

|                                                                                   |                                                                                                                                                                |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Republika e Kosovës</b><br/>Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p><b>Komuna e Prishtinës</b><br/>Opština Priština – Municipality of Prishtina</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

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, të parashtuar përmes sistemit online “e-Leja” 05 nr. 350/02-0222312/20 dt.04.12.2020, të pronares Makfire Munishi, rr. “Gjon Serreqi”, 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 10.12.2020, merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** pronares Makfire Munishi, rr. “Gjon Serreqi”, Prishtinë, sipas kërkesës të parashtuar përmes sistemit online “e-Leja” 05 nr. 350/02-0222312/20 dt.04.12.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 24-5, ZK. Prishtinë.

**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”.

**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. 24-5, ZK. Prishtinë;.....S=400m<sup>2</sup>;.....Makfire Munishi.....”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;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i pjerrët me disnivel ~ 3m’, drejtimi veri-jug;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 24-5, ZK. Prishtinë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 24-6, ZK. Prishtinë, me destinim infrastrukturor – rrugë private, e cila është edhe rrugë ekzistuese;
- 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 etazhite i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për



- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është “ndërtim individual”;
  - Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 24-5, ZK. Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
    - $S=360.6 \text{ m}^2 / 270.60 \text{ m}^2$  mbi tokë dhe  $90.00 \text{ m}^2$  nën tokë /
    - Etazhitet: **B+P+1**
  - 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 B+P+1;
  - Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.  
Me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme, gjë që parashihet edhe Planin Zhvillimor Urban:
- Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:  
 $S=400 \times 0.3=120.00 \text{ m}^2$  / lejuar sipas PZHU-së /,  
 $S=400 \times 0.4=160.00 \text{ m}^2$  / lejuar sipas vendimit /,  
 $S=135.30 \text{ m}^2$ ; / 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:  
 $S=400 \times 0.6=240.0 \text{ m}^2$  / lejuar sipas vendimit/  
 $S=90.0 \text{ m}^2$ ; /sipas projekt propozimit, bodrum /.
  - 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:  
 $S=400 \times 0.4=160.0 \text{ m}^2$  / lejuar sipas vendimit/  
 Bazuar në kërkesën është konstatuar se projekti kryesor do të përmbajë kriteret e caktuara me Vendimin e Kryetarit për Arkitekturën e Qëndrueshme, andaj:  
 $S=400 \times 0.3=120.0 \text{ m}^2$  / lejuar sipas vendimit/  
 $S=150.0 \text{ m}^2$ ; /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- suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume.  
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:  
 $S=400 \times 0.8(80\%)=320.00 \text{ m}^2$  / lejuar sipas PZHU-së /,  
 $S=270.60 \text{ m}^2$ ; / sipas projekt propozimit për etazhitetin B+P+1/.
  - Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit, të jetë max.  $0.45 \text{ m}$ ;
  - Qasja në parcelë kadastrale nr. 24-5, ZK. Prishtinë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 24-6, ZK. Prishtinë, me destinim infrastrukturor – rrugë private, e cila është edhe rrugë ekzistuese;
  - 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 efikasitetit të 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 kyçe 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 kyçe 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;



- 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;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në rekomandimet e Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit ;  
Mos realizimi i arkitekturës së qëndrueshme për ndërtesën individuale banimore banimore/shtëpisë familjare, sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, obligon Drejtorin e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore.

**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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** – meqenëse parcela kadastrale nr. 24-5, ZK. Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është 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, sipas Plani i situacionit – “Situacioni i ngjyshit”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej S=400 m<sup>2</sup>. 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 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.

