

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, dhe 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 dhe 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.350/02-203106/21 dt. 27.09.2021, të aplikueses/pronares Albiona Rashiti Bytyqi, Matičan, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 16.11.2021, merr këtë:

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

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** aplikueses/pronares Albiona Rashiti Bytyqi, Matičan, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-203106/21 dt. 27.09.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar.

**II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur**, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU", me referencë nr. 04-350/01-142809/21 dt.21.07.2021, të lëshuar me dt. 22.07.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - Nr. 350-11 ZK Zllatar;.....S=500m<sup>2</sup>;..... Albiona Rashiti Bytyqi.... “Arë e Klasës 5”;
- 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;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët me disnivel ~ 3m’, drejtimi verilindje-jugperëndim;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 350-2 ZK Zllatar, e cila është me lloj shfrytëzimi: Infrastrukturë – Rrugë private ;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është “ndërtim individual”;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:

-  $S=275.60 \text{ m}^2 / 275.60 \text{ m}^2$  mbi tokë dhe  $0.00 \text{ m}^2$  nën tokë /

- Etazhitet: P+1

- Pjesa e parcelës e trajtuarë me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit, është:

- Nr. 350-11 ZK Zllatar;.....  $S=469 \text{ m}^2$ ;

**Totali:  $S=469 \text{ m}^2$**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, sipas Planit Zhvillimor Urban është max. I ÷ III etazhe, e propozuar dhe e miratuar P+1;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

$S=469 \times 0.3=140.7 \text{ m}^2$  / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=128.40 \text{ m}^2$ ; / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

$S=469 \times 0.6=281.40 \text{ m}^2$  / lejuar sipas vendimit/

$S=0.00 \text{ m}^2$ ; /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:

$S=469 \times 0.4=187.60 \text{ m}^2$  / lejuar sipas vendimit/

$S=188.51 \text{ m}^2$ ; / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas PZHU-së, është 0.6- 0.8 (60%- 80%).Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume.

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

$S=469 \times 0.8=375.2 \text{ m}^2$  / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=275.60 \text{ m}^2$ ; / sipas projekt propozimit për etazhitetin P+1/.

- Ngritja e nivelit të përdhesis nga niveli i terrenit, të jetë max.  $0.45 \text{ m}^2$ ;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 350-2 ZK Zllatar, e cila është me lloj shfrytëzimi: Infrastrukturë – Rrugë private ;
- 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 fqinje është 0.5H. Te

fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;

- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
  - jo më pak se 5m’ për rrugë me gjerësi deri në 7m’;
  - jo më pak se 7.5m’ për rrugët me gjerësi 7+15m’;
  - jo më pak se 10m’ për rrugët me gjerësi mbi 15m’;
- Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar 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;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- 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 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.

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 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. 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 të 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 bashkëpronarët/investitorët. 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-ave dhe investitorit);

**VIII. Ndarja/parcelimi**, i parcelës kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, do të realizohet sipas propozimit të kërkuesit dhe miratimit nga kjo drejtori, bazuar në Planin e situacionit dhe manualin e ndarjes për propozim për ndarje për parcelën kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, bashkëngjitur këtij Vendimi, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit dhe Manualit të ndarjes. 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 aplikueses, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit dhe manualin e ndarjes për propozim për ndarje për parcelën kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, i punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me nr. të licensës 205, dt. e rilevimit 20.10.2021, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**IX. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** – meqenëse parcela kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 5”, 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, sipas Plani i situacionit – “Situacioni i ngjushët”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej  $S=469 \text{ m}^2$ . 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.

