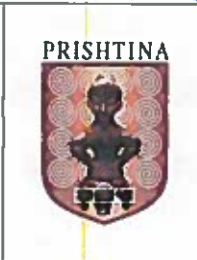




**Republika e Kosovës**  
 Republika Kosova – Republic of Kosovo

**Komuna e Prishtinës**  
 Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,22 & 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, 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. 350/02-184579/21 dt.02.09.2021, të aplikueses/pronares Emine Bajrami, rr. “Ali Vitia” nr. 13, lagja Kalabria, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, 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 07.02.2022, merr këtë:

**V E N D I M**  
**PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** aplikueses/pronares Emine Bajrami, rr. “Ali Vitia” nr. 13, lagja Kalabria, Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-184579/21 dt.02.09.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-5-20” të bllokut urban “L-5”, të tërësisë hapësinore “L”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 214-9, ZK Çagllavicë.

**II. Lokacioni** i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186850 dt. 02.10.2013, dhe kjo zonë sipas Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është e planifikuar me “destinim rezidencial - banim individual”;

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndimore”, me referencë nr. 04-350/01-146253/21 dt. 23.07.2021, të lëshuar me dt. 28.07.2021, përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit - parcela kadastrale e trajtuar, sipas gjendjes faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - Nr. 214-9, ZK Çagllavicë;.....S=440m<sup>2</sup>;..... Emine Bajrami.....”Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Terreni është i pjerrët, me disnivel ~1 m, nga jug-lindje në drejtim veri-jug;

- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet nga parcela kadastrale nr. 210-U ZK Çagllavicë, e cila është rrugë egzistuese “Deja” si dhe me Planin Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është rrugë e Planifikuar;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit

#### IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin dhe realizimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, të objektit janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në dispozitën urbanistike, e cila i është bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e Kushteve ndërtimore;
- Pjesa e parcelës e trajtuarë me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, sipërfaqja e cila është brenda vijës rregulluese gjegjësisht në kuadër të parcelës ndërtimore “L-5-20” të bllokut urban “L-5”, të tërësisë hapësinore “L”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, në Prishtinë, është:

- Nr. 214-9, ZK Çagllavicë;..... S=407.00m<sup>2</sup>;

**Totali: S=407.00m<sup>2</sup>**

- Pjesa e parcelës kadastrale 214-9, ZK Çagllavicë, e cila mbetet jashtë vijës rregulluese, gjegjësisht sipërfaqja prej 33m<sup>2</sup>, nuk është trajtuar për realizimin e ndërtesës;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje, etazhitet dhe kritere të tjera normative-ligjore, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:  
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:  
S=265.87 m<sup>2</sup>/265.87 m<sup>2</sup> mbi tokë dhe 0.0 m<sup>2</sup> nën tokë /  
Etazhitet: P+1
- Etazhiteti i lejuar sipas Plani Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, të jetë max. P+2, Sipas projekt propozimit dhe i miratuar P+1;
- 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%:  
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:  
S=407 x0.4=162.8 m<sup>2</sup> / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,  
S=131.63 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit;
- Bazuar në kriteret e PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, koeficienti ndërtimor është i përcaktuar me sipërfaqe ndërtimore max.450 m<sup>2</sup>, 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;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës (ISPN) të jetë max. 450 m<sup>2</sup>;  
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:  
S=450.0 m<sup>2</sup>/ maksimale sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,  
S=265.87 m<sup>2</sup> mbi tokë dhe 0.0 m<sup>2</sup> nën 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:  
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:  
S=407 x0.6=244.20 m<sup>2</sup> / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,  
S=0.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit;
- 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%:

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

S=407 x 0.4=162.8 m<sup>2</sup>/ sipas Vendimit të Kryetarit/

S=199.78 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit;

- 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:
  - Sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim", të respektohet Vija Ndërtimore e planit;
- 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 eficiencës 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".

**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, 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 ndërtesës (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"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**VI. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, per ndertesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese 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 paralogarinë 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;

**VII. Ndarja/parcelimi**, i parcelës kadastrale nr. 214-9, 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.

**VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 214-9, ZK. Çagllavicë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikates së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, 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 të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "Situacioni i ngushtë", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=407 m<sup>2</sup>. 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.