### Arsyetim

Pronare Makfire Munishi, rr. "Gjon Serreqi", Prishtinë, me kërkesën e parashtruar përmes sistemit online "e-Leja" 05 nr. 350/02-0222312/20 dt.04.12.2020, 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 / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 nr. 350/02-0222312/20 dt.04.12.2020, "Plotësim" dt. 08.12.2020, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikata e njësisë kadastrale nr. P-71914059-00024-5, ZK. Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr.24-5, ZK. Prishtinë;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Makfire Munishi, Hashim Konushefci, Elez Podrimja;*
- *Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "Land Studio" shpk, nr. 810196156;*
- *Kopja e certifikatës së numrit fiskal të "Land Studio" shpk, nr. 810196156;*
- *Akti noterial "Autorizim", e lidhur në mes pronares Makfire Munishi, dhënë Klodian Ponosheci, për përfaqësim pranë Organeve Kompetente të Komunës së Prishtinës, Kadastrit, Drejtorisë së Urbanizmit si dhe të gjitha organeve kompetente komunale në Prishtinë, për parcelën kadastrale nr. 24-5, ZK. Prishtinë, i përpiluar te notere Sevdije S. Krasniqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 13641/2020, dt. 08.12.2020;*
- *Manuali gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 24-5, ZK. Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu. Me nr. Të licensës 81;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania "Land Studio" shpk, nr. 810196156, me seli në Prishtinë;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-0222312/20 dt.04.12.2020, 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. 350/02-0222312/20 dt. 04.12.2020, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- *Të respektohet Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës. Bazuar në projektin konceptual të prezantuar, sipërfaqja bruto e përdhesisë është  $S=135.3m^2$ , ndërsa sipas PZHU-së, sipërfaqja e shfrytëzueshmërisë së parcelës, e lejuar max. Është  $S=120m^2$ ;*
- *Të respektohet 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%, ku për këtë parcelë kadastrale, sipërfaqja e gjelbërimit duhet të jetë  $S=160m^2$ ;*

Pronare Makfire Munishi, me dt. 08.12.2020, përmes sistemit online i është drejtuar kësaj drejtorie me shkresën "plotësim" duke prezantuar: autorizimin dhe arsyetimin e projektit konceptual, gjegjësisht indeksin e sipërfaqes gjelbëruese dhe indeksin e shfrytëzimit të parcelës kadastrale, të përshkruar në shkresën zyrtare "Plotësim Dokumentacioni" 05 nr. 350/02-0222312/20 dt.04.12.2020, të lëshuar nga kjo Drejtori.

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr. 350/02-0222312/20 dt.04.12.2020, dhe shkresës "Plotësim" dt. 08.12.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së



Kjo Drejtori bazuar në dokumentacionin e prezantuar, konsultimin e 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, me datë 27.08.2020, 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 05.12.2020 deri me datë 09.12.2020, 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. 24-5, ZK. Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit.

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 Makfite Munishi, në lagjen Kodra e Trimave në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05 nr. 350/02-0222312/20 dt.04.12.2020 kyçja për automjete në rrugën ekzistuese dhe profilimi i saj, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe 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, kërkuuesi 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.

**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 – MEA-Departamenti Ligjor i Ambientit.

**Ky vendim përmes sistemit online “e-Leja” i dërgohet:** Kërkueses.

**Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje fizike identike dhe i dërgohet:** Kërkueses, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-0222312/20 dt.04.12.2020, 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. 350/02-0222312/20 DT. 10.12.2020**

