
	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>01-696</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 21,22 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës **05 Nr. 350/02-53708/24 dt.25.04.2024**, të pronarit **Burnist Hamidi**, Hajvali, Prishtinë, Rr. Dëshmorët e Morinës, Nr.16, Hajvali, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste, 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. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit **Burnist Hamidi**, Hajvali, Prishtinë, Rr. Dëshmorët e Morinës, Nr.16, Hajvali, Prishtinë, sipas kërkesës **05 Nr. 350/02-53708/24 dt.25.04.2024**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1457-0, ZK. Hajvali.

II. Lokacioni i parcelaës 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, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë ekzistuese urbane”, Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkesit dhe investitorët janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Plani Zhvillimor Komunal”, me referencë nr.04.350/01-39030/24 dt.22.03.2024, 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 klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.1457-0, me S=829m², me pronar: Burnist Hamidi me destinim “Arë e klasit 3”;
 - Totali i parcelave të trajtuar: S=829.00m².
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është pjerrët në drejtim jug-perendimor, me disnivel ~3m;
- Qasja në parcelë bëhet përmes rrugës ekzistuese-rrugë publike;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa afariste dhe ndërtesa banimi.

IV. Plani i situacionit – “zgjdhja urbane” e kompleksit është konceptuar me planifikimin e një ndërtesës afariste me etazhitet B+S+P+1, me sipërfaqe totale ndërtimore $S=795.57m^2/356.22m^2$ nëntokë dhe $439.35m^2$ me shpërndarje si në vijim: Bodrumi $S=267.92m^2$, Sutereni $S=176.60m^2$, Përdhesa $S=176.22m^2$, Kati I me $S=174.83m^2$.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës afariste në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, 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 Plani i lokacionit – “zgjdhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Për realizimin e ndërtesës afariste, është trajtuar parcelat kadastrale nr.1457-0, ZK.Prishtinë. Parcela kadastrale nr.750-8, ZK.Çagllavicë .
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e ndërtesës afariste, është:
 - nr.1457-0, me $S=829m^2$,

Totali i sipërfaqeve të parcelës të trajtuar për parcela ndërtimore: $S=829.00m^2$.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për “afarizëm” , (sipas projektit konceptual të prezantuar).
- Etazhiteti maksimal i lejuar dhe i miratuar, sipas PZHK-së, është P+1, i propozuar dhe i miratuar me këto kushte ndërtimore është B+S+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdheses ose suterren, sipas PZHK-së, është max.30%,
Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese e trajtuar me këto kushte ndërtimore është:
$$S=829.00m^2 * max.30\% = 248.70m^2 / sipas planit rregullues;$$
$$S=176.22m^2 / sipas projekt propozimit$$
- **ISHPN**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. **60%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:
$$S=829.00m^2 * max.60\% = 681.00m^2$$
$$S= 497.50m^2 / sipas projekt propozimit$$
- **ISHGJ**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.**40%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:
$$S=829.00m^2 * max.40\% = 331.00m^2 / sipas planit rregullues$$
$$S= 350m^2 / sipas projekt propozimit$$
- Parkingjet dhe shtigjet për këmbësor duhet të përbëjnë 20% e parcelës së lirë duke mos cenuar sipërfaqen e nevojshme për gjelbërim;
- 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 PZHK-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave duhet të jetë 5.00-10.00 m`;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max.0.45 m`;
- Vija ndërtimore duhet të jetë vija e skajshme e fasadës (ballkone, portiqe, loxha etj);
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga e planifikuar, të paraqitur në Planin e situacionit - “zgjdhja urbane” të parcelës;

- 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 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"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

V. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor dhe 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, 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;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiljarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;

- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.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 të zhvilluara në terren;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme
- Elaboratin, 3 kopje të forta për plotësimin e Indikatorëve të Arkitekturës së Qëndrueshme, me rritjen e shpëtës deri në 10%.

VI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- 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;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

VIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.1457-0, ZK. Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë "Arë e klasës 3", 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcela kadastrale nr.1457-0, ZK. Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 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 dhe sipas certifikatës së njësisë kadastrale kjo sipërfaqe është S=829m², sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”. 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.

X. 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/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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës dhe investitorit);

XI. 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 Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, 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.

XII. Kushtet e veçanta, nga Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve të Ministrisë së Infrastrukturës, për aplikim për leje ndërtimore, janë:

- Konfirmimi i lejimit të kyçjes në Rrugën Magjistrale Prishtinë – Gjilan, nga Departamenti përkatës i Ministrisë së Infrastrukturës dhe sipas Planit të situacionit – “zgjdhja urbane” e miratuar dhe trajtuar me kushtet ndërtimore për këtë kompleks.

XIII. 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.

Ar sy e t i m

Pronari **Burnist Hamidi**, Hajvali, Prishtinë, Rr. Dëshmorët e Morinës, Nr.16, Hajvali, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-53708/24 dt.25.04.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-53708/24 dt.25.04.2024 dhe për plotësim lëndë 05 Nr.070/01-73271/24 dt.06.06.2024 dhe 05 Nr.070/01-105388/24 dt.12.08.2024, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 07612-4, 612-3 dhe 1457-0, ZK.Prishtinë;
- Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal me referencë:04 Nr.350/01-39030/24 dt.22.03.2024, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodet Veton Kutllovci, gjeodet i licencuar me nr.26.
- Aktin noterial “Pëlqim” të lidhur te noterja Sevdije S.Krasniqi me LRP.Nr.9891/2024, me anë të cilit Burnisty Hamidi dhe Hysni Prelvukaj pronar i parcelës kadastrale nr.612-5, ZK.Prishtinë japin pëlqim reciprok njëri tjetri në distancë 0m për përdhese dhe 3m për katet tjera;
- Zgjidhjen Urbane dhe projektin konceptual të tipit të shtëpisë të punuar nga “Archipoints Group” Sh.p.k. me projektues Ertan Sylejmani dhe Meriton Bajrami.
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të pronarit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-53708/24 dt.25.04.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës afariste duke konstatuar se projektpropozimi nuk është në harmoni më kushtet dhe kriteret e planeve urbane në fuqi me anë të shkresës zyrtare “Plotësim dokumentacioni 05 Nr. 350/02-53708/24 dt.15.07.2024, ka kërkuar nga pala që për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, lëndën ta plotësoj si në vijim:

- Distanca nga kufiri anësor i parcelës duhet të jetë 0.5H, duke i kushtuar rëndësi të veçantë distancës nga kufijtë e parcelave të banimit individual;
- Bazuar në matjet gjeodezike nëpër parcelë kalon shtylla elektrike me largpërçues, të planifikohet distanca nga shtylla sipas udhëzimeve të organeve kompetente;
- Rrugët për qasje në ndërtesës të projektohen sipas normave në konsultim me inxhinjerin e makinerisë në kuadër të drejtorisë;
- Numri i parkingjeve të planifikohet për ndërtesë, në sipërfaqen nën dhe mbitokësore 30m²/1parking, duke mos cenuar sipërfaqen e nevojshme gjelbëruese dhe absorbuese në kuadër të parcelës;
- Analizat e kotave relative dhe absolute duhet të jenë të paraqitura në prerje dhe në situacion. Të prezantohet kotat relative dhe absolute;
- Të prerja A-A, niveli i bodrumit kalon mbi nivelin e terrenit, duke qenë se PZHK lejon maks P+1 dhe në rastin konkret kemi B+S+P+1, të korrigjohet niveli i bodrumit dhe të mos kaloj niveli mbi nivelin e terrenit ekzistues;

Drejtoria e Urbanizmit bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 26.06.2024.2024 deri me dt. 09.07.2024. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Pas shqyrtimit të kërkesave për plotësim dokumentacioni me 05 Nr.070/01-73271/24 dt.06.06.2024 dhe 05 Nr.070/01-105388/24 dt.12.08.2024, duke konstatuar se janë plotësuar kushtet dhe kriteret e planit si dhe legjislacionit të fuqi, kjo drejtori ka proceduar me caktimin e kushteve ndërtimore të përshkruara në këtë Vendim.

Drejtoria e Urbanizmit pas shqyrtimit të plotësimit të dokumentacionit, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Zhvillimor Komunal, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, 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 12 dhe 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planeve urbane 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: Situacioni i ngushtë/Zgjidhja Urbane, manuali gjeodezik për bashkimin dhe ndarjen e parcelave;

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-it.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-53708/24 dt.25.04.2024;

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Inspektionit, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

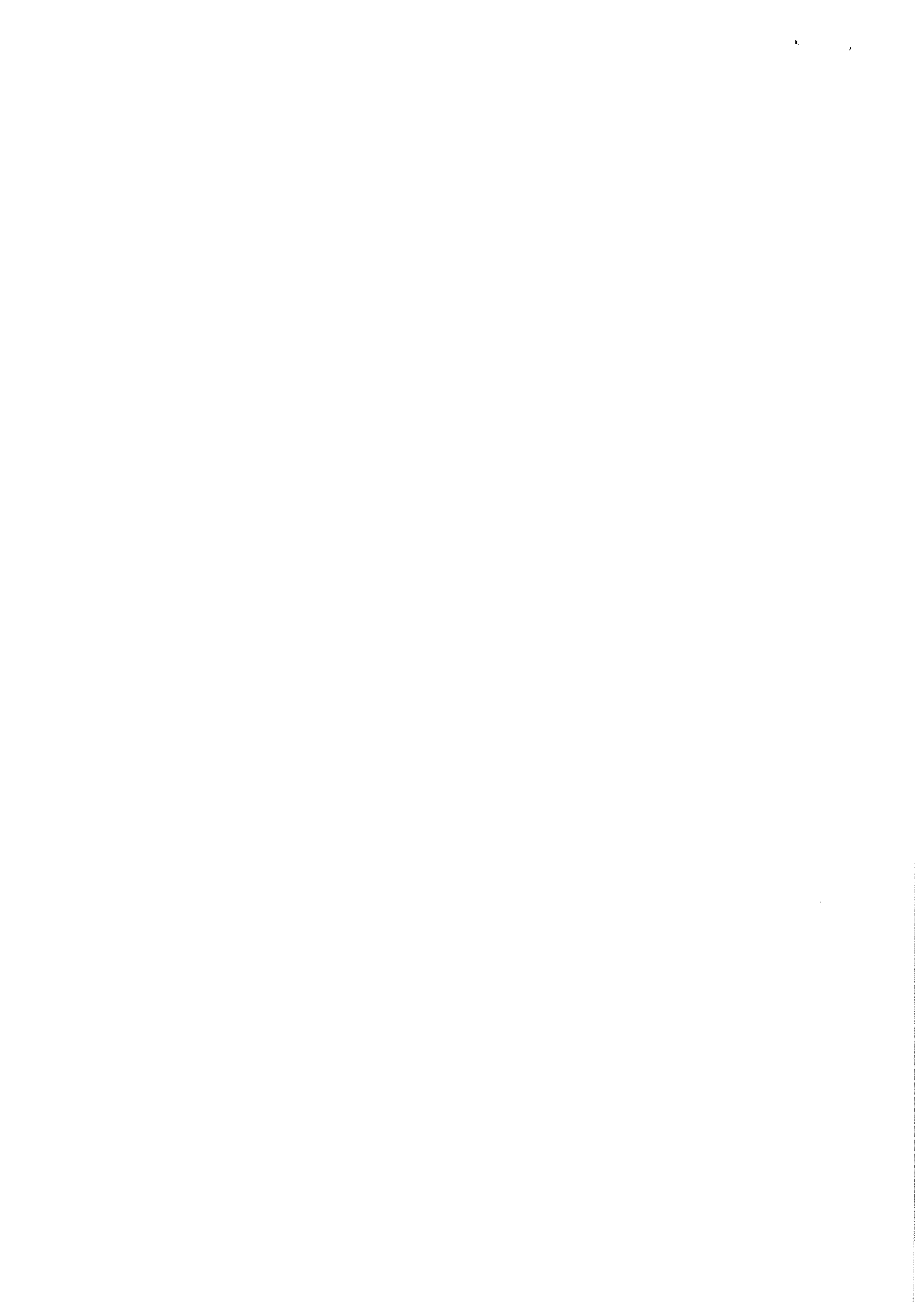
DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr.350/02-53708/24 dt. 04.10.2024

Zyrtari,
Anita Osmani



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





SIPËRFAQET BRUTO			
Nr.	ETAZHITETI	Mbi Tokë	Nën Tokë
B	BODRUMI	-	267.92
S	SUTEREN	88.30	88.30
P	PËRDHESA	176.22	-
1	KATI 1	174.83	-
Sip. sipas Projektit		439.35	356.22
Sip. e Gjellbërimit sipas projektit		795.57	
Numri i Parkingjeve		7	

Nr. Parcelave	Sip. Parcelës sipas Projektit (m2)	Sip. Parcelës Brenda V.Rr. (m2)	Sip. Parcelës Jashtë V.Rr. (m2)	Sip. e Lejuar për Shputë ISHP=0.4 (m2)	Indeksi i Sip. Ndërtuese ISPN=1.8 (%)	Sip. TOTALE Lejuar brenda V.Rregulluese (m2)	Sip. TOTALE Lejuar jashtë V.Rregulluese (m2)	Sip. TOTALE e Lejuar sipas ISPN (m2)	Sip. e Lejuar për Bodrum ISNT=0.6 (m2)	Sip. për Gjellbërim ISGJ=0.4 (m2)	
1	1457-0	829	829	0	331.6	0.8	663.2	0.0	663.2	497.4	331.6
		829.0	829	0	331.6		663.2		663.2	497.4	331.6

BIKËT KONIFERË (Cypripis Leylandii)
Fluoridhë 21'

BIKËT DRUIDORË (Aster Palmatum Empress II)
Kopulorë 20'

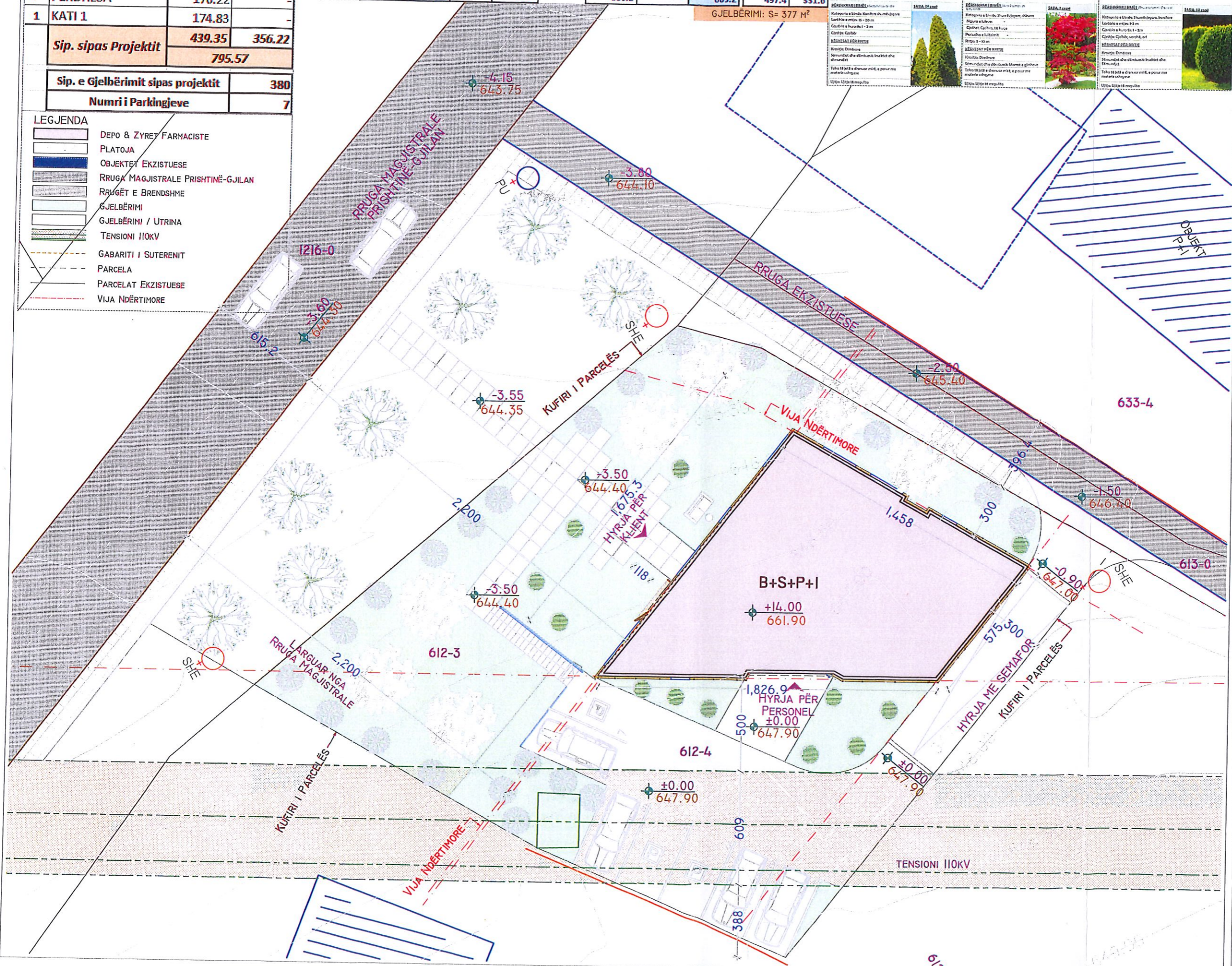
BIKËT KONIFERË (Thuja Orientalis Dorica)
Fluoridhë 20'

BIKËT DRUIDORË (Aster Palmatum Empress II)
Kopulorë 20'

BIKËT DRUIDORË (Aster Palmatum Empress II)
Kopulorë 20'

BIKËT DRUIDORË (Aster Palmatum Empress II)
Kopulorë 20'

- LEGJENDA**
- DEPO & ZYRE FARMACISTE
 - PLATOJA
 - OBJEKTET EKZISTUESE
 - RRUGA MAGJISTRALE PRISHTINË-GJILAN
 - RRUGËT E BRENDSHME
 - GJELBËRIMI
 - GJELBËRIMI / UTRINA
 - TENSIONI IIQKV
 - GABARITI I SUTERENIT
 - PARCELA
 - PARCELAT EKZISTUESE
 - VIJA NDËRTIMORE



PROJEKTUESI :
archipoints GROUP

INVESTITORI :
BURNIST HAMIDI

PROJEKTI :
PROJEKTI IDEOR PËR
DEPO & ZYRE FARMACISTE
B+S+P+I

VENDI :
PARCELA 612-3 & 612-4
ÇAGLLAVICË - PRISHTINË



ARCHICAD LICENSE
CERTIFICATE
3-4761768

PROJEKTANT:
ERTAN SYLEJMANI, IDA

NËNSHKRIMI:
ESylejmani

PROJEKTANT:
MERITON BAJRAMI, IDA

NËNSHKRIMI:
M.Bajrami

FAZA:
ARKITEKTURA

PËRMBAJTJA:
SITUACIONI

DATA: PRILL 2024

PËRPFJESA: 1:200

ORIENTIMI:

FAQJA: A-01

FLETA: A3

KODI:
BH-ZF-ÇA/PR-PI-A-01