



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-1104

PRISHTINA



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 44 dhe 45 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01.Nr.110-288305 dt. 31.12.2014, dhe në bazë të kërkesës me 05-350/02-98231/21 dt.01.06.2021, së aplikuesit Driton Hoti nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore në hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor dhe lejimin e ndërtimit të ndërtesës së përkohshme, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal/Çagllavicë-PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 07.10.2024, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR NDËRTESE TË PËRKOHSHME

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/ pronarit Driton Hoti nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/02-98231/21 dt.01.06.2021, në hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për caktimin e kushteve ndërtimore dhe lejimin e ndërtimit të ndërtesës së përkohshme me destinim për afarizëm/tregti me shumicë dhe pakicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.01258-24, ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale nr.01258-24, ZK Çagllavicë, me pjesë të saj shtrihet në brezin mbrojtës të trasesë së Unazës së Jashtme ndërsa me Planin Zhvillimor Komunal- PZHK i miratuar me Vendimin e KK Prishtinës 01 nr.031-156871 dt.27.08.2013, pjesë e kësaj parcele shtrihet në zonë ekzistuese urbane, mirëpo caktimi i parametrave dhe kriterëve urbane bazohet në:

- Rregulloren për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik, i miratuar nga KK i Prishtinës me Nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014;

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
-nr.01258-24 ZK Çagllavicë, me $S=1259\text{ m}^2$, me pronar Driton Hoti, Arë e klasës 1;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela kadastrale me 01258-24 ZK Çagllavicë, me pjesë të saj në bazë të planifikimeve në fuqi shtrihet në profilin e rrugës dhe gjelbërimit të planifikuar, gjegjësisht, kjo sipërfaqe e planifikuar si infrastrukturë rrugore nuk është shpronësuar me koeficient ndërtimi, andaj i nënshtrohet Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik, i miratuar nga KK i Prishtinës me Nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014;
- Aplikuesi/ pronari bazuar në Nenin 7 dhe 12, të Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, sipas të cilit Lejet Ndërtimore për Objektet me karakter të përkohshëm kanë afat të caktuar kohor dhe me Vendimin e Organeve Kompetente, në rast të realizimit të planit, ndërtesat do të largohet në afat prej 8 ditësh, prandaj, nga pronari/investitori është dhënë/prezantuar Akt i pranuar nën betim, e redaktuar nga noteri Astrit S. Bibaj me LRP nr. 9420/2024 të dt.13.09.2024, me ç’rast deklaruesi Driton Hoti, në cilësinë e pronarit deklaroi se

citohet:” ,...me shpenzimet e mija vetanake do të largoj objektin që do të ndërtohet në parcelën e lartcekur pa kërkuar kompensim nga Komuna e Prishtinës.“;

- Në kuadër të kësaj parcele, nuk ekziston ndonjë ndërtim;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi, nga drejtimi veri-lindje kah jug-lindja, me disnivel të përafërt ~1.0 m;
- Qasja në parcelë ndërtimore bëhet përmes rrugëve ekzistuese, në këtë rast parcela nr.01258-24 ZK Çagllavicë, ka qasje në rrugë publike Rr. Gjon Nikollë Kazazi dhe Rr. Anton Santori;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, dhe ndërtesa afariste me etazhitet të ndryshueshëm.

IV. Kushtet Ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim Afarizëm/ tregti me shumicë dhe pakicë, dhe hapësira tjera përcjellëse, në kuadër të parcelës kadastrale me nr. 01258-24, ZK Çagllavicë, bazuar në Rregulloren për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik “nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014” të Komunës së Prishtinës, janë:

- Organizimi & qasja në ndërtesë, pozicionimi, gabariti & etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe asaj ndërtimore, distancat nga kufijtë e parcelës, qarkullimi dhe vend parkingjet e planifikuar brenda parcelës në funksion të ndërtesës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore planifikohet të ndërtohet ndërtesa e përkohshme me destinim /përmbajtje: afarizëm me / tregti me shumicë dhe pakicë me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit, si në vijim:
Ndërtesë afariste e përkohshme,
Destinimi- Afarizëm,
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimore $S=503.60m^2$,
Etazhiteti P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdhësës, në bazë të Rregullores me Nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014 është 40%,
 $S = 1259 \times 0.4 = 503.6m^2$ sipas rregullores,
 $S=1259 \times 0.4 = 503.6m^2$ sipas projektit propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II., pika 2 të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, është 40%, dhe atë me gjelbërim të lartë dhe të ultë, në favor të qëndrueshmërisë së mjedisit, kjo sipërfaqe sipas llogaritjeve është
 $S = 1259 \times 0.4 = 503.6m^2$ sipas Vendimit të Kryetarit/
 $S=634m^2$ - sipas projekt propozimit;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave (*shtëpive banimore*) duhet të jetë 5.0 deri 10.0m’, ndërsa me këto kushte ndërtimore për shkak të destinimit është propozuar dhe miratuar distanca H/2, e përvetësuar nga Udhëzimi Administrativ 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, ku H-ja është lartësia maksimale e ndërtesës. Distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës fqinjë mund të jetë deri në 120 cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse, nëse në parcelat fqinjë ndodhen objekte ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, është P+0;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së përkohshme, të jetë për afarizëm, sipas propozimit të projektit konceptual;
- Kuota e nivelit të Përdhësës nga niveli i trotuarit të rrugës mund të jetë max.30 cm;
- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;

- Bazamenti i objektit-themelet mund të jenë nga betoni i armuar;
- Objektet me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohen nga materiale montuese dhe lehtë demontuese si: hekuri, druri, plastika, apo ndonjë material i ngjashëm;
- Nuk lejohen elemente muratore dhe nga betoni për ndërtimin e ndërtesave;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore;
- Qasja në parcelë ndërtimore të jetë përmes rrugës publike Rr. Gjon Nikollë Kazazi,;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesës të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të parcelës. Për ndërtesat e depove standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH nr.03/2016 është 2 VP/ 100 m² të hapësirës shitëse, ndërsa 1VP, për ndërtesat e Depove ;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimin e mbeturinave;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, 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;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet të kushtohet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore dhe të mjedisit.

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 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.

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, 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;
- Baza, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat relative dhe absolute të hyrjes në përdhese;
- 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, 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.

VII. 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.

VIII. 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.

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

X. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS, BUJQËSORE- meqenëse parcela kadastrale nr.01258-24 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “Arë e klasës 1”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, 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, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t’i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural.

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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale 01258-24 ZK Çagllavicë , në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës- kulturë “Arë e klasës 1”, 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 Planit i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S = 1259 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XI. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR LEJE NDËRTIMI DHE TARIFËS PËR NDIKIMET NGA RITJIA 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 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 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 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 Driton Hoti nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/02-98231/21 dt.01.06.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës caktimin e kushteve ndërtimore në hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim për afarizëm/ tregti me shumicë dhe pakicë. Ky lokacion është në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.01258-24, ZK Çagllavicë.

Në shqyrtim të kërkesës 05-350/02-98231/21 dt.01.06.2021, vërtetohet se aplikuesi ka prezantuar këtë dokumentacion: Kopje e planit e parcelës kadastrale me nr.01258-24 dhe Certifikatë e njësisë kadastrale P- 71914075-01258-24, në emër të Driton Hoti , me sipërfaqe prej $S=1259\text{m}^2$; Deklaratë-

Pëlqim me LRP NR.9767/2024 DT.23.09.2024, e redaktuar tek noter Astrit S. Bibaj, e dhënë nga fqiu, pronar i parcelave kadastrale me nr.01259-1, 01259-3 dhe 01259-5, që në distancën prej 130 cm nga kufiri kadastral mund të ndërtohet në parcelën kadastrale me nr.012598-24,ZK Çagllavicë; Informim nga plani me 04-350/01-72412/21 DT.22.04.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës; Vërtetim i paguesit Driton Hoti; Situacioni i terrenit sipas incizimit gjeodezik nga kompania gjeodete “Geo Consulting” SH.P.K., me numër licence 65;foto terreni dhe kopje e letërnjoftimit të pronarit; Projektin konceptual/ideor dhe formën elektronike të ndërtesës së planifikuar, punuar nga “Kand Architects” SH.P.K., me numër unik identifikues 811904011;Pëlqim për ndërtim nga pengmarrësi ProCredit Bank me JUT-09/33 DT.16.09.2024; Akt i pranuar nën betim, redaktuar nga noteri Astrit S. Bibaj me LRP nr. 9420/2024 të dt.13.09.2024.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05-350/02-98231/21 dt.01.06.2021,dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkëngjitura, konsultimit të ” Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik”, me Nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual/ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

