

01-2653



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo
Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

PRISHTINA



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 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. 350/02-261830/21 dt. 02.12.2021, të aplikuesit/pronarit Senad Mjekiqi me adresë në rr. “Muharrem Vuthaj”, Çagllavicë, Prishtinë, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-181706/21 dt. 31.08.2021 për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 21.02.2022, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Senad Mjekiqi me adresë në rr. “Muharrem Vuthaj”, Çagllavicë, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-261830/21 dt. 02.12.2021, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-181706/21 dt. 31.08.2021 për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore “G-12-5” të bllokut urban “G-12”, të tërësisë hapësinore “G”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 471-27; ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-186850 dt. 02.10.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “destinim rezidencial - banim individual”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, me referencë nr. 04-350/01-154129/21 dt. 02.08.2021, të lëshuar me dt. 05.08.2021, 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, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
-Nr. 00471-27; ZK Çagllavicë; S=513m²; Senad Mjekiqi; ”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 në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;

- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të identifikuar, vënet nga parcela kadastrale nr. 0047/1-1, ZK Çagllavicë, e cila është rrugë ekzistuese “Muharrem Vuthaj” si dhe me Planin Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është rrugë e Planifikuar;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale 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 Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” 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 Planin lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, të parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, është “destinim rezidencial - banim individual”;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje, etazhitet dhe kritere të tjera normative-ligjore, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

$S=215.20m^2 / 215.20m^2$ mbi tokë dhe $0.00 m^2$ nën tokë

Etazhitet: P+1

- Parcela kadastrale 471-27; ZK Çagllavicë ka sipërfaqe të përgjithshme $S=513m^2$, ndërsa sipërfaqja e cila do të trajtohet brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore dhe realizimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, është si në vijim:

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

471-27; ZK Çagllavicë; $S=341m^2$;

Totali: $S=341m^2$

- Etazhiteti i lejuar sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, të jetë max. P+2, Sipas projekt propozimit dhe i miratuar P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e shpëtës së ndërtesës, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është max.30%:

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

$S=341 \times 0.3=102.30 m^2$ / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,

$S=102m^2$ / sipas projekt propozimit;

- Bazuar në kriteret e PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, koeficienti ndërtimor është i përcaktuar me sipërfaqe ndërtimore max.450 m^2 , dhe ajo sipërfaqe ndërtimore do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokësuteren dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës (ISPN) të jetë max. 450 m^2 ;

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

$S=450.0 m^2$ / maksimale sipas P.RR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,

$S=215.20m^2$ mbi tokë dhe $0.00m^2$ nën tokë / sipas projekt propozimit;

- Koeficienti maksimal i shfrytëzimit të parcelës nëntokësore (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë- gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në Planin Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

$S=341 \times 0.6=204.60 m^2$ / sipas P.RR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,

Faqe 2 prej 8

$S=0.00m^2$ / 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:

$S=341 \times 0.4=136.40 m^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit

$S=197 m^2$ / sipas projekt propozimit;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në objekt duhet të jetë nga rruga e planifikuar;
- Distanca minimale e objektit nga bordura e rrugës, të jetë:
Sipas P.RR "Prishtina e Re – Zona Perëndim", të respektohet Vija Ndërtimore e planit;
- Distanca më e vogël nga parcela fqinje te banimi individual është 3.0m. Terasat , shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat etj. nuk mund të ndërtohen në distancë më të vogël se 3.0m nga parcela fqinje, sipas Planit Rregullues. Në rastin që kjo distancë tejkalohet, duhet patjetër të sigurohet pëlqimi i noterizuar i fqiut;
- Arkitektura- dukja e jashtme (fasadat) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të efijencës së energjisë, të qëndrueshme dhe duhet t'i përshtatet ndërtesave të rrethinës;
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendpакrim, për njësi;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve nuk duhet të dal jashtë parcelës ndërtimore.
- Të bëhet aplikimi i të gjitha kriterëve, normave dhe standardeve urbane, të planifikimit dhe arkitektonike të përcaktuara nga PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim". .

