



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

01-1563

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 duke vendosur në bazë të kërkesës 05 nr. 351/02-113783/24 dt.28.08.2024, të aplikuesit/pronarit Blerim Pacolli nga Prishtina, rr. Haxhi Zeka, nr.39 Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin kompleksit me ndërtesa bujqësore – Stalla e lopëve, në fshatin Dragoc, Komuna e Prishtinës, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal – PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 27.09.2024, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Blerim Pacolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 351/02-113783/24 dt.28.08.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin kompleksit me ndërtesa bujqësore – Stalla e lopëve, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelën kadastrale nr. 326-0 ZK Dragoc.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, 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 kjo zonë është jashtë zonës së ndërtimit.

Pronari, me shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK-së”, me referencë 04-350/01-228979/23 dt.06.12.2023, të datës 12.12.2023, 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 (Sektori të mjedisit, Departamentit për ekonomi, etj).

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 326-0.....S=13352 m².....Blerim Pacolli.....“arë e klasës 6”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Parcela për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit është e zbrazët dhe nuk ka ndërtesë të ndërtuar në të.
- Terreni është relativisht i rrafshët;

- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale;
 - Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, nuk ka ndërtesa.
- IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin ndërtesave bujqësor – Stalla e lopëve, Hangari dhe grumbullimin i plehurave, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizmi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhjen urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtim), ndërtesës bujqësor – Stalla e lopëve, Hangarin dhe grumbullimin i plehurave, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi bujqësor - Stalla e lopëve me përmbajtje;

- Stalla e lopëve, me etazhitet - P+0, - S = 264.00 m², e gjitha mbi tokë.
- Hangari, me etazhitet - P+0, - S = 103.30 m², e gjitha mbi tokë.
- Grumbullimin i plehurave, S = 102.00 m², plehu i ngurtë, S = 72.00 m², plehu i lënget, S=30.00 m².

Sipërfaqe totale për tri ndërtesat bujqësore = 469.30 m²

- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative, duhet të jetë 3-5 metra;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK-së, të jetë për “ndërtesa bujqësore”, me hapësira përcjellëse, si: hangari, grumbullimi i plehurave etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHK-së, është P+1, kurse i propozuar dhe i miratuar është P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max. 30 %;
 - $S = 13352 \text{ m}^2 \times 0.30 (30\%) = 4,005.60 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas PZHK-së,
 - $S = 469.30 \text{ m}^2 / 3.51 \%$, sipas projekt propozimit,
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës (ISGJ), duhet të jetë së paku 40%, sipas Vendimit 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës; Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
 - $S = 13352 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 5,340.80 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas Vendimit të kryetarit.
 - $S = 11,935 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në fjalë të jetë për funksion bujqësor – Stalla e lopëve, Hangarin dhe grumbullimin i plehurave.
- 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;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- Kur parcela kadastrale është e kufizuar me objekte ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve;
- 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;

- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, numri i vendparkingjeve që duhet të sigurohet për ndërtesën e karakterit të tillë është $1VP/100m^2$. Parkimi i jashtëm të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes parcelës kadastrale nr.1754-0 ZK Dragoc, e cila është rrugë ekzistuese,
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore, dhe të pasurive të personave të tretë.

V. **Kyçja në infrastrukturë** - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale (në CD);
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Kopjen elektronike të këtij Vendimi mbi caktimin e kushteve ndërtimore, (në CD).
- 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, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej $50m$, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në 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 1:100, për ndërtesën e projektuar, 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 zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;

- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual – kompleksi i ndërtesave bujqësore, 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 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;
- Çertifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

VIII. 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);
- Çertifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

IX. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelën kadastrale nr. 326-0 ZK Dragoc, 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 6”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Drejtoria e Bujqësisë e Komunës së Prishtinës, 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 Drejtorinë së Bujqësisë, së 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Meqenëse Plani Zhvillimor Komunal – PZHK lejon ndërtimin e ndërtesave bujqësore edhe në zona të thella me qellim të shfrytëzimit të tokës bujqësore, kjo drejtori lejon që ndërrimi i destinimit të tokës të bëhet vetëm sipërfaqen që ndërtohet me $Sip = 1806 m^2$, ndërsa pjesa tjetër të mbetet tokë bujqësore ashtu siq është Plani Zhvillimor Komunal – PZHK.

