



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-407

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 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010 dhe 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, dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02 – 57874/19 dt. 12.03.2019, të kërkuesve/pronarëve “LUXURY AUTO” Sh.P.K, Ragip Jahiri, “BP-HOME INVEST”Sh.K.P, Zhivojin Marinković dhe Sllavomir Marinković nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave të banimit / shtëpive individuale të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 03.04.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE kërkuesve / pronarëve, “LUXURY AUTO” Sh.P.K, Ragip Jahiri, “BP-HOME INVEST”Sh.K.P, Zhivojin Marinković dhe Sllavomir Marinković nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02–57874/19 dt. 12.03.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale të banimit /shtëpive individuale të banimit , konkretisht 32 shtëpi të tipit “D” , “F” , “E” dhe “G”, me etazhitet P+1, në kuadër të parcelave kadastrale me nr.1424-3,nr.1423-0, nr. 1426-0, nr. 1427-0, dhe nr. 1492-0, ZK Çagllavicë.

II. LOKACIONI i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-rtimit156871 dt.27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Zonë e propozuar për zgjerim të ndërtimit”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit janë informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, në Prishtinë, me referencë 05-350-164129, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, me datë 03.08.2015.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit / parcelave kadastrale, nr.1424-3,nr.1423-0, nr. 1426-0, nr. 1427-0, dhe nr. 1492-0, ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqet, pronarët, komponentët e hipotekës dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.1423-0; S=5685m²; Zhivojin Marinković dhe Sllavomir Marinković; Arë e klasës 2”;
 - nr. 1492-0; S=5296m²; “LUXURY AUTO” Sh.P.K, “Arë e klasës 2”;
 - nr.1424-3; S=1500m²; Ragip Jahiri; “Arë e klasës 2”;
 - nr.1426-0; S=5438m²; “BP-HOME INVEST”Sh.K.P; NLB Prishtina sh.a; “Arë e klasës 2”;
 - nr.1427-0; S=1231m²; “BP-HOME INVEST”Sh.K.P; NLB Prishtina sh.a; “Arë e klasës 2”;

Sipërfaqja totale S= 19150m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë lokale e shtruar me asfalt, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;

- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara nuk ka ndërtime të ndërtuara në parcelat kadastrale, pra janë të zbrazëta;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi të lehtë nga drejtimi veri – lindje në drejtimin jug-lindje , me disnivel ~2.0m’ sipas incizimit gjeodezik;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes, gjegjësisht rrugë e lagjes e pa kategorizuar e shtruar me asfalt dhe njëkohësisht ka: Deklaratë dhe Pëlqim sipas numrit rendor i LRP 9822/2015, të dt.18.12.2015, e redaktuar para noteres Merita Kostanica dhënë nga pronari i parcelës kadastrale me nr.1411-0 dhe nr.1412-0, ZK Çagllavicë, z.Agron Maxhuni, jep pëlqim të parevokueshëm për qasje ; Deklaratë dhe Pëlqim sipas numrit rendor i LRP 9823/2015, të dt.18.12.2015, e redaktuar para noteres Merita Kostanica dhënë nga pronari i parcelës kadastrale me nr.1508-3 dhe nr.1499-5, ZK Çagllavicë, “A.S. Alberti”Sh.P.K. me përfaqësues Enver Bajrami dhe Skender Bajrami, japin pëlqim të parevokueshëm për qasje; Deklaratë dhe Pëlqim sipas numrit rendor i LRP 9821/2015, të dt.18.12.2015, e redaktuar para noteres Merita Kostanica dhënë nga pronarët e parcelës kadastrale me nr.1398-0, ZK Çagllavicë, z.Enver Bajrami dhe z.Gani Ferizi, japin pëlqim të parevokueshëm për qasje; Vendim Nr.1640/2016 dt.07.04.2016, nga Ministria e Infrastrukturës ku jepet pëlqimi për kyçje në rrugën Nacionale N2, dokumenti i redaktuar para noteres Merita Kostanica me LRP.Nr.rendor 1769/2019;

IV. PLANI I SITUACIONIT –Plani i situacionit të gjerë i 32 ndërtesave/ shtëpive individuale të banimit, që janë trajtuar me këto kushte ndërtimore, janë ndërtesa/ shtëpi individuale të banimit, të emërtuara me tipe “D” , “F” , “E” dhe “G”, në kuadër të parcelës ndërtimore :

