

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>01-2602</p> <p>PRISHTINA</p> 
---	--	--

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 dhe 45 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit Nr.134/2024 dt.05.09.2024 të Insitutit të Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-52286/22 dt.09.03.2022 për rishqyrtimin e kërkesës 05 Nr.350/02-203452/21 dt.27.09.2021, të pronarit **Flamur Isufi, Rr.”Zeki Shulemaja” Prishtinë**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 01.10.2024, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit **Flamur Isufi, Rr.”Zeki Shulemaja”Prishtinë**, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-52286/22 dt.09.03.2022 për rishqyrtimin e kërkesës 05 Nr.350/02-203452/21 dt.27.09.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban –PZHU, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10420-0, ZK.Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013.Bazuar në këtë planë kjo zonë është e planifikuar për banim individuale, dhe për këtë pala është njoftuar përmes shkresës zyrtare me nr.04-350/01-66056/21 dt.20.04.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Startegjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.Poashtu bazuar në të njëjtin plan kjo zonë është e planifikuar brenda “Zonës së Vjetër të qytetit/Zonës Historike”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Parcela kadastrale nr.10420-0,ZK.Prishtinë, me $S=364m^2$, me pronar Flamur Isufi, sipas çertifikatës së njësisë kadastrale kualiteti i tokës është: tokë bujqësore, Tok ndërtimore oborr $236m^2$ dhe shtëpi $128m^2$;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur ka dy ndërtesë ekzistuese me etazhitet P+1+Nk dhe P+0;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është mesatarisht i pjerrët;
- Qasja ekzistuese e parcelaës kadastrale është përmes rrugve publike ekzistuese “Zeki Shulemaja dhe Taip Krasniqi;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.

- Me Vendimin Nr.605/2023 dt.22.11.2023 QRTK ka caktuar kushte të veçanta për ndërtimin në parcelën kadastrale nr.10420-0, ZK.Prishtinë dhe Vendimin Nr.134/2024, IKMM ka aprovuar projektin Ideor dhe ka udhëzuar pronarin që përmes QRTK-së të dorëzoj në IMMK projektin kryesorë në 5 kopje;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpisë së banimit, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave 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 – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit bazuar në kërkesën e palës si dhe destinimin e ndërtesave në diametër prej 50m³, të jetë banim (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, për shtëpi banimi është P+2, sipas propozimit është B+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHU-së, është 20%-30%;
- ISHP-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Zhvillimor Urban është 20%-30%.

$$S=364.00m^2 * max.30\% = 109.20m^2 / sipas PZHU-së/;$$

$$S = 128.6m^2 / 35.3\% \text{ sipas projekt propozimit}$$

- 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;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%;

$$S=364.00m^2 * max.40\% = 145.6m^2 / sipas planit rregullues$$

$$S = 150.1m^2 / sipas projekt propozimit$$

- ISPN -Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban është 0.6-0.8, dhe për parcelat kadastrale të bashkuara 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, dhe kjo sipërfaqe, do të jetë si në vijim:

$$S=364.00m^2 * 0.8 = 291.00m^2;$$

Me anë të katyre kushteve ndërtimore është planifikuar për ndërtim sipërfaqja totale prej

S=487.60m² nga kjo 281m² sipërfaqe ndërtimore mbitokësore dhe S=206.0m² sipërfaqe

ndërtimore nëntokësore

- ISHPN-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. 60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë parcel, duhet të jetë:

$$S=364.00m^2 * max.60\% = 218.4m^2$$

$$S = 206m^2 / sipas projekt propozimit$$

- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distancat në mes ndërtesave është 1 deri 1.5h, ndërsa nga kufiri i parcelës 0.50-0.75 h. Duke qen se lartësia e ndërtesës deri te streha është 6m distanca nga kufiri i parcelës është përvetësuar 3m;
- 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, ndërsa duhet të kalkulohet në përcaktimin e distancave të ndërtesës nga kufiri i parcelës fqinje;

- Ngritja e nivelit të përdhese nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max.0.45 m’;
- Distanca në mes vijës rregulluese dhe vijës ndërtimore të jetë 5.0m' te rruga e planifikuar për qasje në ndërtesë;
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga e planifikuar, të paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të parcelës;
- 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.

