
	<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 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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-47839/24 dt. 12.04.2024, të pronarit, Shemsi Matoshi, nga Hajvalia, Komuna e Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 04.10.2024, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Caktohen kushtet ndërtimore pronarit, Shemsi Matoshi, nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-47839/24 dt. 12.04.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale 1295-1 ZK Hajvali.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, “Zonë egzistuese urbane”.
Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes shkresën “Informuar nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK”, me referencë 04-350/01-10366/24 dt.25.01.2024. të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e 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 lloji i shfrytëzimit të parcelës kadastrale, është:

- nr. 1295-1 ZK Hajvali, me $S= 984 \text{ m}^2$, me pronar Shemsi Matoshi, “Tokë pyjore 784m^2 dhe “are e klasës 5” 200m^2 ;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela për të cilën lëshohen këto kushte ka të ndërtuar një shtëpi individuale me etazhitet P+0, me sipërfaqe ndërtimore $S= 79.84\text{m}^2$.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelës është direkt në rrugën ‘Hasim Hajdini’;
- Në kuadër të perimetrit prej 50 m^2 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/shtëpi familjare me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhite i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjidhjen urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas situacionit të ngushtë, e që janë pjesë përbërëse e kushteve të ndërtimit;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet P+1, është:
 - nr. 1295-1 ZK Hajvali, me $S = 984 \text{ m}^2$,
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1295-1 ZK Hajvali, planifikohet të realizohet ndërtimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Ndertese individuale egzistuese me etazhitet P+0 dhe sipërfaqe ndertimore $S=79.84 \text{ m}^2$,
 - ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet P+1 me $S=148.00 \text{ m}^2$, etazhitet: P+1;
 - Siperfaqe totale ndertimore ne shpute-ISP, $S=157.84 \text{ m}^2 < 295.2$ e lejuar.
- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative e lejuar 3m, ndersa e propozuar 4.84m;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK-së, të jetë ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të vendparkimeve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhite maksimal i lejuar, sipas PZHK-së, është P+1, dhe i propozuar dhe i miratuar është P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteren, sipas PZHK-së, është max. 30 %;
 - $S = 492.00 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 147.60 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHK-së,
 - $S = 74.00 \text{ m}^2$ sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
 - $S = 492.00 \text{ m}^2 \times 0.60 (60\%) = 295.20 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 0.00 \text{ m}^2$ / sipas propozimit.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
 - $S = 492.00 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 196.80 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 300 \text{ m}^2$ / sipas propozimit.
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesës individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve.
- Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra. Me kushte urbanistike-teknike caktohet pozita e objektit ekonomike dhe ndihmëse, në raport

me vijën ndërtimore. Vendosja e objekte ekonomike dhe ndihmëse në fshatra nuk mund të jetë në distancë më të vogël se 3 metra nga fqinji më i afërt ku është ndërtuar objekti ekonomik.

- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të kati mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- 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 e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, 'Hashim Hajdini', me gjendje faktike rrugë e shtruar, me infrastrukture te perfunduar;
- Vendparkimet të sigurohen sipas normave teknike të planifikimit hapësinor, gjegjësisht një (1) vendparking për çdo shtëpi. Parkimi i jashtëm 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 ndërtesës dhe materializimi, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore, dhe të pasurive të personave të tretë.
- 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 kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"- Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. Ndarja / Parcelimi i parceles kadastrale nr. 1295-1 ZK Hajvali, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore, për shtëpinë individuale egzistuese dhe të planifikuar, të përcaktuar me vijën rregulluese, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manuali i ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje profesionale dhe me kualifikime përkatëse, 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 ndërtesës, 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 përdheshë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës të projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- 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;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

VIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. nr.1295-1, ZK Hajvali, 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 5”, S= 200m² dhe “Mal i kl. 3”, S=784m², dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. nr.1295-1, ZK Hajvali, 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 5”, dhe “Mal i kl. 3”, 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 – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S= 984 m². 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. 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 pronarin. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

