



01-9/11

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 140 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, 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 Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/03-81670/21 dt. 11.05.2021, të pronarit Gëzim Fazliu, për rihapjen e procedurës së kërkesës 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës afariste- autoservis, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 09.07.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Gëzim Fazliu, sipas kërkesës 05 nr. 351/03-81670/21 dt. 11.05.2021, për rihapjen e procedurës së kërkesës 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste- autoservis, me etazhitet S+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1484-4 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZHU, të 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 “zonë ekonomike”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- 1484-4 ZK Prishtinë, me S=700m², me pronarë Gëzim Fazliu, arë e klasës 3;
- Të drejtat pronësore-juridike për parcelën kadastrale është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të kësaj parcele, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi perëndim-lindje, me disnivel ~5.0m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është përmes rrugës ekzistuese;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa afariste, ekonomike etj.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës, në kuadër të PZhU, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave 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”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- 1484-4, me $S=552m^2$;

Sipërfaqe totale $S=552m^2$.

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës kadastrale të përfshirë me Plan Zhvillimor Urban- PZHU, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesa afariste me destinim autoservis, me sipërfaqe bruto ndërtimore **$S=426.51m^2 / 316.66m^2$ mbitokë + $109.85m^2$ nëntokë** dhe etazhitet S+P+1 (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHU, të jetë për “Zonë Ekonomike”, me hapësira përcjellëse sipas projekt propozimit të prezantuar;
- Etazhiteti të jetë S+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), sipas PZHU-së, për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabaritet në përdhese ose suterren, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe duhet të jetë:

$$S = 552 \times 0.4 = 220.80m^2$$

Sipas projekt propozimit = $219.69m^2$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabaritet të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):

$$S = 552 \times 0.6 = 331.20m^2$$

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%.

$$S = 552 \times 0.4 = 220.80m^2 \text{ ose } S = 552 \times 0.3 = 165.60m^2$$

- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1-1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale është 0.75H, gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banja, ëc, depo, shkallë dhe garazhë, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mundet me qenë 0.
- Qasja në parcelë ndërtimore të jetë përmes pjesës së parcelës kadastrale 1484-4 jashtë vijës rregulluese, si dhe rrugës ekzistuese, paralel me kanalën e hapur të NH “Ibër-Lepenc”, sipas shkresës 01-349/1 dt. 21.02.2019, të lëshuar nga NH “Ibër-Lepenc” sh.a.;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 0.45m;
- Parkimi i makinave për nevojat e ndërtesës afariste me destinim autoservis, të sigurohet brenda parcelës ndërtimore. Për këtë ndërtesë, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH nr.08/2017 është si në vijim: për pjesën e zyreve min. 4 VP për $100m^2$ (për sipërfaqe më të vogla se $100m^2$, të sigurohen së paku 2 VP), ndërsa për pjesën ku zhvillohet aktiviteti i servisimit të automjeteve, të sigurohen 2 VP për $100m^2$;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.

- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues "Mati I" dhe Planit Zhvillimor Urban- PZhU.

V. Ndarja / Parcelimi i parcelës kadastrale nr. 1484-4 ZK Prishtinë, do të bëhet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës së lartcekur, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave, 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 këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. 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.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, 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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- 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 1:50, 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 zdhukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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 Shpëtim 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.

IX. 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 Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

Së bashku me dokumentacionin ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale, të prezantohet edhe dokumentacioni i nevojshëm për ndërtimin e kulmeve të gielbërta.

X. 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 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 Drejtoria, 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtoria (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës, në tokë ndërtimore- meqenëse parcela kadastrale e përfshirë në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës “Arë e Klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, gjegjësisht S=552m², sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtoria jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XII. 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” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

XIII. 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

Pronari Gëzim Fazliu nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/03-81670/21 dt. 11.05.2021, ka kërkuar nga kjo drejtori rihapjen e procedurës së kërkesës 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste- autoservis me etazhitet S+P+1, për të cilën me Vendimin 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 22.03.2021 është përfunduar procedura administrative, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, kërkuesi ka prezantuar këtë dokumentacion: Vendim për përfundimin e procedurës 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 22.03.2021; "Aktvendim" nr. 11-940/01-0175492/20 dt. 29.04.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës; Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale 1484-4 ZK Prishtinë, si dhe kopjen e planit.

Kjo Drejtori, bazuar në kërkesë, ka hulumtuar në arkivin e kësaj Drejtorie dhe ka gjetë se: me kërkesën 05 nr. 350/02-0300049/18 dt. 24.12.2018, është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore për këtë lokacion, për të cilën janë caktuar kushtet ndërtimore me Vendimin 05 nr. 350/02-0300049/18 dt. 25.02.2019, të cilit Vendimin i ka skaduar afati; Me kërkesën 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, është kërkuar përsëri caktimi i kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale 1484-4 ZK Prishtinë. Bashkë me këtë kërkesë, është prezantuar: Kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale nr. 1484-4 ZK Prishtinë; Inçizimi gjeodezik i jendjes faktike të parcelës kadastrale 1484-4 ZK Prishtinë, të punuar nga gjeodeti Driton Haziri, me nr. licence 177; Projektin konceptual të punuar nga kompania projektuese "Baron Architects" me nr. biznesi 810921462.

Gjatë shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, 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 27.01.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 10.02.2021 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, kjo Drejtoria ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 1484-4 ZK Prishtinë, është në bashkëpronësi të Hakif Arifi dhe Gëzim Fazliu, ndërsa kërkesa e parashtuar në këtë Drejtori 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, është vetëm nga njëri bashkëpronar Gëzim Fazliu. Kjo Drejtori, në procedurë administrative ka ftuar pronarin Gezim Fazliu, me ç'rast në zyret e Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, me dt. 08.03.2021 (procesverbali i nënshkruar), është mbajtur takimi ku Gezim Fazliu deklaroi si në vijim, citoj: *"Ne bashkëpronarët Gezim Fazliu dhe Hakif Arifi jemi në procedurë të ndarjes së bashkëpronësisë. Kërkoj mbylljen e lëndës deri në ndarjen e bashkëpronësisë. Pas ndarjes së bashkëpronësisë ne do të apliukojmë përsëri."* Bazuar në këto konstatime, ky Organ, me Vendimin 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 22.03.2021, ka përfunduar procedurën administrative të kësaj kërkesë.

Përmes kërkesës 05 nr. 350/03-81670/21 dt. 11.05.2021 për rihapjen e procedurës së kërkesës 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, kërkuesi, me prezantimin e Aktvendimit 11-940/01-0175492/20 dt. 29.04.2021, si dhe kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale 11-942/03-0081179/21 dt. 07.05.2021 për parcelën kadastrale 1484-4 ZK Prishtinë, ka dëshmuar ndarjen e bashkëpronësisë, si dhe Gëzim Fazliu është pronar i vetëm i parcelës kadastrale 1494-4 ZK Prishtinë.

Në dokumentacionin e bashkëngjitur me kërkesën 05-350/02-0300049/18 dt. 24.12.2018, është gjetur shkresa nr. 01-349/1 dt. 21.02.2019, të lëshuar nga NH "Ibër- Lepenc", e prezantuar me kërkesën për plotësim dokumentacioni 05 nr. 350/02-300049/18/1 dt. 21.02.2019, sipas të cilës NH "Ibër-



Lepenc” sha, jep pëlqim për shfrytëzimin e rrugës ekzistuese e cila shtrihet paralel me kanalin e hapur të NH “Ibër-Lepenc”, e cila është pronë e NH “Ibër-Lepenc” sha Prishtinë. Bazuar në këtë shkresë, miratohet qasja në parcelë përmes rrugës së prezantuar në zgjidhjen urbane, si dhe rrugës së projektuar për të cilën propozohet edhe ndarja e parcelës kadastrale, të prezantuar me kërkesën 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, si dhe sipas shkresës nr. 01-349/1 dt. 21.02.2019, të lëshuar nga NH “Ibër-Lepenc”.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 03.06.2021, kyçja për automjete për ndërtesën afariste me etazhitet S+P+1, në rrugën ekzistuese, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/03-81670/21 dt. 11.05.2021 për rihapjen e procedurës së kërkesës 05 nr. 350/02-216108/20 dt. 23.11.2020, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në 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 kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor Urban- PZhU 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 lokacionit - "Situacioni"; si dhe manuali i ndarjes së parcelës kadastrale, i punuar nga gjeodeti i licencuar.

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: Kërkuksit/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.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/03-81670/21 DT. 09.07.2021

Zyrtari:
Zejnulla Rexhepi

u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

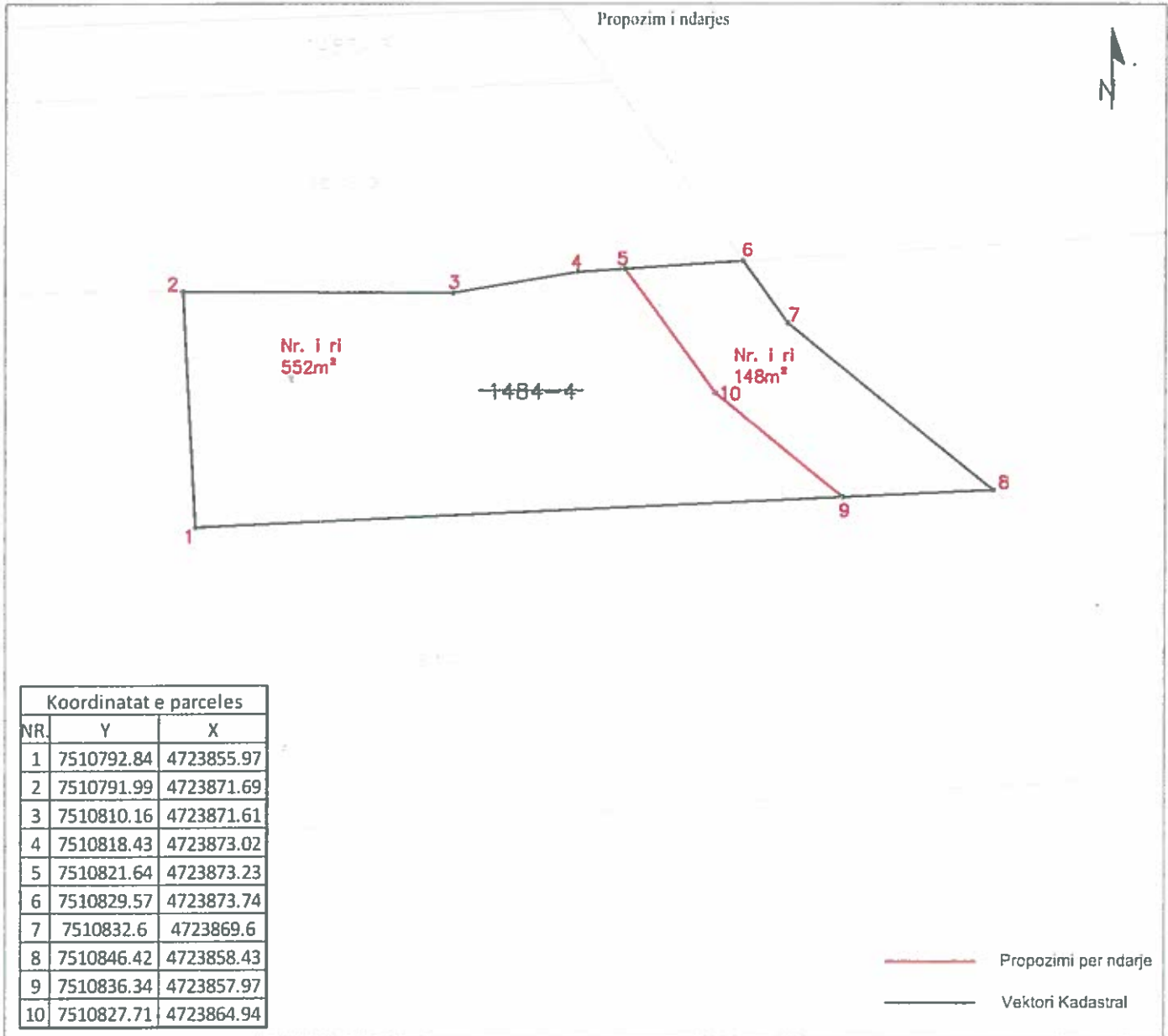
Nr i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1484-4

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 400



Rilevori / Snimio: Faton Bajselmani

(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë tme i pruzime gjeodeta kompanije)

Aprovori / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar tme i pruzime shkrimesh licenc)

Nr i licencës / Br licence: 125

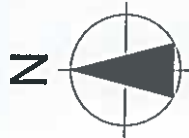
Nenshkrimi / Potpis: _____

Nënskrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

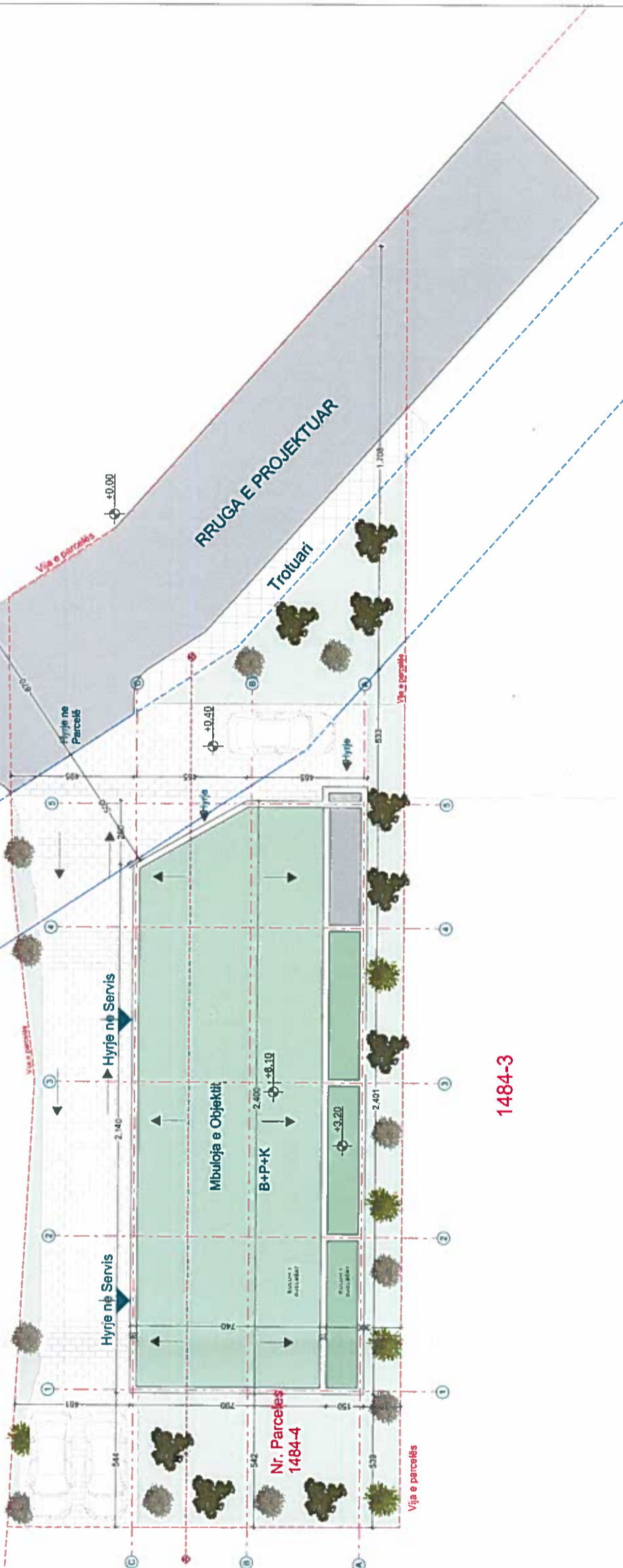
Data e rilevimit / Datum snimanja: 08.07.2021





nr. pronarët	parcalat	sipërfaqja totale e parceleve	Rruga e projektuar	sipërfaqja e mbetur për ndërtime	ISHP në përdhës	Sipërfaqja e projektuar në përdhës brenda parcelës	ISGJ brenda parcelës	Kulmet e gjelbëria	Sipërfaqja minimale e gjelbërt e tejuar	Sipërfaqja e gjelbërt e projektuar brenda parcelës	Etazhitelet e tejuar
1	Gëzim Fazliu	700	152	548	40%	219.2	30%	10%	164	164	164
		700	152	548	40%	219.2	30%	10%	164	164	164

1483-5



1484-3

Nr. Parcelës 1484-4

BARON ARCHITECTS
 architecture, interior design, engineering consultant & building

EMRI I PROJEKTTIT : **AFARIZËM (SERVIS)** PROJEKTI IDEOR : **BARON ARCHITECTS GËZIM FAZLIU (SERVIS)** INVESTITORI:

VIZA TITMI: **SITUACIONI NGUSHTË** SIFERFAD E BRUTO: M² DATA: **MENTOR, 2020**

ADREBA: **PRIGHTINË** SIFERFAD E NETO: M² FLETA: **NR. 2**

KUJTIMI DOLLORI: **BARON ARCHITECTS** KONTROLLORI: **BARON ARCHITECTS** VULA: **BARON ARCHITECTS**