



01-124

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-29181/22, të dt. 10.02.2022, të aplikuesve/ bashkëpronarëve Xhavit Fetahu dhe Elizabetë Fetahu me adresë në Rr. Elbasani,bl.c.2, nd.2 II3, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, 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 29.03.2023, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN kushtet ndërtimore kërkuar/ bashkëpronarëve Xhavit Fetahu dhe Elizabetë Fetahu nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-29181/22, të dt. 10.02.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet B+P+2, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-9-3”, të bllokut urban “L-9”, të tërësisë hapësinore “L”, të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim,” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1739-12, ZK Çagllavicë.

II. LOKACIONI për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 Nr.35-186850 të dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “destinim rezidencial për banim individual”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuar përmes “Informimit nga Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Perëndimore”, me referencë Nr.533 të dt.10.05.2017, është informuar nëpërmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës me datë 11.05.2017.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit-parcelës kadastrale, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 1739-12.....S=386 m²..... Xhavit Fetahu dhe Elizabetë Fetahu”arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Terreni është kryesisht i rrafshët, me një pjerrtësi shumë të vogël, e cila shkon nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me disnivel ~70cm`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale të shtruar në kubëza betoni, gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 1739-39, ZK Çagllavicë, me pronar/posedues Bajram Gashani, me destinim rrugë banimi;
- Sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Prishtinë, destinimi i zonës është “destinim rezidencial për banim individual”;

- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa ndihmëse në shërbim të tyre.

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr. 01739-12, ZK Çagllavicë, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të planit për realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare me afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i tyre me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rrugët 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 - "zgjdhja urbane" bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet B+P+2, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
Shtëpi familjare me afarizëm: $S=591.77 \text{ m}^2$, ku prej tyre 386.92 m^2 sipërfaqe mbi tokë / 204.85 m^2 sipërfaqe nën tokë;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare me afarizëm, të jetë për banim dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Prishtinë, është Max. P+2, etazhe mbi tokë;

Ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare me afarizëm

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP) për pjesën e dedikuar për banim është 0.4 (40%) dhe shprehur në sipërfaqe ndërtimore është:

Shtëpi familjare me afarizëm

$S=386 \times 0.4=154.40 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,

$S=154.34 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Shtëpi familjare me afarizëm

$S=386 \times 0.6=231.60 \text{ m}^2$ sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,

$S=204.85 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;

- Koeficienti minimal i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Shtëpi familjare me afarizëm

$S=386 \times 0.4=154.40 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,

$S=154.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, është Max 450 m^2 . Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.

Shtëpi familjare me afarizëm.

$S=\text{Max } 450 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,

$S=\text{Max.} 386.00 \text{ m}^2$ / apo 591.77 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 kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
 - Bazuar në kriteret e Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Distanca më e vogël nga parcela fqinjë te banimi individual është 3.0m. Terasat, shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat etj. nuk mund të ndërtohet në distancë më të vogël se 3.0m nga parcela fqinjë. - sipas Planit rregullues;
 - Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - Distanca në mes vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese 5m - sipas ekstraktit të bashkëngjitur nga Informata nga Plani Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim;
 - Ngritja e nivelit të përdhesisë nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
 - Qasja në parcelë të ndërtesës / shtëpisë familjare me afarizëm të jetë nga rruga lokale ekzistuese dhe e planifikuar për zgjerim, sipas normave të komunikacionit;
 - Për një ndërtesë individuale banimor / shtëpi familjare me afarizëm të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo oborrit – parcelës;
 - Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
 - Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
 - Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.
- V. KYÇJA NË INFRASTRUKTURË - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:
- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.
- VI. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror", si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur "Shtojca 2" të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:
- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
 - Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
 - Plani i situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale - kuota të lartësisë;
 - Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
 - Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullësinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

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" 01nr.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 pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit).

VIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcela kadastrale nr.01739-12, ZK Çagllavicë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, 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", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=386 m². Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, para fazës së zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

IX. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR LEJE NDËRTIMI DHE TARIFËS PËR NDIKIMET NGA RITJA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 Nr. 434/01–0094474/17 dt.24.04.2017

dhe dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

X. KUSHTI I VEÇANTË- Me kërkesën për leje ndërtimore duhet që: për lejimin e distancës së ndërtesës në më pak se 3m' nga kufiri i parcelës, të prezantoni Marrëveshjen me fqin e parcelës kadastrale me nr. 1739-11, ZK. Çagllavicë, dhe nëse kjo nuk prezantohet atëherë ndërtesa e planifikuar me këto kushte ndërtimore duhet të largohet minimalisht 3m' nga kufiri i parcelës.

XI. VLEFSHMËRIA e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Ar sy e t i m

Aplikuesit/bashkëpronarët Xhavit Fetahu dhe Elizabetë Fetahu nga Glligoci, me kërkesën 05 Nr. 350/02-29181/22 dt. 10.02.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare me afarizëm, me etazhitet B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-29181/22 dt. 10.02.2022, si dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, aplikuesit/bashkëpronarët kanë prezantuar këtë dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1739-12, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914075-01739-12, ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual arkitektonik, të hartuar nga "Arbër Shala Architects" SH.P.K., me numër të regjistrimit të biznesit nr. 810393273, me adresë, Rahovec, 13, Bajram Veliu, me projektues përgjegjës Arbër Shala i.d.a.,
- Shkresën "INFORMATA NGA PLANI RREGULLUES PRISHTINA E RE- ZONA PERËNDIMORE", me referencë N r. 533 dt. 10.05.2017, të datës 11.05.2017, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu, me licencë nr. 75;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Xhavit Fetahu dhe Elizabetë Fetahu nga Glligoci, nr. 29126/22 dt. 10.02.2022;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e letërnjoftimit e aplikuesve/bashkëpronarëve dhe të të autorizuarit.

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-29181/22 dt. 10.02.2022, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, ka konstatuar se:

Parcela kadastrale nr. 01739-12, ZK Çagllavicë, në pronësi private të dy bashkëpronarëve (Xhavit Fetahu dhe Elizabetë Fetahu nga Glligoci), me sipërfaqe të përgjithshme $S=386m^2$, shtrihet në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndimore, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 1 Nr.35-186850 të dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim "rezidencial për banim individual".

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 20.04.2022, 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 24.04.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sygjërim.

Bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 1739-12, ZK Çagllavicë së bashku me të gjithë pronarët e tjerë të tërësisë hapësinore "L", me marrëveshje janë pajtuar dhe kanë realizuar ri parcelimin brenda parcelës ndërtimore "L-9-3", të bllokut urban "L-9", të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim," në Prishtinë, kjo është e dëshmuar me gjendjen kadastrale në operatin kadastral, ky dakordim i riparcelimit të parcelave të të gjithë bllokut urban ka ndikuar dhe ju jep të drejtë edhe pëlqimet në distancat nga kufiri i parcelave, në rastin konkret distanca nga kufiri i parcelës nga fqiu është 1.81m', 2.57m' dhe 2.93m', dhe përderisa ky të jetë dakordim i palëve i dëshmuar para noterit, kjo drejtori me këtë vendim në pikën X. ka vendosur kushtin e veçantë.

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

" Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Xhavit Fetahu, Zk Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-29181/22 dt.10.02.2022, kycja për automjete në rrugën e planifikuar për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet -1B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till. Kycja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes dhe në kohën kur realizohet rruga sipas planit."

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 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 është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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 të kushteve ndërtimore.

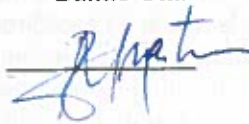
Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuar, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese në Sistemin Koordinativ KOSOVAREF01.

Udhëzimi 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. **Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës .

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 –29181/22 DT. 29.03.2023**

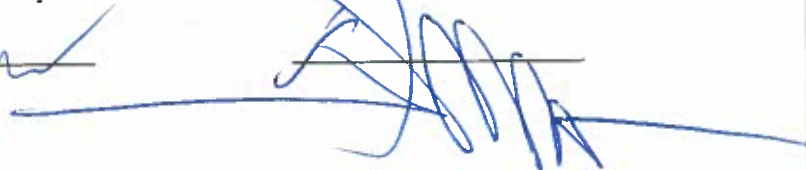
Zyrtare,
Bahtie Uka



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



DREJTORI,
Arber Sadiki





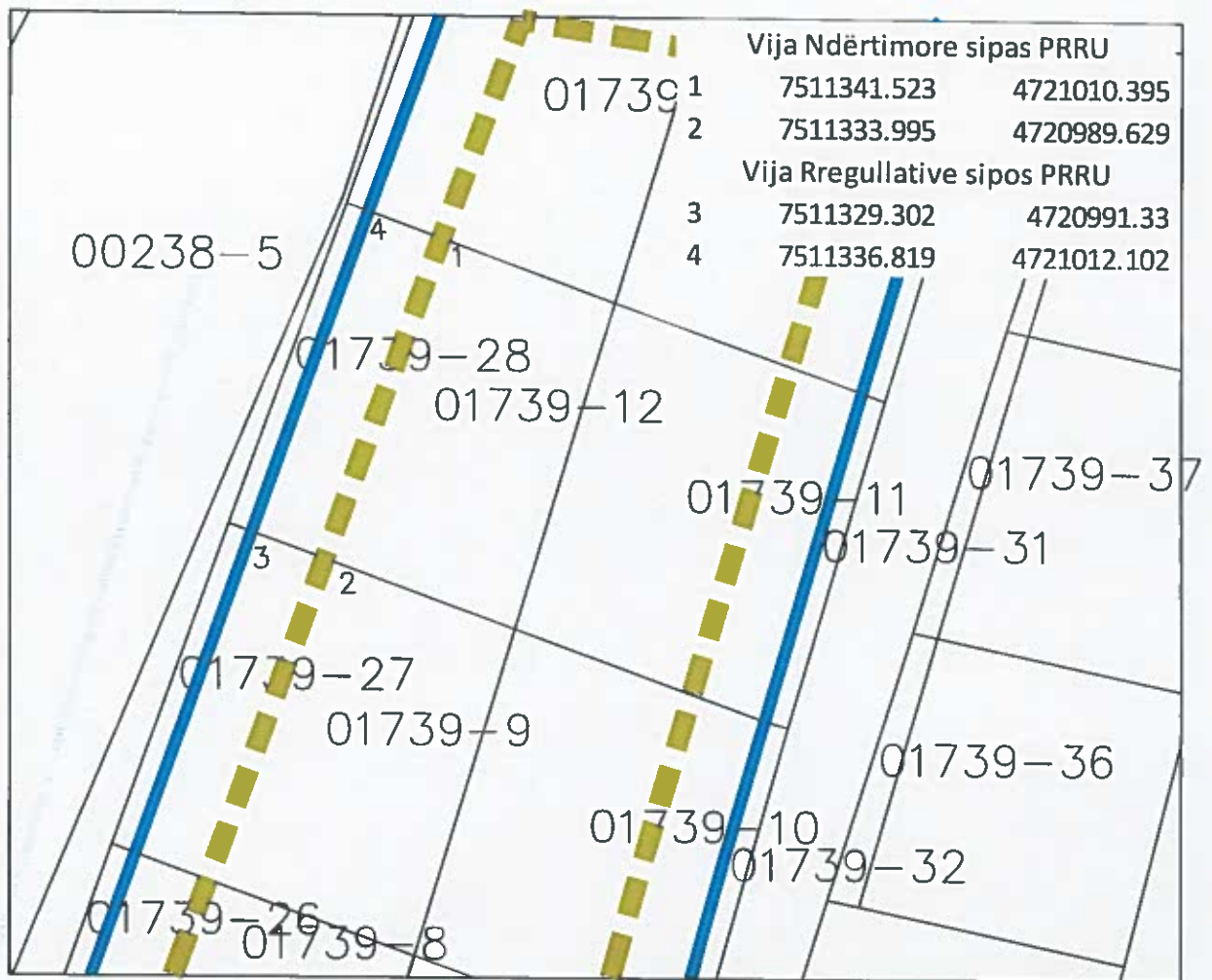
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



