

APRIL
01-1517



Në bazë të dispozitave të nenit 21,22 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-153728/20 dt.28.08.2020, të pronarëve,Dugagjin, Bujar, Flaka, Yll, Vigan dhe Jeta Sokoli nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale në themele të vjetra, në kuadër të PZHU-së, në rr. Zagrebi të lagjes ‘‘Arbëria I’’ në Prishtinë, në procedurë administrative, me datë 19.08.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore Dugagjin, Bujar, Flaka, Yll, Vigan dhe Jeta Sokoli nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-153728/20 dt. 28.08.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në themele të vjetra, me etazhitet S+P+1, në rr.Zagrebi nr.3, të lagjes ‘‘Arbëria I’’ në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 06187-15, ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartë cekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, 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 ‘‘Ndërtim i lartë’’.

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:
Numri i parcelës kadastrale është 06187-15, me S= 455 m² e evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-06187-15, si tokë bujqësore – arë e klasës së IV-të.
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në parcelën kadastrale për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit ekziston shtëpia S+P+2 e ndërtuar vite më parë.
- Shtëpia e lartë cekur posedon Leje ndërtimore të lëshuar nga ‘‘Sekretariati për Urbanizëm Punë Komonale dhe të Banesave’’i Komunës së Prishtinës me nr. 06-351-784 dt.05.1975
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka ramje prej veri-lindjes në jug perëndim.
- Parcela ka qasje direkte në rrugën publike ekzistuese në terren.
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është banim individual.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – rindërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në themele të vjetra, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Distanca në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore të jetë 5.00m.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas paternave të rrethinës, të jetë për “Banim individual”.
- Etazhiteti për këtë destinim është propozuar dhe është miratuar sipas gjendjes ekzistuese dhe është S+ P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës – brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas gjendjes ekzistuese është ~ 117 m², që në përqindje është 0.26 dhe nuk e kalon koeficientin e lejuar, për banim individual, sipas PZHU-së prej 0.3- 0.4.
- Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, sipas gjendjes ekzistuese dhe projekt propozimit për etazhitetin S+P+1 është (117 m² x 3) ~ 293 m² që në përqindje ISPN është 0.64. D.m.th është koeficient më i vogël se 0.8 sipas PZHU-së, për banim individual.
- Distancat nga kufiri i parcelës, për ndërtimin e shtëpisë në themele të vjetra, sipas situacionit të bashkëngjitur këtij vendimi.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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 nga rruga ekzistuese.
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbrimit të planifikuar, etj.;
- 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 dhe kushteve të objekteve ekzistuese dhe rrethinës.
- 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.
- Para aplikimit për Leje ndërtimore, duhet të aplikoni për “Leje të rrënimit” të ndërtesës ekzistuese, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 06187-15 ZK Prishtinë.
- Në fazën e aplikimit për Leje ndërtimore të dorëzohet pëlqimi prej fqjuit, për zhvillimin e punimeve në distancë prej 1,00m, sipas situacionit të bashkëngjitur këtij vendimi.
- Në dokumentacion të bashkëngjitet deklarata se pronarët do të jenë bashkëpunues dhe do të inkorporohen në zgjidhjet urbane të kësaj zone, në të ardhmen me destinim sipas PZHU-së apo Hartës Z
- onale.

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;



- 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, 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 përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- 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. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 06187-15 ZK Prishtinë në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "IV", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës pyjore 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 të situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=455.00 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,

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.

VIII. 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. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

IX. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. 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.

