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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,22 dhe 44 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 05 Nr.350/02-80458/21 dt. 07.05.2021, të aplikuesve Bahtir Canolli nga Mareci dhe Alma Kita nga Korça, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës, shtëpi individuale banimore, në fshatin Bërnice e Epërme, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 17.06.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore bashkëpronarve Bahtir Canolli nga Mareci dhe Alma Kita nga Korça, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-80458/21 dt. 07.05.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës, shtëpi individuale banimore, me etazhitet B+P+Nk, në fshatin Bërnice e Epërme, Prishtinë në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 680-0, ZK Bërnice e Epërme.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Urban - PZHU, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë sipas Informim nga Plani Zhvillimor Urban, është e planifikuar me destinim banimi - “ndërtim individual”;

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 680-0, me S=1104 m², me bashkëpronar Bahtir Canolli dhe Alma Kita, “Tokë ndërtimore” – S=684 m² dhe “Kullojë e klasës 3” – S=420 m²;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtesa të ndërtuara, në rrethinë ka ndërtesa individuale banimi dhe afariste-hotilieri;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Parcela ka qasje në rrugë lokale ekzistuese;

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin dhe realizimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, të objektit janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhitei 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 dispozitën urbanistike, e cila i është bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e Kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje, etazhitet dhe kriteret e tjera normative-ligjore, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpi individuale banimi

$S=272.6 \text{ m}^2$ / me sipërfaqe mbitokësore $S=213.2 \text{ m}^2$ dhe sipërfaqe nëntokësore $S=59.4 \text{ m}^2$;

- Etazhiteti i lejuar për objekte sipas PZHU-së duhet të jetë I-III / Sipas projekt propozimit B+P+Nk;
- Parcela kadastrale nr. 680-0, ZK Bërnice e Epërme, ka sipërfaqe totale prej $S=1104 \text{ m}^2$, prej së cilës sipërfaqja prej $S=684 \text{ m}^2$ është "Tokë ndërtimore" dhe sipërfaqja prej $S=420 \text{ m}^2$ është "Bujqësore – Kullosë e klasës 3", andaj sipërfaqja e llojit të shfrytëzimit - tokë ndërtimore do të trajtohet me këto kushte ndërtimore, edhe për faktin që një pjesë e saj është me destinim gjelbrimi sipas PZHU-së;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e shputës së ndërtesës, sipas PZHU-së, është max.30%:
 $S=684 \times 0.3=205.2 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
 $S=125.8 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, koeficienti ndërtimor nuk është i përcaktuar, është përcaktuar vetëm etazhiteti maksimal P+1 dhe ajo sipërfaqe 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;
- Koeficienti minimal i shfrytëzimit të parcelës me gjelbërim (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.031-185481 dt. 14.08.2015 dhe ajo duhet të jetë:
 $S=684 \times 0.4=273.6 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
 $S=57 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës (ISPN) të jetë 0.6-0.8;
 $S=684 \times 0.6=410.4 \text{ m}^2$ / minimale sipas PZHU-së,
 $S=684 \times 0.8=547.2 \text{ m}^2$ / maksimale sipas PZHU-së,
 $S=272.6 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN), sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, mund të jetë 60%;
 $S=684 \times 0.6=410.4 \text{ m}^2$ / maksimale e lejuar sipas Vendimit të Kryetarit,
 $S=59.4 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Qasja në objekt duhet të jetë nga rruga ekzistuese;
- Distanca minimale e objektit nga bordura e rrugës, duhet të jetë:
 - jo më pak se 5 m për rrugë me gjerësi deri në 7 m,
 - jo më pak se 7.5 m për rrugë me gjerësi deri 7-15 m,
- Distanca e objektit nga kufiri me parcelat fqinje duhet të jetë 0.50-0.75H;
- Arkitektura- dukja e jashtme (fasadat) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të efijencës së energjisë, të qëndrueshme dhe duhet t'i përshtatet ndërtesave të rrethinës;
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendpакrim, për njësi;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve nuk duhet të dal jashtë parcelës ndërtimore.
- Të bëhet aplikimi i të gjitha kriterëve, normave dhe standardeve urbane, të planifikimit dhe arkitektonike të përcaktuara nga PZHU.



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 ndërtesës (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

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:

- Inçizimin gjeodezik;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, 3D - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës, kanalizim dhe rrjetin e energjisë elektrike;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore - zejtare, me paramasë dhe parallogari;
- 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 të mbrojtjes nga zhurma, me analiza 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 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/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);

• Kopjen e letërnjoftimit të kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës dhe investitorit);

VIII. Paguesa 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 ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paguesa 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.

IX. 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

Investitorët/bashkëpronarët Bahtir Canolli nga Mareci dhe Alma Kita nga Korça, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-80458/21 dt. 07.05.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës, shtëpi individuale banimore, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë, Certifikatë dhe Kopja e planit, për parcelë kadastrale nr. 680-0, ZK Bërnice e Epërme.*
- *Inçizimin gjeodezik “Situacioni i terrenit” të njësisë nr. 680-0, ZK Bërnice e Epërme, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me licencë nr.125;*
- *Projektin konceptual arkitektonik, të hartuar nga “Reform Architecture” sh.p.k., me numër të regjistrimit të biznesit 811397977, me adresë “Basri Beqiri”, nr.22, Vushtrri, me projektes përgjegjës Ekrem Hoxha bach.arch.;*
- *Aktin noterial “Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri” të lidhur te noter Faton R. Muslija, me LRP.nr. 2598/2021, dt. 21.04.2021, me anë të të cilit bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr.6767-0, Atdhe Merovci dhe Teuta Pajaziti Merovci, i japin pëlqim për ndërtim në afërsi deri në 1 m` distancë, fqinjëve të tyre Bahtir Canolli dhe Alma Kita, bashkëpronar të parcelës kadastrale nr. 680-0, ZK Bërnice e Epërme;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU” me referencë 04-350/01-65054/21 dt. 12.04.2021 të datës 14.04.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm – Prishtinë”;*
- *Vërtetimin mbi kryerjen e obligimeve tatimore, në emër të Nazif Canolli, sipas kërkesës së Bahtir Canolli, me nr. 79897/21 (9157910748) dt. 06.05.2021;*
- *Vërtetimin me të cilin vërtetohet se nuk ka pronë të regjistruar, Alma Kita, me nr. 79897/21 dt. 07.05.2021;*
- *Fotokopjen e dokumenteve të identifikimit të pronarve;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, ka pranuar kërkesën 05 nr.350/02-80458/21 dt. 07.05.2021, të bashkëpronarve Bahtir Canolli nga Prishtina dhe Alma Kita nga Korça, me anë të të cilës është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës, shtëpi individuale banimore, me etazhitet B+P+Nk, e cila shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU, konkretisht në parcelën kadastrale nr. 680-0, ZK Bërnice e Epërme.

Pas shqyrtimit të kërkesës, me dokumentacionin e bashkëngjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor është konstatuar që parcela kadastrale e cila do të trajtohet me këtë kërkesë, ka dy kultura, “Tokë ndërtimore” dhe tokë “Bujqësore – kullosë e klasës 3”, dhe bazuar në dokumentin e planifikimit hapësinor dhe Informim nga Plani Zhvillimor

Urban – PZHU, një pjesë e parcelës përfshihet në gjelbrim, andaj me këto kushte ndërtimore është trajtuar sipërfaqja e cila është “tokë ndërtimore”, evidentuar në Certifikatë të njësisë kadastrale, përkatësisht sipërfaqja prej S=684 m².

Pas kontrollimit të projektit konceptual nga përgjegjësi për komunikacion i kësaj drejtorie, i njëjti ka konstatuar si në vijim: “Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Bahtir Canolli, Alma Kita, në Bërnice e Epërme, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-80458/21 dt. 07.05.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 00678-0, ZK Bërnice e epërme, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+NK, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo.”

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkëngjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Zhvillimor Urban - PZHU, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, 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, nenit 12 dhe 13 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, si dhe pas përfundimit të procedurës së vendosjes së njoftimit publik, i cili ka qëndruar në lokacion për 5- pesë ditë (07.06.2021 – 11.06.2021), meqenëse gjatë kësaj kohe nuk është pranur ndonjë koment apo sugjerim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumentit të planifikimit hapësinor 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: Situacioni i ngushtë.

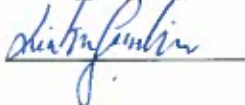
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-80458/21 dt. 07.05.2021 dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 Nr. 350/02-80458/21 DT. 17.06.2021

Zyrtar:
Liridon Gashi



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





PROJEKTI IDEOR

EMRI I PROJEKTI:
SHTËPI INDIVIDUALE
B+P+NK

LOKACIONI:
Prishtin - Bërnic e Epërme

INVESTITOR:
Bahir Canolli

Situacioni i Ngushtë me Parter

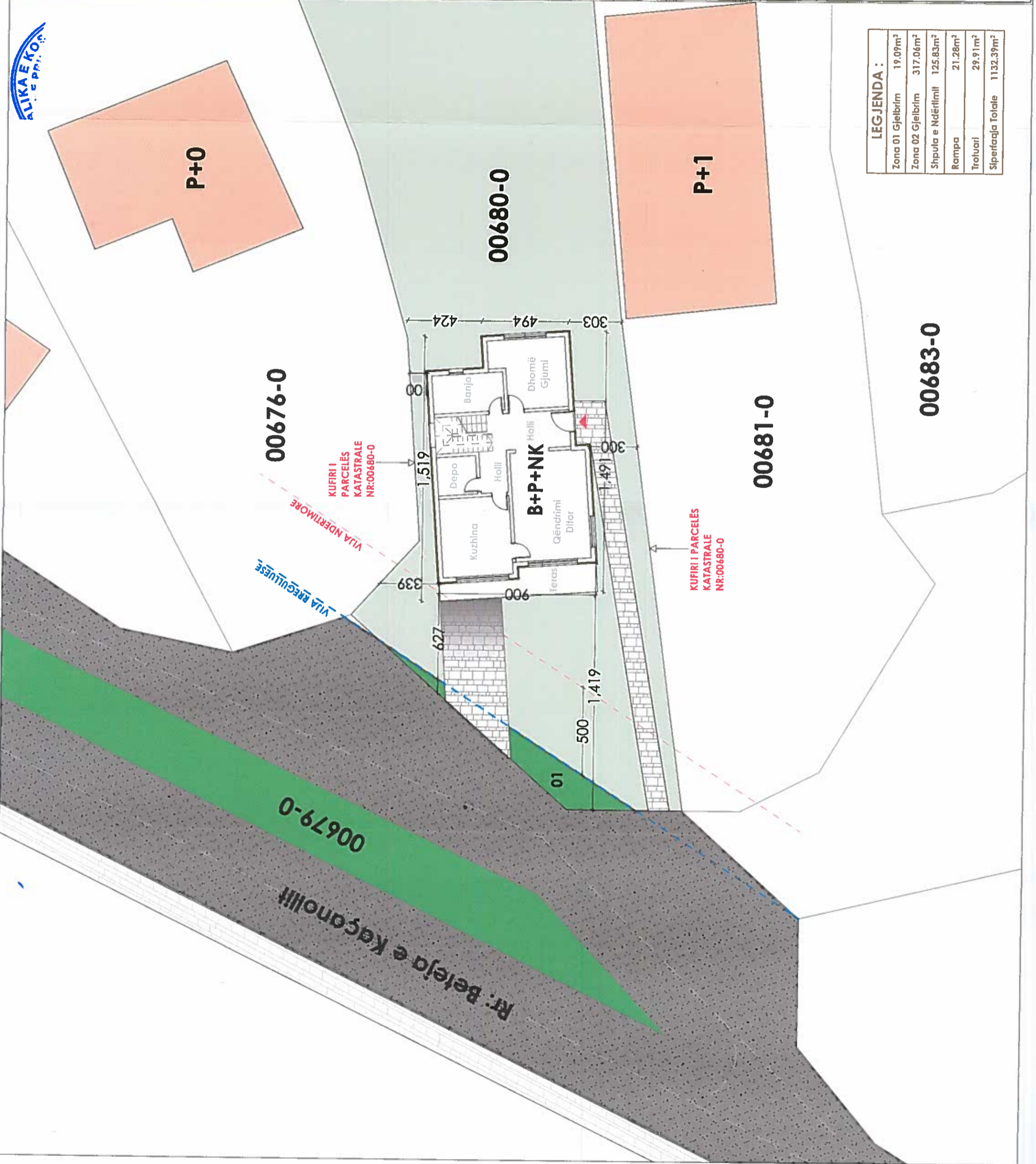
PËRPIJESIA	FORMATI	NR. I FLETES
P=1:200	A3	04
SIPERFACJE BRUTO:		S=00m ²
SIPERFACJE NETO:		S=00m ²



PUNUAN:

PERDORUESI I PROJEKTI:	BEKIM MURINA ARCH
PROJEKTOR:	PRIM MURINA ARCH
KONTROLLI TERMINAL:	ALBERT KUTLLOVCI ARCH

VULA:



LEGJENDA:

Zona 01 Gjelbrim	19.09m ²
Zona 02 Gjelbrim	317.06m ²
Shpula e Ndërtimit	125.83m ²
Rampa	21.28m ²
Trojuari	29.91m ²
Sipërfaqja Totale	1132.39m ²