



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

9-76



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, 45, 53, 84 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05Nr.350/03-14122/24 dt.25.01.2024 të aplikuesve Emine dhe Nexhdet Rexhepi,Rr.Hajrullah Zymi, Fushë Kosovë, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-32895/23 dt. 22.08.2023, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Perëndim”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 10.07.2024, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 nr.350/03-14122/24 dt.25.01.2024, në emër të aplikuesve Emine dhe Nexhdet Rexhepi, nga Fushë Kosovë, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05Nr.350/02-32895/23 dt.22.08.2023, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Perëndim”, në Prishtinë.

II. Shfuqizohet akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-32895/23 dt.22.08.2023, për refuzimin e kërkesës 05 Nr.350/02-32895/23 dt.13.02.2023, në emër të aplikuesve Emine dhe Nexhdet Rexhepi,nga Fushë Kosovë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës, shtëpi individuale banimore, me etazhitet P+1,në kuadër të bllokut urban “L57”,të tërësisë hapësinore “L”,të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Perëndim”,në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.220-29 ZK Çagllavicë.

III. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve Emine dhe Nexhdet Rexhepi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/03-14122/24 dt.25.01.2024, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05Nr.350/02-32895/23 dt.22.08.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+1, në kuadër të bllokut urban “L57”,të tërësisë hapësinore “L”,të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Perëndim”,në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.220-29 ZK Çagllavicë.

IV. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “L57”,të tërësisë hapësinore “L”,të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Perëndim”,në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.220-29 ZK Çagllavicë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “banim rezidencial për banim individual”.

Bashkëpronarët, me shkresën “*Informim nga plani rregullues*”, në kuadër të bllokut urban “L57”,të tërësisë hapësinore “L”,të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Perëndim”,në Prishtinë”, me referencë 04-350/01-256354/22, dt.14.12.2022,të datës 23.12.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr.220-29, ZK Çagllavicë;..... S=405m²; Emine dhe Nexhdet Rexhepi”Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Terreni është i pjerrët, me disnivel ~0.90 m, nga veri-jug në drejtim lindje -perëndim;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet nga parcela e cila është rrugë e planifikuar “Kongresi i Drejtshkrimit”, si dhe me Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, është rrugë e Planifikuar”;
- Sipas Prishtina e Re-Zona Perëndim destinimi i zonës është “ndërtim rezidencial banim individual”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa ndihmëse në shërbim të tyre.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.220-29 ZK Çagllavicë, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të planit për realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i tyre me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- 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. 220-29.....S=386 m²;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar me këtë fazë të realizimit të ndërtimit, që përfshihet në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht parcela e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr. 220-29.....S=19 m²;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare

S=207.90 m² / e tëra sipërfaqe mbi tokë /,

Etazhiteti: P+1

Sipërfaqja e përgjithshme: S=207.90 m² / e tëra sipërfaqe mbi tokë /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e shputës së ndërtesës, sipas Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është max.40%:
S=386 x0.4=154.40m² / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
S=99.80 m²/sipas projekt propozimit;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës (ISPN) të jetë max.450 m²;
S=450 maksimale sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
S=99.80+108=207.80 m² mbi tokë /sipas projekt propozimit;
- Koeficienti maksimal i shfrytëzimit të parcelës nëntokësore (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:
S=386 x0.6=231.60 m² / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
S=0.00 m² / sipas projekt propozimit; shtëpi individuale;
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt.14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:
S=386x0.4=154.40 m²/sipas Vendimit të Kryetarit/

S=222 m²/sipas projekt propozimit;

- Bazuar në kriteret e PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim", koeficienti ndërtimor është i përcaktuar me sipërfaqe ndërtimore max.450 m², dhe ajo sipërfaqe ndërtimore do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00,50%, për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suteran dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrumë;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr.031-185481,për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në objekt duhet të jetë nga rruga e planifikuar;
- Distanca minimale e objektit nga bordura e rrugës, të jetë:
- Distanca më e vogël nga parcela fqinje te banimi individual është 3.0m. Terasat , shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat etj. nuk mund të ndërtohen në distancë më të vogël se 3.0m nga parcela fqinje, sipas Planit Rregullues;
- Arkitektura- dukja e jashtme (fasadat) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të eficientës së energjisë, të qëndrueshme dhe duhet t'i përshtatet ndërtesave të rrethinës;
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendpакrim, për njësi;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve nuk duhet të dal jashtë parcelës ndërtimore.
- Të bëhet aplikimi i të gjitha kriterëve, normave dhe standardeve urbane, të planifikimit dhe arkitektonike të përcaktuara nga PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim".