- a) TIPI “D” – 21 Shtëpi individuale të banimit, të veçanta- me sipërfaqe totale ndërtimore për një ndërtesë, S= 270 m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa me S=131.5m²; Kati 1 me S=138.5m²; etazhiteti P+1,parcelat ideale ndërtimore tek ky tip variojnë nga parcela me sipërfaqe nga S=380 m² deri në parcelë me S= 433m².
- b) TIPI “F” – 2 Shtëpi individuale e banimit, të veçanta, me sipërfaqe totale ndërtimore për një ndërtesë, S= 252.5 m²; Përdhesa me S=120.0m²; Kati 1 me S=132.5m²; etazhiteti P+1, parcelat ideale ndërtimore tek ky tip variojnë nga parcela me sipërfaqe nga S=384 m² dhe parcelë me S= 373m².
- c) TIPI “E” – 6 Shtëpi individuale të banimit, të veçanta, me sipërfaqe totale ndërtimore për një ndërtesë, S= 328.5 m²; Përdhesa me S=155.5m²; Kati 1 me S=173m²; etazhiteti P+1, parcelat ideale ndërtimore tek ky tip variojnë nga parcela me sipërfaqe nga S=662 m² deri në parcelë me S= 546m².
- d) TIPI “G” – 3 Shtëpi individuale të banimit, të veçanta, me sipërfaqe totale ndërtimore për një ndërtesë, S= 440.5 m²; Përdhesa me S=204m²; Kati 1 me S=236.5m²; etazhiteti P+1, parcelat ideale ndërtimore tek ky tip variojnë nga parcela me sipërfaqe nga S=905 m² deri në parcelë me S= 814m².

Totali i sipërfaqeve ndërtimore, sipërfaqe mbi tokë:

TIPI “D” - S= 5670 m²; TIPI “F”-S= 505m²; TIPI “E”-S= 1971m²; TIPI “G”-S= 1321.5m².

V. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e ndërtesave të banimit / shtëpive individuale të banimit në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), sipas planifikimeve nga Plani Zhvillimor Komunal , përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projekt propozimin / Projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në këto ndërtesa, shtrirja e ndërtesave, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vend parkimet e ndërtesave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i situacionit të gjerë, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e tyre të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin Komplexit prej 32 ndërtesave të banimit / shtëpi individuale të banimit dhe trajtuara në parcelën ndërtimore si tërësi, përmes ndarjes dhe rregullimit të tyre, hapësira të përbashkëta publike – rekreacion, gjelbërim i planifikuar si dhe funksione përcjellëse (lulishte ,oazat e gjelbëruara, parkingjet, hapësirat për mbledhjen e mbeturinave etj), përmes ndarjes dhe rregullimit të tyre, të jenë të tipit sipas prezantimit të planifikuar të emërtuara me tipe “D” , “F” , “E” dhe “G” dhe sipërfaqe ndërtimore të planifikuara dhe etazhitet sipas Projekt propozimit / Projekti konceptual të prezantuar sipas mënyrës së realizimit.

- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e tyre të trajtuara – që përfshihen në hapësira të përbashkëta publike – rrugë të planifikuara, për realizimin e 32 ndërtesave të banimit / shtëpive individuale të banimit dhe që janë në shërbim të parcelës ndërtimore si tërësi, përmes ndarjes dhe rregullimit të tyre, do të jenë të integruara dhe me qasje si vazhdimësi e rrugëve të kompleksit të shtëpive individuale “QERSHIA” e pajisur me leje ndërtimore me 05 Nr.351-154252 dt.22.08.2016 :
- Pasi që qasja në Kompleksin e ndërtesave të planifikuara, të trajtuara me këto kushte ndërtimore bëhet duke u integruar edhe në rrugët e Kompleksit të ndërtesave të pajisura me leje ndërtimore “QERSHIA”, është e domosdoshme që njëra nga ndërtesat e cila i është nënshtruar procedurave të lejes ndërtimore (e cila nuk është e realizuar në terren) të mos realizohet sepse mbyllet qasja, ndërsa mënyra e kthimit të kompensimit (taksa administrative dhe tarifa e densitetit) e kësaj ndërtese të pajisur me leje ndërtimore, të shikohet a mundet të bartet tek ndërtesat që janë në realizim, nëse këtë e mundësojnë ligjet në fuqi, në të kundërtën kompleksi i ndërtesave të planifikuara me këto kushte ndërtimore mbetet i pa qasje dhe i porealizuar sipas prezantimit aktual, vetëm nëse prezantohet qasje tjetër alternative;
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.30%;
-Pasi që është prezantuar elaborat i arkitekturës së qëndrueshme dhe pas verifikimit nga inxhinierët e fazave ku në raportim është cekur se ka elemente të cilat i takojnë arkitekturës së qëndrueshme, mirëpo në fazën e lejet të specifikohen me projekt kryesor, bazuar në këto të dhëna është miratuar zgjidhja urbane e prezantuar;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës, lejohet max.60%, kjo mbetet si mundësi pasi që në prezantimin e projektit konceptual, ndërtesat nuk kanë bodrume ;
- Në kuadër të kompleksit të shtëpive të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.35%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore, i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISPN), bazuar në kriteret e planit është i limituar me etazhitet për parcelën ndërtimore, andaj trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**;
- Bazuar në kriteret e planit:
-distanca te objektet e banimit individual në mes të ndërtesave duhet të jetë 5-10x h (min 2.5m/kufiri i parcelës);
- Distanca në mes të vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese është sipas pjesës grafike nga plani urban 3-5m;
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas planit urban është P+1;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Kuota e përdhësës së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit; kuota e përdhësës së ndërtesës nuk bën të jetë më e ulët se niveleta e rrugës publike; kuota e përdhësës së ndërtesës mund të jetë maksimum 1,2 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;
- Qasjet në ndërtesa të jenë nga rrugët e planifikuara sipas Planit i situacinit i zgjidhjes urbane të ndërtesave dhe lidhja me rrugën publike;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore të parashihen edhe vend parkimet e makinave për nevojat e shfrytëzuesve të ndërtesave, për të gjitha tipet e ndërtimit standardi i garazhimeve është 1.0 garazhë/ për njësi banimore dhe një (1) parking për 30m²/hapësirë afariste;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore dhe të kompleksit të planifikohen hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;



- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe normat dhe standardet e planifikimit .

VI. NDARJA / parcelimi i parcelave kadastrale nr.1424-3,nr.1423-0, nr. 1426-0, nr. 1427-0, dhe nr. 1492-0, ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të përcaktuar me Plani i situacionit i zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manuali i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në Plani e situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. ARKITEKTURA E QËNDRUESHME – bazuar në pikën 5. Paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për implementimin e arkitekturës së qëndrueshme, duhet të prezantohet projektet/elaboratet përkatëse të zbatimit të kriterëve të këtij Vendimi. Në të kundërtën kushtet e përcaktuara në paragrafin V, pika 3 “*Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës*”, nuk do të jenë të vlefshme dhe të njëjtat do të rishikohen.

VIII. KYÇJA NË INFRASTRUKTURË - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti ideor i shtëpive të përcaktuara, 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 V., projekt propozimin e prezantuar, “*Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor*”, 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 ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;;
- Situacionin - zgjidhja urbane në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;

- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit në rrjetin e qytetit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes të instalimeve të makinerisë për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

X. 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 ne tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) formë elektronike;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

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

XII. NDËRRIMI I DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr.1424-3, nr.1423-0, nr. 1426-0, nr. 1427-0, dhe nr. 1492-0, ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë “arë e klasës 2”, 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 parcelat e parapara 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 paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i 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 kërkuesit/ve;

XIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – të parcelave kadastrale nr. 1424-3, nr.1423-0, nr. 1426-0, nr. 1427-0, dhe nr. 1492-0, ZK Çagllavicë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, ku është evidentuar lloji i shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 2”, 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-parcelat ndërtimore, sipas Plani i situacionit të zgjidhja urbane, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e secilës parcelë ndërtimore, bazuar në manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar për pjesë të parcelave kadastrale nr. 1424-3, nr.1423-0, nr. 1426-0, nr. 1427-0, dhe nr. 1492-0, ZK Çagllavicë, si dhe bazuar në kualitetin e tokës së përshkruar në paragrafin III. të këtij vendimi. Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Kompensim - pagesa do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIV. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/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 dokumentacionit 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.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët, “LUXURY AUTO” Sh.P.K, Ragip Jahiri, “BP-HOME INVEST”Sh.K.P, Zhivojin Marinkoviq dhe Sllavomir Marinkoviq nga Prishtina me kërkesën 05nr.350/02 – 0214405/18 dt. 03.09.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Kompleksit prej 32 ndërtesave të banimit / shtëpi individuale të banimit në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 – 0214405/18 dt. 03.09.2018, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit për parcelat kadastrale: nr.1424-3, nr.1423-0, nr. 1426-0, nr. 1427-0, dhe nr. 1492-0, ZK Çagllavicë;
- Certifikatat e njësisë kadastrale: P-71914075 -01424-3, P-71914075 -01423-0, P-71914075 -01426-0, P-71914075 -01427-0, P-71914075 -01492-0, ZK Çagllavicë;
- Manualin e situacionit të terrenit të së parcelave kadastrale: nr.1424-3, nr.1423-0, nr. 1426-0, nr. 1427-0, dhe nr. 1492-0, ZK Çagllavicë, punuar nga Ferid Ahmeti me numër të licencë nr.174;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve dhe gjeodetit të licencuar;