-Parcela kadastrale me nr. 01258-24, ZK Çagllavicë, me pjesë të saj shtrihet në kuadër të sipërfaqes së planifikuar për interes publik/hapësirë gjelbëruese, konkretisht infrastrukturë rrugore, gjegjësisht është pjesë e Unazës së Jashtme, për të cilën Komuna e Prishtinës nuk ka zhvilluar ndonjë marrëveshje me pronarin/ aplikuesin e kësaj parcele, për shpronësimin e kësaj sipërfaqe me sipërfaqe ndërtimore.

- Pas analizës së parcelës kadastrale dhe pozicionimin e saj në Planin Zhvillimor Komunal-Çagllavicë-PZHK, i miratuar me Vendimin e KK Prishtinës 01 nr.031-156871 dt.27.08.2013,është konstatuar se pjesë e parcelës kadastrale me nr. 01258-24, ZK Çagllavicë shtrihet në zonën ekzistuese urbane, dhe në zbatim të kriterit të përcaktuar në nenin 26.2 të Ligjit për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Rrugë Nr. 2003/11, dhe UA 09/2015 Për kyçje në rrugët nacionale dhe rajonale, nga brezi i trasesë së Unazës së Jashtme, ndërtimi nuk mund të realizohet në distancën më të vogël se 40m’, respektivisht mbetet një sipërfaqe e vogël e parcelës për të realizuar të drejtën e ndërtimit sipas PZHK-së.

- Mbështetur në Rregulloren për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik”, me Nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, pala ka paraqitur kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore në hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, dhe lejimin e ndërtimit të ndërtesës së përkohshme me destinim për afarizëm/ tregti me shumicë dhe pakicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-Çagllavicë, në Prishtinë, dhe ndërtimi i propozuar nuk është i pozicionuar në infrastrukturë rrugore të planifikuar, andaj kjo drejtori ka vazhduar me caktimin e kushteve ndërtimore.

- Bazuar në nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-031 dt. 21.06.2016, dhe ” Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik”, me Nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, është prezantuar Akt i pranuar nën betim, e redaktuar nga noteri Astrit S. Bibaj me LRP nr. 9420/2024 të dt.13.09.2024, me ç’rast deklaruesi Driton Hoti, në cilësinë e pronarit deklaroi se me shpenzime vetanake do të largoj ndërtesën që do të ndërtohet në parcelën e lartcekur pa kërkuar kompensim nga Komuna e Prishtinës.

Në shqyrtim të kërkesës dhe duke marr parasysh konstatimet e lartcekura Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, Duke u bazuar në nenin 18 të ligjit Nr.04/L-110 për ndërtim, pikën 1,2 dhe 1.2.2 të nenit 1.3 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 rrënimimi për kategorinë I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 10.09.2024 ka 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 , për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndroj deri më datën 14.09.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje / sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, konstatohet: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Driton Hoti, Zk. Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-98231/21 dt.02.06.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Gjon Nikollë Kazazi" në Çagllavicë, sipas zgjidhjes urbane për objektin me karakter të përkohshëm/Depo, me etazhitet P+0, mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 01258-24 Zk. Çagllavicë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes."

Bazuar në dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-031 dt. 21.06.2016, nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, 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 kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual/ ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera sipas Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, 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 për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Situacioni";

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 Drejtoria, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror- MMPHI.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-98231/21 DT. 07.10.2024

