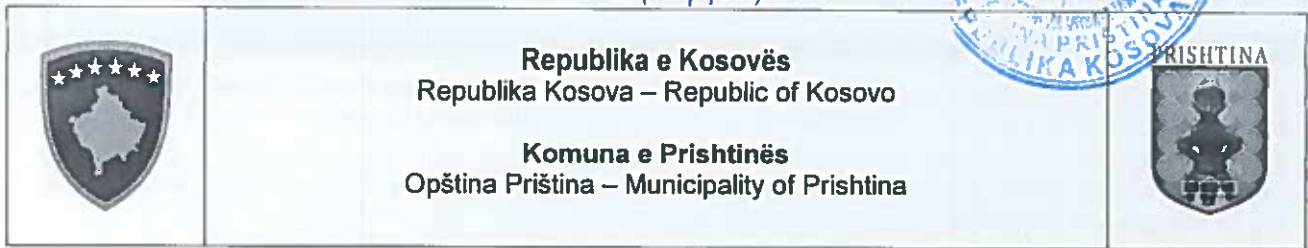


01-1107



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 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, 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, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02-193545/23 dt.19.09.2023, , të kërkesve: Bashkëpronarëve Adnan dhe Ardita Ramadani nga Prishtina, rr."Anton Harapi",OB.2/6 nr.2 për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare - **Ndërtesa "1"** me B+P+2, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 09.10.2023 merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkesve: Bashkëpronarëve, Adnan dhe Ardita Ramadani nga Prishtina, sipas kërkesës, 05nr.350/02-193545/23 dt.19.09.2023 për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare – **Ndërtesa "1"** me B+P+2, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.1312-23 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni / parcela për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Plani Zhvillimor Urban - PZHU-së në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.031-156871 dt.27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim "ndërtim individual".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkesit janë informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU", 04nr.353/01 – 191988/23 dt.22.09.2023, lëshuar nga DPS të Komunës së Prishtinës;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale, nr.1312-23 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.1312-23; S=411m²; Adnan & Ardita Ramadani....."Arë e Klasës 1";
Totali: S=411m².
- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.1312-23 ZK Prishtinë, përfshihet një shtëpi individuale banimore, me P+0;
- Terreni ka pjerrtësi nga të gjitha drejtimet, me disnivel ~3.0m';
- Qasja ekzistuese e parcelës së lartcekur është përmes rrugës lokale të asfaltuar.
- përfshirë në diametër prej 50 m` janë disa shtëpi individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr. 1312-23 ZK Prishtinë, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të planit për realizimin-ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare – **Ndërtesa "1"** me B+P+2, dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në parcelë ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës/ shtëpisë familjare, raporti i ndërtesës me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelës

lokacionit - "zgjdhja urbane" e bashkangjitur vendimit kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me B+P+2, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare - Ndërtesa "1"

S=402.50 m² / 295.5 m², mbi tokë+107.50 m², nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+2

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdheses ose suterren, sipas PZHU-së, është 0.2 (20%)+0.3 (30%), dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
S=411 x 0.3=123.30m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=123.30 m² / sipas projekt propozimit konceptual /
- 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, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=411x 0.6=246.60m² / lejuar sipas vendimi /
S=107.50m² / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i minimal të parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimi i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:
S=411 x 0.4 =164.40m² / lejuar sipas vendimit të kryetarit /
S=165m² / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është 0.6÷0.8. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.
S=411 x 0.8 =328.80m² / lejuar sipas PZHU-së /
S=295m² / sipas projekt propozimit konceptual /
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për banim individual / shtëpi familjare, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, ndërtime në shërbim të kompleksit etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal sipas PZHU-së është P+2 etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit B+P+2);
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016,për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca dhe "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë 0.5 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada. Kërkuesit me aktin noteriale "Pëlqim" me LRP.nr.6177/2023 dt.05.10.2023 përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, kanë prezantuar pëlqim për ndërtim deri në kufi të parcelës kadastrale nr.10384-2 ZK Prishtinë ;
Kërkuesit me aktin noteriale "Pëlqim" me LRP.nr.6177/2023 dt.05.10.2023 përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, kanë prezantuar pëlqim për ndërtim deri në kufi të parcelës kadastrale nr.1312-24 ZK Prishtinë ;

Faqe 2 prej 6

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit

Adresa. rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë

Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizim@prishtine.gov.net

- Distanca minimale e ndërtesës-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jetë:
 - jo më pak se 5 m` për rrugë me gjerësi deri në 7 m`;
 - jo më pak se 7.5 m` për rrugët me gjerësi 7+15 m`;
 - jo më pak se 10 m` për rrugët me gjerësi mbi 15 m`;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20m`;
- Qasja në parcelë të ndërtesës / shtëpisë familjare, të jetë nga rruga lokale ekzistuese dhe e planifikuar për zgjerim, sipas normave të komunikacionit;
- Për çdo shtëpi familjare, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo parcelës;
- 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 ambientit për rreth;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Kycja 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 kycje në rjetet 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).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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 paragrafin IV. dhe projekt propozimin konceptual të prezantuar, "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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- 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 1:50, 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, mobilian urban, etj;
- Mendimi profesional i strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Situacioni dhe mendimi profesional i instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kycje në rjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;

- Situacioni dhe mendimi profesional i instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

VII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 & 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 ri-mbursuar 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 parcelave & investitorit);

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1312-23 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 1", paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 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=411m². 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.