VII. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr.220-29 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues "Prishtina e Re –Zona Perëndim", në Prishtinë, të paraqitur në dispozitën urbanistike me vijën rregullative dhe vijën ndërtimore,punuar nga gjeodeti i kësaj Drejtorie.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit -"Situacioni i ngushtë", si dhe dispozitës urbanistike me koordinatat e vijës rregulluese të Planit Rregullues në fjalë. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të aplikuesit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "Situacioni i ngushtë", si dhe dispozitës urbanistike të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga gjeodeti i licencuar me nr.105,nga Ibrahim Junuzi;

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat

Teknike të Planifikimit Hapësinor”, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur “Shtojca 2” të

Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 , të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale - kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullësinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

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” 01nr.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 parcelave & investitorit).

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcela kadastrale nr. 220-29 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit- "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=386 m². Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. 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" 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, 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 paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XIII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është 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

Aplikuesit/bashkëpronarët Emine dhe Nexhdet Rexhepi, nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/03-14122/24 dt.25.01.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr.350/02-32895/23 dt. 22.08.2023, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/ shtëpi familjare, me etazhitet P+0, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05-070/01-200399/23 dt.02.10.2023", plotësim dokumentacioni", 05-350/02-155083/23 dt.27.07.2023, Vendim nga MMPH 05-035/02-225687/23, si dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, aplikuesit/bashkëpronarët kanë prezantuar këtë dokumentacion:

- *Certifikata e njësisë kadastrale, P-71914075-00220-29, ZK Çagllavicë, dhe kopjen e planit të njësisë kadastrale 220-29, ZK Çagllavicë;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Nexhdet Rexhepi, nr.10-430/03-0032657/23 dt.13.02.2023;*
- *Kërkesë për rishqyrtim të lëndës 05 nr.350/02-14122/24 dt.25.01.2024;*
- *Kërkesa për anulimin e ankesës nga proanri Nexhet Rexhepi me 05-070/01-208529/23 dt.19.10.2023;*
- *Vendimi nga MMPH-së, tërheqje të ankesës me nr.05-035/02-225687/23 DT.27.11.2023;*
- *Ankesa nga pronari Nexhet Rexhepi nr.05-070/01-200399/23 dt.02.10.2023;*
- *Pëlqim deklaratë LRP.nr.7886/2023 dt.17.10.2023;*
- *Pëlqim deklaratë LRP.nr.3554/2023 dt.08.06.2023;*
- *Informim nga plani rregullues me nr.05-350/01-256354/22 dt.14.12.2022 .lëshuar me dt.23.12.2022;*
- *Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje sipas Planit Rregullues Urban-Prishtina e Re- Zona Perëndim" për parcelën kadastrale nr.220-29 ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar IBRAHIM JUNUZI", me numër të licencës 105, me dt.e rilevimit:15.10.2025;*

- Projektin ideor të punuar nga kompania "Casa Architecture", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810915407 dt.23.12.2011;
- Plotësim domkumentacionit 05 Nr.350/02-155083/23 dt.27.07.2023;
- Deklaratë pëlqim për paluajtshmerinë LRP.nr.805/2023 dt.08.02.2023;
- Kopje e dokumentit të identifikimit të pronarit Nexhdet Rexhepi dhe Emine Rexhepi;
- Autorizim për përfaqësim LRP.nr.459/2023 dt.24.01.202023, kopje e pavërtetuar;
- Kopje e dokumentit të identifikimit Liridon Krasniqi dhe Art Dubovci;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/03-14122/24 dt.25.01.2024, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-32895/23 dt. 22.08.2023, shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe të lokacionit, për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", në Prishtinë, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimin-projektin konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së lartshënuar dhe konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr.350/02-32895/23 dt.13.02.2023, në arkivin e kësaj drejtorie, ka konstatuar se me kërkesën e njëjtë aplikuesit/bashkëpronarët Emine dhe Nexhdet Rexhepi, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+0, në parcelën kadastrale nr.220-29 ZK Prishtinë, konkretisht në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim.