X. 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

Pronarët, Dugagjin, Bujar, Flaka, Yll, Vigan dhe Jeta Sokoli nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-153728/18 dt.28.08.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në themele të vjetra me etazhitet S+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 06187-15 ZK Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-06187-15.
- Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina , me numër të licencës 80 dt. 12.03.2015.
- Projektin konceptual për parcelën kadastrale në fjalë, të hartuar nga “Aspen Architecture” SH.P.K nga Prishtina,
- Çertifikata e biznesit ARBK nr. 810842676 e dt.21.10.2021 “Aspen Architecture SH.P.K
- Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU me nr, ref. 04-350/01-136920/20 dt.10.08.2020 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.
- Konstatim nga Drejtoria e Inspektionit nr. 09-354/01- 18858/21 dt.29.01.2021.
- Konstatim nga Drejtoria e Inspektionit nr. 09-354/01- 51540/21 dt.26.03.2021.
- Aktvendimi i Lejes ndërtimore nga Sekretariati i urbanizmit, punë komunale dhe banesave të KK Prishtinë 06 nr. 351-764 dt.23.09.1975.
- Kontrata mbi dhënjën e tokës ndërtimore në shfrytëzim të përhershëm në emër të Asim Sokolit nr.1107 dt.28.09.1974
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bujar Sokoli, nr.153661/20 dt.28.08.2020, lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Dugagjin Sokoli, nr.126289/20 dt.24.07.2020, lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit të pronarëve Dugagjin, Bujar, Flaka, Yll, Vigan dhe Jeta Sokoli
- Fotot e lokacionit.

Faqe 4 prej 5

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-153728/20 dt.28.08.2020, si dhe nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik me datë 29.07.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë 5 ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05-350-153728/20 dt. 26.11.2020 kemi kërkuar nga pronarët që dokumentacionin ta plotësojnë me "Lejen ndërtimore dhe projektin e shtëpisë, të vulosur nga - Sekretariati për Urbanizëm dhe punë Komunale, të asaj kohe. Me datën 04.11.2020 është plotësuar pjesërisht dokumentacioni dhe është dorëzuar baza e shtëpisë nga "Projekti kryesorë – Tipi D2". Ky organ me dt. 26.11.2020 i është drejtuar "Arkivit Komunal" të Prishtinës me kërkesë që të na sigurojnë "Lejen ndërtimore" për shtëpinë ekzistuese në parcelën kadastrale nr. 06187-15, ZK Prishtinë. Me datën 09.12.2020 kemi pranuar përgjigje nga "Arkivi Komunal" i Prishtinës së bashku me kopjen e Aktvendimit të Lejes ndërtimore nr. 06-351-784 dt.23.05.1975.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht, nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.201, 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 aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me projektin e shtëpisë ekzistuese, destinimin dhe kriteret e ndërtimeve të rrethinës në diametër prej 50m për atë hapësirë, 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

I dërgohet: Aplikuesit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/02-153728/20 dt. 19.08.2021






Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



TE GJITHA MASAT TE KONTROLLOHET DHE TË VERIFIKOHET NË KËLIJESHE TË
 PLANET TË JERA, NGA ANA E FIRMËS QË REALIZON INZHENERIMIN E OBJEKTIT.
 PËDARËTESË DËBEN TË REKLAMOHEJN!

-  Kufiri i parcelës
-  Vija rregulluese
-  Vija ndertimore
-  Kontura e objektit ekzistues
-  Kontura e objektit të propozuar



ASPEN ARCHITECTURE

address: n. Abëlin Rrethi #100 Prishtinë
 phone: +383 45 680 750
 e-mail: info@aspen-architecture.com
 web: aspen-architecture.com

Permbajtja / Content:
Banim Individual

Faza e Planifikimit / Planning Phase

Projekt i Autorit

Lezhazoni / Location:

Dragëza, Prishtinë

Investitori / Client:

Dutagajin Seloli

Autori / Author:

Aspen Architecture

Projektuar / Designed by:

M. Arca Dardan Meushaj

Punoi / Drawn by:

M.A. Xhejda Vlashi

Declarim / Application

Shtrepi banimi

Elevatsh / Levels:

B + P + 1

Emërtimi / Drawing name:

Situacioni i ngushtë

Perfaqja / Scale:

1 : 100

Data / Date:

08/2021

Projekti Nr. / Project Nr.

#88

Version / Hesh:

1

Formati / Format:

A3

Projekti Nr. / Project Nr.

05

