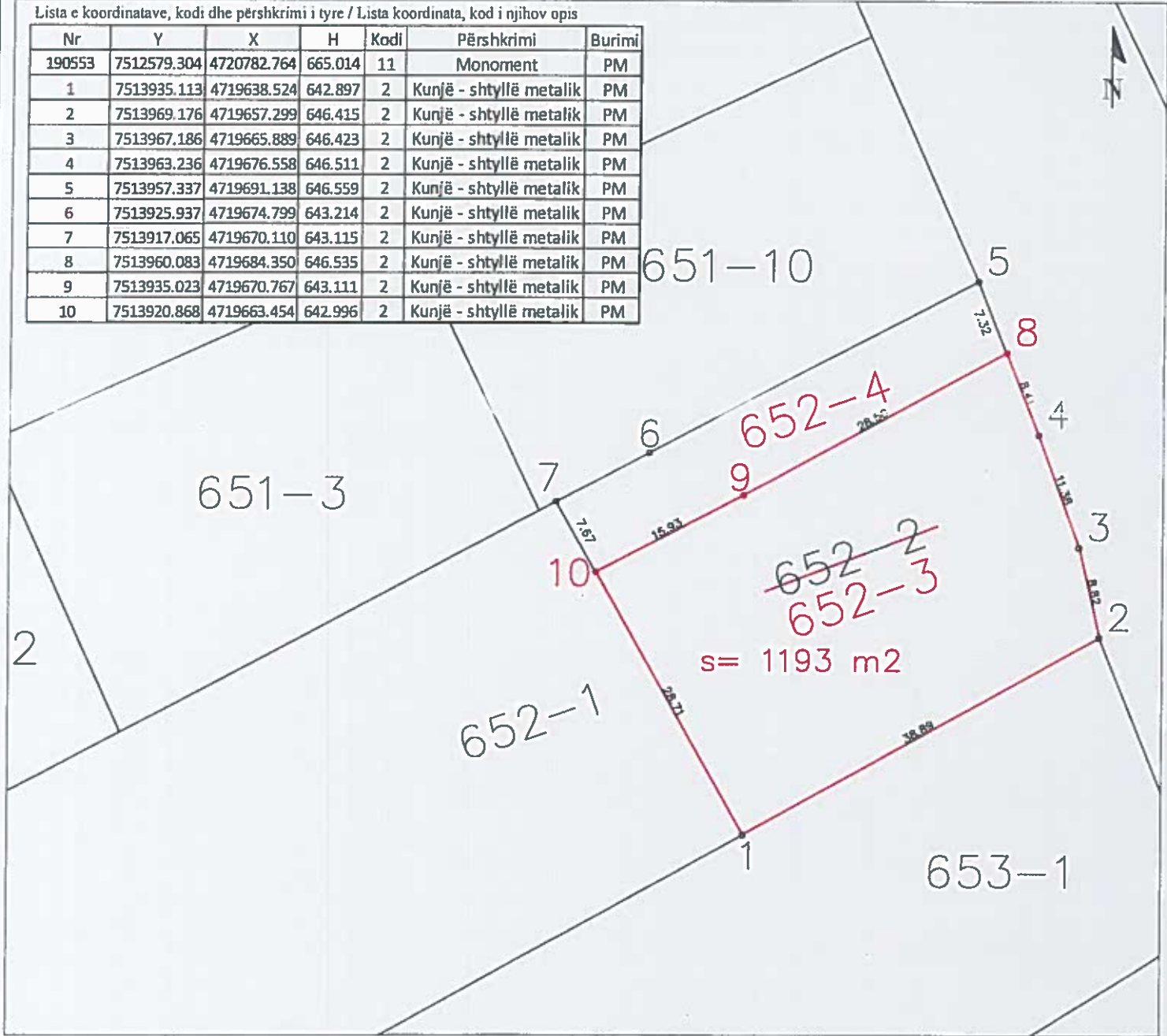
Numri i lëndës / Broj predmeta: -2024

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi	Burimi
190553	7512579.304	4720782.764	665.014	11	Monoment	PM
1	7513935.113	4719638.524	642.897	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
2	7513969.176	4719657.299	646.415	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
3	7513967.186	4719665.889	646.423	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
4	7513963.236	4719676.558	646.511	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
5	7513957.337	4719691.138	646.559	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
6	7513925.937	4719674.799	643.214	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
7	7513917.065	4719670.110	643.115	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
8	7513960.083	4719684.350	646.535	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
9	7513935.023	4719670.767	643.111	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
10	7513920.868	4719663.454	642.996	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM



Rilevoi / Snimio: Besart Maxhuni
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 7

