



09-541

Në bazë të nenit 18 e Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, nenit 17 paragrafi 1 pika 2,3 dhe 4 të Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi nr. 04/L-134 dt. 29.07.2014; nenit 14 Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016) nenit 62 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040, dt. 20.02.2008, nenit 57 pika “c” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110-12048 më 29.03.2012 të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02-60028/20 dt. 12.03.2020, të pronarit Arton Bogiqi nga Prishtina, me të cilën ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në ndërtesën shumëbanesore në lagjen “Ulpiana” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt. 20.05.2021, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Arton Bogiqi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-60028/20 dt. 12.03.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për lejimin e shndërrimit të hapësirës banesore, gjegjësisht njësisë O-71914059-07436-0-464-4-3-0, në hapësirë afariste, në kuadër të ndërtesës shumëbanesore me etazhitet B+P+4, në lagjen “Ulpiana” rr. “Henry Dynan” P 4 3, K-P / H-4, në Prishtinë.

II. Ndërtesa shumë banesore, pjesë e së cilës është njësia banesore O-71914059-07436-0-464-4-3-0, gjendet në lagjen “Ulpiana”, e cila sipas Planit Zhvillimor Urban, të miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, është zonë e paraparë me destinim “Banim i lartë i përzier”.

III. Gjendja ekzistuese: Në bazë të dokumentacionit të prezantuar- certifikatën e njësisë kadastrale, skicave të gjendjes ekzistuese e të planifikuar të banesës dhe verifikimit të gjendjes faktike, Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se:

- Sipas certifikatës së njësisë kadastrale, banesa ka sipërfaqe prej 49m²,
- Ndërtesa shumë-banesore, në kuadër të të cilit gjendet kjo banesë, ka etazhitet B+P+4;
- Ndërtesa ka qasje direkte në rrugë publike, gjegjësisht në rrugën “Henry Dynan”;
- Njësia banesore përbëhet nga këto kthina: dhoma ditës, kuzhina, një dhomë gjumi, një banjo, një depo, korridor, dhe dy ballkone;
- Lartësia e banesës dysheme-plafon është h=255cm;
- Niveli i dyshemesë së përdhësës është i ngritur nga niveli i trotuarit 85 cm;
- Në pjesën e pasme të kësaj ndërtese shumëbanesore, në hapësirën publike, ka sipërfaqe të gjelbëruar përgjatë tërë ndërtesës.

IV. Për caktimin e Kushteve Ndërtimore për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste nga pika I e këtij Vendimi, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, u bazua në dokumentacionin e prezantuar, Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi 04/L-134 dt. 29.07.2013 dhe bazuar në Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110 - 12048 dt. 29.03.2012, të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës:

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar të njësisë banesore të kësaj ndërtese kërkojnë:

- Gjatë punëve ndërtimore të shndërrimit, duhet të ruhet forma, madhësia dhe konstrukcioni i hapësirës ekzistuese, dhe nuk lejohet intervenim në muret konstruktive të ndërtesës;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi i përdorimit, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Prezantimi i dokumentacionit ndërtimor - projektit të gjendjes ekzistuese të banesës dhe projektin zbatues për shndërrimin e banesës në fjalë, i hartuar nga institur apo organizatë profesionale, i/e licencuar;
- Projekti i planifikuar duhet të punohet ashtu që sipërfaqja e lokalit të regjistruar në prezantuar, të mos ndryshojë;
- Qasja në ndërtesë, në të cilën ndodhet hapësira që planifikohet ti ndërrohet destinimi, mbetet e pandryshuar, nga rruga "Henry Dynan";
- Hyrja në hapësirën që planifikohet ti ndërrohet destinimi, nuk mund të jetë me e lartë se kuota e përdhësës, si dhe të bëhet nga ana e përparme e ndërtesës shumëbanesore, jashtë gabaritit të ndërtesës, përkatësisht kah ballkoni i njësisë banesore, përmes shkallëve të cilat duhet të jenë një krahëshe dhe të vendosura paralel me murin e ndërtesës dhe 2m` nga vija e trotuarit.
- Krahu i shkallëve mund të jetë maksimale 120cm me dimensione të basamakut së paku B=29cm, gjerësia dhe lartësia maksimale h=17cm
- Konstrukcioni i shkallëve të jetë nga çeliku;
- Hyrja ekzistuese e ndërtesës si tërësi, dhe nuk lejohet të shfrytëzohet më si qasje në hapësirën së cilës i ndërrohet destinimi. Dera hyrëse në këtë hapësirë nga hyrja ekzistuese, mbyllet;
- Nuk lejohet asnjë ndërhyrje në elementet konstruktive të objektit;
- Për shfrytëzimin e tokës së nevojshme për vendosjen e shkallëve sipas projektit kryesor, do të llogaritet taksa sipas rregullores për tarifa, ngarkesa dhe gjoha komunale;
- Për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, në bazë të nenit 17, paragrafi 3, të Ligjit Nr. 04/L-134, *"për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës, pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shuma e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njërive të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë përqind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës, pëlqimet duhet të jenë të vërtetuara te organet kompetente"*. Nëse ka ndërhyrje në elementet e bashkëpronësisë në kuptim të këtij ligji, atëherë duhet të merret pëlqimi i të gjithë pronarëve të tjerë.

V. **Kyçja në infrastrukturë** - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo Drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin- adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të 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"- Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.



VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV dhe V, në "Udhëzimin Administrativ të MMPH Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe duhet të përmbajë:

- Planin e lokacionit në përpjesë 1:200;
- Lokacionin e banesës në kuadër të zonës në përpjesë 1:200;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën ekzistuese dhe të planifikuar;
- Bazën, prerjen dhe detajet e shkallëve që do të vendosen pranë hyrjes në lokal, të punuara sipas "Vendimit për Uniformimin e shkallëve dhe panove reklamuese në rrugën "Garibaldi" dhe "Justinian" të dt. 09.09.2015;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Projektet e instalimeve në ndërtimtari (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikes, ngrohjes, PTT, etj) me elaboratet e veçanta në CD për pëlqime nga KEDS dhe KUR "Prishtina" sipas përshkrimit në pikën V;
- Detalet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specififikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve në përpjesë 1:50.

VII. Duke qenë se njësia banesore O-71914059-07436-0-464-4-3-0, sipas certifikatës së pronësisë, është në hipotikë, në fazën e aplikimit për lejim e shndërrimit, **të prezantohet pëlqimi nga bankat pengmarrëse**, në bazë të cilave jepet pëlqimi për shndërrimin e pronës së hipotekuar, gegjësisht njësisë banesore në njësi afariste.

VIII. 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

Kërkuesi Arton Bogiqi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-60028/20 dt. 12.03.2020, i është drejtuar kësaj Drejtorie me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, ka prezantuar: Certifikatën e njësisë Kadastrale nr. O-71914059-07436-0-464-4-3-0 ZK Prishtinë; "Deklaratë nën betim" lrp nr. 1093/2019 dt. 07.03.2019; "Deklaratë nën betim" lrp nr. 1050/2019 dt. 06.03.2019; "Deklaratë nën betim" lrp nr. 1068/2019 dt. 06.03.2019; "Pëlqim" lrp nr. 2919/2019 dt. 09.08.2019, sipas të cilës, Gazmend Lepaja, pronar i njësisë banesore O-71914059-07436-0-464-4-1-0 ZK Prishtinë, në cilësinë e fqjuit, i jep pëlqimin fqjuit të tij, Arton Bogiqi, që të bëj shdërrimin e hapësirës banesore në hapësirë afariste; "Pëlqim" lrp nr. 814/2019 dt. 07.03.2019, sipas të cilës, Feti Halimi, pronar i banesës nr. 12, kati 3 dhe atë në bazë të Kontratës me numër 1193/203, në cilësinë e fqjuit, i jep pëlqimin fqjuit të tij, Arton Bogiqi, që të bëj shdërrimin e hapësirës banesore në hapësirë afariste; "Deklaratë nën betim" lrp nr. 1363/2019 dt. 25.03.2019; "Deklaratë nën betim" lrp nr. 1612/2019 dt. 23.04.2019; "Deklaratë nën betim" lrp nr. 3630/2019 dt. 09.08.2019; "Autorizim për përfaqësim" lrp nr. 1085/2019 dt. 07.03.2019; Vërtetimin e obligimeve tatimore në emër të Arton Bogiqi me nr. 42702/20 dt. 21.02.2020, të lëshuar nga Drejtoria e

Financave e Komunës së Prishtinës; kopje e dokumentit të identifikimit të Arton Bogiqi; Foto të lokacionit; Projektin ideor me përshkrimin teknik të punëve të punuar nga “Centimetri” shpk me nr. biznesi 810177396.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 31.08.2020. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 08.03.2021 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Lokacioni i ndërtesës në ortofoto.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj Drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo Drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror- MMPHI.

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

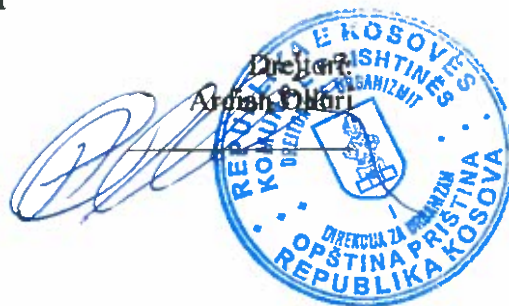
Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-60028/20 DT. 20.05.2021

Zyrtari:
Arbër Hamidi

u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtori:
Arton Bogiqi



planifikime cdo centimeter te hapësirës suaj...
"CENTIMETRI" SH.P.K.

NRB. 70305690
Tel: +38649214020, yllshaqiri@gmail.com
Office | Rr. Kosta Novakoviç, Luga Petron Pr.

Koment i rendesishem.
Me ligjet ne fuqi ndalohehet kopjimi, shfrytezimi apo
qarndo forme e perhapjes-shpërndarjes se projektit.
Te drejtat ekskluzive CENTIMETRI NSHP.

IMPORTANT INFORMATION:
Copyright - this drawing is the property of Ylli
SHAQIRI Architect, A0041. Any use without the
expressed written consent of Ylli Shaqiri A0041,
Architect, is prohibited.

VEREJTJE :
Masat për prodhimin merren në vend.
Dizajni duhet të adaptohet sipas gjendjes në
teren. Çdo mospërputhje në dimensione të
raportohet te kontrolluesi i projektit (shih
tabelën, kontrollin). Punët duhet të
planifikohen në detale dhe çdo punonjës duhet
të pajiset me të gjitha masat mbrojtëse për atë
punë. Çdo grup punues duhet të bejë
vlerësimin e rrezikëve të punës dhe konform
rezikut të jetë i përgaditur si psikologjikisht
ashtu edhe fizikisht me të gjitha masat
mbrojtëse.

Konvert

Projekti për ndërrimin e destinimit të
përdorimit të hapësirave
BANESORE - AFARISTE

Objekti **BANESORE B+P+4**

Perdhese, Hyrja nr. 4

Ulpiane Rr. Henri Dyanan Nr. 49/A - Prishtine

Investitor

Artan Bogiqi

Prerentohet

Situacioni i gjere

Faza Planifikuese

FAZA PLANIFIKUERE / PROJEKTI ZBATUES

Projektuar nga: MSc. Arch. Ylli SHAQIRI

Date: 30.01.2020

Kontrulluar nga: Arsh. Shuaib GASHI

Date: 30.01.2020

Komercial: NGAS/TA

Nr. Njësitor

Nr. Zonës kadastrale

Formati: A3

Nr. Zonës kadastrale



VEREJTJE: Për ndryshimet që afektjnë konstruksionin kërkohet edhe aprovimi i inxhinierit përkatës - inxh. të konstruksionit.