



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-2041

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, 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, dhe në bazë të kërkesës nr. 05-350/02-66062/21/1 dt. 28.09.2020 për rishqyrtimin e Vendimit për refuzim 05 nr.350/02-66062/21 dt.06.05.2021 të pronarit Bajram Hyseni, rr. Gjon Buzuku nr.1 Mitrovicë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 14.03.2022, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit, Bajram Hyseni nga Mitrovica, sipas kërkesës nr. 05-350/02-66062/21/1 dt. 28.09.2021, për rishqyrtim të Vendimit 05 nr.350/02-66062/21 dt.06.05.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 01913-41 Zona Kadastrale Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartë cekur, 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 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Banim individual”. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar online, me shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban–PZHU” me ref.nr.04-350/01-52948/21 dt. 22.03.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

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:
 - 01913-41, me S= 500.00 m², me pronar Bajram Hyseni, “toke bujqësore e klasës të 2-te”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës nuk ka objekt të ndërtuar.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni kryesisht është i rrafshët ;
- Parcela kadastrale ka qasje në rrugën ekzistuese në terren;
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është banim individual.

Faqe 1 prej 5

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

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas planit rregullues, të jetë për “Banim individual”.
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është P+0;
- 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 max.20-30%;
- Shfrytëzimi i parcelës mund të rritet për 10% më shumë se maksimumi i lejuar, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme. Në këtë rast, në fazën e “Lejes ndërtimore”, duhet të dorëzohet projekti i arkitekturës së qëndrueshme sipas pikës 4 të Vendimit të Kryetarit të Komunës 54së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015. Sipas projektit konceptual është propozuar shfrytëzimi i parcelës ~34 % me aplikimin e arkitekturës së qëndrueshme.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së, është maksimum 0.6-0.8. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome. Sipërfaqja ndërtimore, maksimale e lejuar është $S = 400 \text{ m}^2$, ndërsa e propozuar është është $\sim 170 \text{ m}^2$.
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është $1.0 \times H - 1.50 \times H$, kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është $0.5 \times H - 0.75 H$, ku H është lartësia e ndërtesës.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në parcelën e propozuar për ndërtim, të jetë prej rrugës së propozuar, sipas planit të situacionit.- zgjidhjes urbane,
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbrimit të planifikuar, etj.;
- 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.
- Para aplikimit për Leje ndërtimore të sigurohet pëlqimi nga pronarët e parcelave 1913-27 dhe 1913-29 për qasje të pakufizuar deri në rrugën publike.(Pëlqimi nga pronari i parcelës 1913-47 është dorëzuar gjatë trajtimit të këtyre kushteve 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 rrejetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja 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 përdhësë, 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 përdhësë 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.
- Elaborati sipas pikës 4 dhe 5 të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës me nr. 01-031-185481 dt.14.08.2015 për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme.-

VII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.01913-41 Z.K Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "II-të", 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 parcelës ndërtimore, për të cilën janë kërkuar "Kushte ndërtimore" në këtë fazë, ka sipërfaqen S=500.00 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë

për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

IX. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores 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 ideor, 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.

X. 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.

A r s y e t i m

Aplikuesi Bajram Hyseni, me kërkesën nr. 05-350/02-66062/21/1 dt. 28.09.2021 ka kërkuar nga Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, rishqyrtimin e Vendimit për refuzim me nr.05 - 350/02-66062/21 dt.06.05.2021 për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë aplikuesi ka prezantuar:

- Kopjen e planit dhe certifikatën e pronësisë për parcelën kadastrale 01913-14 të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01913-41 ZK Prishtinë.
- Projekti konceptual të hartuar nga kompania “Land Studio” Sh.p.k me certifikatë të biznesit nr.810196156.
- Inçizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Dardan Ramaj me nr. të licencës 36 dt.15.03.2021.
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bajram Hyseni, nr.63743/21 dt. 08.04.2021, nga Drejtorja e Financave.
- Kopja e letërnjoftimit e pronarit Bajram Hyseni.
- Kopja e letërnjoftimit e Berat Hysenit.
- Autorizimi për përfaqësim i Bajram Hysenit për Berat Hysenin LRP.Nr. rendor 2522/2021 dt.17.03.2021 i vërtetuar te noteri.
- Pelqimi i Ymer Aliut pronar i parcelës 01913-49 Z.K Prishtinë, për qasje të pakufizuar nëpër këtë parcel deri ne rrugën publike, Akt Noterial LRP.Nr.rendor: 12962/2021 dt.2021-09-08.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës nr. 05-350/02-66062/21 dt. 13.04.2021(e parashtruar online përmes sistemit e-leja) të pronarit Bajram Hyseni, dokumentacionit të prezantuar dhe Planit Zhvillimor Urban me dt.26.04.2021 kishte kërkuar nga aplikuesi që dokumentacioni të plotësohet me:

“Një marrëveshje me parcelat fqinje për një zgjidhje urbane të përbashkët, ku do të planifikohet rruga me profil sipas standardeve për qasje deri në rrugën publike, pasi që parcela nuk ka qasje në rrugë publike”. Për plotësimin e dokumentacionit të kërkuar dhe të kompletuar, sipas nenit 21, pika 4 të Ligjit të Ndërtimit L-04/110 dt. 31.05.2012, palës i është caktuar afati prej 8 (tetë) ditëve. Pasi që aplikuesi nuk i është përmbajtur afatit të caktuar për plotësimin e dokumentacionit të kërkuar, sipas nenit 21 pika 4, kërkesa është refuzuar si e pa kompletuar.

Me kërkesën 05-350/02-66062/21/1 dt.28.09.2022, pronari Bajram Hyseni ka kërkuar rishqyrtimin e lëndës pasi që ka siguruar pëlqimin e fqjuit për qasje në rrugën ekzistuese, deri te rruga publike.

Drejtoria e Urbanizmit pas rishqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, PZHU-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 25.11.2021. 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 sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, 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 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”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesit 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 situacionit -"zgjidhja urbane".

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 printua në 4 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02 - 66062/21/1 dt. 14.03.2022**

Zyrtari,

Mejrushe Sejdullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,

Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori,

Arben Sadiku





○ 19
mur
○ 20
mur
○ 21
mur

604.50
604.50
604.50
604.50
604.50
604.50
604.50
604.50




○ 43

46
bunori

PK
43

604.80

604.80

| | |
|---|---|
| Shteti/Country: Republika e Kosovës Qyteti/City: Prishtinë Lokacioni/Location: Prishtevka Pronar : Bajram Hyseni Projekti/Design project: | |
| Faza/Phase: | Projekti/Idoor |
| Emërtimi i fages: | Situacioni 1/250 |
| Page title: | |
| Date/Date: | Shtator 2021 |
| Land studio |  SH.PK. 810196156 |
| Msc arch. Eliaz Podrimja Msc arch. Klodian Ponosheci Msc arch. Alban Polaziti Msc arch. Mehmet Rexha Arch. Berat Hyseni Arch. Dillon Zogaj | |
| Shënim / Note:  | |
|  | |