IX. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesës ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale nr.1312-23 ZK Prishtinë, 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 rrënit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

X. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është 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.

Arsyetim

Kërkuesit: Bashkëpronarët, Adnan dhe Ardita Ramadani nga Prishtina, me kërkesën, 05nr.350/02-193545/23 dt.19.09.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare – **Ndërtesa "1"** me B+P+2, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të vendimit të kushteve ndërtimore:

Me kërkesat për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 193545/23 dt.19.09.2023 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02-202806/23 dt.06.10.2023, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat: nr.1312-23 ZK Prishtina, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Shkresa "Njoftimi Publik" e datës 11.09.2023 – 04.10.2023, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e njoftimit publik;*
- *Fotot e lokacionit dhe ndërtesës në lokacion;*
- *Informim nga PZHU, 04nr.353/01 – 191988/23 dt.22.09.2023, lëshuar nga DPS e Komunës së Prishtinës;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Adnan Ramadani nr.198855/23 dt.28.09.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Ardita Ramadani nr.198855/23 dt.28.09.2023;*
- *Incizimin gjeodezik të parcelave – "Situacioni i terrenit në parcelat nr.1092-30 & 1092-31 ZK Prishtina, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina me numër të licencës nr.125.*
- *Projekt propozimi – Pojëkti konceptual i ndërtesës individuale banimor – shtëpive familjare individuale, hartuar nga "Eko Building Project". nga Prishtina me Certifikatë të regjistrimit ARBK 811374454 drejtor/e Blerina Tanushaj dhe me projektues Blerina Tanushaj,Ark;*
- *Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve;*
- *Akti noterial "Pëlqim" me LRP.nr.6177/2023 dt.05.10.2023 përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, kanë prezantuar pëlqim për ndërtim deri në kufi të parcelës kadastrale nr.10384-2 ZK Prishtinë, dhe "Pëlqim" me LRP.nr.6177/2023 dt.05.10.2023 përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, kanë prezantuar pëlqim për ndërtim deri në kufi të parcelës kadastrale nr.1312-24 ZK Prishtinë.*

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-193545/23 dt.19.09.2023, 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 shtrihet parcela - Plani Zhvillimor Urban, 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:

Bashkëpronarët, Adnan dhe Ardita Ramadani nga Prishtina, me kërkesën, 05nr.350/02-193545/23 dt.19.09.2023, kanë prezantuar, ndër të tjerash, edhe projektin konceptual dhe Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", dhe kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare – **Ndërtesa "1"** me B+P+2, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.1312-23 ZK Prishtinë, duke u mbështet në kriteret dhe parametrat e Plani Zhvillimor Urban- PZHU-së, në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.031-156871 dt.27.08.2013;

Pas pranimit të kërkesës, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 29.09.2023 është vendosur afishja "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 04.10.2023, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuesve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së

vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur komente nga publiku i rrethinës;

Sipas projekt propozimit, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" është konceptuar në parcelë ndërtimore për ndërtimin shtëpisë individuale banimore – shtëpi familjare, me B+P+2, sipas përshkrimit në paragrafin IV. të vendimit të kushteve ndërtimore, dhe i njëjti është në harmoni me kriteret e PZHU-së, me të cilat aplikuesit janë njoftuar përmes shkresës "Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU", 04nr.353/01 – 191988/23 dt.22.09.2023, lëshuar nga DPS të Komunës së Prishtinës. Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU në Prishtinë, konstatohet se për destinimet "Ndërtim individual", lejohen ndërtesat nga I ÷ III etazhe, ISHP-ja 0.3 (shfrytëzimi i parcelës për ndërtim) dhe ISPN-ja 0.8 (koeficienti ndërtimor bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore). Njëherë në këtë dispozitë është përcaktuar edhe distanca minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është $0.5 + 1H$ nga fasada me kthina primare ndërsa e atyre sekondare është $0.2 + 1H$, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar.

Kërkuesit me aktin noteriale "Pëlqim" me LRP.nr.6177/2023 dt.05.10.2023 përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, kanë prezantuar pëlqim për ndërtim deri në kufi të parcelës kadastrale nr.10384-2 ZK Prishtinë, si dhe me aktin noteriale "Pëlqim" me LRP.nr.6177/2023 dt.05.10.2023 përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, kanë prezantuar pëlqim për ndërtim deri në kufi të parcelës kadastrale nr.1312-24 ZK Prishtinë;

Bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht, nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizimit, ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" me projekt propozimin konceptual të propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor-PZHU-të miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01nr.031-156871 dt.27.08.2013, i cili në atë parcelë përcakton destinim "Ndërtim individual", andaj u vendos që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare – Ndërtesa "1" me B+P+2, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale nr.1312-23 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit / Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori;

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare – Ndërtesa "1" me B+P+2 në kuadër të PZHU-së.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet të organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-193545/23 dt.19.09.2023.

