

01-597

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

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, 22, dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 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 dhe 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, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-62240/20 dt.23.03.2020, të aplikuesi/pronari Driton Gashi, nga Kolovica, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore / shtëpive të veçanta familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 08.10.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesi/pronari Driton Gashi, nga Kolovica, Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-62240/20 dt.23.03.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore/shtëpi të veçanta familjare, “Shtëpia I” dhe “Shtëpia 2”, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 871-5, ZK. Kolovicë.

II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”.

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

- Numri, sipërfaqja, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 871-5, ZK. Kolovicë;.....S=1,240m²;.....Driton Gashi.....”Arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët me disnivel ~ 1m’, drejtimi veriperëndim-juglindje;
- Qasja në parcelën kadastrale 871-5, ZK. Kolovicë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 1327-0, ZK. Kolovicë, që është rrugës ekzistuese “Shkelzen Haradinaj”, që parashihet për zgjerim me Planin Zhvillimor Urban, ndërsa qasja deri te dy ndërtesat individuale banimore/shtëpi të veçanta familjare, “Shtëpia I” dhe “Shtëpia 2”, nga rruga ekzistuese, bëhet përmes pjesës së parcelës kadastrale nr. 871-5, ZK. Kolovicë, “Rruga e mbrenshme familjare”, e propozuar nga aplikuesi, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - “Situacioni i gjerë” dhe Manualin “Manuali i propozimit për ndarje të parcelave”, punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me numër të licencës 1;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit idëor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë të veçanta familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni i gjërë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është “ndërtim individual”;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 871-5, ZK. Kolovicë, planifikohet ndërtimi i dy ndërtesave individuale banimore / shtëpive të veçanta familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
Sipërfaqja totale Shtëpia 1: $S=340.25 \text{ m}^2 / 230.90 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 109.35 m^2 nën tokë/
Sipërfaqja totale Shtëpia 2: $S=340.25 \text{ m}^2 / 230.90 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 109.35 m^2 nën tokë/
Etazhitet: B+P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore / shtëpive të veçanta familjare, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i ndërtesës individuale banimore / shtëpive të veçanta familjare, sipas Planit Zhvillimor Urban është max. I ÷ III etazhe, e propozuar dhe e miratuar B+P+1;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi të veçanta familjare:

Shtëpia I: $S=544.50 \times 0.3=163.35 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU /
 $S=120.35 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

Shtëpia 2: $S=544.20 \times 0.3=163.26 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU /
 $S=120.35 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi të veçanta familjare:

Shtëpia I: $S=544.50 \times 0.6=326.70 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /
 $S=109.35 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

Shtëpia 2: $S=544.20 \times 0.6=326.52 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /
 $S=109.35 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), 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%;

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi të veçanta familjare:

Shtëpia I: $S=544.50 \times 0.4=217.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /
 $S=277.08 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

Shtëpia 2: $S=544.20 \times 0.4=217.68 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /
 $S=340.02 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas PZHU-së, është 0.6- 0.8 (60%- 80%).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- suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume.

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi të veçanta familjare:

Shtëpia I: $S=544.50 \times 0.8=435.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /
 $S=230.90 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

Shtëpia 2: $S=544.20 \times 0.8=435.36 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHK /
 $S=230.90 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit, të jetë max. 0.45 m^2 ;

- Qasja në parcelën kadastrale 871-5, ZK. Kolovicë, bëhet përmes rrugës ekzistuese, parcelës kadastrale nr. 1327-0, ZK. Kolovicë, që parashihet për zgjerim me Planin Zhvillimor Urban;
 - Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
 - Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5m' për rrugë me gjerësi deri në 7m';
 - jo më pak se 7.5m' për rrugët me gjerësi 7÷15m';
 - jo më pak se 10m' për rrugët me gjerësi mbi 15m';
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar 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;
 - Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
 - 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. **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.
- VI. **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 përdhesë, 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 përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;

- Duka 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;

VII. 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 të 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 bashkëpronarët/investitorët. 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

VIII. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 871-5, ZK. Kolovicë, do të realizohet sipas propozimit të kërkuarit dhe miratimit nga kjo drejtori, bazuar në Planin e situacionit – “Situacioni i gjerë” dhe manualin e ndarjes “Manuali i propozimit për ndarje të parcelave”, bashkëngjitur këtij Vendimi, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - “Situacioni i gjerë” dhe Manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të aplikuesit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - “Situacioni i gjerë” dhe Manualin “Manuali i propozimit për ndarje të parcelave”, punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me numër të licencës 1, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 871-5, ZK. Kolovicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet paga 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 – “Situacioni i gjerë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në

sipërfaqe prej $S=1,119.90 \text{ m}^2$. 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.

