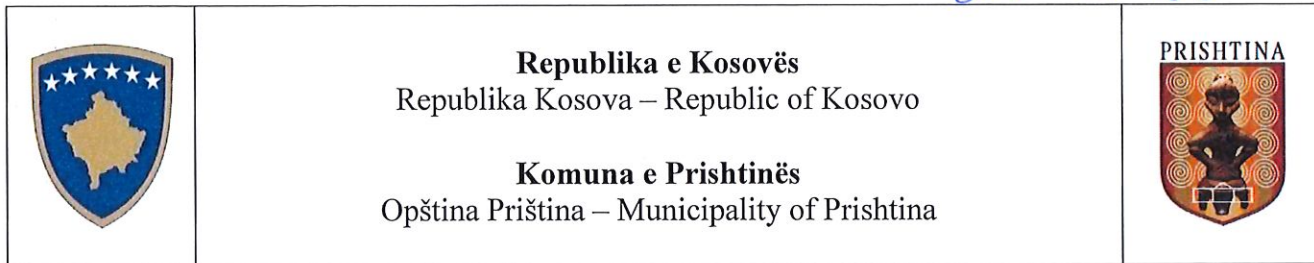


06-990



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. 350/02-71956/23 dt.04.06.2024, të aplikuesit Sami Morina, me vendbanim në Çagllavicë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e dy shtëpive individuale të banimit në Çagllavicë, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 21.11.2024, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Sami Morina nga Çagllavica, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-71956/23 dt.04.06.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dy shtëpive individuale të banimit me etazhitet P+1, në Çagllavicë në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1723-1 dhe 1723-2 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunalë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani këto parcela, shtrihen pjesërisht në zonën ekzistuese urbane dhe pjesërisht e planifikuar si ”Propozim i bashkangjitur i konstruksionit të zonës”. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar me Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal, me numër reference 04-350/01-16503/24 dt. 12.02.2024.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, është:
 - nr. 01723-1, me S= 406 m², me pronar Sami Morina - “tokë bujqësore e klasës II-të”.
 - nr. 01723-2, me S= 407 m², me pronar Sami Morina - “tokë bujqësore e klasës II-të”.
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit është e zbrazët dhe nuk ka ndërtesë të ndërtuar në të.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka një ramje të lehtë nga drejtimi veri në jug;
- Parcela ka qasje në rrugën ekzistuese në terren, pronë e Kuvendit Komunal.
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është banim individual.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e shtëpive individuale të banimit, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave 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 Planin e lokacionit, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi, gabariti i ndërtesave, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas dispozitës urbanistike, në përpjesë $P=1:200$, e cila është pjesë përbërëse e këtyre Kushteve Ndërtimore;
- Etazhiteti i objektit të jetë max. $P+1$.
- Sipërfaqja e ndërtesave/shtëpive në bazën e përdhësës duhet të jetë max. 30 % e sipërfaqes së parcelës, në rastin konkret 30% e parcelës 1723-1 dhe 30% e parcelës 1723-2 në bazë të ‘Situacionit të parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese.

Shtëpia 1

$S=441 \times 30\% = 132.30 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR/;

$S=102.57 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Shtëpia 2

$S=371 \times 30\% = 111.30 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR/;

$S=102.57 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit.

- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN) duhet të jetë 60%;

Shtëpia 1

$S=441 \times 60\% = 264.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR/;

$S=61.67 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Shtëpia 2

$S=371 \times 60\% = 222.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR/;

$S=61.67 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit.

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ) është 25% sipas Planit Rregullues, ndërsa 40% sipas Vendimit të Kryetarit.

Shtëpia 1

$S=441 \times 40\% = 176.40 \text{ m}^2$ / kërkohet sipas Vendimit të kryetarit

$S= 253.11 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Shtëpia 2

$S=371 \times 40\% = 148.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të kryetarit

$S=191.68 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHK-së dhe bazuar në projekt propozimin, koeficientin e shfrytëzimit të parcelës dhe etazhitetin e miratuar, ($B+P+1$) do të jetë sipas pikës 4 të paragrafit IV të kushteve ndërtimore dhe praktikat e aplikuar dhe është :

Shtëpia 1

Bodrumi = 61.67 m^2

Përdhesa = 102.57 m^2

Kati 1 = 104.62 m^2

Gjithësejt: 268.86 m^2 / 207.19 m^2 / mbi tokë dhe 61.67 m^2 nën tokë

Shtëpia 1

Bodrumi = 61.67 m^2

Përdhesa = 102.57 m^2

Kati 1 = 104.62 m^2

Gjithësejt: 268.86 m^2 / 207.19 m^2 / mbi tokë dhe 61.67 m^2 nën tokë

- Sipërfaqja e përgjithshme ndërtuese e ndërtesave/shtëpive 1 dhe 2, me etazhitet B+P+1, sipas projekt propozimit është $268.86 \text{ m}^2 \times 2 = 537.72 \text{ m}^2$
- Destinimi i shfrytëzimit të objektit të jetë për banim individual;
- Distanca në mes të vijës ndërtimore dhe vijës rregulluese sipas kushteve nga Plani Zhvillimor Komunal është $3.00 \div 5.00 \text{ m}$.
- Distanca në mes të objekteve individuale për banim duhet të jetë $5.00-10.00 \text{ m}$. Ne rastet kur sigurohet pëlqimi prej fqijut distanca mund të jetë edhe më e vogël mirëpo ne këto raste nuk lejohen hapje në kthinat për ndriqim primar por vetëm hapje të shkallëve, banjove dhe depove.
- Konzolla dhe streha e hyrjes lejohet $1,20 \text{ m}$ në raport me vijën rregulluese.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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;
- Në kuadër të objektit të parashihet një (1) vendparkim për veturë;
- Qasja në këtë objekt sipas projektit të prezantuar, bëhet nga rruga ekzistuese;
- Arkitektura e objektit të ri t'i përshtatet ambientit që e rrethon dhe vlerave ambientale;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës kadastrale;
- Gjatë ndërtimit të objektit, objektet fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate.

V. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1723-1 dhe 1723-2 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar Durim Hoxha, me licencë nr.183.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartë cekur, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr.1723-1 dhe 1723-2 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar, Planit të situacionit "zgjidhja urbane" si dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartë cekura, nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

VIII. 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 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 përdhese, 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 përdhese 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.

IX. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1723-1 dhe 1723-2 Z.K Çagllavicë në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "Arë e Klasës 2", 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 parcelat e parapara 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/ pronarit të parcelës.

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1723-1 dhe 1723-2 ZK Çagllavicë në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 2", kërkohet që

paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelave ndërtimore, prej S=406 m² për parcelën 1723-1 dhe S=407 m² për parcelën 1723-2. 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

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. 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.

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 “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 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.

XII. 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

Pronari Sami Morina nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-71956/24 dt.04.06.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dy shtëpive për banim individual me etazhitet B+P+1 , në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr.01723-1 dhe 01723-2 , ZK Çagllavicë;
- Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal, me numër reference 04-350/01-57255/21 dt.14.03.2023.
- Inçizimin gjeodezik, të parcelës me rrethinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Durim Hoxha, me numër të licencës 183.

- Projektin ideor për shtëpitë individuale në parcelat e lartë cekura, të hartuar nga "Dea Group" sh.p.k me numër identifikues 811454636 dt. 11.09.2020.
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit të Sami Morinës.
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planit Zhvillimor Komunal, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit ideor me "zgjidhjen urbane" të prezantuar, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale nr.1898-3, ZK.Çagllavicë shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, në kuadër të zonës ndërtimore ekzistuese dhe pjesërisht e planifikuar si "Propozim i bashkangjitur i konstruksionit të zonës".

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të kërkesës nr. 05-350/02-71956/24 dt. 04.06.2024 të pronarit Sami Morina, kritereve të Planit Zhvillimor Komunal, vizitës në terren, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik me datë 30.09.2024. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë 5 ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore. Etazhiteti i propozuar B+P+1, përkatësisht është miratuar duke u bazuar në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim, etazhitetit të rrethinës në diametër prej 50m.

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 parcelave në rrugën ekzistuese dhe është konstatuar si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Sami Morina, në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-71956/24 dt.04.06.2024, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese me nr. të parcelës 1723-13 ZK Çagllavicë, për dy ndërtesat banimore me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese në raport me parcelat 01723-1 dhe 01723-2, Zk. Çagllavicë. Kyçjet duhet të përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, 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 7,8 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e PZHK-së për atë hapësirë, në harmoni me rrethinën si dhe distancën adekuate nga 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 -"zgjidhja urbane"dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale.

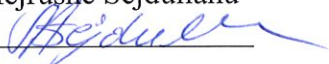
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI

Ky vendim u printua në 4 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/02-71956/24 dt. 21.11.2024

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu



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

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

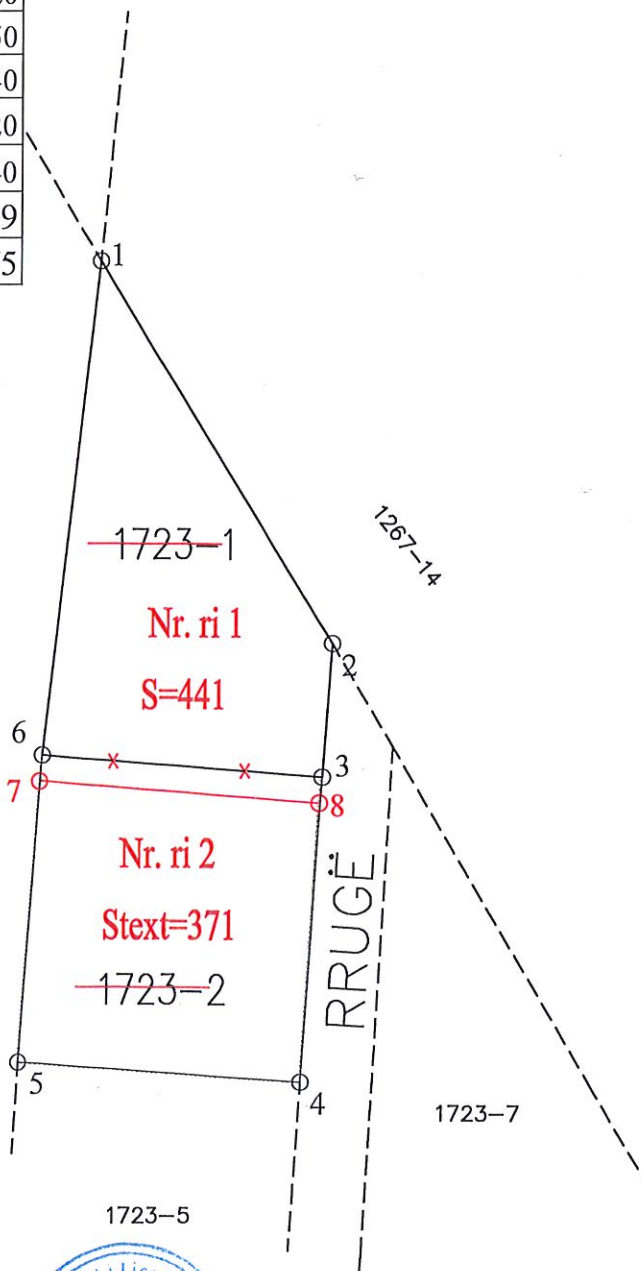
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozimi i ndarjes sedhe bashkimit parcelave.

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :1723-1, 1723-2

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1:500

Nr	Y	X
1	7511371.900	4720278.580
2	7511387.920	4720252.620
3	7511387.290	4720243.550
4	7511385.950	4720222.740
5	7511366.510	4720224.020
6	7511368.070	4720244.940
7	7511367.941	4720243.209
8	7511387.176	4720241.775



— Gjendja kadastrale e re

— Gjendja kadastrale e vjeter

Rilevoi / Snimio: Durim Hoxha

Nr. i licencës / Br. licence: 183

Nënshkrimi / Potpis:

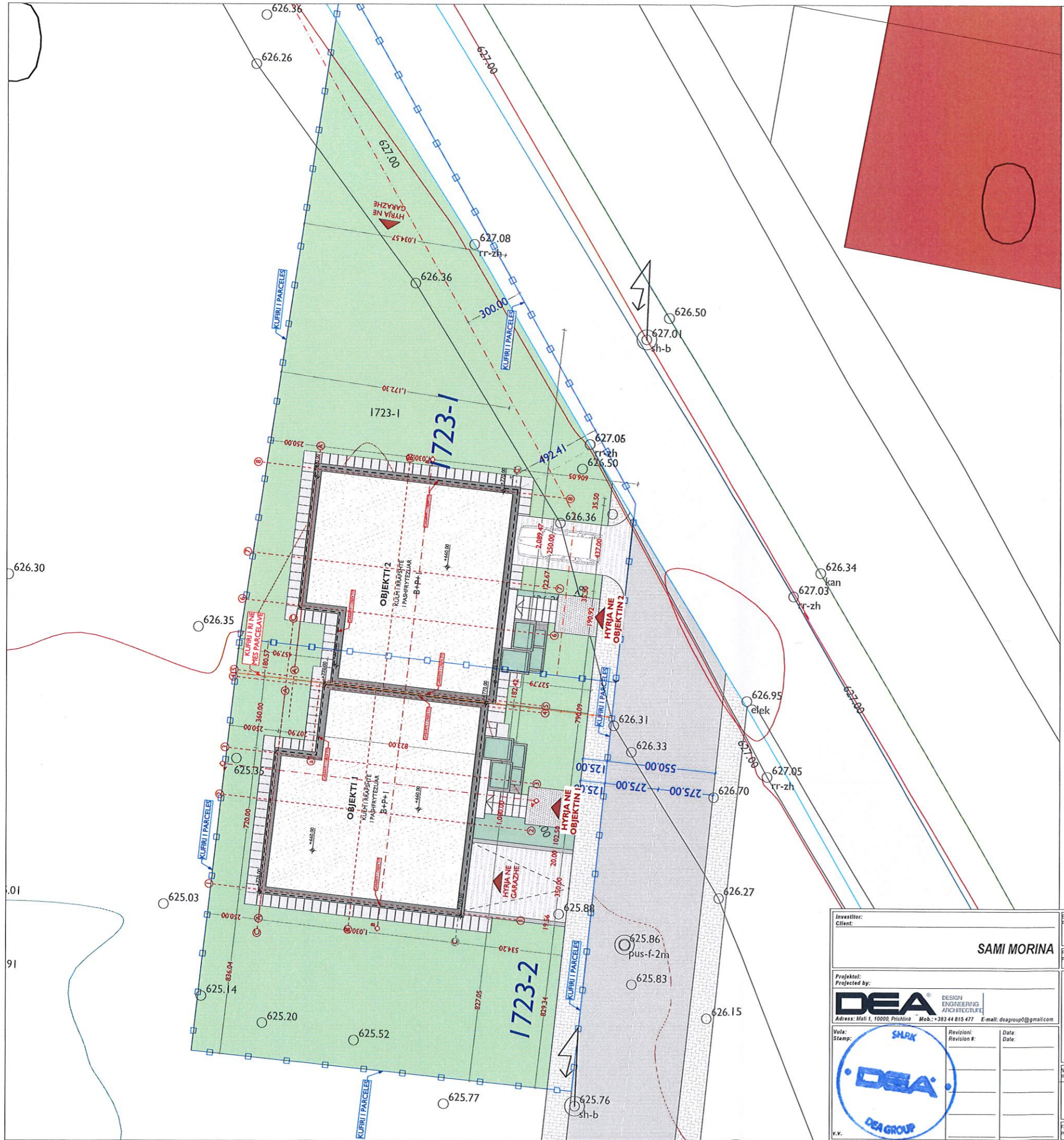
Data e rilevimit / Datum snimanja: 18.11.2024



Aprovi / Usvojio: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



KALKULIMI I SIPËRFAQEVE TË PROPOZUARA PER 2 HYRJET	
Niveli	Sip./m2/
1 Bodrumi (Objekti 1 dhe 2)	123.34
2 Përdhesa (Objekti 1 dhe 2)	205.14
3 Kati 1 (Objekti 1 dhe 2)	209.24
TOTAL	537.72
4 Siperfaqja e parcelave: 01723-2 dhe 01723-1	814.00

SIPËRFAQE NDËRTUESE NËN TOKË DHE MBI TOKË	
Sipërfaqe Nëntokë	Sip./m2/
1 Bodrumi	123.34
Sipërfaqe Mbi Tokë	Sip./m2/
2 Përdhesa+Kati 1	414.38

RAPORTI I SIPËRF. NDËRTUESE DHE TË JASHTME		
Destinimi	Sip./m2/	Raporti /%
1 Shputa-Përdhesa	205.14	25.20%
2 Parteri dhe sip. Tjera jugjelbruese	138.85	17.05%
3 Sipërfaqe gjelbruese	470.00	57.74%
4 Siperfaqja e parcelës	814.00	100.00%

KOEFCIENTAT NDËRTIMOR SIPAS PROPOZIMIT		
IshPKZh	Indeksi i shfrytëzimit te parcelës kadastrale për zhvillim	
	IshPKZh = 25.20 % (0.252)	
	$205.14/814.00 =$	25.20%
SGjAP	Sipërfaqja gjelbruese e absorbuese e parcelës	
	SGjAP = 57.74 % (0.577)	
	$470.00/814.00 =$	57.74%
ISN	Indeksi i sipërfaqes së ndërtuar	
	ISN = 50.90% (0.509)	
	$414.38/814.00 =$	50.91%
SNP	Sipërfaqja nëntokësore e parcelës	
	SNP = 15.15 % (0.151)	
	$123.34/814.00 =$	15.15%

Investitor: Client:	SAMI MORINA		Emri i projektit: Project name:	OBJEKTE BANIMI INDIVIDUAL B+P+1		Vendi i ndërtimit: Location:	CAGLLAVICË, PRISHTINË Nr. parc 01723-2 dhe 01723-1	
Projektoi: Planner:	DEA DESIGN ENGINEERING ARCHITECTURE Adresa: Mafi 1, 10000, Prishtinë Mob.: +383 44 815 477 E-mail: deagroup@gmail.com		Faza e projektit: Project phase:	-ARKITEKTURA-		Niveli i projektit: Project level:	Projekti Ideor	
Vula: Stamp:			Projektuesi: Planner:	Venera ALIMUSAJ, IDA	Hënshkrimi: Signature:	Kontrolluesi: Checked by:	Driton MURIQI, IDA	Hënshkrimi: Signature:
Revizioni: Revision #:		Data: Date:	Projektuesi: Planner:	Orgela ALIU, IDA		Projektuesi: Planner:	Agon GASHI	
			Projektuesi: Planner:	Fortesa SHERIFI				
v.v.			Emri i projektit: Project #:	SITUACIONI I GJERË				
Formati: Paper Size:	A3 (420x297mm)	Data: Date:	2024	Përpjesa: Scale:	1:200	Nr. follet: Page #:	A.00	