**X. 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 kryesor, 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.**

**XI. Vlefshmëria e vendimit të 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.**

## Arsyetim

Aplikuesia/pronaria Albiona Rashiti Bytyqi, Matiçan, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr.350/02-203106/21 dt. 27.09.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 Nr.350/02-203106/21 dt. 27.09.2021, “Plotësim Lënde” 05 Nr.350/02-203106/21/1 dt. 22.10.2021, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifika e njësisë kadastrale nr. P-71914032-00350-11 ZK Zllatar, dhe Kopja e planit së njësisë kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Eliot Bytyqi, me kërkesë të Albiona Rashiti Bytyqi, nr. 202797/21 dt. 24.09.2021;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Albiona Rashiti Bytyqi;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU”, me referencë 04-350/01-142809/21 dt.21.07.2021, të lëshuar me dt. 22.07.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Kopje e shkresës “Autorizim”, e lidhur në mes të pronares Albiona Rashiti Bytyqi, dhënë Gurakuq Ademaj, për përfaqësim pranë të gjitha drejtorive të Komunës së Prishtinës, për pajisje me leje ndërtimore, dt. 17.09.2021, i vërtetuar te notere Sevdije S. Krasniqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 13672/2021;*
- *Inqizimi gjeodezik, për parcelën kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, i punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me nr. të licensës 205, dt. e rilevimit 23.06.2021;*
- *Manualin gjeodezik, për propozim për ndarje për parcelën kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, i punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me nr. të licensës 205, dt. e rilevimit 20.10.2021;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania projektuese “Metric” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810022179;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-203106/21 dt. 27.09.2021, 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.350/02-203106/21 dt. 11.10.2021, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- *Të përmirësohet dhe plotësohet projekti konceptual/projekt propozimi i prezantuar:*
  - *Të prezantohet vija rregullative duke respektuar kriteret bazuar në Udhëzimin Administrativ Nr.08/2017 Për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, konkretisht minimumin e gjerësisë së profilit për infrastrukturën e rrugëve publike urbane, Rrugë qaseshe/ dy kahëshe*

- 5.50m, si dhe të planifikohet trotuari prej 1.25m`, përgjatë rruges publike, duke prezantuar dhe grafikisht profili i rrugës me dimensione sipas standardeve;
- Të prezantohet Vija ndertimore, duke respektuar kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndertimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
    - o jo më pak se 5m` për rrugë me gjerësi deri në 7m`;
    - o jo më pak se 7.5m` për rrugët me gjerësi 7÷15m`;
    - o jo më pak se 10m` për rrugët me gjerësi mbi 15m`;
  - Të planifikohet vetëm mbrenda vijës rregullative;
  - Të respektohet vija ndertimore e cila përcakton largësinë nga kufiri i parcelës kadastrale dhe vijës rregulluese në të cilën lejohet ndërtimi i sipërfaqes së përgjithshme shfrytëzuese;
  - Të respektohet distanca nga parcela kadastrale fqinje, duke u 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 fqinje është 0.5H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
  - Në rast të planifikimit të rrethojës, duke u bazuar në pikën 2.2, neni 2. të Udhëzimit Administrativ nr 08/2013 për ndërtimet të cila nuk kërkohet leje ndertimore, dt.22.05.2013, gardhet më të ulëta se 1.5 metra që nuk përfshijnë komponenta muratore ose të betonit (përveq shputave);
  - Të prezantohet manuali i propozimit për ndarje për parcelën kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, i punuar nga gjeodet ose kompani e licencuar, ku ndahen sipërfaqet brenda vijës rregulluese, të planifikuara si parcelë ndertimore dhe sipërfaqet që mbesin jashtë vijës rregulluese. Manuali të prezantohet në kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD (formati PDF+DWG);
  - Të prezantohen dhe 6(gjashtë) kopje të situacionit të ngushtë, secila prej tyre të jetë e nëshkruar dhe vulosur nga kompania projektuese;
  - Projekti konceptual i përmirësuar, të prezantohet në kopje fizike edhe në kopjen digjitale – CD, (formatin PDF dhe DWG);

Aplikuesia Albiona Rashiti Bytyqi, me shkresën zyrtare “Plotësim Lënde” 05 Nr.350/02-203106/21/1 dt. 22.10.2021, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: Manualin gjeodezik, për propozim për ndarje për parcelën kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, i punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me nr. të licensës 205, dt. e rilevimit 20.10.2021, dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-203106/21 dt. 11.10.2021.