Pjesë e parcelës kadastrale nr. 871-5, ZK. Kolovicë, përmes së cilës do të bëhet qasja deri te dy ndërtesat individuale banimore/shtëpi të veçanta familjare, me sipërfaqe prej $S=120.10 \text{ m}^2$, t'i ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga tokë bujqësore në destinim infrastrukturor – rrugë private.

X. Pagesa 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 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 ndërtimit ekzistuese, në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XI. 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Ar sy e t i m

Kërkuesi/pronari Driton Gashi, nga Kolovica, Prishtinë, me kërkesën 05 nr. 350/02-62240/20 dt.23.03.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore/shtëpi të veçanta familjare, “Shtëpia I” dhe “Shtëpia 2”, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore. Me kërkesë, 05 nr. 350/02-62240/20 dt.23.03.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/1 dt. 16.06.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/2 dt. 04.08.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/1 dt. 01.10.2020, dhe “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/2 dt. 07.10.2020, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikatën e njësisë kadastrale nr.P-71914034-00871-5 dhe kopja e planit nr.00871-5, ZK Kolovicë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ferid Gashi, sipas kërkesës së Driton Gashi, nr. 62241/20 dt. 23.03.2020;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Driton Gashi dhe përfaqësuesit Sabri Ramadani;*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Autorizim”, përmes të cilit pronari Driton Gashi, nga Prishtina, autorizon Sabri Ramadani, për përfaqësim pranë Drejtorisë së Urbanizmit në Komunën e Prishtinës, përpiluar te notere Ermira Uka Gashi, në Fushë Kosovë, LRP nr. 1622/2020 dt. 31.01.2020;*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Deklaratë”, pronari i parcelës nr. 871-10, ZK. Kolovicë, Skender, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 871-5, ZK. Kolovicë, Driton Gashi, pëlqimin që mund të ndërtojë shtëpinë e tij më pak se 1.5 metra, përpiluar te notere Vizhdane Kuçi, në Prishtinë, LRP.Nr. 2475/2020, dt. 01.06.2020;*
- *“Manuali i matjes së objektit ndërtimor” për parcelën kadastrale nr. 00871-5 ZK. Kolovicë, i punuar nga teknik gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi me nr. të licensës 1, dt e rilevimit 31.08.2019;*
- *“Manuali i matjes së objektit ndërtimor” për parcelën kadastrale nr. 00871-5 ZK. Kolovicë, i punuar nga teknik gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi me nr. të licensës 1, dt e rilevimit 25.05.2020;*

- “Manuali i propozimit për ndarje të parcelave për parcelën kadastrale nr. 00871-5 ZK. Kolovicë, i punuar nga teknik gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi me nr. të licensës 1, dt e rilevimit 25.05.2020;
- “Manuali i matjes së objektit ndërtimor” për parcelën kadastrale nr. 00871-5 ZK. Kolovicë, i punuar nga teknik gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi me nr. të licensës 1, dt e rilevimit 02.08.2020;
- Projektin konceptual të punuar nga kompania “DIEN Architecture L.L.C” sh.p.k.;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-62240/20 dt. 23.03.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare “Plotësim dokumentacioni” 05 Nr.350/02-62240/20 dt. 19.05.2020, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Të prezantohet kopje e vërtetuar apo origjinali i aktit noterial “Autorizim”, përmes të cilit pronari Driton Gashi, nga Prishtina, autorizon Sabri Ramadani, për përfaqësim pranë Drejtorisë së Urbanizmit në Komunën e Prishtinës, përpiluar te notere Ermira Uka Gashi, në Fushë Kosovë, LRP nr. 1622/2020 dt. 31.01.2020;
- Të prezantohet inqizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 00871-5 ZK. Kolovicë, i punuar nga kompani apo gjeodet i licencuar;
- Të prezantohet manuali i ndarjes-riparcelimi, për parcelën kadastrale nr. 00871-5, ZK Kolovicë, punuar nga kompani apo gjeodet i licencuar.
- Të respektohet distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale- parcelës ndërtimore, është 0.5-0.75H.
- Të vendoset vija ndërtimore në raport me rrugën e propozuar mbrenda parcelës kadastrale nr. 00871-5 ZK. Kolovicë, duke respektuar distancën minimale të objekteve nga bordura e rrugës, jo më pak se 5m, për rrugë me gjerësi deri në 7m;
- Të prezantohet situacioni, në diametër 50m, me të gjitha distancat e ndërtesës, dhe distancat në raport me kufinjët e parcelës.
- Të prezantohet kopja e letërnjoftimit të gjeodetit të licencuar Afrim Bytyqi.

