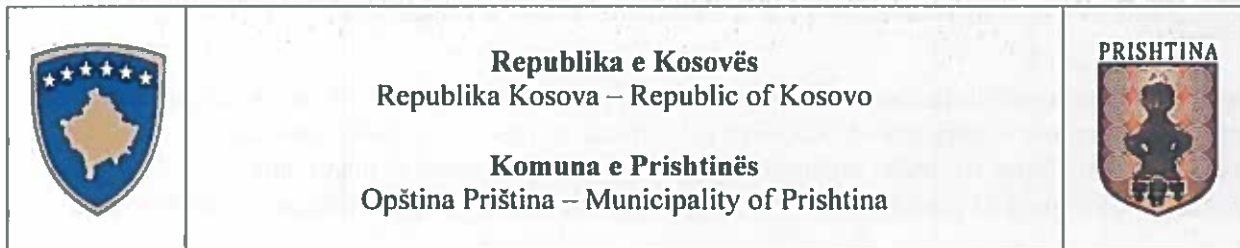


REPUBLIKA
01-121



Në bazë të dispozitave të nenit 21,22,44 dhe nenit 132 paragrafi 4 dhe 5 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, 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. 350/02-20689/23 dt.27.01.2023, të pronarit, Ismet Duli nga Prishtina, rr. Armend Daci, Aktash III-3, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale me afarizëm, në kuadër të PZHU-së, në Prishtinë, në procedurë të rregullt administrative, me datë 23.02.2024, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit, Ismet Duli nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-20689/23 dt.27.01.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me afarizëm me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2675-6 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, 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 “Banim i mesëm”.

Pronari me shkresën “Informim nga PZHU”, me referencë nr.04-350/01-229655/22 dt.31.10.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, dhe sipas këtij plani blloku është i planifikuar me destinim, “Ndërtim i mesëm dhe ndërtim i lartë”.

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:
Numri i parcelës kadastrale është 2675-6, me S= 310 m² e evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02675-6 ZK Prishtine, tokë ndërtimore me S=232m² dhe shtëpi banimi me sipërfaqe 78 m², me pronarë Ismet Duli;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në parcelën kadastrale për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit ekziston ndërtesa e përkohshme me etazhitet P+0, e ndërtuar e dhe e evidentuar në kopje të planit dhe çertifikatë të njësisë kadastrale.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i rrafshet ;
- Parcela ka qasje direkte në rrugën e planifikuar dhe rrugën ekzistuese “Armend Daci” në terren.



IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë-dyshe të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban 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 Plani i lokacionit – “Situacioni i ngushtë”;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, pas ndarjes se parcelës shtrihet në “Banim të mesëm”;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2675-6 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare me afarizëm, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S=369.17 \text{ m}^2/239.08 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 119.54 m^2 nën tokë /
 - Etazhitet: B+P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare me afarizëm, të jetë për banim familjar dhe afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare me afarizëm, sipas Planit Zhvillimor Urban është max. I ÷ III etazhe, e propozuar dhe e miratuar B+P+1;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
Ndërtesë individuale banimore me afarizëm:
 $S=310 \times 0.3= 93.0\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,
 $S=119.54 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit, 30%+10%/Sipas Vendimit të Kryetarit për Arkitekturë të qëndrueshme.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
Ndërtesë individuale banimore me afarizëm:
 $S=310 \times 0.6=186.0\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=119.54 \text{ m}^2$; /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 me afarizëm:
 $S=310 \times 0.4=124.0\text{m}^2$ / e lejuar sipas PZHU-së/
 $S=119.54 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit me kulm të gjelbër, bazuar në Vendimin e Kryetarit/.
- Koeficienti i ndërtimit (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 me afarizëm:
 $S=310 \times 0.8=248.0\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,
 $S=239.08\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit.
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 2675-6 ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës ekzistuese, “Armend Daci”, me gjendje faktike infrastrukturë-rrugë egzistuese;
- 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. Të

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 protokoluar 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;
- Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë të punohet elaborati për Arkitekture te Qëndrueshme, për arsye të shfrytëzimit të parcelës për 10% me shume se maximumi i lejuar i ISHP-se të përcaktuar me PZHU;
- 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.