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndertimore 05 Nr.350/02-203106/21 dt. 27.09.2021, “Plotësim Lënde” 05 Nr.350/02-203106/21/1 dt. 22.10.2021, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësiror për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, 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 11.11.2021 deri me datë 15.11.2021, 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 parcelës kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit.

Qasja në parcelë kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 350-2 ZK Zllatar, e cila është me lloj shfrytëzimi: Infrastrukturë – Rrugë private ;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

*“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Albiona Rashiti Bytyçi, në Zllatar, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-203106/21 dt.27.09.2021, kycja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 00350-2 Zk. Zllatar, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kycja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes dhe në kohën kur realizohet ajo.”*

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), 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”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban 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 Manualin gjeodezik, për propozim për ndarje për parcelën kadastrale nr. 350-11 ZK Zllatar, i punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me nr. të licensës 205, dt. e rilevimit 20.10.2021.

**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 është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuesëve, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-203106/21 dt. 27.09.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

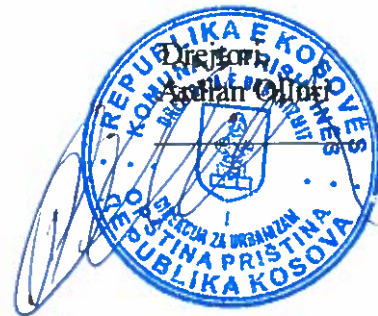
**Përmes postës elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave ,Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-203106/21 DT. 16.11.2021**

Zyrtare,  
Ermira Muçiqi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prëstreshi









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

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

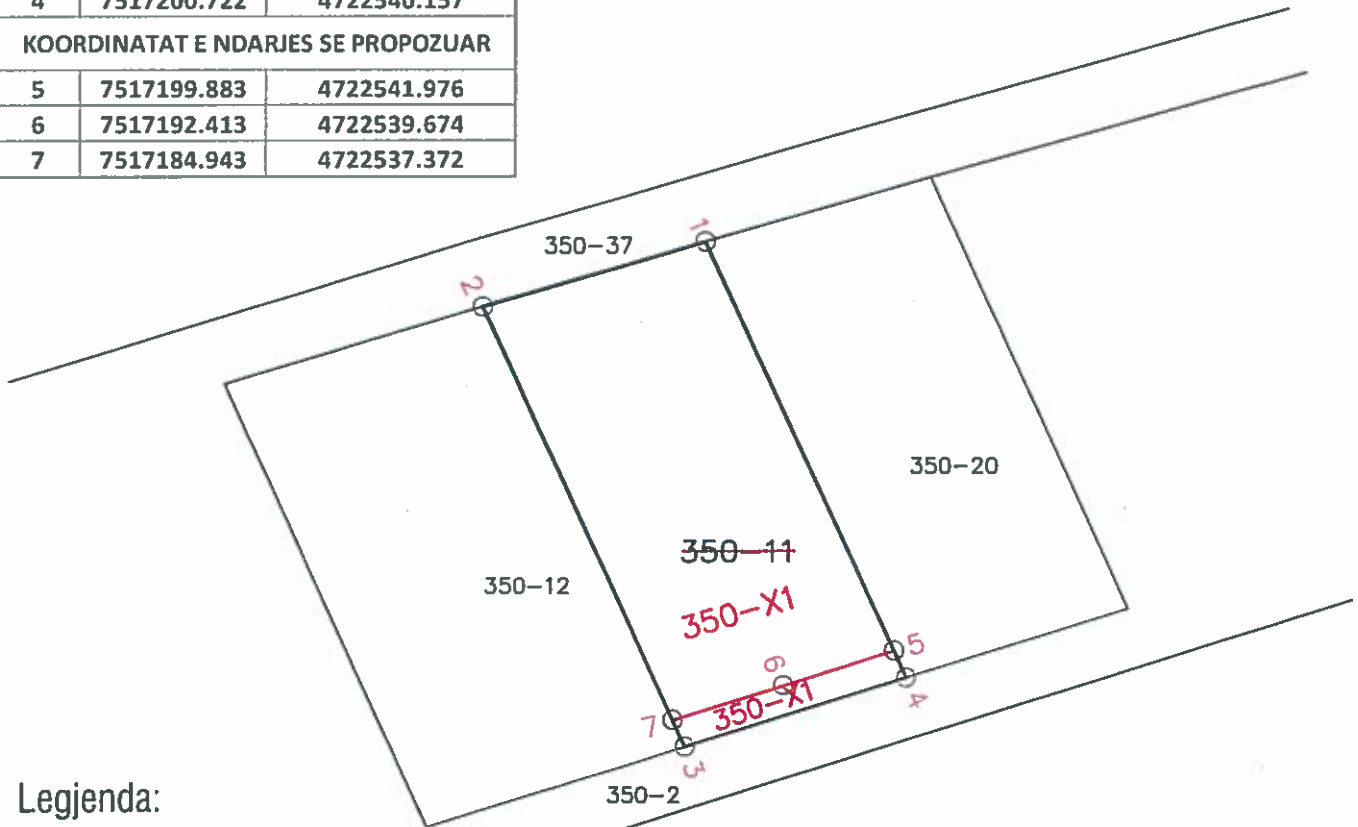
Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 350-11

