



01-1496

	<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 dhe 44 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02–185016/19 të datës 30.07.2019, të aplikuesit Edon Ajvazi nga Prishtina, rr. “Vëllezërit Topulli” pn, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-18-6” të bllokut urban “L-18”, të tërësisë hapësinore “L”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 24.09.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Edon Ajvazi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02–185016/19 të datës 30.07.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-18-6” të bllokut urban “L-18”, të tërësisë hapësinore “L”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 294-13 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “rezidencial-banim individual”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronari është informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, me referencë: 2113 dt. 06.03.2019, të datës 08.03.2019, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr. 294-13 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 294-13.....S=542 m².....Edon Ajvazi.....“arë e klasës 4”;

Sipërfaqja e përgjithshme S=542 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela kadastrale e lartcekur, bazuar në planin “Riparcelimi” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore “L-18-6” të bllokut urban “L-18”, të tërësisë hapësinore “L”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelë kadastrale të trajtuar, nuk ka ndërtime;
- Lokacioni-terreni ka pjerrtësi nga drejtimi verilindje-jugperëndim, me disnivel ~0.80 m’;
- Parcela kadastrale e lartcekur, ka qasje në rrugën lokale, të asfaltuar, të lagjes “Gaspër Karaçi”, përkatësisht në rrugën e planifikuar të planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka të ndërtuara shtëpi individuale të banimit.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore “L-18-6” të bllokut urban “L-18”, të tërësisë hapësirë “L”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësiror, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës/shtëpisë, raporti i sajë me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjdhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar me këtë fazë të realizimit të ndërtimit, që përfshihet në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht parcela e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
- nr. 294-13.....S=542 m²;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore “L-18-6”, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpia familjare, me etazhitet B+P+1

S=512.00 m² /350.00 m², mbi toka + 162.00 m², nën tokë/

Etazhitet: B+P+1

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës-shtëpisë individuale banimore të jetë për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re/Zona Perëndim”, është P+2;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=542.00x0.4=216.80 m² / sipas planit rregullues /,
S=185.00 m² /sipas projekt propozimit/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re/Zona Perëndim”, dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=542.00x0.6=325.20 m² / sipas planit rregullues /,
S=162.00 m² / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar 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, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=542.00x0.4=216.80 m²;
S=172.00 m² / sipas projekt propozimi /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), gjegjësisht sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re/Zona Perëndim” është max. 450.00 m², dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.
S=450.00 m² / sipas planit rregullues /,
S=350.00 m² / sipas projekt propozimi /;
- 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 kursimit dhe efijencës së energjisë,

sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;

- Qasja në parcelë duhet të jetë nga rruga e planifikuar, sipas planit rregullues;
- Distanca më e vogël nga parcela fqinje është 3.0 m;
- Terasat, shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat, etj., nuk mund të ndërtohen në distancë më të vogël se 3.0 m nga parcela fqinje;
- Kuota e nivelit të përdhësës 0.45 m mbi nivelin e trotuarit;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore, përveç objektit kryesor, mund të ndërtohen edhe objektet ndihmëse që formojnë tërësi banimi apo tërësi ekonomike (si p.sh. garazhat, etj);
- Në kuadër të objektit ose parcelës të parashihet një vendparkim;
- Rrethojat kryesisht duhet të jenë transparente apo rrethoja të gjelbra. Baza e rrethojës nuk duhet të jetë më e lartë se 50 cm, mund të jetë nga betoni, tulla apo guri. Pjesa e rrethojës mbi bazë duhet të ndërtohet me materiale të lehta sikur druri, metali apo diçka e ngjashme. Rrethoja përkaj rrugës ka lartësi prej max 1.5 m ndërsa në kufi me parcelën fqinje mund të jetë max 2.0 m;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesës.

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 kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", 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;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;

- Përshkrimin teknik me parametere dhe paralogan të punëve 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 01nr.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 zhvilluara në terren;

VII. 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 pronarët dhe 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 bashkëinvestim (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);

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 294-13 ZK Çagllavicë, 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 4”, 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-“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=542 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohët si tokë ndërtimore, në regjistrat 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

IX. 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.434/01 – 0094474/17 dt. 24.04.2017 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 paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