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 “Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 “Rregulloren për Plotësim dhe Ndryshimin e Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01-434/01-0094474 dt. 01.12.2023 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 për caktimin e 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 Shemsi Matoshi, nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-47839/24 dt.12.04.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 1295-1, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-01295-1 ZK Hajvali, me pronar Shemsi Matoshi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Shemsi Matoshi;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK”, me referencë 04-350/01-10366/24 dt. 25.01.2024 të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës,
- Certifikatën e regjistrimit të kompanisë “Statika Design” shpk, me nr. 812038918 dt. 04.05.2023;
- Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 1295-1, ZK Hajvali, i punuar nga gjeodeti i licencuar , me numër. të licencës 88.
- Foto të lokacionit.

- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “Statika Design” shpk, nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 812038918;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, ne procedure te shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-47839/24 dt. 12.04.2024, dhe te dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Komunal-PZHK-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar si ne vijim:

Parcela kadastrale nr. nr.1295-1, ZK Hajvali, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e paraparë për ndërtim. Gjithashtu bazuar ne gjendjen faktike te gjitha ndërtimet individuale janë te ndërtuara ne distanca për afërsisht te njëjta nga rruga ne te cilën çasen ne parcelat e tyre, konkretisht duke ju përmbajtur vijës ndërtimore, ndërsa distanca nga kufijtë e pasëm te parcelave eshte respektuar kushti i Planit Zhvillimor Komunal, 5-10m, mes ndërtesave/shtëpive individuale.

Kjo drejtori, me shkresën Plotësim dokumentacioni 05 Nr. 350/02-47839/24 dt. 22.07.2024, ka kërkuar nga aplikuesi qe lenden ta plotësoj me dokumentacion shtese. Aplikuesi i eshte përgjigjur kësaj drejtorie me shkresën e plotësuar si *Plotësim lëndë 05-070/01-99680/24 dt. 31.07.2024* dhe ka kopletuar lenden me kërkesat e kësaj drejtorie.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 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, kjo drejtori me datë 16.08.2024, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, 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 20.08.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Meqenëse parcela kadastrale nr.1295-1 ZK Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “arë e klasës 5 dhe Mal i klasës 5”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë, obligohet aplikuesi që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojë këtë çështje, duke ju drejtuar me kërkesë kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, dhe e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural.

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 Shemsi Matoshi, në Hajvali, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-47839/24 dt.12.04.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Hashim Hajdini”, për ndërtesën banimore me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 01295-1, Zk. Hajvali. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, 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 Komunal-PZHK-së, 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 13 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”, kjo Drejtoria, ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret dhe është 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 dhe dispozita për ndarje të parcelës nga gjeodeti i licencuar.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtoria, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-47839/24 dt. 12.04.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-47839/24 DT. 04.10.2024

Zyrtari,
Lindita Beqiri



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



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 : 01295-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Hajvall Numri i lëndës / Broj predmeta: /2024