Zona kadastrale / Katastarska zona: ZLLATAR

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

KOORDINATAT E PARCELES BAZE			GJENDJA KADASTRALE		GJENDJA KADASTRALE PAS NDERHYRJES SE RRUGES SE PLANIFIKUAR	
NR	Y	X	NR.PARC	SIPERFAQJA(m <sup>2</sup> )	NR.PARCELES	SIPERFAQJA(m <sup>2</sup> )
1	7517187.200	4722569.460	350-11	500	350-11	500
2	7517172.238	4722565.132	TOTAL:	500	PIESA E RRUGES SE PLANIFIKUAR	31
3	7517185.776	4722535.552			TOTAL:	469
4	7517200.722	4722540.157				
KOORDINATAT E NDARJES SE PROPOZUAR						
5	7517199.883	4722541.976				
6	7517192.413	4722539.674				
7	7517184.943	4722537.372				



Legjenda:

- Gjendja Kadastrale
- Propozim per ndarje

Rilevoni / Snimio: Agon Blakaj  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë / ime i prezime gjeodeta kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 205

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 20.10.2021

Aprovoni / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar / ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_







35

743.00

742.00

741.00

350-12

350-11

350-20

P+0  
Garazhe

P+1

P+1

P+0

STUDIO PROJEKTUESE:	INVESTITORJA:
<b>METRIC</b>	Albiona Rashiti Bytyçi
METRIC SH.P.K.	Prishtinë
DESIGN CONSTRUCTION CONSULTING	
RRUGA "MIR" NR. 4449, PRISHTINË	
Tel: +383 44 444 444	
Fax: +383 44 444 444	
www.metric-sh.com	
LLOJI I OBJEKTIT:	

<b>SHTËPI INDIVIDUALE P+1</b>	
VENDI I NDËRTIMIT:	ZLLATAR, PRISHTINË
NR.I NGASTRËS:	350-11 Z.K.Zllatar
DATA:	Tetor, 2021
FAZA E PROJEKTIMIT:	PROJEKTI KONCEPTUAL
PIESA E PROJEKTI:	ARKITEKTURA

TITULLI I VIZITIMIT:	Situacioni i Ngushtë
PËRPIESA:	P=1:150
AUTORI I PROJEKTI:	Msc.ark. Gurakuq Ademaj
KODI:	OB-03/21
FAJDA:	ISO A3