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 471-27; ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve. Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore

VI. 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 pjese perberese e kushteve ndertimore) dhe planjen e 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 rrejetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VII. 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 përdhësë, 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 përdhësë 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;

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 e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me 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 kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 471-27; ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 4”, me sipërfaqe totale S=341m², dhe me Planin Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, kjo hapësirë është e planifikuar për “destinim rezidencial – banim individual”, dhe për ndërtimin e ndërtesës sipas kërkesës për marrje të lejes ndërtimore, 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 ngushtë”, dhe e njëjta do të përfshijë pjesën e sipërfaqes së parcelës kadastrale me nr. 471-27, ZK Çagllavicë, gjegjësisht sipërfaqja e parcelës ndërtimore “G-12-5” të bllokut urban “G-12”, të tërësisë hapësinore “G”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM 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 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.

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.

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Senad Mjekiqi me adresë në rr. “Muharrem Vuthaj”, Çagllavicë, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-261830/21 dt. 02.12.2021, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-181706/21 dt. 31.08.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-261830/21 dt. 02.12.2021 gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- Kopje të vërtetuara të Certifikatës e njësisë kadastrale, P-71914075-00471-27, ZK Çagllavicë, dhe kopjen e planit të njësisë kadastrale 471-27, ZK Çagllavicë;
- Kopje e dokumentit të identifikimit të Senad Mjekiqi dhe përfaqësuesit Mirsad Mjekiqi;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Senad Mjekiqi, nr. 10-430/03-0181561/21 dt. 31.08.2021;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Perëndim”, me referencë 04-350/01-154129/21 dt. 02.08.2021, të lëshuar me dt. 05.08.2021, përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;

- *ENSHITURI I URRI NOTERIALI "Dëshmimi i etiqim për zbulimin e matimeve të javor të parcelës fqinje", pronari i parcelës nr. 471-28, ZK Çagllavicë, Mirsad Mjekiqi, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 471-27, ZK Çagllavicë, Senad Mjekiqi, pëlqimin që mund të ndërtojë në afërsi deri në pikën kufitare, dhe/ose kufirin ndarës të parcelës, dhe deri në cilëndo lartësi tjetër e cila është e caktuar me norma detyruese, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 13289/2021, Ref. Nr. 3508/2021, dt. 30.08.2021;*
- *Akti noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 471-26, ZK Çagllavicë, Elsad Mjekiqi, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 471-27, ZK Çagllavicë, Senad Mjekiqi, pëlqimin që mund të ndërtojë në afërsi deri në 1m distancë nga vija ndarëse ndërmjet dy parcelave, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr.: 4245/2021, dt. 26.07.2021;*
- *Akti noterial "Autorizim i përgjithshëm", e lidhur në mes të pronarit Senad Mjekiqi, dhënë Mirsad Mjekiqi, nga Obiliqi, për përfaqësim pranë Komunës së Prishtinës, Drejtorisë për Kadastër, Urbanizmit, dhe Pronës si dhe organeve tjera kompetente pranë Komunës së Prishtinës, të kryejë të gjitha procedurat e nevojshme për rregullimin e dokumentacionit për marrjen e lejes së ndërtimit për njësinë kadastrale 471-27, ZK Çagllavicë, i përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr.: 4345/2021, dt. 29.07.2021;*
- *Manuali gjeodezik "Incizimi gjeodezik i terrenit dhe objekteve" për parcelën kadastrale nr. 471-27 ZK Çagllavicë, i punuar nga kompania e licencuar N.Sh. "Geomatika", me numër të licencës 01, me dt. e rilevimit: 07.08.2021;*
- *Manuali gjeodezik "Incizimi gjeodezik i terrenit dhe objekteve" për parcelën kadastrale nr. 471-27 ZK Çagllavicë, i punuar nga kompania e licencuar N.Sh. "Geomatika", me numër të licencës 01, me dt. e rilevimit: 04.08.2021;*
- *Projektin ideor të punuar nga kompania "Propas" shpk, me seli në Prishtinë;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-261830/21 dt. 02.12.2021, 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. 350/02-181706/21 dt. 09.09.2021 për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- *Të prezantohet dokumenti identifikues i përfaqësuesit/aurozuarit;*
- *Të përmirësohet projekti konceptual/projekt propozimi i prezantuar, si në vijim:*
 - *Të prezantohet dokumentacioni i kompanisë projektuese, konkretisht certifikata e biznesit të kompanisë "Propas" shpk,, me seli në Prishtinë, me të gjitha faqet përbërëse të certifikatës;*
 - *Të prezantohet diploma universitare e inxhinierit të arkitekturës;*
 - *Të respektohen vija rregulluese dhe vija ndërtimore të parapara sipas Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Perëndim;*
 - *Meqë parcela kadastrale nr. 471-27, ZK Çagllavicë shtrihet në kuadër të parcelës ndërtimore "G-12-5" të bllokut urban "G-12", të tërësisë hapësinore "G", përgjatë rrugës "I", në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", në Prishtinë, është obligative ndërtimi i ndërtesës në vijën ndërtimore përgjatë rrugës "I";*
 - *Projekti konceptual mund të prezantohet vetëm për sipërfaqen e cila shtrihet brenda parcelës ndërtimore "G-12-5", përkatësisht duhet planifikuar vetëm mbrenda parcelës ndërtimore, të planifikuar sipas "Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Perëndim ;*
 - *Të prezantohet plani i situacionit të gjërë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000;*
 - *Në situacione të prezantohet edhe: rruga e planifikuar, vija rregulluese dhe vija ndërtimore të parapara sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", në Prishtinë, si dhe dukja e kulmit;*