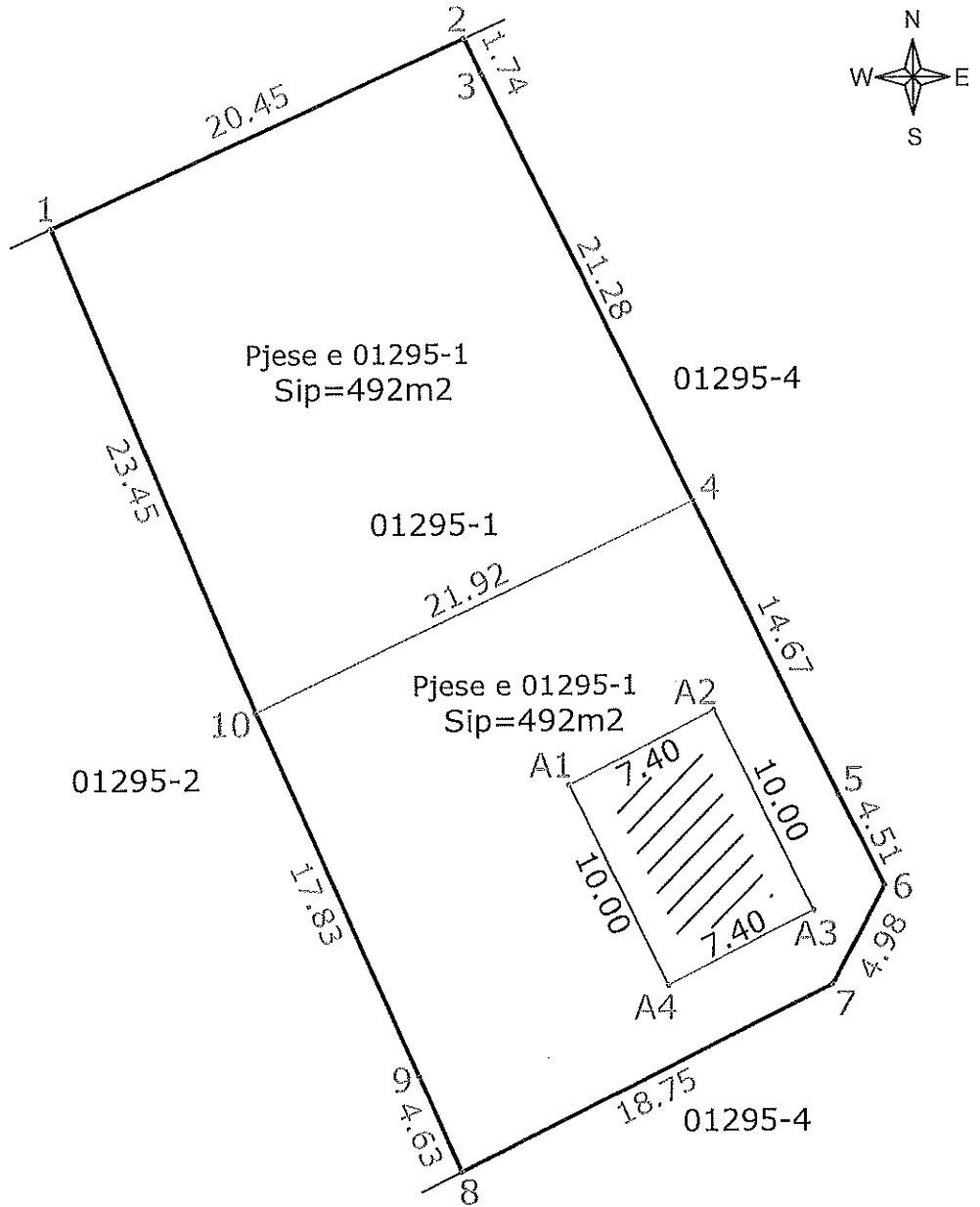
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

NR	Y	X
1	7515317.15	4720429.65
2	7515335.82	4720437.99
3	7515336.59	4720436.43
4	7515346.06	4720417.37
5	7515352.59	4720404.23
6	7515354.60	4720400.19
7	7515352.26	4720395.79
8	7515335.41	4720387.56
9	7515333.51	4720391.79
10	7515326.23	4720408.03

Lista e koordinatave _ Propozimi

NR	Y	X
A1	7515340.35	4720404.73
A2	7515346.97	4720408.04
A3	7515351.43	4720399.09
A4	7515344.81	4720395.78



Rilevoi / Snimio: Milajri Dobratiqi
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/konstatist/ime i prezimit gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 88

Nëshkrimi / Potpis: _____

Nëshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimauja: 11.04.2024

V.V.





Ndërmarrja Ndërtimore Projektuese



Emri i Biznesit: Statika Design SH.P.K
 Adresa: Prishtinë, 10000
 E-Mail: Statikadesign@gmail.com
 Kontakt: +383 49 111 201

Projekti:	Shtëpi Banimi P+1
Lokacioni:	Prishtinë
Investitori:	Shemsi Matoshi
Paraqitja	Situacioni i Ngushtë
Arkitekti:	Ekrem Hoxha
Projektues:	NNP "STATIKA DESIGN" Data 29/07/2024
Përpjesa:	1 : 200
ID E Klientit	Kontrolla
SD 043	

