

01-2344



	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of 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, 44 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligji Nr.3/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-165195/24 dt. 16.12.2024, të aplikuesit Islam Krasniqi nga Prishtina, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-13379/24 dt. 26.08.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 21.03.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 NR. 350/02-165195/24 DT. 16.12.2024, PËR RIHAPJEN TË PROCEDURËS, SHFUQIZIMIN E AKTIT ADMINISTRATIV “VENDIM PËR REFUZIMIN 05 NR. 350/02-13379/24 DT. 26.08.2024 DHE CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 350/02-165195/24 dt. 25.11.2024, në emër të aplikuesit Islam Krasniqi nga Prishtina, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/01-13379/24 dt. 26.08.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4382-7 ZK Prishtinë.

II. Shfuqizohet akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/01-13379/24 dt. 26.08.2024, për refuzimin e kërkesës 05 Nr. 350/01-13379/24 dt. 24.01.2024, në emër të aplikuesit Islam Krasniqi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4382-7 ZK Prishtinë dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit Islam Krasniqi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 05 Nr. 350/02-165195/24 dt. 16.12.2024, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/01-13379/24 dt. 26.08.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4382-7 ZK Prishtinë.

IV. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër PZHU, 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 “Banim individual i ulët”.

V. 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. 4382-7.....S=435 m².....Islam Krasniqi.....“Tokë ndërtimore”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;

- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrtësi nga veriu në jug rreth 4 metra;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese dhe të planifikuar.
- Në kuadër të perimetrit prej 50m² të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të PZHU, bazuar në parametrat urban të planit, 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 si dhe në bazë të ‘Situacionit’ të parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas PZHU-së është e planifikuar me destinim “Banim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira për parking, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4382-7 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
 - Bodrumi- S=233.54 m²
 - Përdhesa-S = 173.74 m²
 - Kati 1-S= 152.09 m²
 - Etazhitet; B+P+1.
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 4382-7 ZK Prishtinë;..... me S = 435 m²;
 - **Sipërfaqe totale; S = 435 m²;**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHU-së, për banim individual është 0.2-0.3 ndërsa për banim të mesëm është 0.3-0.4 . E aprovuar është 0.3.
 - S = 435 m² x 0.3 (30%)=159.00 m² / sipas ”PZHU-së”,
 - S= 435 m² x 0.4 (40%)=174.00 m²/lejuar sipas vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të arkitekturës së qëndrueshme.
 - S = 173.74 m² , 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-bodrome;
 - S = 435 m² x 0.8 (80%) = 348.00 m² / sipas “PZHU-së”,
 - S = 325.83 m² 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.
 - S = 435 m² x 0.6 (60%) = 261.00 m²/sipas PZHU
 - S = 233.34 m² / 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".
- Etazhitei maksimal i lejuar për këtë destinim, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
- 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 eficientës 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.

IX. 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.

X. 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 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, tredimensionale - 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
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyqje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit me përcaktimin e vendit për kyqje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyqje në rrjetin e qytetit.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XII. Paguesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.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 kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paguesa 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.

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

XIII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimin për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi Islam Krasniqi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-165195/24 dt. 16.12.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/01-13379/24 dt. 26.08.2024 dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore - shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-165195/24 dt. 16.12.2024, për rishqyrtimin e procedurës administrative dhe kërkesën për caktimin të kushte ndërtimore 05 Nr. 350/01-13379/24 dt. 24.01.2024, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 4382-7, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-04382-7 ZK Prishtinë, në emër të Islam Krasniqi, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Islam Krasniqi;
- Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 4382-7 ZK Prishtinë, i punuar nga "Geo-Group" me dt.13.06.2023;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 4382-11, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-04832-11 ZK Prishtinë, në emër të Adem Krasniqi, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 4382-12, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-04832-12 ZK Prishtinë, në emër të Fehmi Krasniqi, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 4382-13, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-04832-13 ZK Prishtinë, në emër të Adem dhe Fehmi Krasniqi, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kopje të fortë/fizike me kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Aspen Architecture" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810842676;
- Aktin notarial "Pëlqim" nga fqinjët, dhënë Islam Krasniqit me nr.LRP.nr.10244/2024 dt.06.08.2024;
- Aktin notarial "Pëlqim" nga fqinjët dhënë Islam Krasniqit me nr. LRP.nr.2745/2025 më dt.19.03.2025;
- Aktin notarial "Pëlqim" nga fqinjët dhënë Islam Krasniqit me nr. LRP.nr.2745/2025 më dt.19.03.2025;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 350/01-79924/24 dt. 21.06.2024, për rihapjen e procedurës administrative, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, të dokumentit të planifikimit hapësinor – Planit Regullues të Hollësisëm "Sofalia", si dhe të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/01-79924/24 dt. 07.10.2024, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstaton se:

Kjo drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës 350/03-155923/24 dt. 25.11.2024, për caktim të kushteve ndërtimore, të aplikuesit Islam Krasniqi nga Prishtina, me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-13379/24 dt. 26.08.2024, ka refuzuar kërkesën në fjalë, pasi që aplikuesi nuk i është përmbajtur afatit ligjor të caktuar për plotësim të dokumentacionit të kërkuar, duke vepruar konform nenit 21 pika 4 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe nenit 13, paragrafi 4, pika 4.3 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.

Aplikuesi pas pranimit të vendimit refuzues, dhe plotësimit të dokumentacionit të kërkuar, me kërkesën 350/02-165195/24 dt. 16.12.2024, ka kërkuar rihapjen e procedurës administrative, të përfunduar me aktin refuzues të referuar. Kjo drejtori, mori në rishqyrtim edhe një herë kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-13379/24 dt. 26.08.2024, dhe pas konstatimit se është prezantuar dokumentacioni i nevojshëm, ashtu siç parashikohet në nenin 12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, vendosi të vazhdojë procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore, sipas kërkesës në fjalë.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 19.03.2024 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 pronarit 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 24.03.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Bazuar në kërkesë, për shtëpinë individuale banimore - shtëpisë familjare është propozuar nga aplikuesi që koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën e përdhësës të rritet për 10 %, nga ajo e lejuar 30 %, sipas PZHU-së, me kusht që gjatë hartimit të projektit kryesor të ndërtesës së planifikuar, të aplikohet arkitektura e qëndrueshme, konform nenit I të Vendimit të Kryetarit të Komunës, me nr. 01-031-185481 dt. 18.08.2015.

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 2.87 m’, nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 4382-11, 4382-12, 4382-13 ZK Prishtinë, dhe deri në distancën 0 m’ nga kufiri i parcelës nr.4382-8 ZK Prishtinë. Ky pozicion i ndërtesës është lejuar duke u bazuar në pëlqimet që janë dhënë nga fqinjët me “Akt Noterial” të prezentuar në kërkesën me nr. 05 Nr. 350/02-165195/24.

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 Islam Krasniqi, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-165195/24 dt.16.12.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Ismail Qemali” në Prishtinë, për ndërtesën shtëpi banimi me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 04382-7, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të ruhet profilimi i rrugës sipas gjendjes ekzistuese, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

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, 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 ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU 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.

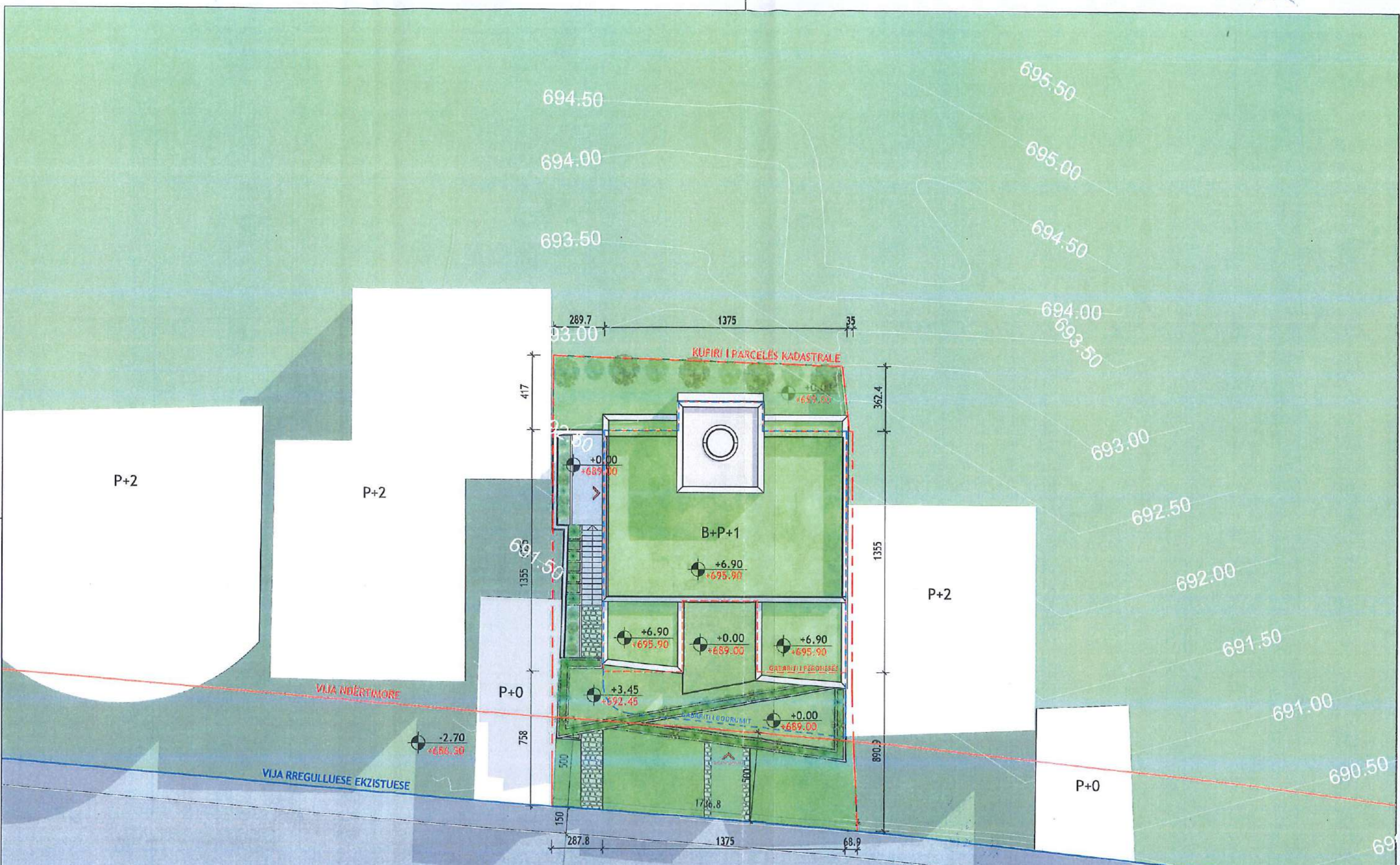
Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-13379/24 dt. 07.10.2024, dhe në lëndën e rishqyrtimit 350/02-165195/24 dt. 16.12.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-165195/24 Dt. 21.03.2025

Zyrtari,
Shkurte Dalipi

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



	SIPËRFAQJA		TOTALI
BODRUMI	233.54 m ²	233.54 m ² (ndërtim nën tokë)	
PËRDHESA	173.74 m ²	325.83 m ² (ndërtim mbi tokë)	559.37 m ²
KATI 1	152.09 m ²		

	Sipërfaqe e lejuar		Sipërfaqe e propozuar	
40%	ISHP	179 m ²	173.74 m ²	
60%	ISPN	260 m ²	233.54 m ²	
40%	ISGI	174 m ²	146 m ²	31.5% (Në parter)
			264.86 m ²	10% (Në kullm)

LEGJENDA

- Vija ndërtimore
- Vija rregulluese
- Kufiri i parcelës
- Gjelbrimi i ulët
- Gjelbrimi i lartë

0.420 x 0.297 = 0.12 m²

Përbërja / Content: SHTËPI BANIMI	Lokacioni / Location: ARBËRI 1 / PRISHTINË	Destinimi / Application: BANIM INDIVIDUAL	Emërimi / Drawing name: SITUACIONI I NGUSHTË
Faza e Planifikimit / Planning Phase: PROJEKTI IDEOR	Investitori / Client: ISLAM KRASHNIQI	Etazheli / Levels: B+P+1	Përgjësja / Scale: 1 : 200
ASPEN ARCHITECTURE a. rr. Ferid Gumi #L4 Prishtinë e. info@aspen-architecture.com w. aspen-architecture.com	Projektuesi / Drawn by: Msc.Arch. Arba Shushka ; Cand.BSc.Arch. Sara Krasniqi	Revidimi / Revision: (Empty)	Veriu / North:
	Projekti Nr. / Project Nr.:	Formali / Format: 420 x 297 mm	Fleta Nr. / Page Nr.: 03