Aplikuesi/pronari Driton Gashi, me shkresat zyrtare “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/1 dt. 16.06.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/2 dt. 04.08.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/1 dt. 01.10.2020, dhe “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/2 dt. 07.10.2020, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: aktit noterial “Autorizim”, përmes të cilit pronari Driton Gashi, nga Prishtina, autorizon Sabri Ramadani, për përfaqësim pranë Drejtorisë së Urbanizmit në Komunën e Prishtinës, përpiluar te notere Ermira Uka Gashi, në Fushë Kosovë, LRP nr. 1622/2020 dt. 31.01.2020, manualin gjeodezik, dhe projektin konceptual me ndryshimet e kërkuara, sipas shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-62240/20 dt. 19.05.2020.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-62240/20 dt. 23.03.2020 “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/1 dt. 16.06.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/2 dt. 04.08.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/1 dt. 01.10.2020, dhe “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-62240/20/2 dt. 07.10.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës Plani i situacionit -“Situacioni i gjërë”, të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 15.08.2019 ka vendosë shkresën “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim

ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 24.09.2020 deri me datë 28.09.2020, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Gjatë shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht në Planin Zhvillimor Urban figuron përrockë që kalon përmes parcelës kadastrale nr. 00871-5, ZK Kolovicë, me ç'rast aplikuesi Driton GASHI, Kolovicë, K. Prishtinë, është udhëzuar dhe i njëjti i është drejtuar Autoritetit Rajonal i Pellgjeve Lumore, Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit, i cili ka kërkuar se a ka ndonjë parcelë, Pronë Shoqërore të Ujërave ne mes te parcelës se tij private. Përmes e-mailit zyrtarë, jemi njoftuar nga Autoritetit Rajonal i Pellgjeve Lumore, Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit si në vijim: "Bazuar në situacionin dërguar nga Zyrtarja e Agjensionit Kadastral të Kosovës, bazuar në regjistrin e pronave ujore, si dhe bazuar në Gjeoportalin Shtetëror të Kosovës, ju njoftoj se nuk ka ndonjë Pronë Ujore që kalon ne mes të parcelës me nr. 00871-5 Zk. Kolovicë, K. Prishtinë, e cila është në pronësi të Palës Driton Gashi".

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 871-5, ZK. Kolovicë, janë planifikuar të ndërtohen dy ndërtesa individuale banimore / shtëpi të veçanta familjare, me etazhitet B+P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit, kurse për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr. 871-10, ZK. Kolovicë, kërkuasi ka prezantuar kopjen e vërtetuar e aktit noterial "Deklaratë", pronari i parcelës nr. 871-10, ZK. Kolovicë, Skender, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 871-5, ZK. Kolovicë, Driton Gashi, pëlqimin që mund të ndërtojë shtëpinë e tij më pak se 1.5 metra, përpiluar te notere Vizhdane Kuçi, në Prishtinë, LRP.Nr. 2475/2020, dt. 01.06.2020

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja në parcelën kadastrale 871-5, ZK. Kolovicë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 1327-0, ZK. Kolovicë, që është rrugës ekzistuese "Shkelzen Haradinaj", që parashihet për zgjerim me Planin Zhvillimor Urban, ndërsa qasja deri te dy ndërtesat individuale banimore/shtëpi të veçanta familjare, "Shtëpia I" dhe "Shtëpia 2", nga rruga ekzistuese, bëhet përmes pjesës së parcelës kadastrale nr. 871-5, ZK. Kolovicë, "Rruga e mbrenshme familjare", e propozuar nga aplikuesi, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "Situacioni i gjerë" dhe Manualin "Manuali i propozimit për ndarje të parcelave", punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me numër të licencës 1;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç'rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Driton Gashi, në Zk Kolovicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-62240/20 dt.23.03.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Shkelzen Haradinaj", e cila rrugë është e paraparë edhe me planin zhvillimor urban, për dy ndërtesat banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes."

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), 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, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuasi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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 situacionit -"Situacioni i gjërë", me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues, si dhe manualin e ndarjes së parcelave "Manuali i propozimit për ndarje të parcelave", punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me numër të licencës 1, dt e rilevimit 25.05.2020.

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 – MEA-ja – Departamenti Ligjor i Ambientit.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesëve, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-62240/20 dt.23.03.2020, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave ,Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-62240/20 DT. 08.10.2020**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi





SH. HARADINAJ

VJEA REGULLUESE

VJEA NDERTIMORE

FACIENDA LINDORE

SHTËPIA 1
B+P+1

SHTËPIA 2
B+P+1

NOTES:

1. THIS DRAWING MAY NOT BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE GROUP ARCHITECTURE.
2. DRAWINGS ARE NOT TO BE SCALELESS. ALL DIMENSIONS ARE TO BE TAKEN FROM THE DIMENSION LINES.
3. THE ACCURACY OF THE DIMENSIONS IS THE RESPONSIBILITY OF THE ARCHITECT. THE CONSULTANT SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE DIMENSIONS OF THE BUILDING.