Pas shqyrtimit të kërkesës, me aktin administrativ "Vendim për refuzim të kërkesës", 05 Nr.350/02-32895/23 dt.22.08.2023, kjo drejtori, ka refuzuar kërkesën e njëjtë, për mosplotësim të dokumentacionit. Aplikuesit/pronarët pas pranimit të vendimit refuzues, me shkresën 05 Nr. 070/01-200399/23 dt. 02.10.2023, ka parashtruar ankesë, dhe e njëjta është përcjellë në kompetencë në MMPHI, për shqyrtim të mëtejme. Kjo e fundit, pas shqyrtimit të ankesës, me Vendim Nr.A-192/23 dt.13.11.2023, ka përfunduar procedurën e shqyrtimit administrativ, sipas kërkesës së aplikuesve.

Aplikuesit/pronarët pas pranimit të vendimit të MMPHI-së, dhe rregullimit të dokumentacionit të nevojshëm, si dhe harmonizimit të projekt propozimit me kriteret e përcaktuara me Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim, me kërkesën 05 Nr. 350/03-14122/24 dt. 25.01.2024, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-32895/23 dt.22.08.2023, rishqyrtimin e kërkesës dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.220-29 ZK Prishtinë, duke prezantuar me kërkesë edhe dokumentacionin e nevojshëm për kushte ndërtimore dhe projekt propozimin e harmonizuar me kriteret dhe kushtet e ndërtimit, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim.

Më tutje, në procedurë të shqyrtimit të mëtejme të kësaj kërkesë, është konstatuar se, bazuar në pjesën grafike të projektit konceptual të prezantuar, përkatësisht në situacionin e gjerë, kushtet ndërtimore janë propozuar për parcelën kadastrale në fjalë, duke planifikuar ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, dhe të njëjtat janë në harmoni me parametrat urban (vija rregulluese, vija ndërtimore, ISHP-ja, ISD-ja, etazhiteti, etj.), të përcaktuar me Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim, si duke respektuar edhe normat dhe standardet tjera për projektim të ndërtesave të tilla.

Parcela kadastrale nr.220-29 ZK Prishtinë, për të cilën janë propozuar kushtet ndërtimore, ka qasje në rrugën ekzistuese "Halit Coka", përkatësisht në rrugën publike të planifikuar, konform me nenin 21, pika 6 e Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor.

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 kycje të parcelës kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të pronarëve Nexhdet dhe Emine Rexhepi, lidhur me kërkesën për rishqyrtimin e lëndës për kushte ndërtimore të lëndës 05 nr.350/03-14122/24 dt.25.01.2024, kycja për automjete në rrugën ekzistuese "Halit Coka", për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese në raport me parcelën 00220-29 Zk. Çagllavicë. Kycja 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 kycjes."

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 Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrenimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të "Prishtina e Re – Zona Perëndim", në Prishtinë, 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 të 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 të përcillet organit epror – MMPHI.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/03-14122/24 dt.25.01.2024 dhe 05 Nr. 350/02-32895/23 dt.13.02.2023.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-14122/24 DT.10.07.2024

Zyrtari,
Gëzim Farizi

Udhëheqëse e sektorit,
Nazife Krasniqi





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: 03.03.2024

Legjenda:

- Riparcelimi sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësishë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 220-29