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelën kadastrale nr. 326-0 ZK Dragoc, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 6”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore për pjesën e cila do të ndërtohet, 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 – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, si ndërtesa bujqësore – Stalla e lopëve, Hangarin dhe grumbullimin i plehurave, rrugën dhe vendparkingjet, prej $S = 1806 m^2$, e sipërfaqes e parcelës totale. 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.

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

XI. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës 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.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 bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin.

XII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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/pronari Blerim Pacolli nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.351/02-113783/24 dt.28.08.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin kompleksit bujqësor – Stalla e lopëve, Hangarin dhe grumbullimin i plehurave, me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 nr.351/02-113783/24 dt.28.08.2024 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.326-0, dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914030-00326-0 ZK Dragoc, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Blerim Pacolli;*
- *Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK-së, me referencë 04-350/01-228979/23 dt.06.12.2023, të datës 12.12.2023, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar “Afrim Bytyçi” nga Prishtinë, me numër të licencës nr.1;*
- *Procesverbal, me nr. Ref 05 nr.351/02-113783/24 dt.28.08.2024, të dates 03.09.2024;*
- *Letër informimi për Miratimi i projektit të lëshuar nga Agjencia për Zhvillimin e Bujqësisë e Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural e Republikës së Kosovës .*
- *Fotot e lokacionit.*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të kompleksit bujqësor, në kopje të fizike dhe kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “H & S Partners Group” Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.812084341;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës 05 nr.351/02-113783/24 dt.28.08.2024, 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:

- Aplikuesi, me kërkesën 05 nr.351/02-113783/24 dt.28.08.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin kompleksit bujqësor – Stalla e lopëve, Hangarin dhe grumbullimin i plehurave, me etazhitet P+0, në fshatin Dragoc, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 326-0 ZK Dragoc, e cila shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK në Prishtinë, i miratuar Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, jashtë zonës së ndërtimit.

- Në procedurë të shqyrtimit të kërkesës 05 nr.351/02-113783/24 dt.28.08.2024, për caktim të kushteve ndërtimore, pas analizimit të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar, është konstatuar se parcela kadastrale nr.326-0 ZK Dragoc, 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”, ku thuhet së 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), është vazhduar procedura.

Kërkesa 05 Nr.351/02-113783/24 dt.28.08.2024, në emër të Blerim Pacolli nga Prishtina, për Leje Ndërtimore, është bërë gabim në aplikimi. Andaj, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 93 *E drejta e ndryshimit dhe e tërheqjes së kërkesës* të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka ftuar në takim aplikuesin, dhe në proceverbalin e datës 03.09.2024, e njëjta është deklaruar se ndryshon kërkesën, nga ajo për leje ndërtimore, në kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore.

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, kjo drejtori me datë 03.09.2021 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 pronarëve dhe investitorit, 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 qëndrojë deri me datën 07.09.2024, dhe gjatë kësaj periudhe 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, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të fshatit, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Blerim Pacolli, në Dragoc të komunës së Prishtinës, lidhur me kërkesën për leje ndërtimore të lëndës 05-351/02-113783/24 dt.28.08.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 01754-0 Zk. Dragoc, për dy ndërtesat fermë e lopëve me etazhitet P+0, si dhe parashikimi i vendparkimeve të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelen kadastrale 00326-0, Zk. Dragoc. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, 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 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”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, kjo drejtori ka konstatuar se, kërkuuesi kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore. Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i Situacionit – Zgjidhja urbane

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.351/02-113783/24 dt.28.08.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