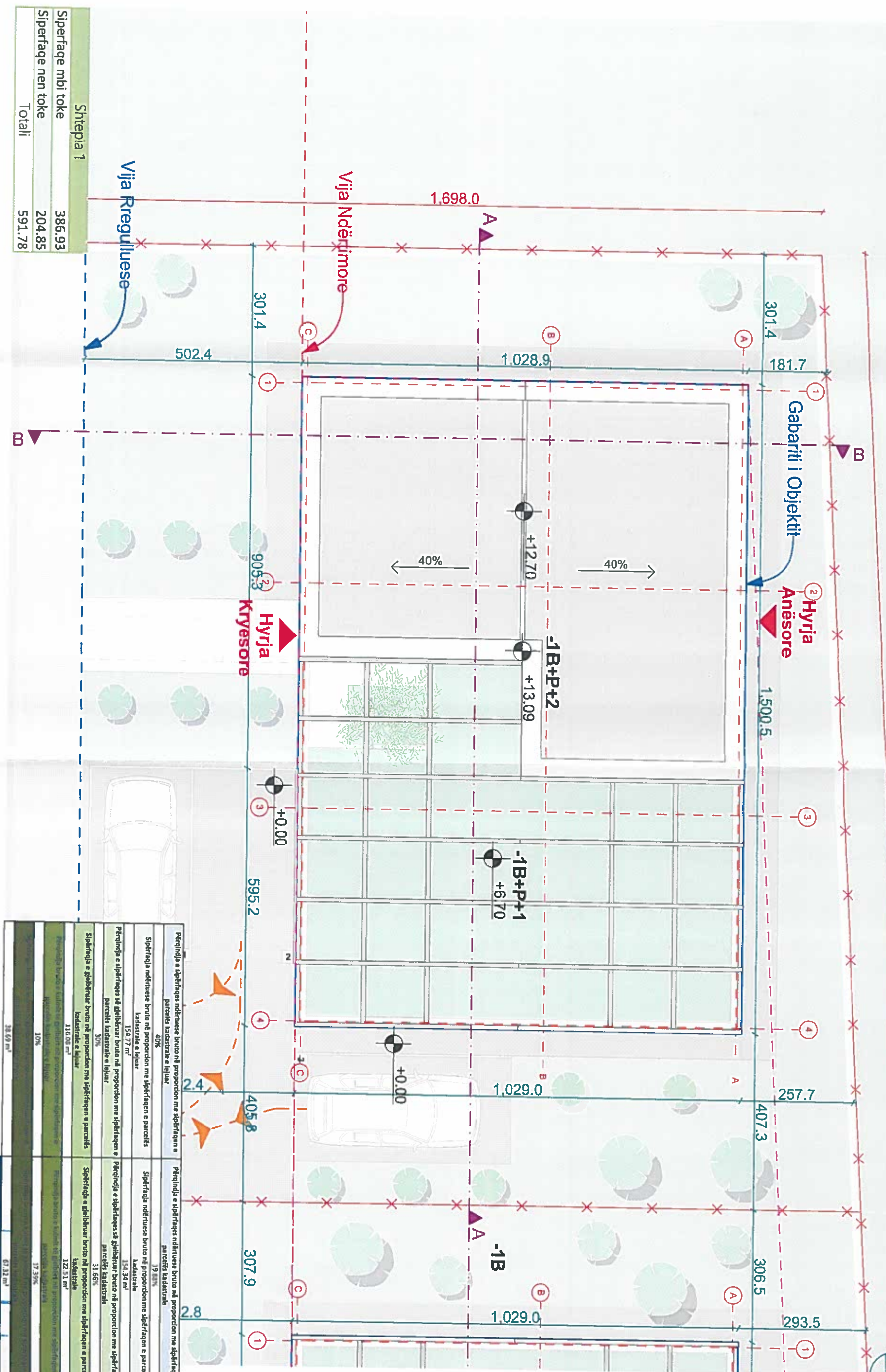
Punoi:
Kushtrim Domanski

Nënshkrimi:

Prishtinë: 24.03.2023

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat Kadastrale



Shtepia 1	386.93
Sipërfaqe mbi tokë	204.85
Sipërfaqe nen tokë	591.78
Totali	591.78

Përqindja e sipërfaqes ndërtuese bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale e llogjitur	Përqindja e sipërfaqes ndërtuese bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale
40%	39.65%
Sipërfaqja ndërtuese bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale e llogjitur	Sipërfaqja ndërtuese bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale
154.77 m ²	154.34 m ²
Përqindja e sipërfaqes së gjithshuar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale e llogjitur	Përqindja e sipërfaqes së gjithshuar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale
37%	31.66%
Sipërfaqja e gjithshuar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale e llogjitur	Sipërfaqja e gjithshuar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale
116.08 m ²	122.11 m ²
Përqindja e sipërfaqes së gjithshuar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale e llogjitur	Përqindja e sipërfaqes së gjithshuar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale
10%	17.39%
Sipërfaqja e sipërfaqes së gjithshuar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale e llogjitur	Sipërfaqja e sipërfaqes së gjithshuar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale
38.69 m ²	67.32 m ²

Projekti është i projektuar dhe vizatuar sipas normave ligjore të datit javë në fuqi në Kosovë. Nivellokështr dëlucet konsultuar edhe projektuesit për fazat tjera përçelëse duke qene se kjo është vecem faza e projektit idor të artikulurës dhe fazat tjera nuk janë konsultuar. Klienti syzërohet të konsultojë edhe projektuesit e fazave tjera sepse me këtë rast përçelësimin nuk e barte autori i projektit për konsultime të mëtejshme por vetë klienti. Autori është përgjigjet vecem për projektin idor të artikulurës.

arbershahaj architects
 Rruga e ...
 Prishtine, Kosovo
 Tel: +383 (0) 45 500 400
 E-mail: info@arbershahaj.com

Situacioni i Ngushte
 Fashu Residence
 Khavit Fashu
 8
 1.83.33