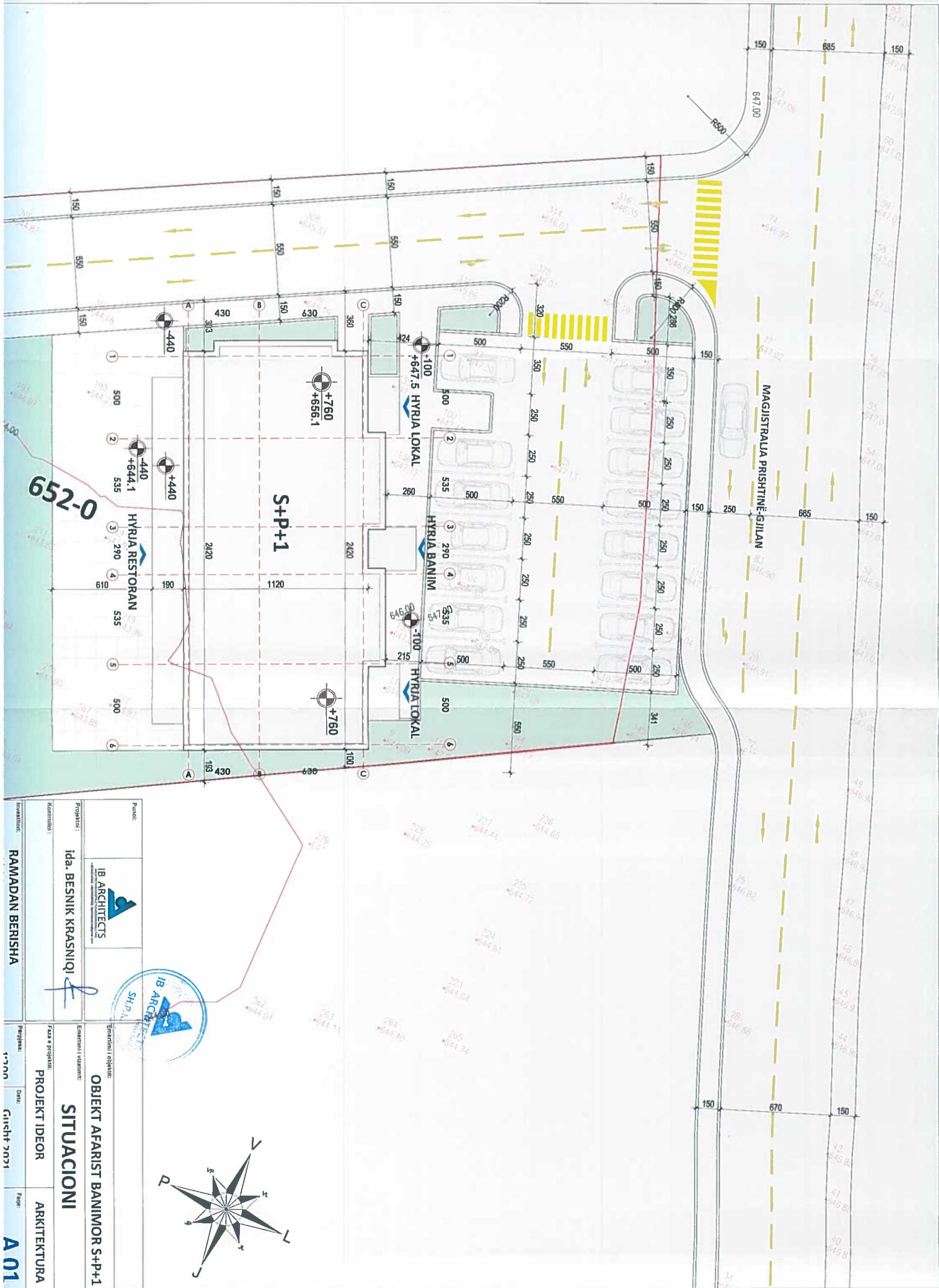
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilcimit / Datum snimanja: 10.06.2024





652-0

MAGISTRALA PRISTINE-GILAN

S+P+1

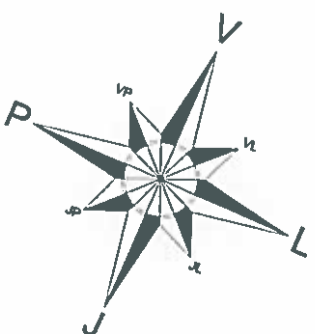
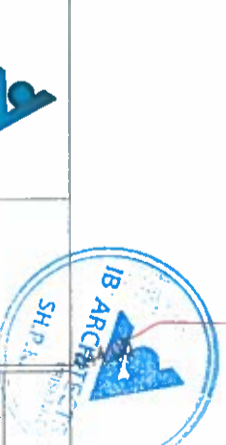
HYRIA RESTORAN

HYRIA LOKAL

HYRIA BANIMI

HYRIA LOKAL

Investitori:	RAMADAN BERISHA
Projektant:	ida. BESNIK KRASNIQI
Emertori / objekti:	OBJEKT AFARIST BANIMOR S+P+1
Emertori / vizanti:	SITUACIONI
Faza e projekti:	PROJEKT IDEOR
Perqelimi:	ARKITEKTURA
Investimi:	1-200
Data:	Gjeshit 2021
Faqe:	A 01



IB ARCHITECTS SH.P.A.