- 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;
- Të respektohet distanca për hapje-dritare me parcelat fqinje, gjegjësisht të mos ketë hapje të dritareve në kthinat primare (qëndrim ditor, kuzhinë, tryezari, dhoma), në distanca më minimale se sa normativat e parapara me Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" (në rastet kur kemi marrëveshje/pëlqime me pronarët e parcelave fqinje). Lejohen vetëm hapje ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe;
- Në rastet kur kemi marrëveshje/pëlqime me pronarët e parcelave fqinje, për ndërtim në distanca më të vogla nga kufijtë e parcelës se sa janë parapa me Plan, të njëjtën distancë të përcaktuar në marrëveshje/pëlqime, nuk lejohet të tejkalohet me asnjë element ndërtimor;
- Të përmirësohet projekti konceptual/projekt propozimi, përkatësisht harmoziminin e projektit me Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" si dhe të prezantohet në kopje fizike i nënshkruar dhe vulosur nga kompania projektuese dhe në kopje digjitale – CD (në formatin PDF dhe DWG).
- Të prezantohet manuali i propozimit për ndarje për parcelën kadastrale nr. 471-27, ZK Çagllavicë, për pjesën në të cilën shtrihet rruga e planifikuar, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", i punuar nga gjeodet ose kompani e licencuar, ku ndahen sipërfaqet brenda vijës rregulluese, të planifikuara si parcelë ndërtimore dhe sipërfaqet që mbesin jashtë vijës rregulluese. Manuali të prezantohet në kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD(formati PDF+DWG);
- Të prezantohen në mënyrë tabelare skicat me sipërfaqet e secilës etazh;
- Të prezantohen fotot e gjendjes faktike të lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-261830/21 dt. 02.12.2021, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës "Kërkesë për Kushte Ndërtimore" 05 nr. 350/02-181706/21 dt. 31.08.2021, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni- Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës Plani i situacionit -"Situacioni i ngushtë", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

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

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 471-27; ZK Çagllavicë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" dhe normat e planifikimit;

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes rrugës ekzistuese "Muharrem Vuthaj" si dhe me Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", është rrugë e Planifikuar;

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:

1 us shqyrtimit te propozimit te situacionit te zgjidhjes urbane te benuar mjekeski, ne rregullimin e re, Zona Perendim, Zk. Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-261830/21 dt.02.12.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Muharrem Vuthaj" Zk Çagllavicë, e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues Prishtina e re, zona perëndim, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes 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 Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim"), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", projektit konceptual, dhe meqë 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 Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", 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 "Manuali gjeodezik" propozim për ndarjen e parcelës kadastrale nr. 471-27, ZK Çagllavicë, i punuar nga kompania e licencuar N.Sh."Geomatika", me numër të licencës 01, me dt. e rievimit: 24.12.2021;
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 u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit/ve, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-261830/21 dt. 02.12.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

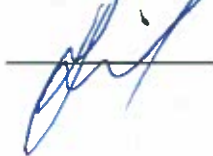
Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm dhe Drejtorisë së Pronës.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-261830/21 dt. 21.02.2022**

