

01-1359

	<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 Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.351/02-98109 dt. 29.07.2024, në emër të pronarit Zenel Selimi nga Hajkobilla me vendbanim në Prishtinë dhe qiramarrësit/fermerit Shemsi Selimi nga Hajkobilla me vendbanim në Prishtinë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës bujqësore-stallë/fermë për rritjen e viçave, në fshatin Hajkobillë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 09.09.2024, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Zenel Selimi dhe qiramarrësit/fermerit Shemsi Selimi, nga Hajkobilla me vendbanim në Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-98109/24 dt. 29.07.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës bujqësore – stallë/fermë për rritjen e viçave, me etazhitet P+0, në fshatin Hajkobillë, në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 107-0, ZK. Hajkobillë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani parcela është jashtë zonës së ndërtimit. Pronari, me shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, me referencë 04-350/01-214595/23 dt. 09.11.2023, të datës 09.11.2023, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës, është informuar për kriteret, parametrat urban. Bazuar në pjesën tekstuale të PZHK-së “Kushtet për ndërtimin e objekteve në zonat rurale”, lejon që në raste specifike, të ndërtohen objekte bujqësore dhe blegtorale edhe më thellë në zonat rurale (jashtë zonave të shënuara) me një trajtim të veçantë nga sektorët përkatës të Komunës së Prishtinës (Sektort të mjedisit, Departamentit për ekonomi, etj).

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr. 107-0.....S=8,556 m²..... Zenel Selimi.....”Arë e klasës 7”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 107-0, ZK. Hajkobillë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Terreni është relativisht i pjerrët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m`, nuk ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës për promovimin e bujqësisë dhe blegtorisë – agroturizëm dhe ndërtesës së kuzhinës, sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i tyre me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e

planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjidhja urbane” bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 107-0, ZK. Hajkobillë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës bujqësore e cila do shërbej për rritje të viçave, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa bujqësore – stallë/fermë për rritjen e viçave

$S=300.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,

Etazhitet: P+0

Bazuar në propozimin për ndarje, parcela kadastrale në trajtim është planifikuar të ndahet në dy njësi kadastrale, dy parcela, me sipërfaqe të përgjithshme $S= 7356+1200=8556 \text{ m}^2$,

Sipërfaqja e përgjithshme: $S=300.00 \text{ m}^2$ / e tëra sipërfaqe mbi tokë /.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë stallë/fermë për rritjen e viçave;
 - Etazhiteti maksimal 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 PZHK-së, është max. 30 %;
 $S=1,200 \times 0.3=360,00\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.
 $S=300.00 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion;
 $S=1,200 \times 0.4=480\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit /.
 $S=600 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.
 - Bazuar në kriteret e PZHK-së, koeficienti ndërtimor nuk është i përcaktuar, është përcaktuar vetëm etazhiteti maksimal, 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;
 - Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;
 - 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;
 - Qasja në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese;
 - Të planifikohen parkingjet e nevojshme, në kuadër të oborrit – parcelës;
 - Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
 - Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
 - Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
 - Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.
- V. **Kyçja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës). 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. dhe PTK-ja.

VI. Dokumentacioni ndërtimor-projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, 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;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e 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;
- 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;
- 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 përfshi 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 zdrukthëtarisë 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, pozicionim dhe detaje të 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 vendndërtim", 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 në terrenit;

VII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar 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 Shpëtimit 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.
- VIII. Leja Mjedisore Komunale** – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesë stallë/fermë për rritjen e viçave, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit-Sektori për Mjedis.

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;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

IX. 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” 01nr.434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01–227572/23 dt. 01.12.2023, 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 bashkë investim (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 parcelave dhe investitorit).

X. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore– meqenëse parcela kadastrale nr. 107-0 ZK Hajkobillë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 7”, dhe pasi që për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Drejtoria e Bujqësisë, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, të nenit 10 për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t’i drejtoheni Drejtorisë së Bujqësisë të Komunës së Prishtinës. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr.107-0, ZK.Hajkobillë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 7”, 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 tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit –“Situacioni i ngjushë”, dhe parcelës ndërtimore

të caktuar me Planin Zhvillimor Komunal, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej S=1200 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.

XI. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës”, 01nr.43/01–94474/17 dt. 24.04.2017, dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit 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 këto rregullore dhe paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është 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 Zenel Selimi dhe qiramarrësit/ Shemsi Selimi, nga Hajkobilla me vendbanim në Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.351/02-98109/24 dt. 29.07.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës bujqësore- stallë/fermë për rritjen e viçave, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin III të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr.351/02-98109/24 dt. 29.07.2024, dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, aplikuesit kanë prezantuar këtë dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 107-0, ZK. Hajkobillë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Inqizimin gjeodezik për kompleksin, hartuar nga gjeodeti i licencur Fatmir Ademi nga Prishtina, me numër të licencës nr. 26;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, me referencë 04-350/01-214595/23 dt. 09.11.2023, të datës 09.11.2023, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;
- Kontratë për financimin e projektit investues të zhvillimit rural, nr.272/2024 me dt.28.06.2024.
- Projekti konceptual, punuar nga kompania “Marchitects” shpk, nga Prishtina, me numër të biznesit 810769713;
- Aktin noterial “Kontratë për dhënie në shfrytëzim pa kompezim”, me LRP nr. 14422/2023 Ref. Nr. 4434/2023 dt. 04.12.2023 e punuar nga noterja Sevdije Krasniqi, me seli në Prishtinë, Rr.”UÇK” nr.1;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarit.
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.351/02-98109/24 dt. 29.07.2024, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Komunal, të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projektit konceptual të prezantuar, konsultimit të dosjeve të lëndëve/kërkesave për caktim të kushteve ndërtimore, për lokacionin në fjalë, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

- Aplikuesit, me kërkesën 05 Nr.351/02-89109/24 dt. 29.07.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës bujqësore -stallë/fermë për rritjen e viçave, me etazhitet P+0, në fshatin Hajkobillë, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 107-0 ZK. Hajkobillë, të cilat shtrihen në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK në Prishtinë, i miratuar Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013.

- Në procedurë të shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.351/02-98109/24 dt. 29.07.2024, për caktim të kushteve ndërtimore, pas analizimit të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar, është konstatuar se parcela kadastrale nr. 107-0, ZK. Hajkobillë, për të cilën është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet

jashtë zonës së ndërtimit, por bazuar në pjesën tekstuale të planit “Kushtet për ndërtimin e objekteve në zonat rurale”, lejohet që në raste specifike, të ndërtohen objekte bujqësore dhe blegtorale edhe më thellë në zonat rurale (jashtë zonave të shënuara) me një trajtim të veçantë nga sektorët përkatës të Komunës së Prishtinës (Sektori të mjedisit, Departamentit për ekonomi, etj).

- Pas këtij konstatimi, kjo drejtori, vendosi të vazhdoj me procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë 05 Nr.351/02-98109/24 dt. 29.07.2024, dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 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, me datë 15.08.2024, është vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit dhe shfrytëzuesit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve, Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 29.08.2024, dhe gjatë kësaj periudhë kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

- Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit ndër të tjera konstatohet: *“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Zenel, Shemsi Selimi, në Hajkobillë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-351/02-98109/24 dt.29.07.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 00120-0 Zk. Hajkobillë, për ndërtesën Fermë e viçave me etazhitet P+0, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysht edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelen kadastrale 00107-0, Zk. Hajkobillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.”*

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, në nenin 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ 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 Planit Zhvillimor Komunal 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 sipas këtij Vendimi.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -”zgjidhja urbane” me ndërtesën bujqësore të planifikuara.

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 ti përcillet organit epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.351/02-98109/24 dt. 29.07.2024.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.


DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 351/02-98109/24 DT. 09.09.2024

Zyrtari,
Shkurte Dalipi





- Sipërfaqja totale e parcelës: 00107-0 / 8515.8m²
- Sipërfaqja e parcelës tokë ndërtimore: 1200m²
- Sipërfaqja e objektit: 300m²-25%
- Parkeri: 250m²-20.8%
- Sipërfaqe gjelbëruese: 600m²-54%



Legjenda:

- kornizuesi beton armë
- murat argjorë
- termozolera
- projektoriu i bratë

Klienti
Hydrobile Prishtinë

Emri i Projektit
"Fermië" - P+0

Emri i Projektit
Ark. Alimëri Veliu-Pllani

Emri i Projektit
Ark. Liridon Ahmeti

Emri i Projektit
ARKITEKTURA


Situacioni i gjërë

Orientimi: V

Perpjeta: A.01.1.3

Scale: 1:700

Date: Gusht, 2024

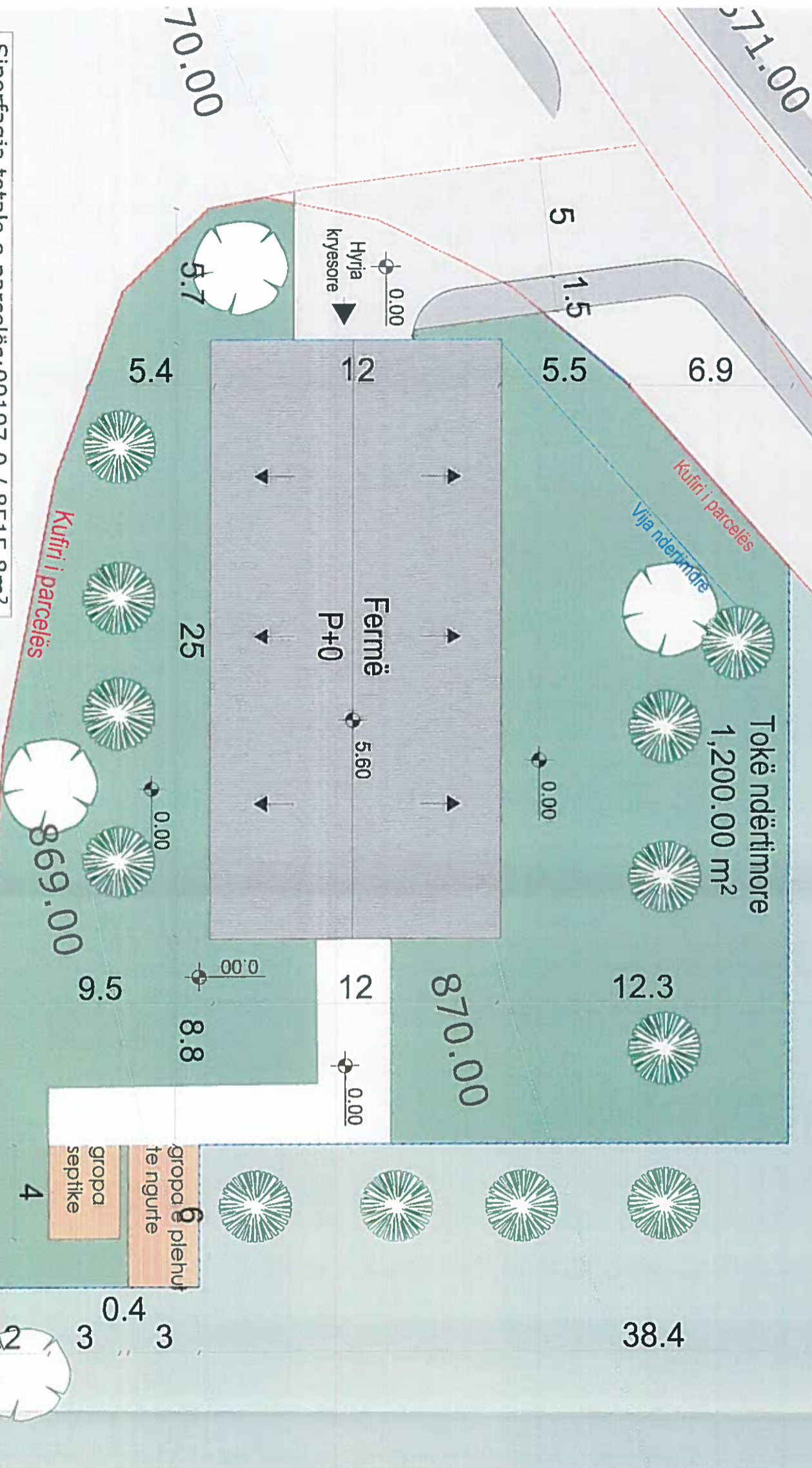


©This project is intellectual property of **Marchitects**. The project is protected by the copyright law and may not be copied or reproduced without permission of the author in writing.

©Ky projekt është pronë intelektuale e **Marchitects**. Projektu është mbrojtur sipas ligjit mbi të drejtën autoriale dhe nuk mund të kopohet apo shpërndahet pa lejen e autorit në formë të shkruar.

00107-0
8,515.26 m²

Tokë ndërtimore
1,200.00 m²



- Sipërfaqja totale e parcelës: 00107-0 / 8515.8m²
- Sipërfaqja e parcelës tokë ndërtimore: 1200m²
- Sipërfaqja e objektit: 300m²-25%
- Parteri: 250m²-20.8%
- Sipërfaqja gjelbëruese: 600m²-54%



This project is intellectual property of **Marchitects**. The project is protected by the copyright law and may not be copied or reproduced without permission of the author in writing.

Ky projekt është pronë intelektuale e **Marchitects**. Projekti është mbrojtur sipas ligjit mbi të drejtën autoriale dhe nuk mund të kopjohet apo shpërndahet pa lejen e autorit në formë të shkruar.

Legjenda:

	konstruksion/ beton armë		gërryshi/ gërryshi
	muret arç./ferra		termosolom
	projeksioni/ liria		

Klienti
Client: Hajxhollie, Prishtina

Shënim
Project Name: "Fermë" - P+0

Stafi
Project team:
Ark. Almedina Mustafa, Elvana Ark. Lindon Ahmeti

Marchitects
Project Phase: ARKITEKTURA

Situacioni
Orientation: V

Perfili
Scale: 1:200

Marchitects
Date: 2024