Zyrtare,  
Ermira Muçiçi

u.d.Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtori,  
Ardian Olluri

Faqe 6 prej 6

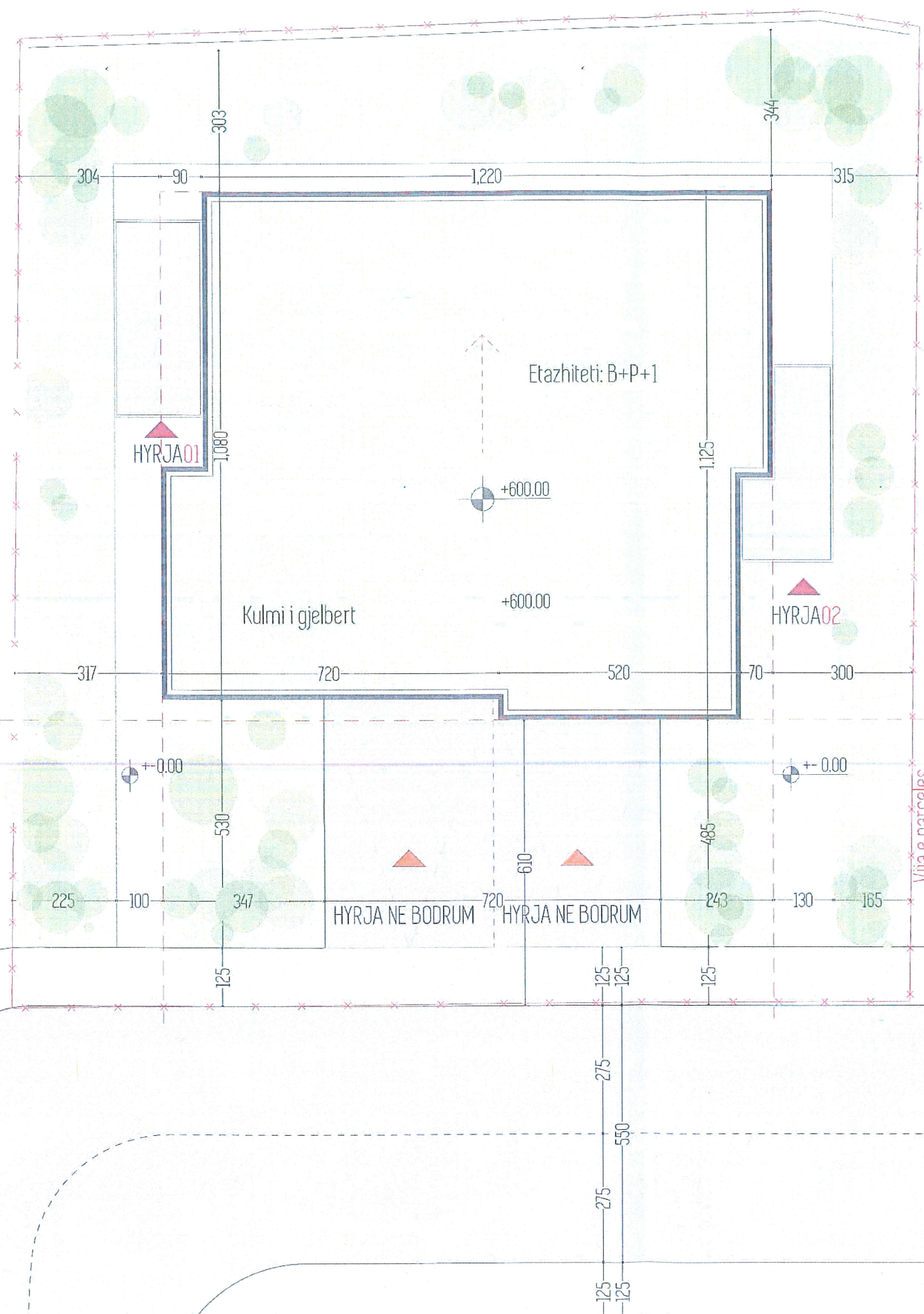
Komuna e Prishtinës  
Drejtorja e Urbanizmit

Adresa: rr. “Radovan Zogoviq” nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë  
Telefon: + 383 (0) 38 221 242, e-mail: urbanizmi@prishtine@rks-gov.net





Parcela : 24-5  
Etazhiteti: B+P+1  
Lartesia: 6 m'



- Hyrja Ne Banim
- Hyrja Ne Bodrum
- Kufiri parceles
- Vija ndertimore



land.

land. studio  
SH.P.K. | 810196156

PROJEKTI IDEOR  
Concept Project

AFARIST + BANESOR  
Shops + Housing

ARKITEKTURA  
Architecture

Projektoi  
Designed by

Klodian PONDOSHECI Ark.  
Elez PODRIMJA, Ark.

Shteti  
State

Kosovë

Qyteti  
City

Prishtinë

Data Ditetor, 2020  
Date

Emërtimi  
Name of drawing

Situacioni i Ngushte

Shkalla  
Scale

1 : 100

Fleta  
Page