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 ndërtesës (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 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 ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m’, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës 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 ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- 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, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- 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 atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme

- Elaboratin për Arkitekturë të Qëndrueshme sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015;

VIII. 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.1624-8, ZK.Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, 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 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=246 m². Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, para fazës së zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

X. Paga 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 Rregullores për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023” si dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paga 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. Kusht i Veçantë –Bazuar në Vendimin Nr.134/2024 dt.05.09.2024 të Institutit të Kosovës për Mbrojtjen e Monumenteve pala obligohet që projektin kryesor në 5(pesë) kopje fizike ta sjellë për aprovim në IKMM nëpërmes QRTK-Prishtinë, si kusht themelor për fillimin e punimeve.

XII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Ar sy e t i m

Pronari **Flamur Isufi, Rr."Zeki Shulemaja" Prishtinë**, me kërkesën 05 Nr.350/02-203452/21 dt.27.09.2021 për rishqyrtimin e kërkesës 05 Nr.350/02-203452/21 dt.27.09.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, 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:

- Kopjet e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale, për parcelën kadastrale nr.10420-0, ZK.Prishtinë,
- Informatën nga Plani Zhvillimor Urban, PZHU, me nr.04-350/01-66056/21 dt. 20.04.2021 lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Startegjik,
- Vendimin e IKMM me Nr.134/2024;
- Njoftimin për Kushtet e veçanta të QRTK-së me Nr.605/2023 dt.22.11.2023;
- Rekomandimet e Komisionit Profesional Shqyrtues QRTK me Nr.61/2023 dt.03.10.2023;
- Vendimin e refuzimit 05 Nr.350/02-203452/21 dt.05.11.2021 lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Pëlqimin për legalizim nga Procredit Bank me Nr.OT-10-1018 dt.29.10.2021;
- Pëlqimin për ndërtim lëshuar nga Procredit Bank me dt.01.07.2022;
- Inçizimin gjeodezik të punuar nga "Gjeo Gauss" Sh.P.k. licencuar me nr.31;
- Projektin ideor të punuar nga N.Sh."Murseli Arkitekt+Partners", Agim Ramadani 34-19, Prishtinë;
- Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të pronarit Flamur Isufi me Nr.201953/21 dt.24.09.2021;
- Kopjen e dokumentit të identifikimit të pronarit Flamur Isufi;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kësaj kërkesë si dhe dokumentacionit që posedon arkiva e kësaj drejtorie proceduralisht konstaton si në vijim: me anë të kërkesës 05 Nr.350/02203452/21 dt.27.09.2021 aplikuesi Flamur Isufi nga Prishtina i është drejtuar kësaj drejtorie për ndërtimin e ri të ndërtesës individuale banimore me afarizëm, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë në kuadër të parcelës kadastrale nr.10420-0, ZK.Prishtinë.Kjo drejtori duke konstatuar se kërkesa është jo e plotë dhe e mangët me anë të shkresës zyrtare plotësim dokumentacioni me 05 Nr.350/02-203452/21 dt.21.10.2021 ka kërkuar nga pala plotësimin e kërkesës si në vijim: Pëlqimin nga pengmarrësi meqë prona figuron Hipotekë në certifikatë të njësisë kadastrale;Plotësimin e projektit konceptual si: destinimi i ndërtesës të jetë vetëm banimi meqë aplikacioni është bërë për destinim banim me afarizëm; Të respektohet vija rregulluese dhe vija ndërtimore sipas kriterëve të PZHU-së, dhe të planifikohet trotuari min1.25m'; Planifikimi të përfshijë vetëm parcelën me nr. nr.10420-0, ZK.Prishtinë ;Të respektohen distancat nga parcela fqinje 0.5H ;Pjesa e nëntokës të jetë min.1.5m nga kufiri i parcelës fqinje; Të respektohet ISHP sipas planit rregullues 0.2-0.3%;Të respektohet ISGj 40% përjashtimisht kur ndërtohet kulmi i gjelbër atehërë të jetë min30% dysheme; Projektimi i kulmit të jetë në tërësi brenda parcelës; Të planifikohet vendosja e mbeturinave dhe projekti përmirësimet të sillen kopje të forta dhe digjitale;

Aplikuesi me anë të kërkesës së protokolluar për plotësim dokumentacioni me 05 Nr.350/02-203452/21/1 dt.01.011.2021 i është drejtuar kësaj drejtorie duke mos plotësuar kërkesën sipas shkresës zyrtare të mësipërme andaj kjo drejtori me anë të Vendimit 05 Nr.350/02-203452/21 dt.05.11.2021 e ka refuzuar kërkesën si të pakompletuar;

Më pas aplikuesi Flamur Isufi nga Prishtina me anë të kërkesës 05 Nr.350/02-52286/22 dt.09.03.2022 i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit për rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02203452/21 dt.27.09.2021 të mbyllur me Vendimin e Refuzimit 05 Nr.350/02-203452/21 dt.05.11.2021, për ndërtimin e ri, të ndërtesës individuale banimore në kuadër të parcelës kadastrale nr.10420-0, ZK.Prishtinë.Kjo drejtori duke konstatuar sërish se kërkesa nuk është e plotë me anë të shkresës zyrtare "Plotësim Dokumentacioni " me 05 Nr.350/02-52286/22 dt.20.06.2022 ka kërkuar plotësimin e kërkesës si në vijim: pëlqimin nga pengmarrësi; definimi grafik i kufijve të parcelës; Plotësimi i situacionit me të gjitha të dhënat e nevojshme grafike; Të bëhet planifikimi i

trotuarit prej 1.25m'; Të prezantohet Vija e ndërtimit dhe vija e rregullimit, të respektohet ISHP, ISGJ, ISN; Të planifikohen kycjet nga rruga kryesore dhe të respektohet distanca për nëntokë nga kufiri i parcelës fqinje; Poashtu kjo drejtori duke konstatuar se parcela kadastrale e lartcekur gjendet në kuadër të zonës "Qyteti i Vjetër" me anë të shkresës Informim-caktimi i kushteve për ndërtim me 05 Nr.350/02-52286/22 dt.27.12.2022 i është drejtuar Qendrës Rajonale për Trashëgimi Kulturore – Prishtinë për informim "nëse ndërtesat ekzistuese që janë brenda parcelës kadastrale nr.10420-0, ZK.Prishtinë janë nën mbrojtje dh nëse parcela kadastrale në fjalë gjendet në perimetrin e zonës mbrojtës të ndonjë monumenti si dhe të jepni udhëzime e nevojshme dhe të caktoni kushtet e veçanta për ndërtim të ri të ndërtesës së kërkuar; QRTK me anë të emailit zyrtar të datës 17.01.2023 ka kërkuar plotësimin e kërkesës për shqyrtim. Kjo drejtori përmes shkresës zyrtare "dërgesë e provave të kërkuara me 05 Nr.350/02-52286/22 dt.18.01.2023", ka siguruar materialin e kërkuar dhe të njëjtin e ka dërguar tutje përmes kësaj shkresës për shqyrtim nga organi kompetent;

Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturore, me anë të shkresës zyrtare 605/2023 dt.22.11.2023 "Njoftim për Kushtet e veçanta për parcelën kadastrale me Nr.10420-0, ZK.Prishtinë, në rrugën Zeki Shulemaja" e të protokolluar në këtë drejtori me 05 Nr.035/01-226980/23 dt.30.11.2023, ka dërguar Raportin me "Rekomandimet e Komisionit Profesional Shqyrtues" me nr.86 dt.01.03.2023, në bazë të cilit kërkohet që kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore të korrigjohet dhe plotësohet sipas udhëzimeve të tyre. Në këtë drejtori ka arritur poashtu shkresa tjetër e lëshuar nga QRTK "Rekomandimet e Komisionit Profesional Shqyrtues QRTK-Gjakovë dhe QRTK Mitrovicë me ref.61/2023 dt.03.10.2023 dhe nr.774 dt.20.10.2023 ku po ashtu ipen kushtet e veçanta për ndërtimin e ri në parcelën kadastrale nr.10420-0, ZK.Prishtinë.

Aplikuesi me anë të kërkesës për plotësim dokumentacioni të datës 05 Nr.350/02-156276/22 dt.05.07.2022, ka prezantuar dokumentacion shtesës duke u thirrur në shkresën për plotësim dokumentacioni me 05 Nr.350/02-52286/22 dt.20.06.2022, si Pëlqimin nga Procredit Bank Bank me datën 01.07.2022 për lejimin e ndërtimit në parcelën e hipotekuar si dhe projektpropozimin e modifikuar.

Duke qenë lënda në procedurë të shqyrtimit është ri sjell apo është bartë nga zyrtari paraparak me datën 23.01.2024, kjo drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur me anë të shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr. 350/02-52286/22 dt.13.03.2023 ka kërkuar nga pala përmirësimin e projektpropozimit sipas Rekomandimeve të Komisionit Profesional Shqyrtues" me nr.86 dt.01.03.2023 dhe ref.61/2023 dt.03.10.2023 dhe nr.774 dt.20.10.2023 ku IKMM jep kushtet e veçanta për ndërtimin e ri në parcelën kadastrale nr.10420-0, ZK.Prishtinë Këto rekomandime janë bashkangjitur kësaj shkresë dhe pala është udhëzuar që të njëjtat të plotësohen në tërësi sipas rekomandimeve;

Aplikuesi me anë të kërkesës 05 Nr.070/01-42757/24 dt.28.03.2024 ka dorëzuar si plotësim dokumentacioni projektin e korrigjuar. Kjo drejtori duke konstatuar se projektpropozimi sërish nuk është punuar sipas Rekomandimeve të Komisionit Shqyrtues të QRTKS-së sidomos sa i përket lartësisë së ndërtesës dhe duke rënë në kundërshtim me projektuesin i cili insistonte në interpretim tjetër kjo drejtori me anë të emailit zyrtar të datës 21.05.2024 i është drejtuar QRTK-së për sqarime shtesë sa i përket projekt propozimit duke bashkangjitur në email edhe situacionin dhe prerjen e ndërtesës së propozuar. Me anë të emailit zyrtar të datës 13.08.2024 IKMM ka dërguar Vendimin nr.120//2024 e datës 13.08.2024 me anë të cilit Komisioni Profesional Shqyrtues për Vlerësimin e Kërkesave dhe Projekteve Konservues Restauruese të Trashëgimisë Kulturore Arkitekturore-IKMM kanë shtyrë afatin për shqyrtimin e kërkesës deri me datën 28.08.2024.

Pas zhvillimit të komunikimeve të lartshënuara aplikuesi me datën 18.09.2024 ka prezantuar kopjen e Vendimit të IKMM-së me nr.134/2024 dt.05.09.2024 me anë të cilit Aprovohet projekti ideor, për ndërtesën individuale banimore me etazhitet B+P+1, në parcelën kadastrale me Nr.10420-0, ZK.Prishtinë në rr.Zeki Shylemaja, me pronar Flamur Isufi si dhe projektin ideor të aprovuar nga i njëjti organ.

Drejtorja e Urbanizmit bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 26.09.2024 deri me dt.30.09.2024. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të dorëzuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (PZHU-së), 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, ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së 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 situacioni - "zgjdhja urbane" e kompleksit të planifikuar, manuali gjeodezik për ndarjen e parcelës kadastrale.

Udhëzimi 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 vlerësimet 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: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-203452/21 dt.27.09.2021.

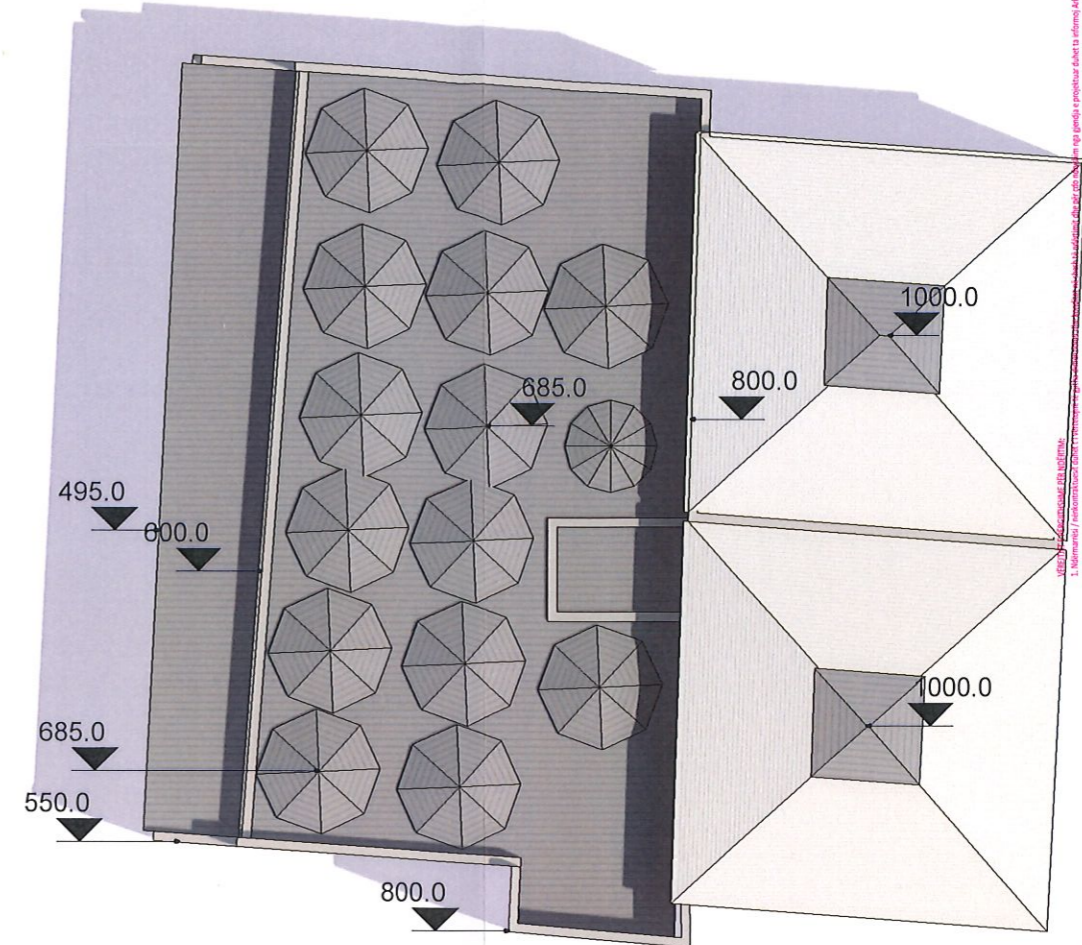
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 Nr. 350/02-203452/21 DT. 01.10.2024

Zyrtari,
Anita Osmani

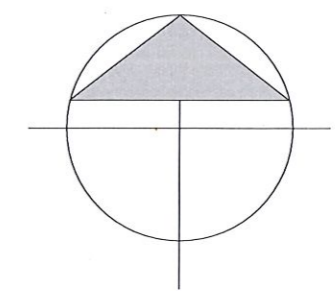


NDERTESA E HAMAMIT
TE MADH TE PRISHTINES

parceta 10420-0	364.0 m ²
Bodrum	206.0 m ²
Përdhe	128.6 m ²
Kati 1	153.0 m ²
Total bruto :	487.6m ² .
raportet reale të objektit të propozuar:	
ISPN (60-80%)	283.2 / 364 = 77.8%
Përdhe (30+10%)ISHP	128.6 / 364 = 35.3%
Bodrum (60%)	206 / 364 = 56.6 %
Gjelbërim(40%) ISG	150.1/ 364 = 41.2 %
Kulmi i gjelb.mbi bod.	77.4/364 = 21.1%
Trotoar publik (1.25m)	18.5 / 364 = 5%
Pllakëzim oborri	40/364=11%
Muri i gardhit L=76m'	6/364 = 1.6%
Casjet e oborrit rampa	20.2 / 364 = 5.5%

- trotoar gj=1.25m'
- trotoar gj=1.25m'
i nxjerrur nga prona.



MA+P
Murseli Architects + Partners
Nikki Murseli

kota ±0.0 korespondon me 596.5 LMD