- Vërtetimin e obliguesit tatimor, Besnik Pllana nr.57654/18/9683557822 dt.12.03.2019; Vërtetimin e obliguesit tatimor, Skender Bajrami AS Alberti shpk nr.57654/19/9170335939 dt.12.03.2019; Vërtetimin e obliguesit tatimor, Ragip Jahiri 57654/19/21910383 dt.12.03.2019; Vërtetimin e obliguesit tatimor, Luxory Auto shpk nr.57654/19/92552696649 dt.12.03.2019; Vërtetimin e obliguesit tatimor, Zhivojin Aleksandar Marinkoviq nr.57654/19 dt.12.03.2019
- Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, në Prishtinë, me referencë 05-350-164129, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, me datë 03.08.2015;
- Projekt propozimin konceptual – zgjidhjen urbane, hartuar nga “Viprodukt-Group” SH.P.K. nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 601040611;
- Deklaratë dhe Pëlqim sipas numrit rendor i LRP 9822/2015, të dt.18.12.2015, e redaktuar para noteres Merita Kostanica dhënë nga pronari i parcelës kadastrale me nr.1411-0 dhe nr.1412-0, ZK Çagllavicë, z.Agron Maxhuni, jep pëlqim të parevokueshëm për qasje ; Deklaratë dhe Pëlqim sipas numrit rendor i LRP 9823/2015, të dt.18.12.2015, e redaktuar para noteres Merita Kostanica dhënë nga pronari i parcelës kadastrale me nr.1508-3 dhe nr.1499-5, ZK Çagllavicë, “A.S. Alberti”Sh.P.K. me përfaqësues Enver Bajrami dhe Skender Bajrami, japin pëlqim të parevokueshëm për qasje; Deklaratë dhe Pëlqim sipas numrit rendor i LRP 9821/2015, të dt.18.12.2015, e redaktuar para noteres Merita Kostanica dhënë nga pronarët e parcelës kadastrale me nr.1398-0, ZK Çagllavicë, z.Enver Bajrami dhe z.Gani Ferizi, japin pëlqim të parevokueshëm për qasje; Vendim Nr.1640/2016 dt.07.04.2016, nga Ministria e Infrastrukturës ku jepet pëlqimi për kyqje në rrugën Nacionale N2, dokument i redaktuar para noteres Merita Kostanica me LRP.Nr.rendor 1769/201;
- Elaborat të Arkitekturës së qëndrueshme punuar nga “Viprodukt-Group” SH.P.K. nga Prishtina;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02–57874/19 dt. 12.03.2019, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionin për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Ndërtesat e planifikuara dhe parcelat kadastrale, nr.1424-3,nr.1423-0, nr. 1426-0, nr. 1427-0, dhe nr. 1492-0, ZK Çagllavicë, përfshihet në kuadër Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-rtimit156871 dt.27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Zonë e propozuar për zgjerim të ndërtimit”, destinim ky edhe i synuar nga kërkuessit / pronarët e parcelave kadastrale.

Bazuar në Plani i situacionit të zgjidhjes urbane të prezantuar dhe dokumentet e bashkangjitur, konstatohet se nga parcelat e lartcekura formohet parcela ndërtimore përmes ndarjes dhe rirregullimit dhe pjesës së destinuar për hapësira komunikuese – rrugë të planifikuara.

Sipërfaqja e gjithmbarshme e parcelave të trajtuara është $S = 19150m^2$.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 18.03.2019 ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 01.04.2019, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore;

Pasi parcelat e lartë cekura me shtëpitë individuale të banimit janë të lidhura direkt me rrugën publike të planifikuar nga Kompleksi QERSHIA 1 e trajtuar me leje ndërtimore, poashtu pasi që është siguruar qasje përmes parcelave kadastrale përmes aktit noterial “Pëlqim” të pronarëve të parcelave dhe të përpiluara tek notere Merita Kostanica në Prishtinë, dhe Pëlqim për kyqje në rrugën Nacionale N2 nga Ministria e Infrastrukturës u miratua kjo zgjidhje urbane.

Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të planit dhe distanca e tyre në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyqje në rrugën e brendshme të bllokut dhe

lidhja e tyre me rrugën publike, si dhe organizimi i vendparkimeve, ku ndër të tjera konstatohet se mund të pranohet si e tillë pra siç është prezantuar në planin e lokacionit

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, 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 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i zgjidhjes urbane i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, 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 dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike- plani i lokacionit me ndërtesa të planifikuara;

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 vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH.

Ky Akt përcjellës u përpilua në 7 (shtatë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesve, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës .

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 57874/19 DT. 03.04.2019**

Zyrtar,
Bahtie Uka



u.d. Udhëheqëse Sektorit
Lindita Begiri