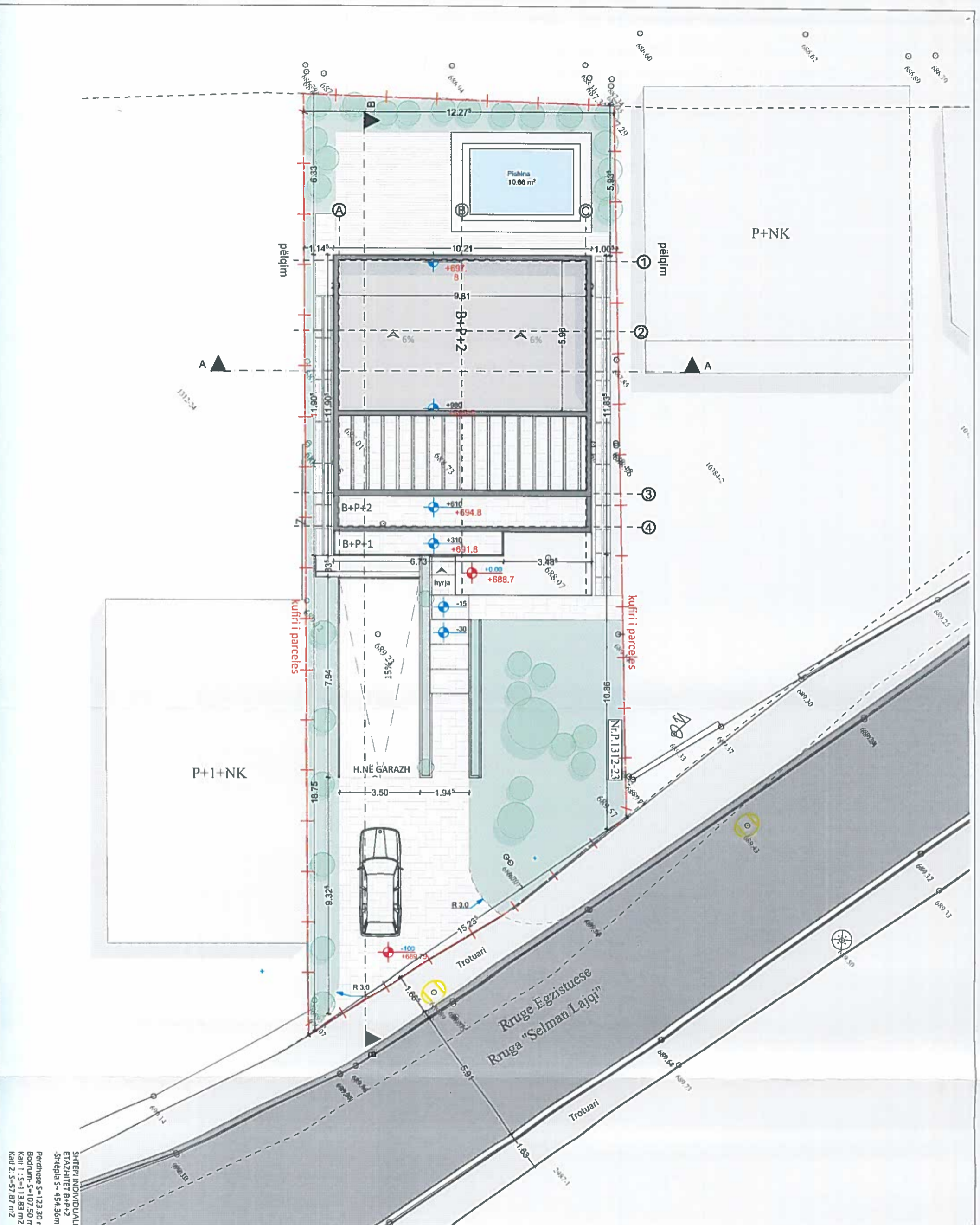
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZIMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 –193545/23 DT.09.10.2023.**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi





SHËRPI INDIVIDUALE ETIAZHIET B+P+2 Shtepia 5 - 454.36m ²	
Perdhese S=123.30 m ² Bodrum-S=107.50 m ² Kat 1 : S=113.83 m ² Kat 2: S=57.87 m ²	
Zëra e Projektit: Projekt Ideor	Formati: A3
Zëra e Projektit: Arkitektura	Orientimi:
Vershjet Hulumtim: Dragodan : Prishtinë	
Situatiori i ngushty: ark. Blerina Tahushaj	
Emri i Udhëzimit: Shtëpi Banimi B+P+2	
Emri i Projektit: Adnan & Ardit Ramadani	
EKO BUILDING PROJECT SH.P.K. EKO BUILDING PROJECT SH.P.K.	
Gushit . 2023	A-