**IX. 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 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 dhe investitorit);

**X. Para aplikimit për leje,** të prezantohen marrëveshjet e vërtetuar tek organet kompetente, me parcelat kadastrale fqinje, gjegjësisht pronarët e parcelave kadastrale të përfshira në parcelat ndërtimore “L-5-1”, “L-5-2”, “L-5-3”, “L-5-4”, “L-5-5”, “L-5-18”, “L-5-19”, “L-5-20”, “L-5-21”, “L-5-22”, “L-5-23”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Perëndim”, sipas të cilës dëshmohet se ju pajtoheni që vijat e riparcelimit, pra vijat e parcelave ndërtimore, të kalojnë në vijat e parcelave kadastrale, konkretisht të ridefinohet kufiri në mes parcelave ndërtimore, me mundësi të zhvillimit të secilës parcelës ndërtimore të krijuar, pas riparcelimit;

**XI. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës,** do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor - projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

**XII. 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

Aplikuesia/pronaria Emine Bajrami, rr. “Ali Vitia” nr. 13, lagja Kalabria, Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-184579/21 dt.02.09.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 nr. 350/02-184579/21 dt.02.09.2021, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-184579/21/1 dt. 14.12.2021, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikata e njësisë kadastrale, P-71914075-00214-9, ZK Çagllavicë, dhe kopjen e planit të njësisë kadastrale 214-9, ZK Çagllavicë;*
- *Kopje e dokumentit të identifikimit të pronares Emine Bajrami;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Emine Bajrami, nr10-430/03-0179038/21 dt. 27.08.2021;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Perëndim”, me referencë 04-350/01-146253/21 dt. 23.07.2021, të lëshuar me dt. 28.07.2021, përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Akti noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 240-1, ZK Çagllavicë, Hamz Lladrovci, dhënë pronares të parcelës fqinje nr. 214-9, ZK Çagllavicë, Emine Bajrami, pëlqimin që mund të ndërtojë objektin deri në 0.50 metra nga kufiri i parcelës, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 4502/2021, dt. 05.08.2021;*
- *Akti noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 215-0, ZK Çagllavicë, Bau Holding L.L.C, me numër unik identifikues 810247404, me seli në Prishtinë, me pronarë (drejtor gjeneral) Bajram Gashani, dhënë pronares të parcelës fqinje nr. 214-9, ZK Çagllavicë, Emine Bajrami, pëlqimin*