X. Vlefshmëria e vendimit të 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Arsyetim

Aplikuesi Edon Ajvazi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-185016/19 të datës 30.07.2019, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-185016/19 të datës 30.07.2019 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, kërkuesi ka prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 294-13 dhe 294-14, dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914075-00294-13 dhe P-71914075-00294-14 ZK Çagllavicë, të lëshuara nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Shkresën "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndimore"", referencë: 2352 dt. 23.07.2019, të datës 24.07.2019, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;
- Projekti konceptual - zgjidhja urbane dhe projekti ideor, hartuar nga NSH "ArtTech Studio", me seli në Shtimje, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70753006;
- Manuali i matjeve gjeodezike, punuar nga gjeodeti i licencuar Milot Lubishtani, me licencë nr. 110;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Edon Ajvazi, nr. 176530/19 dt. 23.07.2019;
- Akti noterial "Pëlqimi", përmes të cilit Flamur Ajvazi nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr. 294-11 dhe 294-12 ZK Çagllavicë, i ka dhënë pëlqim për ndërtim në distancë 1 m (një metër) nga kufiri i parcelës, Edon Ajvazit nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr. 294-13 ZK Çagllavicë, i redaktuar dhe noterizuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP Nr. 6201/2019 dt. 19.07.2019;
- Kopja e letërnjoftimit të pronarit;
- Foto të lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-185016/19 të datës 30.07.2019, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale nr. 294-13 ZK Çagllavicë, në pronësi private të Edon Ajvazi nga Prishtina, me sipërfaqe të përgjithshme $S=542 \text{ m}^2$, shtrihet në kuadër të në kuadër të parcelës ndërtimore "L-18-6" të bllokut urban "L-18", të tërësisë hapësinore "L", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim "rezidencial-banim individual".

Kjo drejtori, paraprakisht marrjes së vendimit përfundimtar, konkretisht në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së referuar më lartë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 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 19.08.2019, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethës në diametër prej 50m, për të njoftuar publikun me synimin e bashkëpronarëve 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 23.08.2019, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sygjerim.

Bazuar në aktin notarial "Pëlqimi", i redaktuar dhe noterizuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP Nr. 6201/2019 dt. 19.07.2019, dhënë nga pronari i parcelës kadastrale nr. 294-12 ZK Çagllavicë, Flamur Ajvazi nga Prishtina, është lejuar pozicionimi/ndërtimi i ndërtesës së planifikuar, në distancë më të

vogel se 3.0 m , duke u bazuar edhe ne faktin se ne tasaden mudoire, ka vetem nappjerdhars te banjos dhe te kthinave teknike.

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 kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Edon Ajvazi, në lagjen Prishtina e re zona perëndim, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-185016/19 dt.30.07.2019, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Gaspër Karaqi”, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë, pasi që kjo rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues të “Prishtina e re zona perëndim”. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe në kohën kur realizohet ajo”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, 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 dhe nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i 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 kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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: Dispozita urbanistike -”zgjidhja urbane” me ndërtesë të planifikuar dhe Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

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 – MMPH.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-185016/19 dt. 30.07.2019.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-185016/19 DT. 24.09.2019