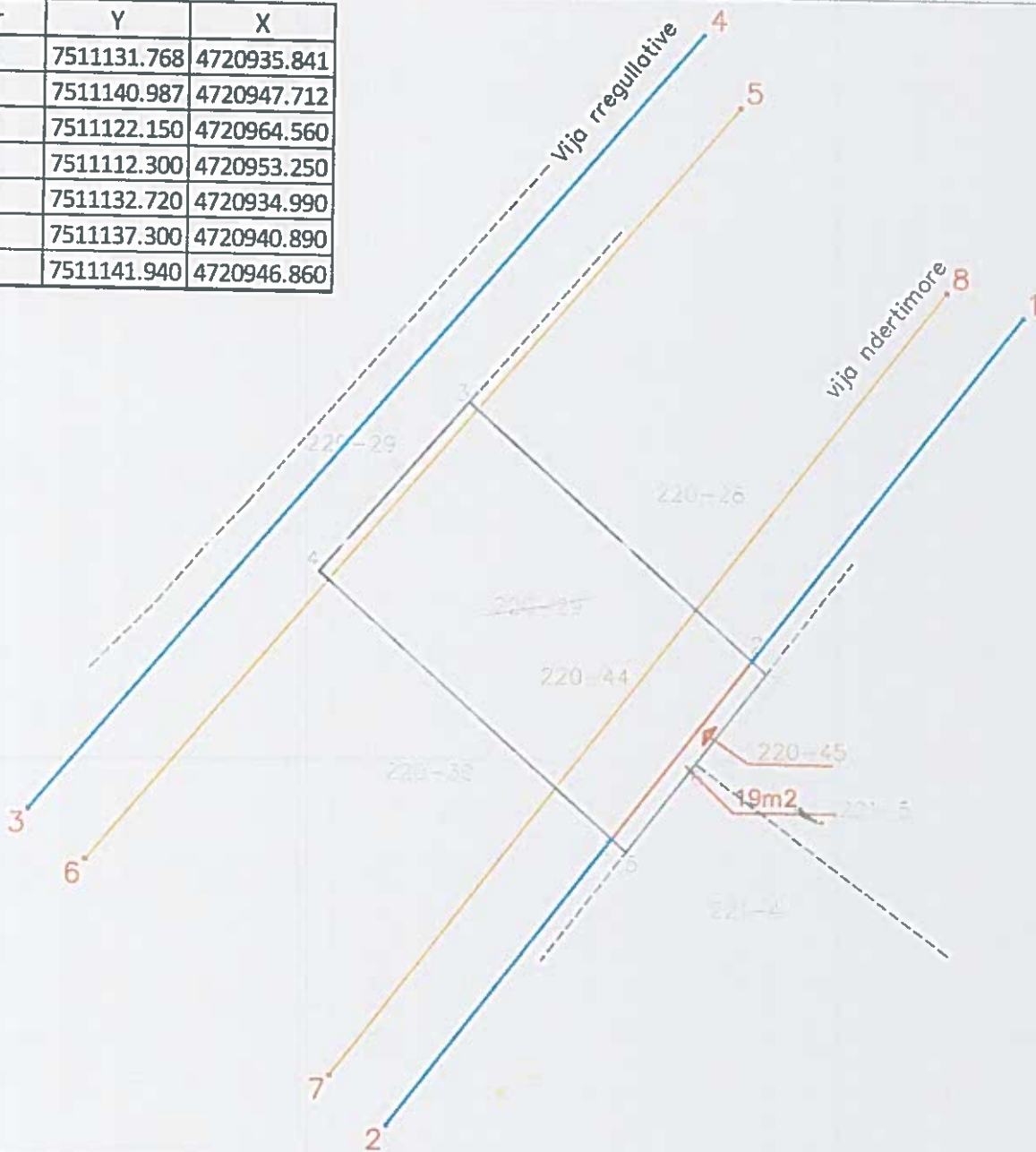
Zona kadastrale / Katastarska zona. Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta. 10/2023

Lloji i njësishë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : _____

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Nr	Y	X
1	7511131.768	4720935.841
2	7511140.987	4720947.712
3	7511122.150	4720964.560
4	7511112.300	4720953.250
5	7511132.720	4720934.990
6	7511137.300	4720940.890
7	7511141.940	4720946.860



Rilevoi / Snimio: Ibrahim Junuzi

(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanje)

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime shërbënog lica)

Nr. i licencës / Br. licence. 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:



Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 08.02.2024

LLDGARTIJET E SIPERFAQEVE TE NDERTIMIT / NGASTRA :
 ZK Çagllavic - P-7191407/5-00220-29

SIPERFAQJA E NGASTRES:
 INDENSI I SHRYTEZIMIT TE PARCELES
 INDENSI I SIPERFAQES SE GJELBRIMIT
 INDENSI I SIPERFAQES NDERTIMORE
 ETAZHETI MAX: P+1

