

01-973

	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-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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës **05 nr. 350/03-53212/20 dt.05.03.2020**, të aplikueses/pronares **Dituriye Bytyqi**, nga Peja, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-10796/20 dt.16.01.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë 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 16.06.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikueses/pronares Dituriye Bytyqi, nga Peja, sipas kërkesës 05 nr. 350/03-53212/20 dt.05.03.2020, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-10796/20 dt.16.01.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-17-24” të bllokut urban “L-17”, të tërësisë hapësinore “L”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 290-2, ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186850 dt. 02.10.2013, dhe kjo zonë sipas Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është e planifikuar me destinim rezidencial - “banim individual”;

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndim”, me referencë nr. 2563 dt. 22.11.2019, lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcela kadastrale e trajtuar, sipas gjendjes faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 290-2, ZK Çagllavicë;.....S=494m²;.....Dituriye Bytyqi.....”Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtesa të ndërtuara, në rrethinë ka ndërtesa individuale banimi;
- Terreni është i pjerrët nga jug-lindje në drejtim veri-perëndim , me disnivel ~3 m`;

- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, deri te rruga e planifikuar me Planin Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 290-1, ZK. Çagllavicë, me pronar Imer Fanda, ku për qasje në këtë parcelë është prezantuar pëlqimi dhënë nga pronari që përmes parcelës së tij të kaloj në parcelës e saj nr. 290-2, ZK. Çagllavicë, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 836/2020, dt. 24.02.2020;

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin dhe realizimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, të objektit janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në dispozitën urbanistike, e cila i është bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e Kushteve ndërtimore;
- 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:
 $S=612.53 \text{ m}^2 / 382.29 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 230.24 m^2 nën tokë /
Etazhitet: B+P+1
Sipërfaqja totale e parcelës e cila trajtohet është $S=494 \text{ m}^2$, sipërfaqja e cila është brenda vijës rregulluese gjegjësisht në kuadër të parcelës ndërtimore “L-17-24” të bllokut urban “L-17”;
- Etazhiteti i lejuar sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, të jetë max. P+2, Sipas projekt propozimit B+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:
 $S=494 \times 0.3=148.2 \text{ m}^2$ / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
 $S=188.29 \text{ m}^2$ / 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 tokë- suteran dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrumë;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës (ISPN) të jetë max. 450 m^2 ;
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 $S=450.0 \text{ m}^2$ / maksimale sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
 $S=382.29 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 230.24 m^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:
 $S=494 \times 0.6=296.4 \text{ m}^2$ / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
 $S=230.24 \text{ m}^2$ / 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:
 $S=494 \times 0.4=197.6 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015,
- 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 PRR "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;
- 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 vendpikim, 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 kritereve, normave dhe standardeve urbane, të planifikimit dhe arkitektonike të përcaktuara nga PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim".

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, 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 ndërtesës (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. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor 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, "Udhëzimit Administrativ i 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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- 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 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë 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 dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

VII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcela kadastrale nr. 290-2, 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 $S=438 \text{ m}^2$, 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 Planit i situacionit – "situacioni i ngushtë", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore me nr. 290-2, ZK Çagllavicë, me sipërfaqe totale $S=494 \text{ m}^2$. 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. 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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me 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 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 dhe investitorit);

IX. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor - projektin 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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

