

01-1722



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

PRISHTINA



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 3 dhe 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, 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.350/02-211000/23 dt.25.10.2023, në emër të aplikuesve/pronarëve Sabit Kodra dhe Blerta Kodra-Deliu, Lagja Ulpiana, C-5-H-1, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës garazhuese, pjesërisht në themele të vjetra, me etazhitet S+0, në lagjen “Arbëria”, në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 04.03.2024, merr këtë:



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

**I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Sabit Kodra dhe Blerta Kodra Deliu nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-211000/23 dt.25.10.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës garazhuese, pjesërisht në themele të vjetra, me etazhitet S+0, në lagjen “Arbëria”, në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.6128-6 ZK Prishtinë.**

**II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.035-181427 dt.24.09.2013, të zonës “Arbëria”, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për ndërtim individual.**

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 6128-6.....S= 497 m<sup>2</sup>.....Sabit Kodra&Blerta Kodra Deliu.....“arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Gjatë vizitës në teren është konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale me nr. 6128-6 ZK Prishtinë, gjendet ndërtesa individuale banimore/shtëpi banimi, me etazhitet P+1, dhe ndërtesa garazhuese-garazha, me etazhitet S+0, të legalizuara sipas “Vendim për dhënien e certifikatës së legalizimit” 05Nr.351-01-202767/21 dt. 13.01.2023, lëshuar Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i pjerrët;
- Qasja në parcelë kadastrale bëhet përmes rrugës ekzistuese rr. “Eduard Lir”nr.174, me gjendje faktike rrugë me kubëza;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa individuale banimore më afarizëm.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës garazhës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të zonës Arbëria, të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar**

dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativen ligjore ne tuqi dhe projekt propozimin/projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i saj me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rruga dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet rindërtimi i ndërtesës garazhuese, pjesërisht në themele të vjetra, me etazhitet S+0, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

### Ndërtesë garazhuese-garazha

#### Sipas gjendjes ekzistuese:

Ndërtesë banimi, me sipërfaqe  $S=272.61 \text{ m}^2$  (e tëra sipërfaqe mbi tokë), dhe me etazhitet P+1 dhe Ndërtesa garazhuese, me sipërfaqe  $S=19.30 \text{ m}^2$  (e tëra sipërfaqe nëntokë), dhe me etazhitet S+0, sipas gjendjes ekzistuese dhe të legalizuara me "Vendim për dhënien e certifikatës së legalizimit" 05Nr.351-01-202767/21 dt. 13.01.2023 /,

#### Sipas gjendjes së planifikuar:

Ndërtesa garazhuese, me sipërfaqe  $S=83.35 \text{ m}^2$ , (e tëra sipërfaqe nëntokë) dhe me etazhitet S+0, e planifikuar për ndërtim;

Sipërfaqja e përgjithshme:  $S=19.30+83.35=102.65 \text{ m}^2$  / e tëra sipërfaqe nën tokë /.

- 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 gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:  
 $S = 497 \times 0.6 = 298.20 \text{ m}^2$  / sipas PZHU-së;  
 $S=19.30 + 83.35=102.65 \text{ m}^2$  / ekzistuese + e propozuar /
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), 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%;  
 $S = 497 \times 0.4 = 198.80 \text{ m}^2$  / sipas Vendimit të Kryetarit;  
 $S = 249.27 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është  $0.6 \div 0.8$ . Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.  
 $S = 497 \times 0.6 \div 0.8 = 298.20 \div 397.60 \text{ m}^2$  / sipas PZHU-së;  
 $S=272.61 \text{ m}^2$  / sipas gjendjes faktike, ndërtesa ekzistuese, me etazhitet P+1 /;  
/ sipas projekt propozimit, nuk ka sipërfaqe të planifikuar mbi tokë /;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, të jetë për banim dhe afarizëm, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së, është I-III etazhe mbi tokë;
- 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 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;
- Ndërtesa e planifikuar, mund të pozicionohet në kufirin lindor dhe perëndimor të parcelës, sipas gjendjes ekzistuese të ndërtesës;
- Te behet sigurimi i gropës ndërtimore;
- Vija rregulluese është në vijë me kufirin e parcelës kadastrale, dhe me vijën ndërtimore, sipas gjendjes ekzistuese;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max.  $1.20 \text{ m}$ ;

- Qasja në parcelë të ndërtesës/shtëpisë familjare të jetë nga rruga ekzistuese;
- Për një ndërtesë individuale banimor / shtëpi familjare të planifikohet një vend parkim; në kuadër të ndërtesës apo oborrit – parcelës;
- 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. 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, “Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi” të MMPH nr.03/2016 dt.04.11.2016 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, të dorëzohet në 5 (pesë) 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. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr.6128-6 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, “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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – “zgjdhjes urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë

sipërfaqen e parceles ndertimore, prej  $S = 49 / m^2$ , procedure kjo e cila duhet të përtundohet pas realizimit të pikave V dhe VI, të këtij Vendimi. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

**VIII. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**IX. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të realizohet sipas “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 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.