- që ka të drejtë të bëj ndërrimin e vijave të riparcelimit të Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Perëndim sipas gjendjes ekzistuese faktike dhe për ndërtim në distancë deri 1.5m nga kufiri i parcelës, përpiluar të notere Vizhdane Kuçi, në Prishtinë, LRP.Nr. 4197/2021, dt. 23.07.2021;
- Manuali gjeodezik "Situacioni gjeodezik" për parcelën kadastrale nr. 214-9 ZK. Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me numër të licencës 12, me dt. e rilevimit: 12.08.2021;
  - Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje sipas Planit Rregullues Urban-Prishtina e Re- Zona Perëndim" për parcelën kadastrale nr. 214-9 ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me numër të licencës 12, me dt. e rilevimit: 01.12.2021;
  - Projektin ideor të punuar nga kompania N.T.Sh. "Studio Zero" shpk., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810883307;
  - Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-120716/21 dt.25.06.2021, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 nr. 350/02-184579/21 dt.08.09.2021 për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Duke marrë për bazë se parcela kadastrale 214-9, ZK Çagllavicë, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perëndimore", shtrihet në kuadër të dy parcelave ndërtimore "L-5-20" dhe "L-5-2", të bllokut urban "L-5", të tërësisë hapësinore "L", atëherë:
  - projekti konceptual mund të prezantohet dhe të trajtohet vetëm për sipërfaqen e cila shtrihet brenda parcelave ndërtimore të parapara me Planin Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perëndim", së bashku me pëlqimet e pronarëve të parcelave tjera kadastrale që i përfshin po e njëjta parcelë ndërtimore, si tërësi, , të vërtetuara te organet kompetente;
  - Apo të prezantohet marrëveshja e vërtetuar tek organet kompetente, me parcelat kadastrale fqinje, gjegjësisht pronarët e parcelave kadastrale të përfshira në parcelat ndërtimore "L-5-1", "L-5-2", "L-5-3", "L-5-4", "L-5-5", "L-5-18", "L-5-19", "L-5-20", "L-5-21", "L-5-22", "L-5-23", të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perëndim", sipas të cilës dëshmohet se ju pajtoheni që vijat e riparcelimit, pra vijat e parcelave ndërtimore, të kalojnë në vijat e parcelave kadastrale, konkretisht të ridefinohet kufiri në mes parcelave ndërtimore, me mundësi të zhvillimit të secilës parcelës ndërtimore të krijuar, pas riparcelimit;
    - Riparcelimi përshkruhet në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim": "Riparcelimi bëhet në tërësitë urbane (blloqet) ku ekziston numër i madh i parcelave të ndërtuara, apo ku hapësira e pandërtuar është e ndarë në numër më të vogël të ngastrave ekzistuese si dhe kur me intervenime më të vogla për rregullimin e rrugëve dhe infrastrukturës komunale mund të arrijmë nivelin e parcelës ndërtimore të rregulluar";
    - Sipas Planit Rregullues, kapitulli "9. Plani i parcelimit dhe riparcelimit – Leja e ndërtimit mund të lëshohet vetëm në bazë të planit dhe ato vetëm për ndërtim në parcela ndërtimore të rregulluara", andaj proceduarat administrative për marrjen e lejes ndërtimore, vazhdojnë vetëm pas plotësimit të këtij kriteri, gjegjësisht pas rregullimit të parcelës ndërtimore;
  - Në rast të riparcelimit, të prezantoni propozim manualin për bashkimin e këtyre parcelave, si dhe për ndarje të tyre në vijë rregullues, në mënyrë që të formohet parcela ndërtimore, të punuar nga gjeodeti i licencuar;
- Të prezantohet projekti konceptual/projekt propozimi, bazuar në të gjitha kriteret e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" si dhe të prezantohet në kopje fizike dhe në kopje digjitale – CD (në formatin PDF dhe DWG), i nënshkruar dhe vulosur nga kompania projektuese.

Bashkangjitur me shkresën zyrtare "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-184579/21/1 dt. 14.12.2021 është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni: Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje sipas Planit Rregullues Urban-Prishtina e Re- Zona Perëndim" për parcelën kadastrale nr. 214-9 ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me numër të licencës 12, me dt. e rilevimit: 01.12.2021 dhe projektin konceptual të nënshkruar e vulosur, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 nr. 350/02-184579/21 dt.08.09.2021.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr. 350/02-184579/21 dt.02.09.2021, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni- Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës Plani i situacionit -"Situacioni i ngushtë", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të sajë me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 25.01.2022 deri me datë 29.01.2022, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 214-9, ZK Çagllavicë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" dhe normat e planifikimit;

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet nga parcela kadastrale nr. 210-0 ZK Çagllavicë, e cila është rrugë egzistuese "Deja" si dhe me Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", është rrugë e Planifikuar;

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim"), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me "situacioni i ngushtë", është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal 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 për caktimin e kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacionit -"Situacioni i ngushtë", me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues, dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregullues nga Plani Rregullues ne sistemin koordinativ KOSOVAREF01;

**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-Departamenti Ligjor i MMPH-së.

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuesit/ve, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-184579/21 dt.02.09.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 Nr. 350/02-184579/21 DT. 07.02.2022**

Zyrtare,  
Ermira Muçiçi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi





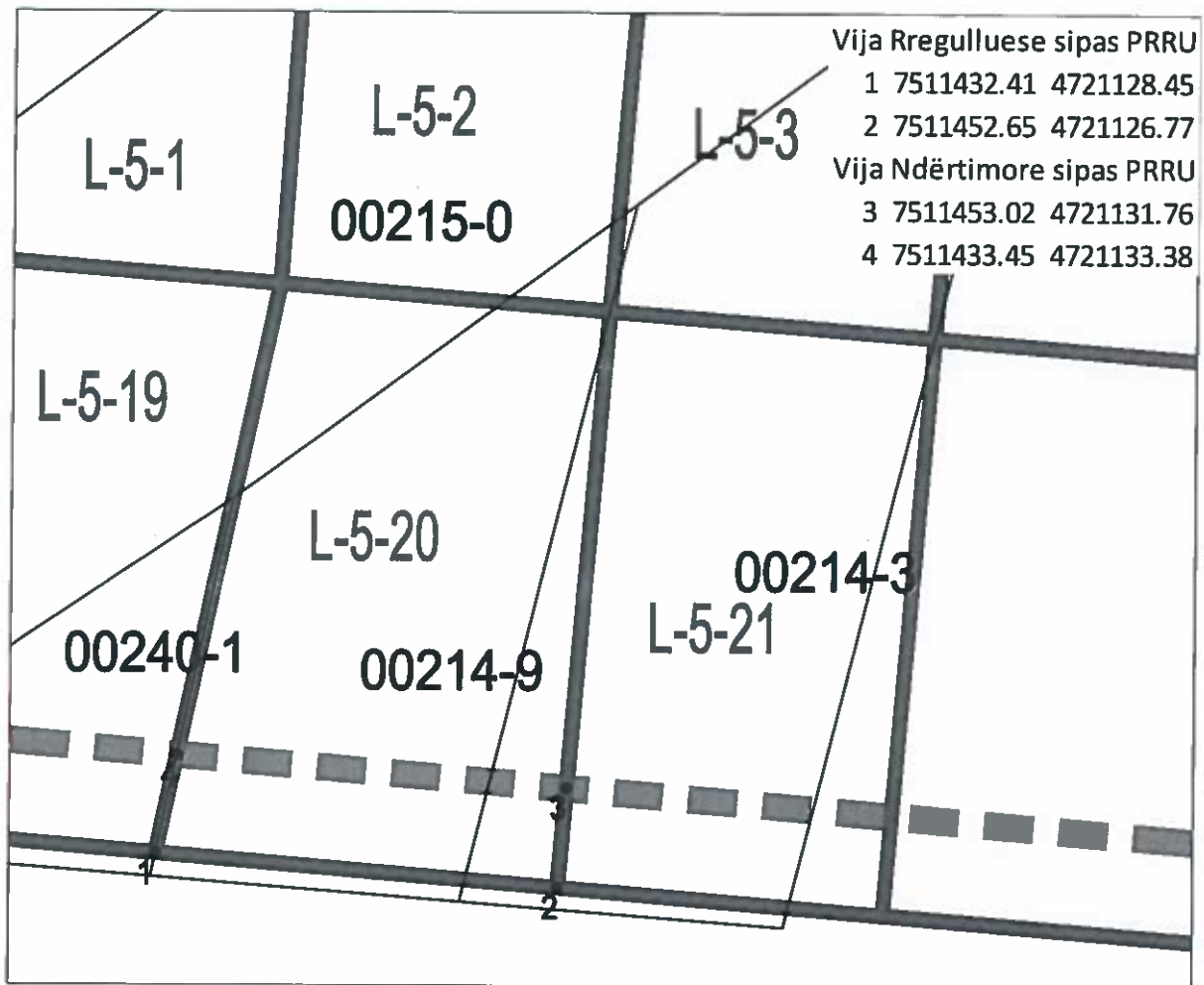


Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo  
Komuna e Prishtinës  
Opština Pristina - Municipality Of Pristina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



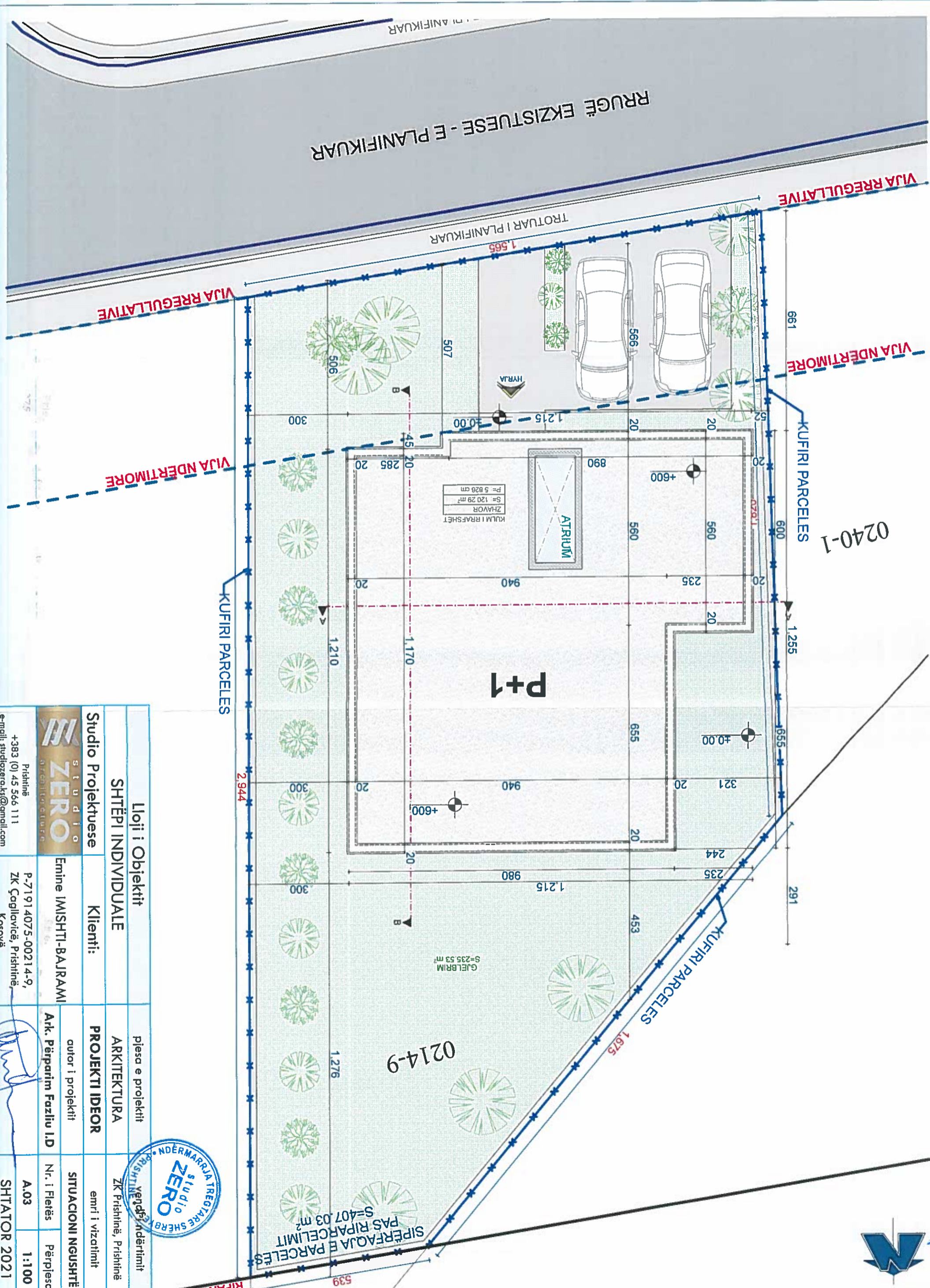
Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 02.02.2022

Legjenda:

- ..... Vija Rregulluese sipas PRRU
- ■ ■ Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale





RRUGË EKZISTUESE - E PLANIFIKUAR

VIA RREGULLATIVE

VIA RREGULLATIVE

VIA NDERTIMORE

VIA NDERTIMORE

KUFIRI PARCELES

KUFIRI PARCELES

KUFIRI PARCELES

RIPARCELIMI

0240-1

0214-9

SIPËRFAQJA E PARCELES PAS RIPARCELIMIT S=407.03 m<sup>2</sup>

KULM I RRAFSHET ZHAVOR  
S= 120.29 m<sup>2</sup>  
P= 5.826 cm

P+1

GJELBRIM  
S=235.53 m<sup>2</sup>

Lloji i Objektit		pjesa e projektit	
SHTËPI INDIVIDUALE		ARKITEKTURA	
Studio Projektuese	Klienti:	PROJEKTI IDEOR	emri i vizatimit
STUDIO ZERO Pristinë	Emine IMISHTI-BAJRAMI	autor i projektit	SITUACIONI NGUSHTË
+383 (0) 45 566 111 e-mail: studiozero.ks@gmail.com	P-71914075-00214-9, ZK Çagllavicë, Prishtinë, Kosovë	Ark. Përparim Fazlil D	Nr. i Fletës A.03
			Përpleso 1:100
			SHTATOR 2021