Zyrtare,
Marigona Gashi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



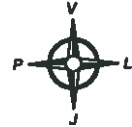
Drejtor,
Arbër Sadiki





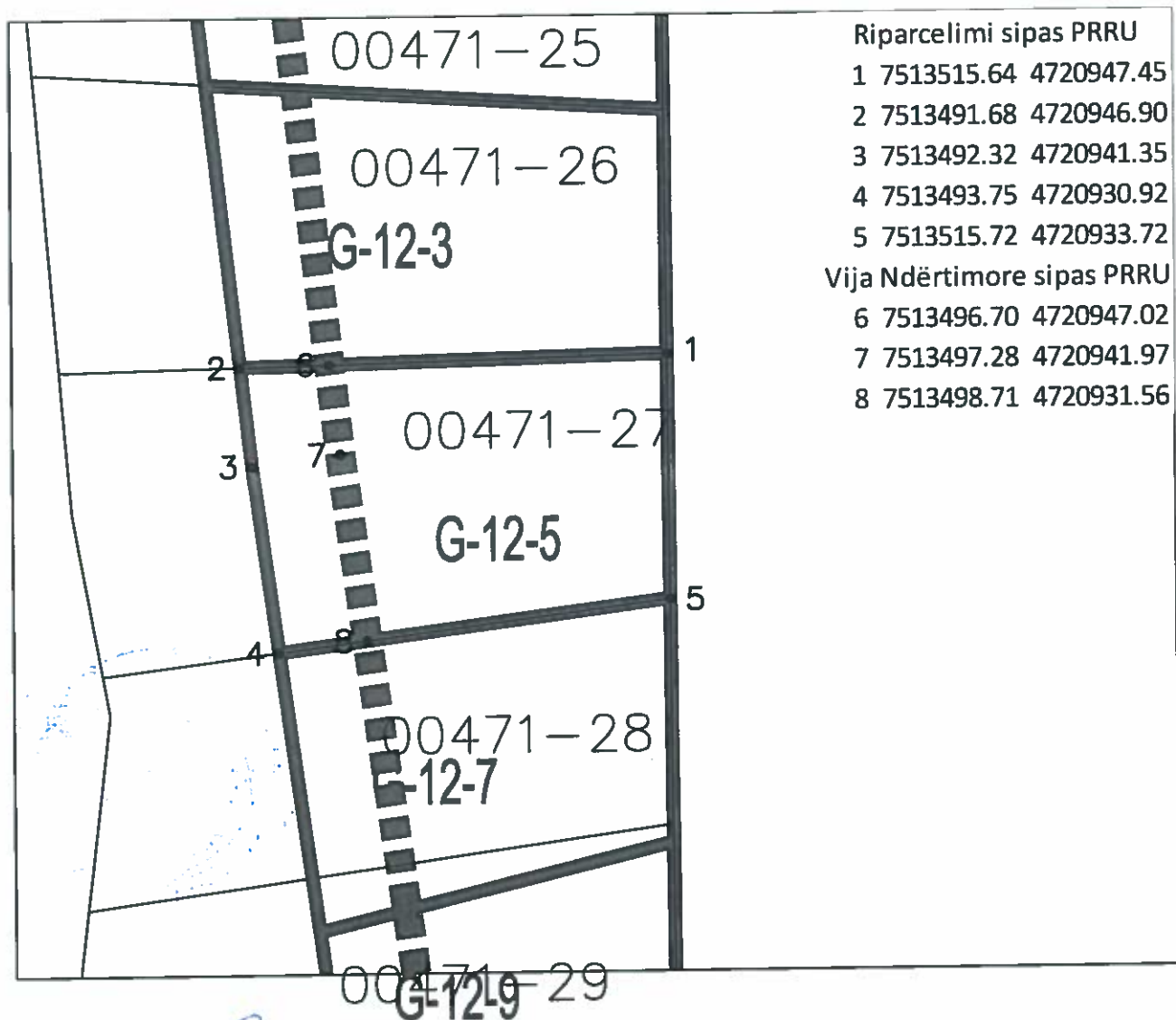
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Legjenda:

- Riparcelimi sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :471-27

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

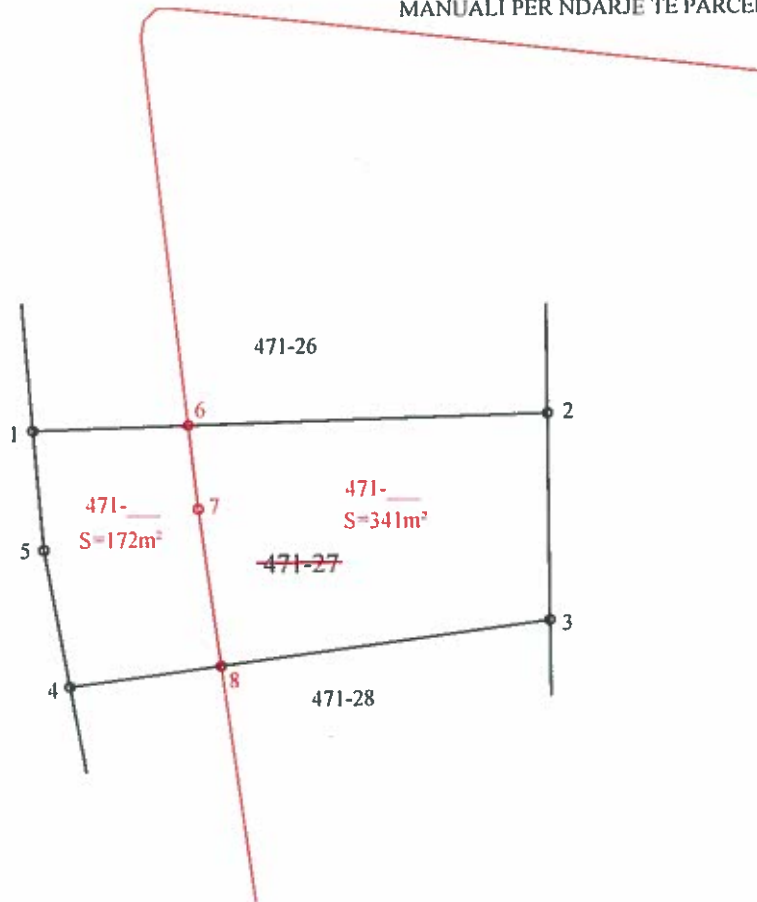
Numri i lëndës / Broj predmeta: 61-2021 DT 26.06.2021

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



MANUALI PËR NDARJE TE PARCELES 471-27














Koordinatat përfundimtare

Nr	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi	Burimi
1	7513481.517	4720946.672		6	Kunjë - shtyllë metalik	PM
2	7513515.637	4720947.451		6	Kunjë - shtyllë metalik	PM
3	7513515.717	4720933.722		6	Kunjë - shtyllë metalik	PM
4	7513483.836	4720929.662		6	Kunjë - shtyllë metalik	PM
5	7513482.177	4720938.762		6	Kunjë - shtyllë metalik	PM
6	7513491.815	4720946.911		6	Kunjë - shtyllë metalik	PM
7	7513492.451	4720941.375		6	Kunjë - shtyllë metalik	PM
8	7513493.874	4720931.029		6	Kunjë - shtyllë metalik	PM





LEGIJENDA

-  KUFIRI I PARCELES KADASTRALE
-  OBJEKTI PER LEJE NDERTIMI
-  QELBRIMI
-  KUOTA E MATUR
-  VIA NDERTIMORE
-  GABARITI I OBJEKTI
-  RRUGE
-  OBJEKTI PER RRETH
-  VIA RREGULLATIVE
-  MURI
-  KANALIZIMI

NR. 1	Projehti: SENAD MJEKICI	Parcela	741-27	ISHP	02-0.3	Sipërfaqja e parcelës	515m ²	Etazhileti	P+1
-------	-------------------------	---------	--------	------	--------	-----------------------	-------------------	------------	-----

NR. 1	Sipërfaqja e përdhemes	1128m ²	ISHP	515 X 0.3 = 154.0 m ²
NR. 1	Sipërfaqja e kati 1	113.4m ²	ISPN	515 - 0.8 = 412 m ²
	total sipërfaqet burto	226.2m ²	ISGJ	209.8m ²

SHTËPI BANIMI INDIVIDUALE P+1

Vendi i ndërtimit: Parcela 471-27
 Rr. "Muhareh Vuthaj" Cagllavicë, Prishtinë
 Investitori: SENAD MJEKICI

FAZA E PROJEKTIIT - ARKITEKTURA

Pisat e projektit: SITUACIONI I NGUSHTË
 Projektiues: PROP/5 ARCHITECTURE
 Perpjesca: 1:200

Prishtinë, SHKURT 2022

