



Në bazë të dispozitave të nenit 21,22,44 të Ligjit nr. 05/L-03 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. 350/02-157366/24 dt.27.11.2024, të pronarit, Ismajl Krasniqi nga Kamenica, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale në kuadër të PZHU-së, në rr. Leka i Madh në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 09.06.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit, Ismajl Krasniqi nga Kamenica, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-157366/24 dt.27.11.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet B+P+2, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 851-74 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, 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 individual”.

Pronari me shkresën "Informim nga PZHU", me referencë nr.04-350/01-118961/24 dt.10.09.2024 e lëshua me dt.27.09.2024 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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. 851-74....., S= 359,00 m² ,.....Ismajl Krasniqi....., tokë tjetër “ jo pjellore”.
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësise kadastrale;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshët ;
- 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 – ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhite 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;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 851-74 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale e banimit, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
 - Bodrumi – $S = 121.10 \text{ m}^2$
 - Përdhesa - $S = 107.70 \text{ m}^2$
 - Kati 1 - $S = 107.70 \text{ m}^2$
 - Kati 2 - $S = 71.80 \text{ m}^2$
 - Etazhitet; **B+P+2.**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhesës ose suterren, sipas PZHU-së, për banim individual është 0.2-0.3.
 - $S = 359 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 107.70 \text{ m}^2$ / sipas "PZHU-së",
 - $S = 107.70 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së, për banim individual është 0.6-0.8.

Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrumet;

 - $S = 359 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 287.20 \text{ m}^2$ / sipas "PZHU-së",
 - $S = 287.20 \text{ m}^2$ sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin 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. Sipas projektit konceptual nuk është propozuar niveli i bodrumit për ndërtesat e planifikuara.
 - $S = 359 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 215.40 \text{ m}^2$ / sipas "PZHU-së",
 - $S = 121.10 \text{ m}^2$ sipas projekt propozimit
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe 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 kjo sipërfaqe është:
 - $S = 359 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 143.60 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas Vendimit të Kryetarit;
 - $S = 173.55 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit/.
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është 0.75H, gjegjësisht 0.5H, që të përmbushen kriteret e distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H.
- 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;
- 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 maksimal i lejuar për këtë destinim, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+2;
- 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;
- 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.

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 kyçe 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 kyçe 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 50m², 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 përdhesë, 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 përdhesë 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. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 851-74 ZK Prishtinë në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës- tokë tjetër jo pjellore, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës jo pjellore 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 jo pjellore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë

sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=359.00 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

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 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 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 “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 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

Aplikuesi/Pronari, Ismajl Krasniqi nga Kamenica, me kërkesën 05 nr. 350/02-157366/24 dt.27.11.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet B+P+2, 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. 00851-74 ZK Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-00851-74.*
- *Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Ylli Sylja nga Prishtina, me numër të licencës 250;*
- *Projektin konceptual për parcelën kadastrale në fjalë, të hartuar nga “Studio ZERO” n.t.sh nga Prishtina;*

- Informata nga plani me nr. ref.04-350/01-118961/24, dt.10.09.2024 lëshuar me dt.27.09.2024 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik- Prishtinë.
- Akti noterial "Pëlqim" me nr.LRP:10645/2024 dt.05.11.2024;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit të pronarëve
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 351/02-157366/24 dt.27.11.2024, dokumentacionit të prezantuar ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+2, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni – rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 851-74 ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, PZHU-së kjo zonë është e destinuar për "banim të individual".

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 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, kjo drejtori me datë 25.02.2025 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 01.03.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është $1 \div 1.5H$, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht $0.5 \div 0.75H$, të cilat distanca sipas Plani i situacionit – "Projektit konceptual", ndërtesa-shtëpia individuale banimore është planifikuar të pozicionohet në distancë prej 1 m', nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 851-73 ZK Prishtinë. Ky pozicion i ndërtesës është lejuar duke u bazuar në faktin se pronarë i këtyre parcelave është vet pronari i parcelës të trajtuar në kërkesën me nr. 05 nr. 351/02-157366/24 dt.27.11.2024 si dhe aktit noterial "Pëlqim" me nr.LRP-së:10645/2024 dt.05.11.2024.

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 lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ismajl Krasniqi në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-157366/24 dt.27.11.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Leka i Madh" në Prishtinë, për ndërtesën shtëpi banimi me etazhitet B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese në raport me parcelën 00851-74, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes."

Bazuar në konstatimet e më sipërme, 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, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor 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 sipas këtij Vendimi.

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.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-157366/24 dt. 09.06.2025**

Zyrtari,
Shkurte Dalipi



Udhëheqëse e sektorit
Nazife Krashiqi





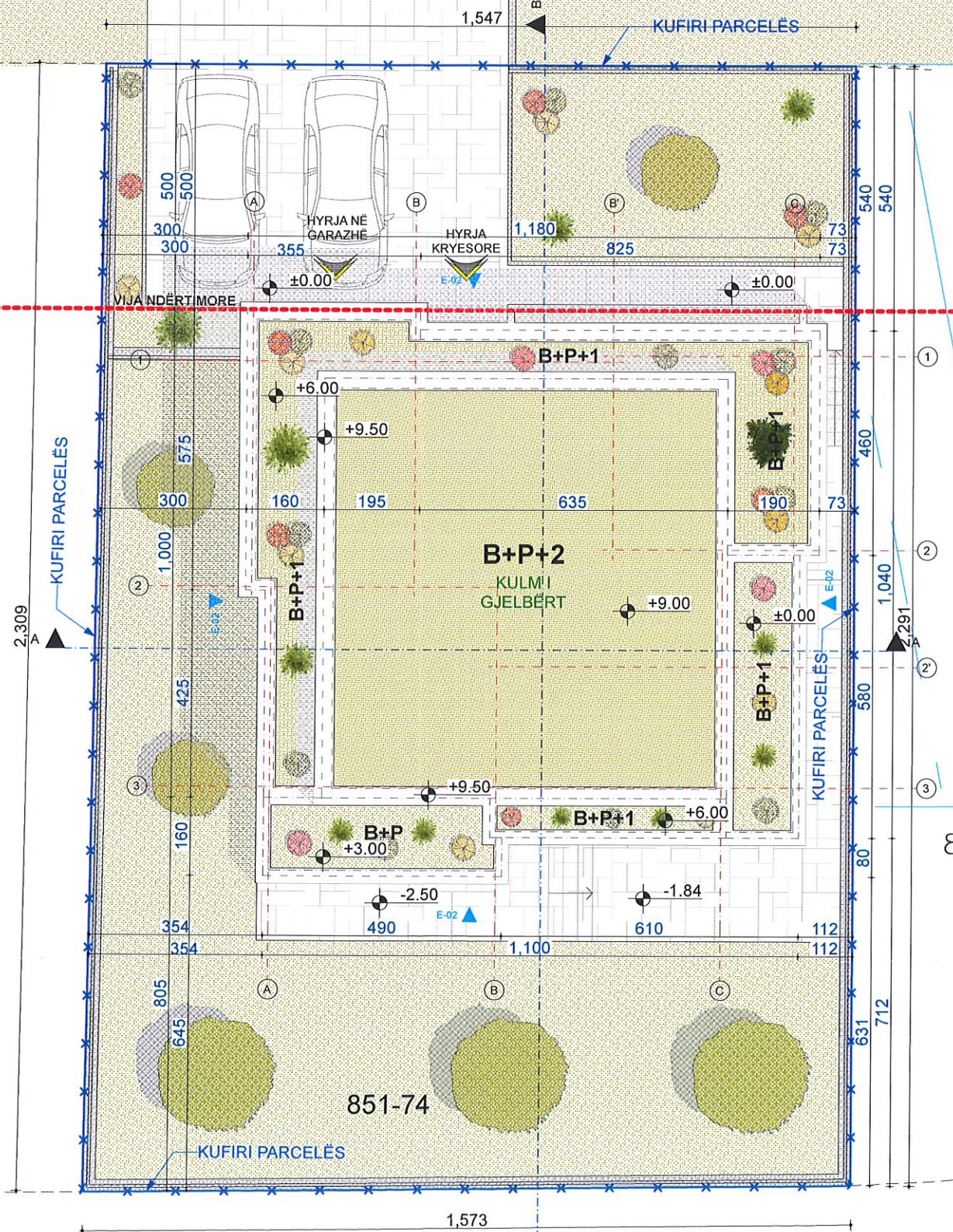
RRUGË EKZISTUESE
rr. "LEKA I MADH"