$S=405 \text{ m}^2$
 $ISHP = 0.4 (40\%)$
 $ISGJ = 0.25 (25\%)$
 MAX = 450 m^2

OBJEKTI 1

SIPERFAQJA E NGASTRES: 1 $S=405 \text{ m}^2$

SIPERFAQJA E LEJUAR PER SHPUTE: $ISHP - S=405 \times 0.4 = 162 \text{ m}^2$

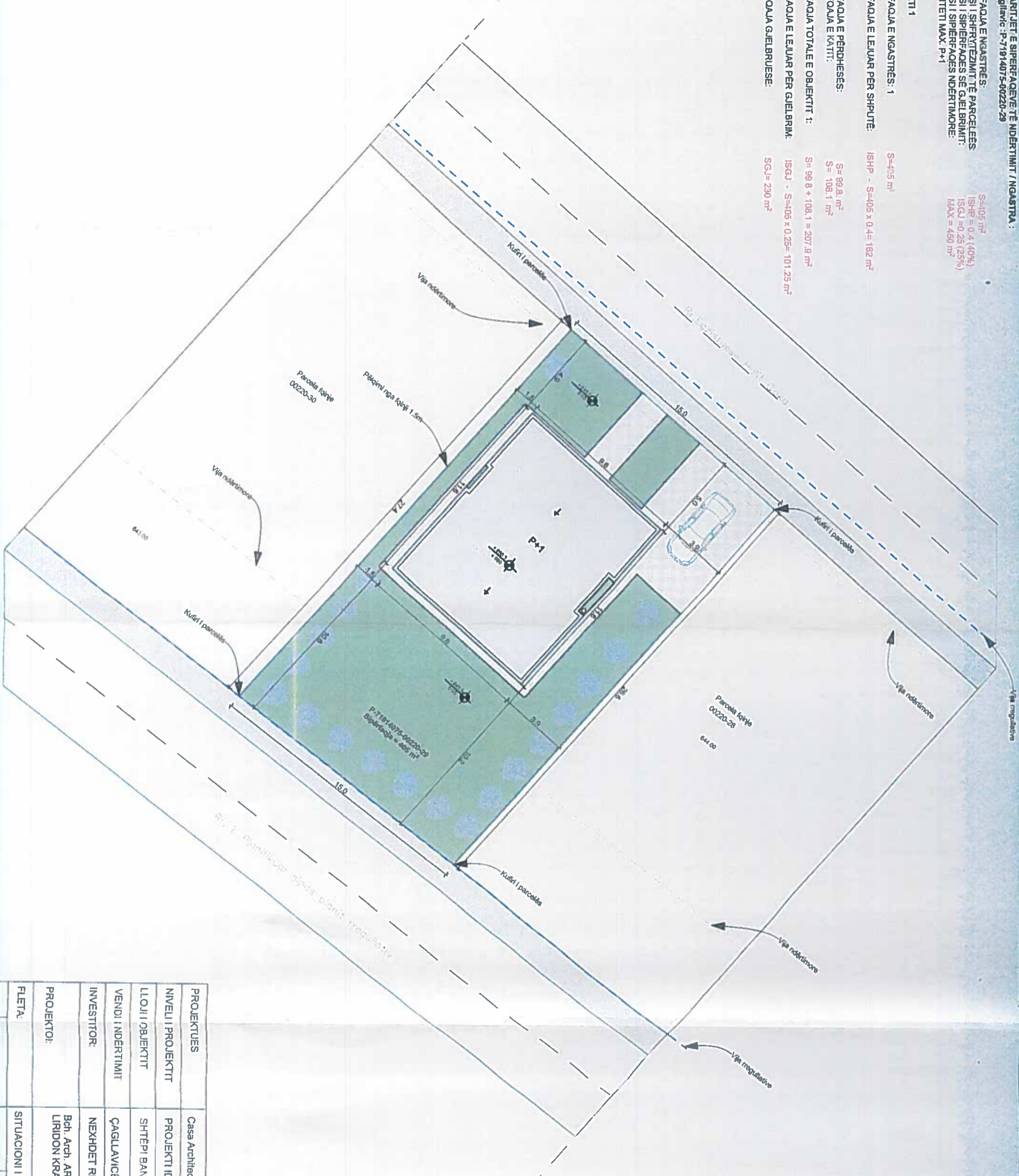
SIPERFAQJA E PERDHESSES: $S=99.8 \text{ m}^2$

SIPERFAQJA E KATIT: $S=108.1 \text{ m}^2$

SIPERFAQJA TOTALE E OBJEKTT 1: $S=99.8 + 108.1 = 207.9 \text{ m}^2$

SIPERFAQJA E LEJUAR PER GJELBRIM: $ISGJ - S=405 \times 0.25 = 101.25 \text{ m}^2$

SIPERFAQJA GJELBRUESE: $SGJ=230 \text{ m}^2$



PROJEKTUES	Casa Architecture	FAZA:	ARKITEKTURA
NIVELI I PROJEKTTIT	PROJEKTI IDEOR		
LLOJI I OBJEKTTIT	SHTEPI BANIMI P+1		
VENDI I NDERTIMIT	ÇAGLLAVIC, PRISHTINE		
INVESTITOR	NEKHDET REXHEPI		
PROJEKTOI:	Beh. Arch. ART DUBOVCI LIRIDON KRASNICI		
DATE:	JANAR 2024	PËRPIJESA	1:200
FLETA:	SITUACIONI I NGUSHTË		