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi





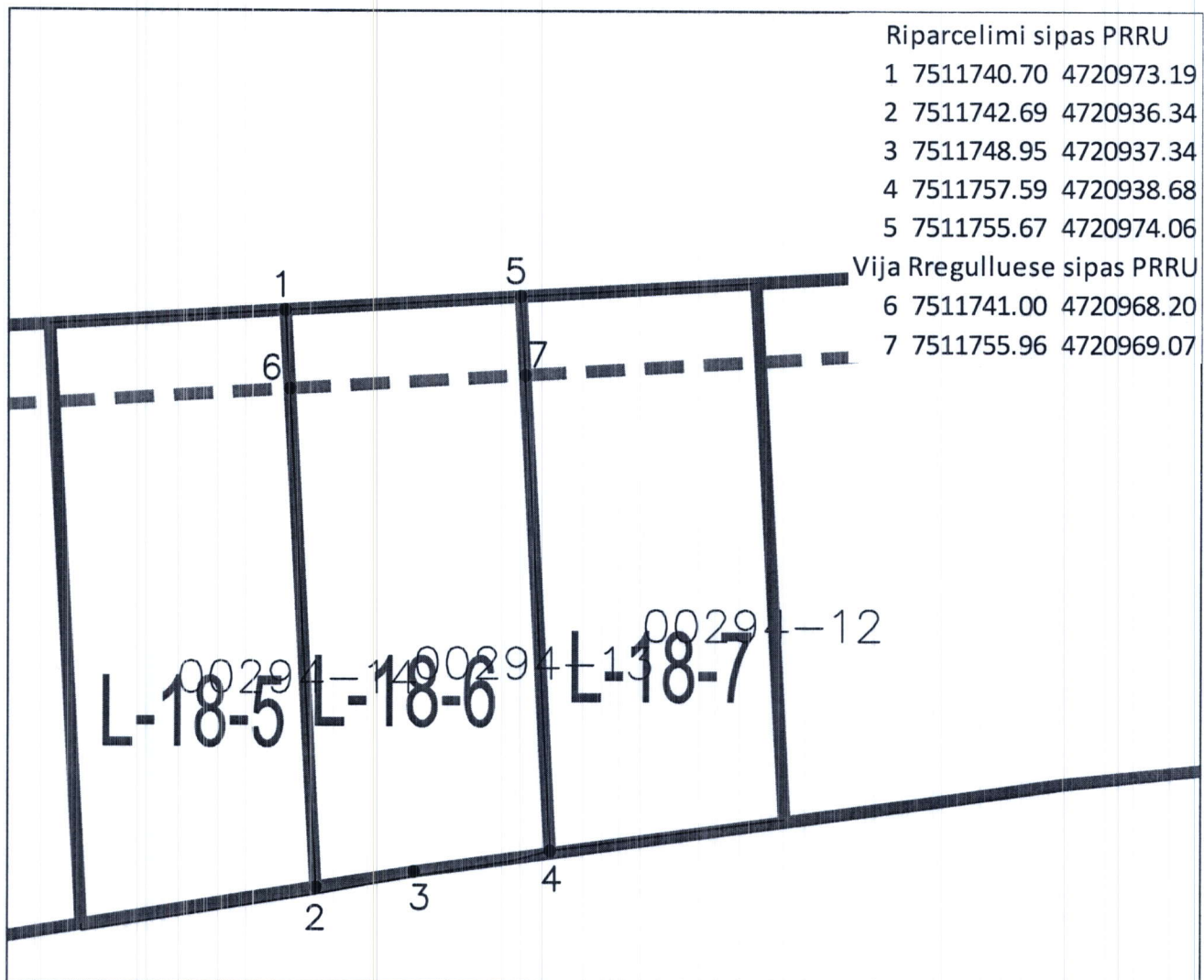
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01





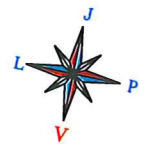
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 23.09.2019

Legjenda:

-  Riparcelimi sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcela kadastrale



- Konturat e shtëpisë
- ▨ Mbulesa shtëpisë
- ▨ Gjelbrimi
- - - Vija Ndertimore
- · - Vija Rregulluse
- Trotuari
- Vija rruges kryesore
- Gjendja Faktike
- Gjendja Kadastrale
- ▨ Objekte për rreth



PROJEKTI IDEOR	1
PRISHTINË - KOSOVË	
Tipi i objektit dhe etazhiteti	SHTËPI INDIVIDUALE B+P+1
Pëmbajtja e Vizalimit	SITUACIONI
VIZATOI: ark. Adriatik BEQA	KONTROLLOI: DATA: 28.07.2019
Përpljesa	P = 1 / 100
NËNSHKRIMI:	VULA:

Ngastra Urbane	"Prishtina e Re" - Zona Perëndimore
Siçerfaqe e shpëtës bruto	185.00 m ²
KOMPANIA	Arttech-Studio
Klienti	Edon AJVAZI
Adresa Komuna	Rr. Gasper Karaçi Prishtinë
Nr. J. ngastrës	294-13
FORMATI:	A3 42.0/29.7

SITUACIONI

S=546.50 m²

"Prishtina e Re"- zona Perëndimore

Tërsia L, Blloku "L 18"

Parcela nr. 294-13

Sipërfaqja =546.50 m²

Pronar: Edon AJVAZI

ISHP- Indeksi i shfrytëzimit të parcellës 0.4 (40%) S=185 m² / 33.85 %
ISPN -Indeksi i sip. se përgjithshme ndert. Max.450m² S=512 m² / B+P+1
ISHN -Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës 60% S=162 m² / 29.64 %
ISGJ -Indeksi i sipërfaqës së gjelbrimit 25% S=172 m² / 31.47 %
Etazhiteti maksimal P+2 B+P+1
Sipërfaqja e llogaritur për banim P+1 / S=350 m²

294-11

294-12

PARCELLA
NDERTIMORE

VIJA NDERTIMORE V.N.

PARCELLA
KADASTRALE

VIJA RREGULLATIVE V.R.

TROTUARI

Hyrja nga rruga

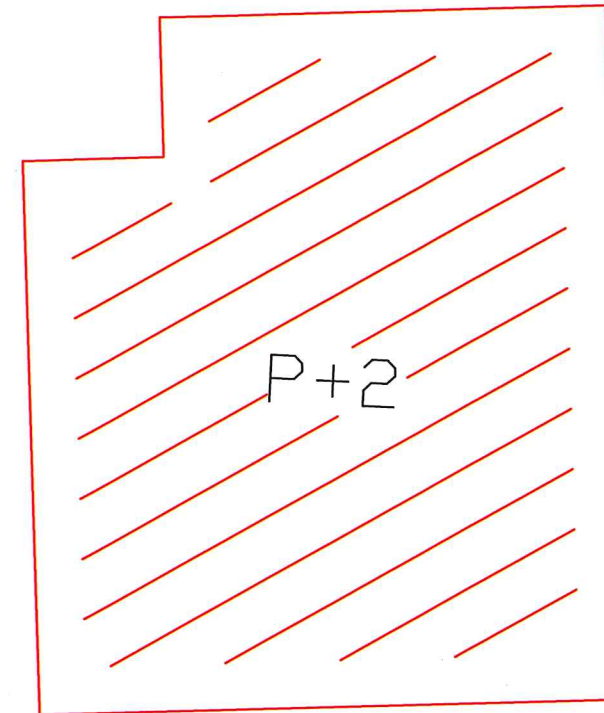
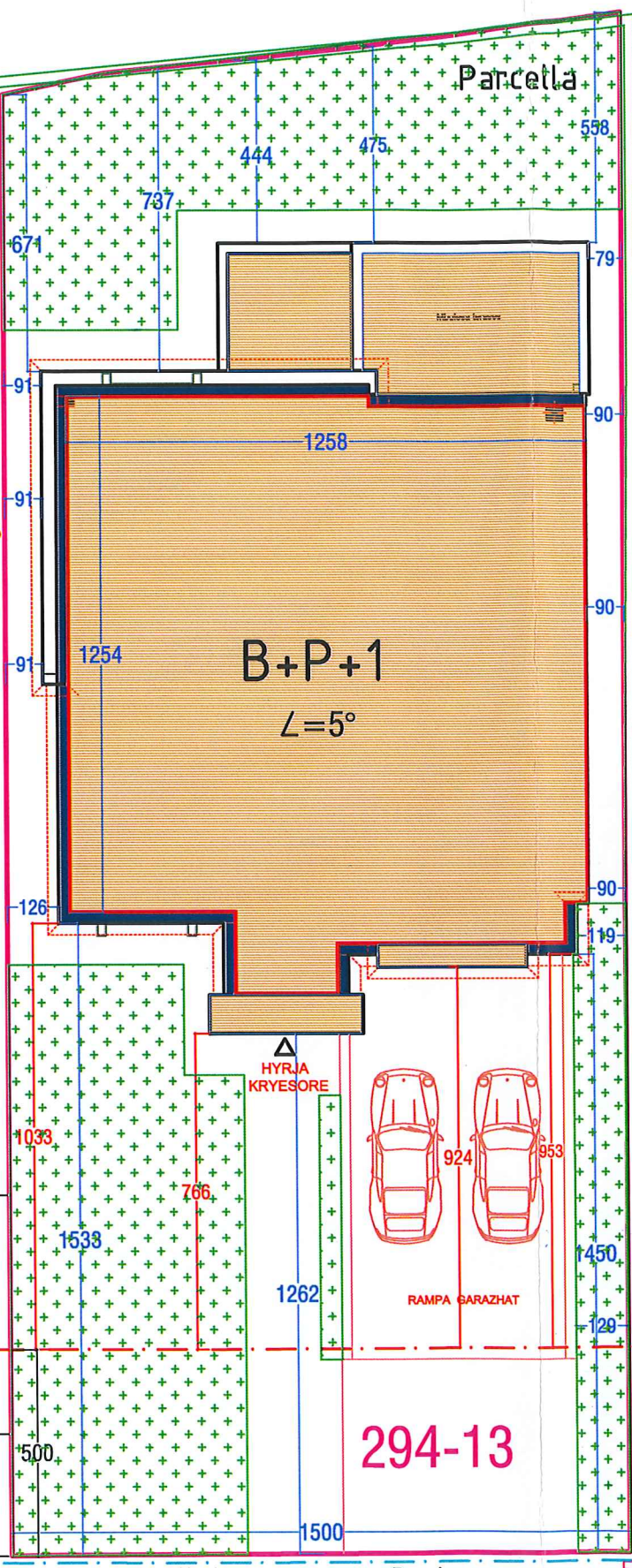
Porta rampes

RRUGA KRYESORE

⊙
-2.9m

Rr. " GASPËR KARAÇI "

Parcela



PRISHTINE
ARTTECH
STUDIO