**X. 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.

## A r s y e t i m

Aplikuesëve/pronarëve Sabit Kodra dhe Blerta Kodra Deliu, me kërkesën 05 Nr. 350/02-211000/23 dt. 25.10.2023, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës garazhuese-garazhës, me etazhitet S+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-211000/23 dt. 25.10.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë kopja e planit për parcelat kadastrale nr.06128-6, evidentuar në Certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-06128-6 Z.K.Prishtina, në emër të Sabit Kodra&Blerta Kodra Deliu;
- Kopjen e Vendimit për dhënien e certifikatës së Legalizimit, 05 Nr.351/01-202767/21 dt. 24.09.2021, në emër të Sabit Kodra&Blerta Kodra Deliu;
- Inçizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr.6128-6 ZK Prishtinë, të punuar nga kompania e licencuar Aziz Mustafa,, me nr të licencës 28, të lëshuar nga Agjensioni Kadastrale i Kosovës;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit kopje Sabit Kodra;
- Foto të ndërtesës individuale;

- Projektin konceptual-projektin propozim i hartuar nga kompania "OXIDE Creative Lab" me seli në Prishtinë;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-211000/23 dt.25.10.2023, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit-Projektin konceptual,të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale nr.6128-6 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme prej 497 m<sup>2</sup> sipas certifikatës së njësishë kadastrale,, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, në Prishtinë, dhe sipas këtij plani është me destinim "Ndërtim individual", dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesi.

Kjo drejtori, paraprakisht marrjes së vendimit përfundimtar, konkretisht në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së referuar më lartë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 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, me datë 11.01.2024, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m', për të njoftuar publikun me synimin e bashkëpronarëve 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 16.01.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sygjerim.

Më tutje, në procedurë të shqyrtimit të mëtejme të kësaj kërkesë, është konstatuar se, bazuar në incizimin gjeodezik dhe pjesën grafike të projektit konceptual të prezantuar, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 6128-6 ZK Prishtinë, gjendet e ndërtuar ndërtesa individuale banimore/shtëpi banimi, me etazhitet P+1, dhe ndërtesa garazhuese-garazha, me etazhitet S+0, të legalizuara sipas "Vendim për dhënien e certifikatës së legalizimit" 05Nr.351-01-202767/21 dt. 13.01.2023, lëshuar Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës. Sipas projektit konceptual, kushtet ndërtimore janë propozuar për rindërtimin e ndërtesës garazhuese-garazhës, pjesërisht në themele të vjetra, me sipërfaqe të përgjithshme  $S=19.30+83.35=102.65$  m<sup>2</sup>, e cila sipërfaqe ndërtimore, sipas gjendjes faktike dhe kadastrale të parcelës nr.6128-6 ZK Prishtinë, e tëra është planifikuar si sipërfaqe ndërtimore nën tokë, pasi që në nivelin e përdhësës, e tërë kjo sipërfaqe është planifikuar të shfrytëzohet si parter (gjelbërim, shtigje dhe shkallë për ecje), dhe me qasje në parcelë nga niveli i suterrenit.

Andaj, kjo drejtori, pas analizimit të projekt propozimit konceptual dhe krahasimit të tij në raport me parametrat urban të përcaktuar me dokumentin e planifikimit hapësinor-PZHU-në, ka konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me parametrat e përcaktuar, dhe duke vepruar konform rregullativës ligjore në fuqi, përkatësisht nenit 3, paragrafi 1.5, nënparagrafi 1.5.1 dhe 1.5.4, dhe nenit 14, paragrafi 1, nënparagrafi 1.2., të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110, vendosi të miratojë kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore për rindërtimin e ndërtesës garazhuese-garazhës.

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 kyçe të parcelës kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet :

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Sabit Kodra, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-211000/23 dt.25.10.2023, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Eduard Lir", për ndërtesën garazhuese me etazhitet S+0, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 06128-6 Zk. Prishtine. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 3 dhe 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i 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 kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë

napesirë, si dhe ne harmoni me rrethinen, andaj konstatohet se jane plotesuar te gjitha kriteret e parapara ligjore per caktimin e ketyre kushteve ndertimore.

Nga sa u cek me larte u vendos si ne dispozitiv te vendimit te kushteve ndertimore.

**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:** Aplikuesve, në dosje të lëndës 05-350/02-211000/23 dt.25.10.2023, 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. 350/02-211000/23 dt.04.03.2024**

Zyrtar,  
Gëzim Ferizi









Udhëheqëse e Sëktorit,  
Nazife Krasniqi





<b>Sipërfaqja e parcelës:</b>	<b>497.01 m<sup>2</sup></b>
Sipërfaqja e gjelbërimit:	249.27 m <sup>2</sup>
<b>ISHGJ 249.27 m<sup>2</sup></b>	<b>50.15 %</b>
Sipërfaqja e përdhësës së shtëpisë:	123.13 m <sup>2</sup>
<b>ISHP 123.13m<sup>2</sup></b>	<b>24.77 %</b>
Sipërfaqja e bodrumit (ndërtesa garazhuese dhe shkallët):	102.65 m <sup>2</sup>
<b>Sipërfaqja nëntokësore:</b>	<b>45.42 %</b>
<b>123.13 + 102.65 = 225.78m<sup>2</sup></b>	

-  Rruga e planifikuar
-  Rruga ekzistuese
-  Ndërtesa garazhuese S+0
-  Përdhësa
-  Parcela
-  Izohipsat

Projekti ideor:

**RINOVIMI I PARTISË HYRËSE DHE GARAZHËS  
NËNTOKËSORE SË SHTËPISË INDIVIDUALE**

Përpijesa: 1:200

Projektes: OXIDE Creative Lab

Investitor: Sabit Kodra

**ZGJIDHJA URBANE  
SITUACIONI**  
01