TROTUAR EKZISTUES

851-77

851-73

SHTËPI INDIVIDUALE E BANIMIT - ISMAJL KRASNIQI (pronar)				
NUMRI I ETAZHEVE TË PLOTA		B+P+2 (4)		
SIPËRFAQJA E PARCELËS 0851-74		359 m ²		
KOEICIENTI I NDËRTIMIT		30 %	107.7 m	Sip. e Parcelës S=359m ²
VIJA NDËRTIMORE NDAJ VIJËS RREGULLATIVE		min. 5-7 m	5 m	
DISTANCA NË MES TË OBJEKTEVE INDIVIDUALE		1-1.5h m	5 m	
DISTANCA NGA KUFIRI I PARCELËS		0.5-0.75h m	N/A	
Nivelet		Sipërfaqja		Njësia
		NËNTOKA	MBITOKA	m ²
BODRUMI		121.10		m ²
PËRDHESA			107.70	m ²
KATI 1			107.70	m ²
KATI 2			71.80	m ²
NËNTOKA TOTALI		121.10		m ²
MBITOKA TOTALI			287.20	m ²
TOTALI (NËNTOKA + MBITOKA)		408.30		m ²
Destinimi - SHTËPI INDIVIDUALE E BANIMIT				
Numri i etazhave të plota B+P+2 (4)				
Sipërfaqja e lejuar nën tokë		0.4	359.0	143.6 m ²
Sipërfaqja e Projektuar nën tokë		0.34	359.0	121.1 m ²
Treguesi i mbulimit të ngastrës - Max		0.3	359.0	107.7 m ²
Sipërfaqja e Projektuar në bazë		0.30	359.0	107.7 m ²
Treguesi i Sipërfaqeve të kateve Objekti - Max		0.8	359.0	287.2 m ²
Sipërfaqja e Projektuar		0.80	359.0	287.2 m ²
ISPGJ - indeksi i sipërfaqes së gjelbrimit - MIN		0.40	359.00	143.60 m ²
Sipërfaqja e Projektuar e Gjelbrimit		0.48	359.00	173.55 m ²
SIPËRFAQJA TOTALE E NGASTRËS				359.0 m ²
SIPËRFAQJA E LEJUAR E PROJEKTIMIT (SHPUTA)				107.7 m ²
SIPËRFAQJA TOTALE E PROJEKTUAR (SHPUTA)				107.7 m ²
STP (SH) ≤ SLP (SH) pra 107.70 m ² =107.70 m ²				



© Ky projekt është pronë intelektuale e studioZEROarchitecture. Projekti është i mbrojtur sipas ligjit mbi të drejtën autoriale dhe nuk mund të kopjohet apo shumëzohet pa lejen e autorit të formë të shkruar.
© This project is intellectual property of studioZEROarchitecture. The project is protected by the copyright law and may not be copied or reproduced without permission of the author in writing.

Klienti Client	Objekti / Adresa Building / Address rr. "LEKA I MADH" P-71914059-00851-74 ZK PRISHTINË - KK PRISHTINË
ISMAJL KRASNIQI	Projektues Designer Përparim FAZLIU ID Ark.
 studio ZERO architecture rr. "SHAQIR IGRISHTA", Obj. Arcadis 3, LOK 3A, Prishtinë Cel: +383 (0) 45 546 111 +383 (0) 46 545 222 Mail: pfazliu@gmail.com, studiozero.ks@gmail.com	Nr. i Certifikatës: Certifikate No: Nr. i Autorizimit: Authorization No: Bledi LIPOVICA Cand. MaSC. Ark. Blinë KRASNIQI Cand. Ark.
Niveli i Projektit Project Level	Faza e Projektit Project Phase
PROJEKTI IDEOR	ARKITEKTURA

Përmbajtja e Faqes
Page Content

SITUACIONI I NGUSHTË

Emri i Dosjes File Name	Data Date
Pl0A_2024	Nentor 2024
Përpjesa Scale	
1:120	
Nr. i Faqes Page Nr.	
A.03	