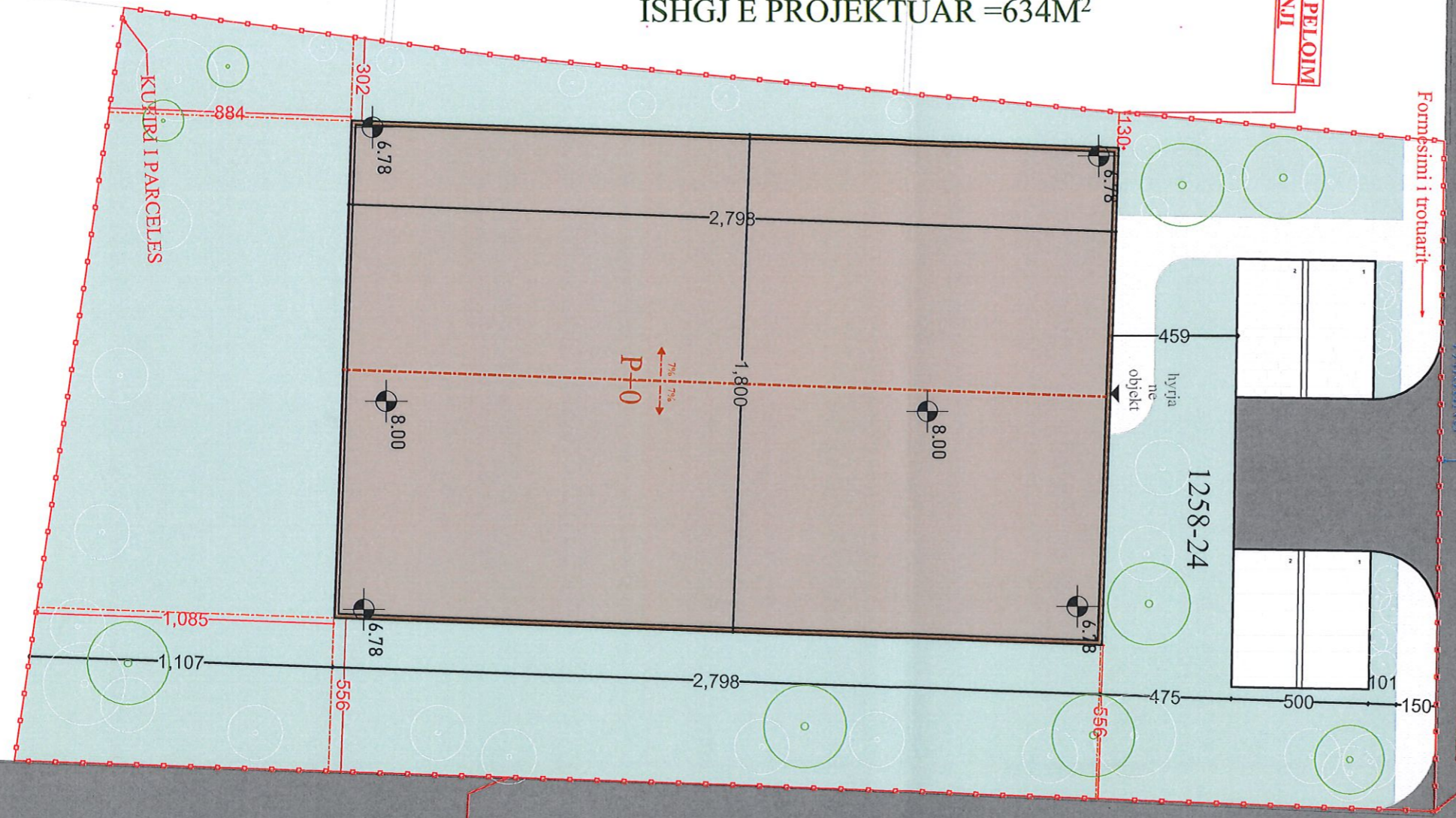
Zyrtare,
Bahtie Uka



Udhëheqëse Sektori,
Nazife Krasniqi



SIPERFAQJA TOTALE E PARCELES SIPAS
 KOPJES SE PLANIT ; 1259M²
 ISHP ; 1259M² X 0.4 = 503.6 M²
 ISHGJ ; 1259M² X 0.4 = 503.6M²
 ETAZHITETI = P+0
 ISHP E PROJEKTUAR = 18M X 27.98M = 503.6
 M²
 ISHGJ E PROJEKTUAR =634M²



SHENIM:

INVESTITORE:
 Driton Hoti

PROIEKTI:
 DEPO/PUNETORI

VENDI:
 PRISHTINE

STUDIO PROIEKTUESE:
 KAND ARCHITECTS

ARCH:
 ERION HALIMI

NËNSHKRIMI:

FAZA:
 ARKITEKTURA

PËRMBAJTJA:
 SITUACIONI I NGUSHTE

DATA:
 Shtator, 2024

ORIENTIMI:

FAQJA:
 03

MILA:

