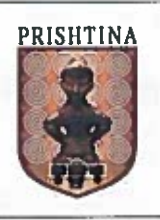




Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-1468



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-136924/21 dt. 14.07.2021, të aplikuesit/pronarit: Xhavid Krasniqi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 04.03.2022, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit: Xhavid Krasniqi me adresë në rr. “Xhavit Ahmeti”, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-136924/21 dt. 14.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 961-2; ZK Prishtinë.

II. Lokacioni/parcela kadastrale të lartcekur, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZHU-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU", me referencë nr. 04-350/01-120534/21 dt. 28.06.2021, të lëshuar me dt. 28.06.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
-Nr. 961-2; ZK Prishtinë; S=2783m²; Xhavid Krasniqi; “Pemishtë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja në parcelën kadastrale nr. 961-2; ZK Prishtinë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 961-1 dhe 962-1; ZK Prishtinë, me gjendje faktike rrugë e pa shtruar;

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

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban PZHU-së, është “ndërtim individual”;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 961-2; ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S=140.25m^2 / 140.25 m^2$ mbi tokë dhe $0.00 m^2$ nën tokë
 - Etazhitet: P+0
- Parcela kadastrale 961-2; ZK Prishtinë ka sipërfaqe të përgjithshme $S=2783m^2$, ndërsa brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore kjo sipërfaqe është $S=2264m^2$, e cila do të trajtohet për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, dhoma gjumi etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, sipas Planit Zhvillimor Urban PZHU-së është max. I ÷ III etazhe, e propozuar dhe e miratuar P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabariti të përdhësës, sipas PZHU-së është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 - $S=2264 \times 0.3 = 679.20m^2$ / lejuar sipas PZHU-së
 - $S=140.25m^2$ / 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 gabaritetit 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.
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 - $S=2264 \times 0.6 = 1358.40m^2$ / lejuar sipas PZHU-së
 - $S=0.00m^2$ / sipas projekt propozimit.
- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit 01 nr. 031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 - $S=2264 \times 0.4 = 905.60m^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit
 - $S=1980m^2$ / sipas projekt propozimit.
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas PZHU-së, është 0.6-0.8 (60% - 80%). Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrume:
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
 - $S=2264 \times 0.6$ (60%) = $1358.40m^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së
 - $S=2264 \times 0.8$ (80%) = $1811.20m^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së
 - $S=140.25m^2$ / sipas projekt propozimit
- Qasja në parcelën kadastrale nr. 961-2; ZK Prishtinë, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 961-1 dhe 962-1; ZK Prishtinë, me gjendje faktike rrugë e pashtuar;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H.

- Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5m' për rrugë me gjerësi deri në 7m';
 - jo më pak se 7.5m' për rrugët me gjerësi 7÷15m';
 - jo më pak se 10m' për rrugët me gjerësi mbi 15m';
 - Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe 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;
 - Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
 - Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
 - Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
 - Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.
 - Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

V. **Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale 961-2; ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, të përcaktuara me Planit Zhvillimor Urban/PZHU-së dhe sipas propozimit të kërkuarit dhe miratimit nga kjo Drejtori, bazuar në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes të punuar nga gjeodeti i licencuar, bashkëngjitur këtij Vendimi. Andaj kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelës 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 Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga gjeodeti i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. **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.

VII. **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 përdheshë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdheshë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale – perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të “Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim”;
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;

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 e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me bashkëpronarët/investitorët. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 961-2; ZK. Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Pemishtë 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, sipas Plani i situacionit – “Situacioni i ngjushë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në



sipërfaqe prej S=2264 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.

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 “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. 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. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet:

Duke u bazuar në Nenit 21, të Ligjit 04/L-174 Për Planifikim Hapësinorë, konkretisht pika 6, në cilën citohet: “Kushtet ndërtimore duhet të kërkojnë bazë ligjore të drejtës për qasje nga parcela kadastrale në rrugë publike”. Andaj, parcelat kadastrale nr. 962-1 dhe 961-1; ZK. Prishtine përmes së cilave do të bëhet qasja në parcelën kadastrale nr. 961-2; ZK. Prishtinë t'i ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga tokë bujqësore në destinim infrastrukturor – rrugë private. Poashtu, të bëhet ndarja e profilit të rrugës për zgjerim sipas kriterëve të planit, e profiluar sipas dimensioneve 1.25-5.5m` (trotuar-rrugë) sipas situacionit të bashkëngjitur;

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

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari: Xhavid Krasniqi, me adresë në rr. “Xhavit Ahmeti”, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-136924/21 dt. 14.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore. Me kërkesë për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-136924/21 dt. 14.07.2021, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar *dokumentacioni dhe provat, si në vijim:*

- *Dëshminë mbi pronësinë / certifikata e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 961-2; ZK. Prishtinë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-00961-2; ZK. Prishtinë, në emër të pronarit Xhavid Krasniqi, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Xhavid Krasniqi, nr. 127596/21 dt. 02.07.2021;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Xhavid Krasniqi;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU”, me referencë 04-350/01-120534/21 dt. 28.06.2021, të lëshuar me dt. 28.06.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale 961-2; ZK. Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Veton Kutllovci, me nr. të licencës 26;*
- *Manuali për ndarjen e parcelën kadastrale 961-2; ZK. Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Veton Kutllovci, me nr. të licencës 26;*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor / projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit / shtëpisë familjare, dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “Reform Architecture” sh.p.k, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811397977;*

- Akti noterial “Deklaratë” e lidhur në mes të Driton Krasniqi dhënë Xhavid Krasniqi për qasje deri në rrugë publike, e përpiluar tek notere Vizhdane Kuçi, në Prishtinë, LRP nr. 14748/2021, dt. 14.09.2021;
- Akti noterial “Deklaratë” e lidhur në mes të Xhemail Krasniqi dhënë Xhavid Krasniqi për qasje deri në rrugë publike, e përpiluar tek notere Vizhdane Kuçi, në Prishtinë, LRP nr.12675/2021, dt. 19.08.2021;
- Fotot e lokacionit;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-136924/21 dt. 14.07.2021, për kushte ndërtimore, shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur me kërkesë, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 961-2; ZK. Prishtinë, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim individual”, duke përfshirë edhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së vendosjes së çështjes administrative;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare “Plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 nr. 350/02-136924/21 dt. 14.07.2020, të datës 12.08.2020, ka kërkuar nga aplikuesit që t’i prezantojnë kësaj drejtorie: *Bazuar në kërkesën e parashtruar, parcela kadastrale nr. 961-2, e cila trajtohet për caktimin e kushteve ndërtimore, nuk ka qasje deri në rrugë publike, andaj, të sigurohet qasja deri tek rruga publike dhe bazuar në kriteret e planit të respektohet distanca e ndërtesës nga parcela fqinjë sipas dimensioneve: nga kufiri i parcelës 0.5-0.75H dhe mes ndërtesave 1-1.5H, ose të prezantohet pëlqim për distanca më të vogla.*

Aplikuesi me shkresën “Plotësim Lënde” i ka prezantuar pikat e kërkuara me shkresës zyrtare 05 nr. 350/02-136924/21/1 dt. 20.08.2021, përkatësishtë pëlqimet: *Akti noterial “Deklaratë” e lidhur në mes të Driton Krasniqi dhënë Xhavid Krasniqi për qasje deri në rrugë publike, e përpiluar tek notere Vizhdane Kuçi, në Prishtinë, LRP nr. 14748/2021, dt. 14.09.2021 dhe Akti noterial “Deklaratë” e lidhur në mes të Xhemail Krasniqi dhënë Xhavid Krasniqi për qasje deri në rrugë publike, e përpiluar tek notere Vizhdane Kuçi, në Prishtinë, LRP nr.12675/2021, dt. 19.08.2021 e poashtu situacionet me distancat e respektuara;*

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 09.09.2021 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 13.09.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, konkretisht dispozitat për zbatim të tij, konkretisht, njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet “Ndërtim individual”, ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me I+III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.2÷0.3 dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.6÷0.8. njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është 1÷1.5H, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht 0.5÷0.75H, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Plani i situacionit – “Projektit konceptual” të prezantuar, është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban. 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 shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Xhavid Krasniqi, me adresë në rr. “Xhavit Ahmeti”, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05 Nr. 350/02-136924/21 dt. 14.07.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+0, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo.”

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit –“Situacioni i ngushtë”, me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues, Manuali për ndarjen e parcelën kadastrale 961-2; ZK. Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Veton Kutillovci, me nr. të licencës 26.

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

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkueseve, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-136924/21 dt. 14.07.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-136924/21 dt. 04.03.2022**

Zyrtare,
Marigona Gashi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



PROJEKTI IDEOR

EMRI I PROJEKTI:
**SHTËPI INDIVIDUALE
P+0**

LOKACIONI:
Prishtinë

INVESTITOR:
Xhavid Krasniqi

SITUACIONI I GJËRË

PËRPIESA	FORMATI	NR. I FLETES
P=1:200	A3	04
SIPERFACIA BRUTO:	SIPERFACIA NETO:	
S=00m ²	S=00m ²	



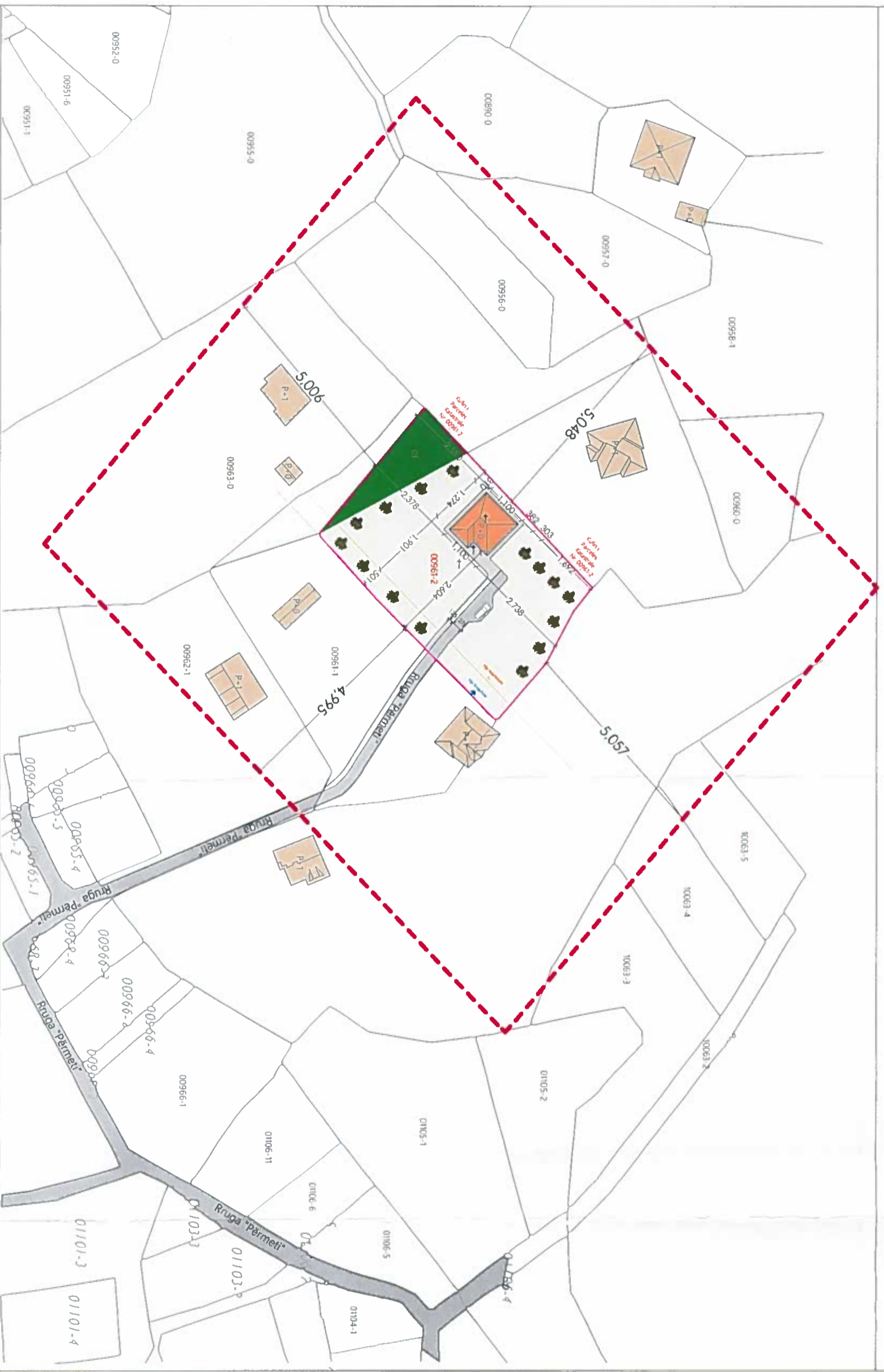
PUNUAN:

PROJEKTI	REDAKIMI	VERIFIKIMI
PROJEKTI	REDAKIMI	VERIFIKIMI
PROJEKTI	REDAKIMI	VERIFIKIMI

VULLA: _____

LEGJENDA:

Zona 01 Gjelbrim	307.44m ²
Shpula e Ndërtimit	140.25m ²
Rruga - Trotuari	187.22m ²
Sipërfaqja Totale	2785.60m ²





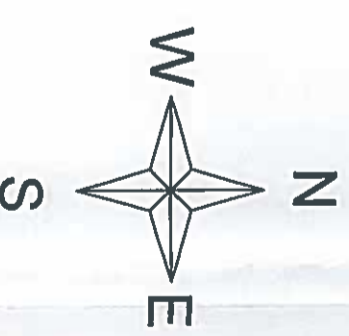
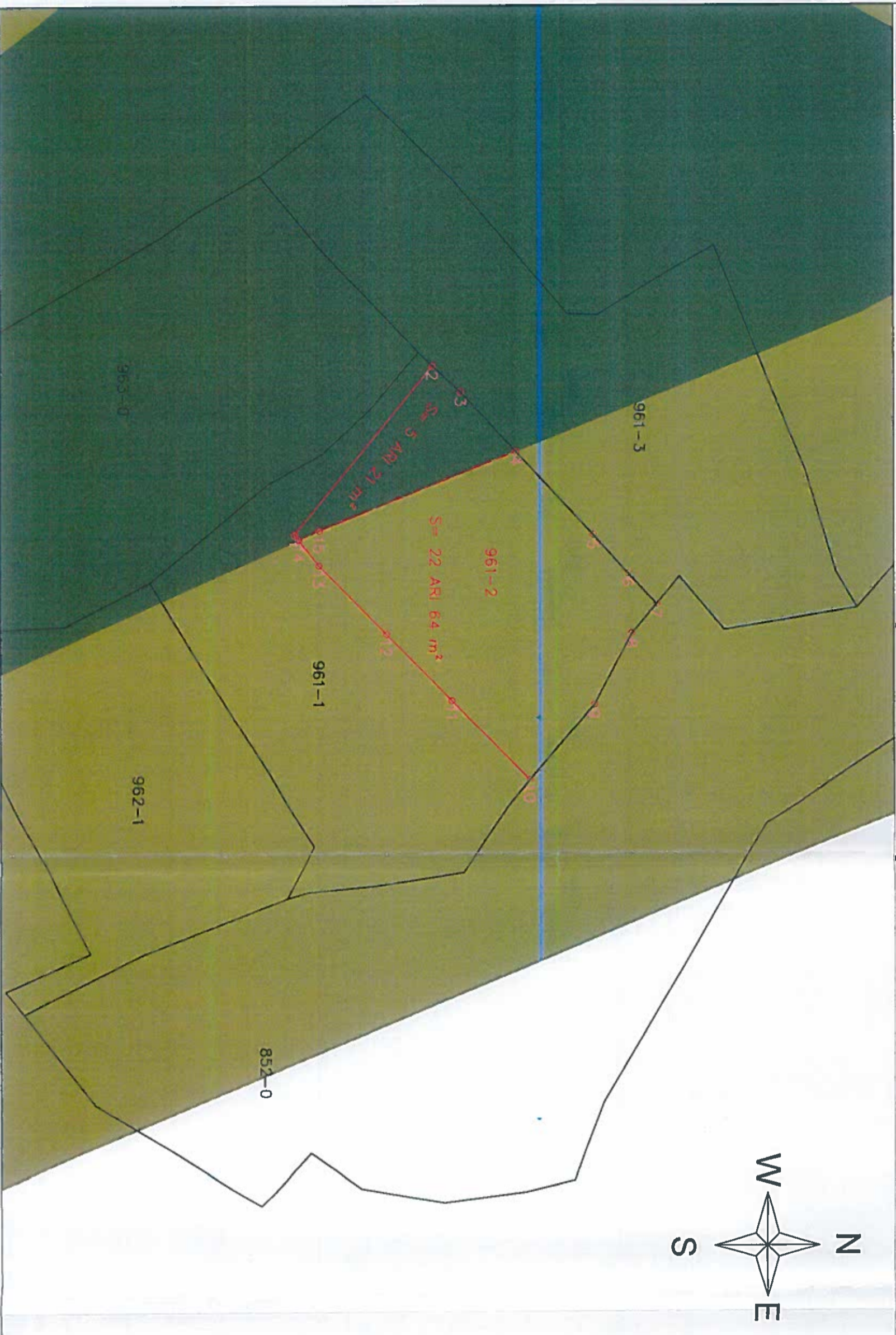
Zona kadastrale/ Cadastral zone: Prishtinë
 Njësia kadastrale/ Cadastral unit: Prishtinë

Republika e Kosovës
 Republika Kosova - Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës

Opstina Prishtina - Municipality of Prishtina

Numri i lëndës : _____
 Shkalla e zvoglimit/ Factor scale 1 : 800



Manuali i ndarjes për Parcelën me nr.961-2

Sistemi Koordinativ:
 KOSOVAREF 01

- Legjenda**
- Parcela në trajtim
 - Parcelat Kadastrale
 - PZHU – Gjelbërim
 - PZHU – Ndërtim
 - individual

Lista e Koordinatave	
Nr	X
1	7514891.970 4725910.680
2	7514859.210 4725937.660
3	7514864.300 4725943.150
4	7514875.927 4725953.869
5	7514892.240 4725968.910
6	7514899.790 4725975.700
7	7514905.800 4725981.210
8	7514911.627 4725976.331
9	7514925.316 4725969.061
10	7514939.950 4725956.450
11	7514924.450 4725941.270
12	7514911.540 4725928.540
13	7514898.080 4725915.380
14	7514893.006 4725911.485
15	7514891.222 4725915.516

Punoj: Veton Kutllovci

Nr. Licenses: 26



Data: 13.12.2021