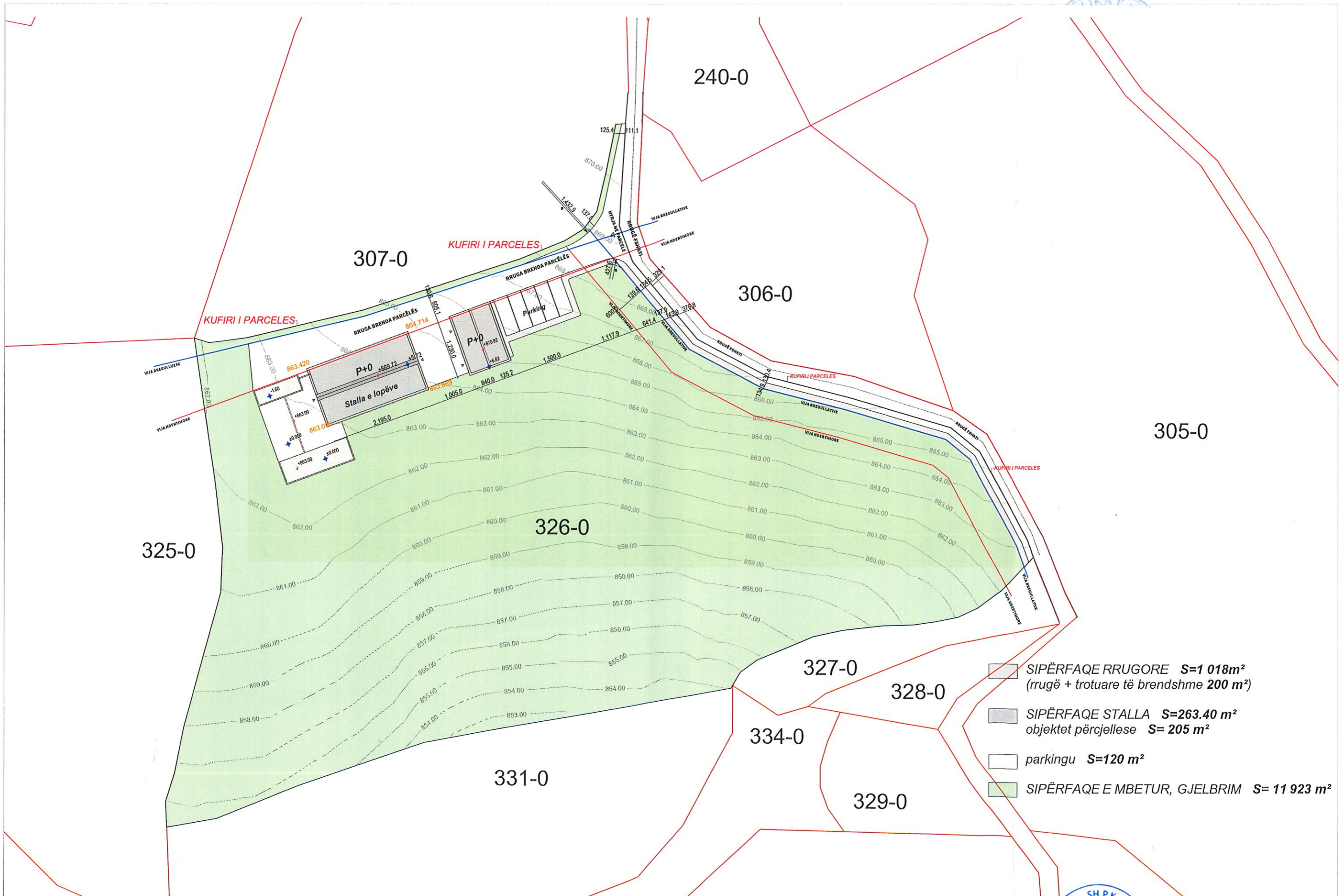
DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 351/02-113783/24 dt.27.09.2024

Zyrtari,
Ardian Zymeri



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





- SIPËRFAQE RRUGORE $S=1\ 018\ m^2$
(rrugë + trotuare të brendshme $200\ m^2$)
- SIPËRFAQE STALLA $S=263.40\ m^2$
objektet përcjellese $S= 205\ m^2$
- parkingu $S=120\ m^2$
- SIPËRFAQE E MBETUR, GJELBRIM $S= 11\ 923\ m^2$

Emri i projektit: **Stalla për lopë - Dargoc**
 Project Name: Komuna e Prishtinës
 Investitori: **Blerim Pacolli**
 Client:
 Projektuesi:
 Design:

A2 SCALE 1:500
 0 1m 2m 3m 5m

Situacioni i Gjerë

Faza: **ARKITEKTURA**
 Phase: **H&S**
 Nivel: **Projekti Zbatues**
 Level: **Partners Group**
 Projektuesi: Msc.Dpl.Ark.
 Design: **SH.P.K.**

Përmbajtja e faqës: **Situacioni i Gjerë**
 Title:
 Data: 9/16/2024
 Date: Për pjesa: **P = 1:500**
 Scale: Nr. i faqës: **1**
 Page #: