



Republika e Kosovës
 Republika Kosova – Republic of Kosovo

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 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 rrenimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-42722/23 dt. 27.02.2023, të aplikueses/pronares Zana Pllana, nga Prishtina, Bregu i Diellit, Rr. “Dëshmorët e Marecit”, 176D, , për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e 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 28.04.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikueses/pronares Zana Pllana nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-42722/23 dt. 27.02.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/ shtëpisë familjare, etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 317-18, ZK Matiçan.

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”.

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. 317-18, ZK. Matiçan;.....S=400m²;....Zana Pllana...”Arë e klasës 5”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i pjerrët me disnivel ~ 2m’, drejtimi veri-jug;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 317-18, ZK. Matiçan, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 317-7, ZK. Matiçan, e cila është me destinim rrugë private;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

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

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për

- rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin i lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është “ndërtim individual”;
 - Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 317-18, ZK Matiçan, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
- $S=242.04 \text{ m}^2 / 242.04 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 0.0 m^2 nën tokë/
- Etazhitet: 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 P+1;
 - Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=400.0 \times 0.3=120.00\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU /
 $S=111.27\text{m}^2$; / 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:
 $S=400.0 \times 0.6=240.00\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /.
 $S=0.00\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /.
 - Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=400.0 \times 0.4=160.00\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /.
 $S=173.06\text{m}^2$; / 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 ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=400.0 \times 0.8=320.00\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHK /.
 $S=242.04\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /.
 - Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit, të jetë max. 0.45m’;
 - Qasja në parcelë kadastrale nr. 317-17, ZK. Matiçan, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 317-7, ZK Matiçan, e cila është me destinim rrugë private;
 - Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
 - Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5m’ për rrugë me gjerësi deri në 7m’;
 - jo më pak se 7.5m’ për rrugët me gjerësi 7÷15m’;
 - jo më pak se 10m’ për rrugët me gjerësi mbi 15m’;
 - Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë,

sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

IV. 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.

V. 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 50m², 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 përdheshë, 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 përdheshë 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;

VI. 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);

VII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 317-18, ZK Matican, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “Situacioni i ngushtë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej $S=400.0 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

VIII. Paga 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. Paga 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.

IX. Bazuar në Shkresën “Njoftim:” me referencë 113/2023, dt. 14.04.2023, lëshuar nga Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturorë, bazuar në Ligjin për Trashëgiminë Kulturorë, nr. 02/L-88, Nenit 7.6, 7.8, 7.9, rekomandon që pronari i parcelës gjatë punimeve në rast se has në gjurmë arkeologjike apo gjetje me vlerë të trashëgimisë Kulturorë të njoftojnë menjëherë (Në afatin e caktuar me ligj) Institutin Arkeologjik të Kosovës apo Departamentin e Trashëgimisë Kulturorë në Ministrinë e Kulturës.

X. Me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, aplikuesi duhet të dorëzojë:

- **Pëlqimin nga pronari i parcelës kadastrale nr. 317-8 ZK Matican**. – meqenëse sipas situacionit – “Situacioni i ngushtë”ndërtimin e ndërtesës individuale banimore është planifikuar të pozicionohet në distancë prej 1.25m , nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 317-8 ZK Matican.

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

Arsyetim

Faqe 4 prej 7

Aplikuesia/pronaria Zana Pllana nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-42722/23 dt. 27.02.2023, 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 P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 Nr.350/02-42722/23 dt. 27.02.2023, 05 Nr. 070/01-77903/23 dt. 18.04.2023 dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikata e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00317-18, ZK Matiçan;*
- *Kopja e planit të njësisë kadastrale nr. 317-18, ZK Matiçan;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Gani Pllana, me kërkesë të Zana Pllana, me nr. 10-430/03-0041686/23 dt. 24.02.2023;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Zana Pllana, Megzon Tmava;*
- *Akti noterial "Pëlqim", në të cilën bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 308-0, ZK Matiçan, Shefki dhe Shefqet Gashi, japin pëlqim që fqiu i tyre Zana Pllana, pronare e parcelës kadastrale nr. 317-18 ZK Matiçan, të ndërtojë objektin në respektim reciprok të kufijve të pikës prej 1.5m, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli, me nr. LRP-së: 1572/2023, dt. 23.02.2023;*
- *Akti noterial "Pëlqim", në të cilën bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 306-0, ZK Matiçan, Malsor dhe Agon Gashi, japin pëlqim që fqiu i tyre Zana Pllana, pronare e parcelës kadastrale nr. 317-18 ZK Matiçan, të ndërtojë objektin në respektim reciprok të kufijve të pikës prej 1.5m, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli, me nr. LRP-së: 1474/2023, dt. 21.02.2023;*
- *Akti noterial "Pëlqim", në të cilën pronari i parcelës kadastrale nr. 317-19, ZK Matiçan, Enver Hajrullahu, jep pëlqim që fqiu i tij Zana Pllana, pronare e parcelës kadastrale nr. 317-18 ZK Matiçan, të ndërtojë objektin në respektim reciprok të kufijve të gastrave "respektimi i pikës prej 1mtr", përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli, me nr. LRP-së: 2410/2023, dt. 23.02.2023;*
- *Shkresen "Njofim:" me referencë 113/2023, dt. 14.04.2023, lëshuar nga Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturore;*
- *Kopje e aktit noterial "Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim", në të cilën pronaria e parcelës kadastrale nr. 317-18, ZK Matiçan, Zana Pllana, autorizon Megzon Tmava, që në emër dhe llogari të saj, të përfaqësojë pranë të gjitha Organeve Kompetente të Komunës së Prishtinës, për parcelën kadastrale nr. 317-18, ZK Matiçan, përpiluar te notere Ma.Sc. Learte F.Cana, me nr. LRP-së: 0136/2023, dt. 13.01.2023;*
- *Kopje e certifikatës së biznesit "Haxhimustafaarchitecture" shpk, me nr unik identifikues 810120709, me seli në Rahovec;*
- *Manuali "Pozicionimi i shtëpisë P+1_Parcela 317-18", i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar GeoHorizont SH.P.K.n me nr. të licensës 54, dt. e rilevimit 21.02.2023;*
- *Manualin gjeodezik "Ingjizimi gjeodezik i terrenit P-317-18_KOSOVAREF01" i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar GeoHorizont SH.P.K.n me nr. të licensës 54, dt. e rilevimit 06.02.2023;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania "Haxhimustafaarchitecture" shpk, me nr unik identifikues 810120709, me seli në Rahovec;*

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-42722/23 dt. 27.02.2023, 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 përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës Plani i situacionit –"Situacioni", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, konsultimit të dokumentacionit të prezantuar, ka konstatuar se parcela kadastrale e lartcekur, për të cilën 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. Bazuar në hartën e PZHU-së, konkretisht hartën "6_Destinimi_i_Sipërfaqes", në afërsi të parcelës ndodhet një lokalitet arkeologjik. Andaj, duke u bazuar në konstatimin e lartcekur dhe në Ligjin për Tashëgiminë

Kulturore, nr. 02/L-88, me shkresën “Kërkesë për informim” 05 Nr.350/02-42722/23 dt. 30.03.2023, kjo drejtori, i është drejtuar Qendrës Rajonale për Trashëgimi Kulturore - Prishtinë, duke kërkuar që të shqyrtohet kjo kërkesë, në mënyrë që të na njoftojnë për lokacionin e saktë të këtij lokalitetit arkeologjik, të caktohet sakt radiusi (kufiri) i zonës së mbrojtur rreth po të njejtij lokalitet, të analizohet nëse parcela kadastrale nr. 317-18, ZK Matiçan hyn mbrenda zones së mbrojtur të këtij lokaliteti apo jo, ndërtesa individuale banimore/shtëpia familjare, e propozuar sipas projektit konceptual, a hynë mbrenda kufirit të zonës së mbrojtur, si dhe të jepni udhëzimet e nevojshme. Drejtoria e Urbanizmit, me kërkesën 05-070/01-77903/23, dt. 18.04.2023, ka pranuar shkresën “Njoftim:”, përmes së cilës Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturore-Prishtinë, përcjellë informatën nga Instituti Arkeologjik i Kosovës, përmes së cilës informon se, në parcelën nr. 317-18, ZK Matiçan nuk ka gjurmë evidente sipërfaqësore arkeologjike, ndërsa sa i përket lokalitetit Arkeologjik në Listen e MKRS për mbrojtje të përkohshme “Nekropoli mesjetar në Matiçan”, gjendet në distancë rreth 250m në Veri-Perëndim të parcelës në fjalë. Njëherit IAK pavarësisht Informatës në fjalë si më lart, bazuar në Ligjin për Trashëgiminë Kulturore, nr. 02/L-88, Nenit 7.6, 7.8, 7.9, rekomandon që pronari i parcelës gjatë punimeve në rast se has në gjurmë arkeologjike apo gjetje me vlerë të trashëgimisë Kulturore të njoftojnë menjëherë (Në afatin e caktuar me ligj) Institutin Arkeologjik të Kosovës apo Departamentin e Trashëgimisë Kulturore në Ministrinë e Kulturës.

Ndërsa për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parceave kadastrale fqinje, me nr. 306-0 dhe 317-19 ZK Matiçan, kërkesia ka prezantuar aktet noteriale “Pëlqim” nga pronarët e secilës parcelë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli, me nr. LRP-së: 1474/2023, dt. 21.02.2023 dhe me nr. LRP-së: 2410/2023, dt. 23.02.2023;

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 28.03.2023 deri me datë 01.04.2023, 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. 318-18 ZK Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet shtëpia individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit.

Qasja në parcelë kadastrale nr. 317-17, ZK. Matiçan, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 317-7, ZK. Matiçan, e cila është me destinim rrugë private.

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 kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Zana Pllana, Zk Matiçan, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-42722/23 të dt.27.02.2023, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 00317-7 Zk. Matiçan, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.”

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, kërkesi 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”, me vijën ndërtimore dhe vijën rregulluese.

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 MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkueses, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-42722/23 dt. 27.02.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-42722/23 DT. 28.04.2023**

Zyrtare,
Ermira Muçiçi



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





PERPESJA/SCALE
1:100

LEGJENDA/LEGEND
Llogaritja e sipërfaqes së ndërtimit me PZHU
(Ngjësra 50-00317-18)

Të drejtat e projektit janë të rezervuara nga autorci i këtij projekti, ndalohej shpërndajmë pa lejen e projektuesit!

SHTËPI BANIMI P+1
PRISHTINË, KOSOVË

SHËRIMI I FLETËS/NAME OF THE PAPER
Situacioni i ngusht

Projektoi/Designed
J. Haxhimustaf
DATA/DATE
Mars 2022
FORMATI/FORMAT
A3

PROJEKTUESI/DATE
J. Haxhimustaf
KOMPANIJA/COMPANY
J. HAXHIMUSTAF ARCHITECTURE
KLIENTI/CLIENT
Zena Pllana
Pristinë, Kosovë

INDRELLI/INDEX
PERSHBIRJA/DESCRIPTION
DATA/DATE
MARS 2022
NUMRI I FLETËS/NUMBER OF SHEET
1/1
KOMPANIJA/COMPANY
J. HAXHIMUSTAF ARCHITECTURE
KLIENTI/CLIENT
Zena Pllana
Pristinë, Kosovë