REV.

BY

DATE	DESCRIPTION

ISSUED FOR CONSTRUCTION

CONSULTANTS PROJECTS

Client: DRITON GASHI

CONTACT: +383 44 159 527 ; +383 49 174 789 ; dngroupstudio@gmail.com

ARCHITECT OF RECORD

DIEN
GROUP
ARCHITECTURE L.L.C

JOB TITLE:
B+P+1
SHTËPI BANIMI INDIVIDUALE
SHTËPIA 1

DRAWING TITLE:
SITUACIONI I GJERE

ARCHITECT:	STRUCTURAL ENGR.:	DRAWN:
SABRI RAMADANI	/	SABRI RAMADANI DIENIS BYTYCI
SCALE:	DATE:	CHECKED BY:
1:200	02-AUGUST-2020	SABRI RAMADANI
JOB NO:	DRAWING NO.:	REVISION NO.:
3518	1019	2.2



Drejtoria e Inspektionit/ Directory of Inspection: Prishtinë

Numri i lëndës/ Case reference no: _____

Zona kadastrale/ Cadastral zone: Z.K.KOLOVICE

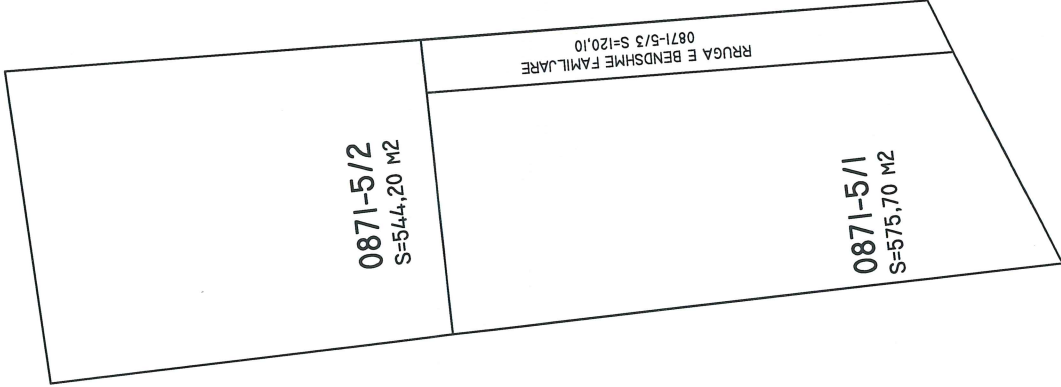
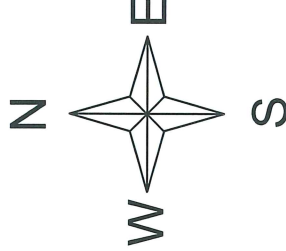
Numri lejes së ndërtimit: _____

Njësia kadastrale/ Cadastral unit: 0871-5

Shkalla e zvoglimit/ Factor scale 1: _____

Z.K. KOLOVICË

MANUALI I PROPOZIMIT PËR NDARJE TË PARCELAVE



KOORDINATAT E
PARCELËS 0871-5/1

X=7515008.1095	Y=4727103.3161
X=7515023.9977	Y=4727105.1662
X=7515026.8874	Y=4727070.2876
X=7515013.0327	Y=4727063.1233

KOORDINATAT E
PARCELËS 0871-5/2

X=7515008.1095	Y=4727103.3161
X=7515023.9977	Y=4727105.1662
X=7515027.4798	Y=4727105.5717
X=7515026.5065	Y=4727117.6007
X=7515026.1654	Y=4727121.8158
X=7515025.2679	Y=4727132.9073
X=7515015.0102	Y=4727131.3483
X=7515004.7460	Y=4727129.7883
X=7515006.4471	Y=4727116.3998

KOORDINATAT E RRUGËS
SË BENDSHME

X=7515026.8874	Y=4727070.2862
X=7515030.2552	Y=4727072.0274
X=7515027.4798	Y=4727105.5717
X=7515023.9977	Y=4727105.1662

LEGJENDA:
MEXHAT SIPAS KADASTRIT
PUSET KANALIZIMI
PUSET UJI

PIKA REFERENTE		
190147	X=7513382.425	Y=4723131.299

Rilevoi/ Measured: AFRIM BYTYÇI (NUMRI I LICENCES 1)
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ name and surname of the surveyor/company)

Nënshkrimi/ Signature: _____

Data e rilevimit/ The survey date: 25-05-2020