X. 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

Aplikuese/pronare Diturije Bytyqi, nga Peja, sipas kërkesës 05 nr. 350/03-53212/20 dt.05.03.2020, për rishqyrtimin e shkresës/kërkesës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-10796/20 dt.16.01.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 nr. 350/03-53212/20 dt.05.03.2020, për rishqyrtimin e shkresës/lëndës “Kërkesë për Kushte Ndërtimore” 05 nr. 350/02-10796/20 dt.16.01.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-10796/20 dt. 14.04.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-10796/20/2 dt. 14.05.2020, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- Fotokopja e letërnjoftimit të pronares Diturije Bytyqi dhe e përfaqësuesit Veton Kastrati;
- Certifikata e njësisë kadastrale, P-71914075-00290-2, ZK Çagllavicë, dhe kppen e planit 290-2, ZK Çagllavicë;
- Kopja e vërtetuar e aktit noterial “Autorizim”, përmes të cilit pronare Diturije Bytyqi nga Peja, autorizon Veton Kastrati, për përfaqësim pranë Drejtorisë së Urbanizmit dhe drejtorive tjera në Komunën e Prishtinës, e përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli, LRP nr. 4202/2019, dt. 22.10.2019 ;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Diturije Bytyqi, nr. 7609/20 dt. 13.01.2020;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Përfundim”, me referencë 2563 dt.20.11.2019, të lëshuar me dt. 22.11.2019 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;
- Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Deklaratë-Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 290-3, ZK. Çagllavicë, Sabri Murati, dhënë pronares të parcelës fqinje nr. 290-2, ZK. Çagllavicë, Diturije Bytyqi, pëlqimin për lejimin që të ndërtohet në afërsi deri në 100 cm nga kufiri kadastral, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 6020/2019, dt. 26.12.2019;
- Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Deklaratë-Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 291-3, ZK. Çagllavicë, Fahredin Veselaj, dhënë pronares të parcelës fqinje nr. 290-2, ZK. Çagllavicë, Diturije Bytyqi, pëlqimin për lejimin që të ndërtohet në afërsi deri në 100 cm nga kufiri kadastral, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 090/2020, dt. 09.01.2020;
- Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Deklaratë-Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 290-1, ZK. Çagllavicë, Imer Fanda, dhënë pronares të parcelës fqinje nr. 290-2, ZK. Çagllavicë, Diturije Bytyqi, pëlqimin për lejimin që nuk do të pengojë ndërtimin e shtëpisë së banimit atë si fqinje, pavarësisht planit rregullues që janë të grupuar në një gropacion L 17-24, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 089/2020, dt. 09.01.2020;
- Akti noterial “Deklaratë-Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 290-1, ZK. Çagllavicë, Imer Fanda, dhënë pronares të parcelës fqinje nr. 290-2, ZK. Çagllavicë, Diturije Bytyqi, pëlqimin për drejtë

të plotë për qasje që përmes parcelës kadastrane nr. 290-1, ZK. Çagllavicë, të kaloj në parcelës e saj nr. 290-2, ZK. Çagllavicë, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 836/2020, dt. 24.02.2020;

- Inqizimi gjeodezik i gjendjes faktike "Situacioni i terrenit në parcelat: 290-2", i punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu, me numër të licencës 75;
- Projektin ideor të punuar nga kompania N.Sh. "Vedesk Project", me certifikatës së regjistrimit të biznesit nr. 71087484;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/03-53212/20 dt.05.03.2020, për rishqyrtimin e shkresës/lëndës "Kërkesë për Kushte Ndërtimore" 05 nr. 350/02-10796/20 dt.16.01.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 5 Nr. 350/03-53212/20 dt. 08.04.2020, dhe "Plotësim dokumentacioni" 350/03-53212/20 dt. 07.05.2020, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Respektimi i distancave për hapje-dritare me parcelat fqinje, gjegjësisht të mos ketë hapje të dritareve në kthinat primare (qëndrim ditor, kuzhinë, tryezari, dhoma), në distanca minimale sipas normativave të parapara me Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim, përveq hapjeve për ventilim, hapjeve të kthinave sekondare si: banjo, depo, shkallë dhe garazhe lejohen hapjet ;
- Të përmirësohet projekti konceptual i prezantuar, përkatësisht prezantimi grafik i tij si dhe të prezantohet kopja digjitale – CD të vendoset i gjithë projekti në PDF dhe DWG;
- Të respektohen parametrat e ndërtimit, përkatësisht ISGJ – indeksi i sipërfaqes gjelbëruese.

Bashkangjitur me shkresën zyrtare "Plotësim Lënde" 05 nr. 350/02-10796/20 dt. 14.04.2020 dhe "Plotësim Lënde" 05 nr. 350/02-10796/20/2 dt. 14.05.2020, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni: Projekti ideor i përmirësuar, në kopje të butë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese N.SH. "Vedesk Project", me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 7108748.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr. 350/03-53212/20 dt.05.03.2020, për rishqyrtimin e shkresës/lëndës "Kërkesë për Kushte Ndërtimore" 05 nr. 350/02-10796/20 dt.16.01.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-10796/20 dt. 14.04.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-10796/20/2 dt. 14.05.2020, 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, me datë 15.08.2019 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 02.06.2020 deri me datë 06.06.2020, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 290-2, ZK. Çagllavicë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" dhe normat e planifikimit, kurse për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr. 290-3, ZK. Çagllavicë, kërkuasi ka prezantuar aktin noterial "Deklaratë-Pëlqim" nga pronari i saj, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 6020/2019, dt. 26.12.2019, pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr. nr. 291-3, ZK. Çagllavicë, kërkuasi ka prezantuar aktin noterial "Deklaratë-Pëlqim" nga pronari i saj, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë,

LRP.Nr. 090/2020, dt. 09.01.2020 dhe kërkuksi ka prezantuar aktin noterial "Deklaratë-Pëlqim", pronari i parcelës nr. 290-1, ZK. Çagllavicë, Imer Fanda, dhënë pronares të parcelës fqinje nr. 290-2, ZK. Çagllavicë, Dituriqe Bytyqi, pëlqimin për lejimin që nuk do të pengoi ndërtimin e shtëpisë së banimit atë si fqinjë, pavarësisht planit rregullues që janë të grupuar në një grupacion L 17-24, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 089/2020, dt. 09.01.2020;

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja në parcelë nga rruga e planifikuar me Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 290-1, ZK. Çagllavicë, me pronar Imer Fanda, ku për qajse në këtë parcelë është prezantuar pëlqimi dhënë nga pronari që përmes parcelës së tij të kaloj në parcelës e saj nr. 290-2, ZK. Çagllavicë, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 836/2020, dt. 24.02.2020;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç 'rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Dituriqe Bytyqi, në lagjen Prishtina e re, zona perëndim, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-53212/20 dt.05.03.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, "Agim Çavdërbasha", e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues Prishtina e re, zona perëndim, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1 të paraparë me këtë zgjidhje urbane, sipas prezantimit në situacion, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes"

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 Hapësiror 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 rrërimi 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, kërkuksi 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.

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuksit/ve, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/03-53212/20 dt. 05.03.2020, 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. 350/03-53212/20 DT. 16.06.2020

Zyrtare:
Ermira Muçiqi



Udhëheqëse e Sektorit:
Miniroza Berisha Prestreshi



Faqe 7 prej 7



Legjenda

- Kufiri i parcelave per ndertim
- Vija ndertimore
- Vija Rregulluese
- Kufiri i parcelave
- Kufiri i parcelave komunale
- Aksi i rruges
- Izohypset
- Rruget
- Obejektet e propozuara (e projektuar)
- Obejektet ekzisutese



Kontakt: +383 49 776 777
e-mail: vedeskiproject@gmail.com
Fushë- Kosovë

Projektues
Naser Surdullli ark
Veton Kastrati ark

Punoj
Veton Kastrati ark

Investitori
Difuzije Bytyqi

Objekti
Shtëpi Banimi B+P+1

Permbajtja e fletes
Situacioni i gjere

Faza	Data
Arkitektures	Janar 2020

Vendi	Perpjesa	Viz. nr
Çagllavicë Prishtinë	P= 1:250	1

Kushtet urbanistike Tersia F, Blloku L-17

494.00 m² sipërfaqja e te gjitha parcelave

494.00 m² sipërfaqja mbrenda vijes rregulluese

00291-3

$$494.0 \times 0.4 = 197.60 \text{ m}^2$$

Indeksi i shfrytezimit te parceles ISHP 0.4

197.60 m²

Indeksi i sipërfaqe se pergjithshme te parceles
ISP_N 450.00 m²

450.00 m²

Etazhitetit B+P+1

P+1

P+1

00291-2

P+1

S=188.29m²
B+P+1

S=198.60m²

P+1

00290-1

00290-3

Rrugë egzistuese (prone komunale)
Rr. Lura

Rr. Agim Çavdirbasha

Rruges sipas planit rregullativ

00289-1

00289-2

Hyrja ne Bodrum

Qasja ne rrugen e planifikuar

Kufiri prones

Kufiri prones

Kufiri prones

Kufiri prones

Kufiri prones

Kufiri prones