V. **Kyçja në infrastrukturë** – marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

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

VI. **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 përdhesë, 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 përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;



- 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;

VII. 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 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 me kerkese);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar me kerkese);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

VIII. 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.

IX. 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 Ismet Duli nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-20689/23 dt. 27.01.2023, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore me afarizem, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 Nr.350/02-20689/23 dt. 27.01.2023, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje e vërtetuar e Certifikatës së njësisë kadastrale nr. P-71914059-02675-6, ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 2675-6 ZK Prishtinë;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Ismet Duli;*

Faqe 4 prej 6

- *Informimi nga Plani Zhvillimor Urban nr. 04-350/01-229655/22 dt. 31.10.2022;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ismet Duli, nr. 17894/23 dt. 24.01.2023;*
- *Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "EngGroup" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me nr. 810502759;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni i terrenit" për parcelën kadastrale nr. 2675-6 ZK Prishtinë, i punuar nga kompania "Geo-Group" me nr. të licensës 47, dt. e rilevimit 15.10.2020;*
- *Projektin ideor të punuar nga kompania "Eng Group" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me nr. 810502759;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-20689/23 dt. 27.01.2023, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, 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:

Aplikuesi, me kërkesën 05 Nr.350/02-20689/23 dt. 27.01.2023, ka kërkuar nga kjo drejtori, hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2675-6 ZK Prishtinë, konkretisht në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të paraparë me destinim “ndërtim i mesëm”.

Në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit urb-arkitektonik të projektit konceptual-“zgjdhja urbane”, të prezantuar, dhe krahasimit të tij me kriteret urbane të përcaktuara me Planin Zhvillimor Urban, është konstatuar se hapësira në trajtim shtrihet në zonë të destinuar si “ndërtim i mesëm”, ndërsa sipas kërkesës dhe projekt propozimit të prezantuar, janë propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, gjë e cila është në kundërshtim me destinimin e përcaktuar me PZHU, e që është “ndërtim i mesëm”.

Kjo drejtori, pas analizimit të një rasti tjetër të trajtuar (bazuar në parimin e analogjisë), dhe duke u bazuar sqarimin e dhënë përmes Vendim i MMPH-së, Nr. A-236/18 dt.17.09.2018, ku thuhet se, citoj: “Plani Zhvillimor Urban 2012-2022”, tek pika 5.2.5 “Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit”, janë të definuara kategoritë e ndërtimit dhe etazhiteti dhe se parcela minimale për aplikim prej 30 ari, nuk vlen për ndërtime të objekteve individuale, e as për banim të mesëm, por vlen për objekte kolektive e që në rastin konkret është i pazbatueshëm”, ka vazhduar procedurën administrative për shqyrtimin e mëtejme të kërkesës, dhe pas analizimit urb-arkitektonik të projekt propozimit të prezantuar, ka konstatuar se i njëjti, është hartuar në harmoni me parametrat urban të përcaktuar me PZHU, përkatësisht janë përvetësuar vlerat maksimale të ISHP dhe ISPN për banim individual, të cilat përputhen me vlerat minimale të ISHP dhe ISPN për banim të mesëm.

Në vazhdim të procedurës, pas konstatimit se projekt propozimi është në harmoni me kriteret e Planit Zhvillimor Urban dhe me rregullativën tjetër ligjore në fuqi, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në 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 19.04.2023, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, 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 23.04.2023. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

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, përkatësisht në dispozitat për zbatim të tij, konkretisht Kapitulli 5.0, lidhur me rregullativën ligjore të dokumentit të planifikimit

përcaktuar me PZHU-në, konstatimet se projekti propozimit është harmoni me ato parametra, përkatësisht është propozuar ndërtimi i ndërtesës me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.3 (i lejuar $0.3 \div 0.4$), dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.8 (i lejuar $0.8 \div 1.2$).

Bazuar në pikën 5.2.5. *Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, pasi që gjerësi e rrugës ekzistuese është me gjerësi prej 5 deri në 7 m, në bazë të asaj gjerësie është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesës, 5m. Ndërsa, pozicionimi i ndërtesës së planifikuar, në anën verilindore dhe juglindore, është bërë në distancë të përcaktuar me PZHU, e që është $0.5 \div 0.75H$, nga kufiri i parcelës, ndërsa për distancën nga kufiri i parcelave përreth kadastrale nr. 2675-7 ZK Prishtinë, është kërkuar të prezantohet pëlqimi nga pronari i saj, i cili edhe i është prezantuar kësaj drejtorie, me Aktin Noterial LRP. Nr. 3970/2023 dt. 03.04.2023.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ismet Duli, Zk Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-20689/23 dt.27.01.2023, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Armend Daci”, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profili i rrugës sipas gjendjes faktike, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”

Andaj si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, meqë gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjerim, kjo drejtori ka konstatuar se, aplikuesit kanë 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”.

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 MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuarit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-20689/23 dt. 27.01.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorja e Kadastrit, Drejtorja e Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-20689/23 DT. 23.02.2024**

Zyrtare,
Lindita Beqiri

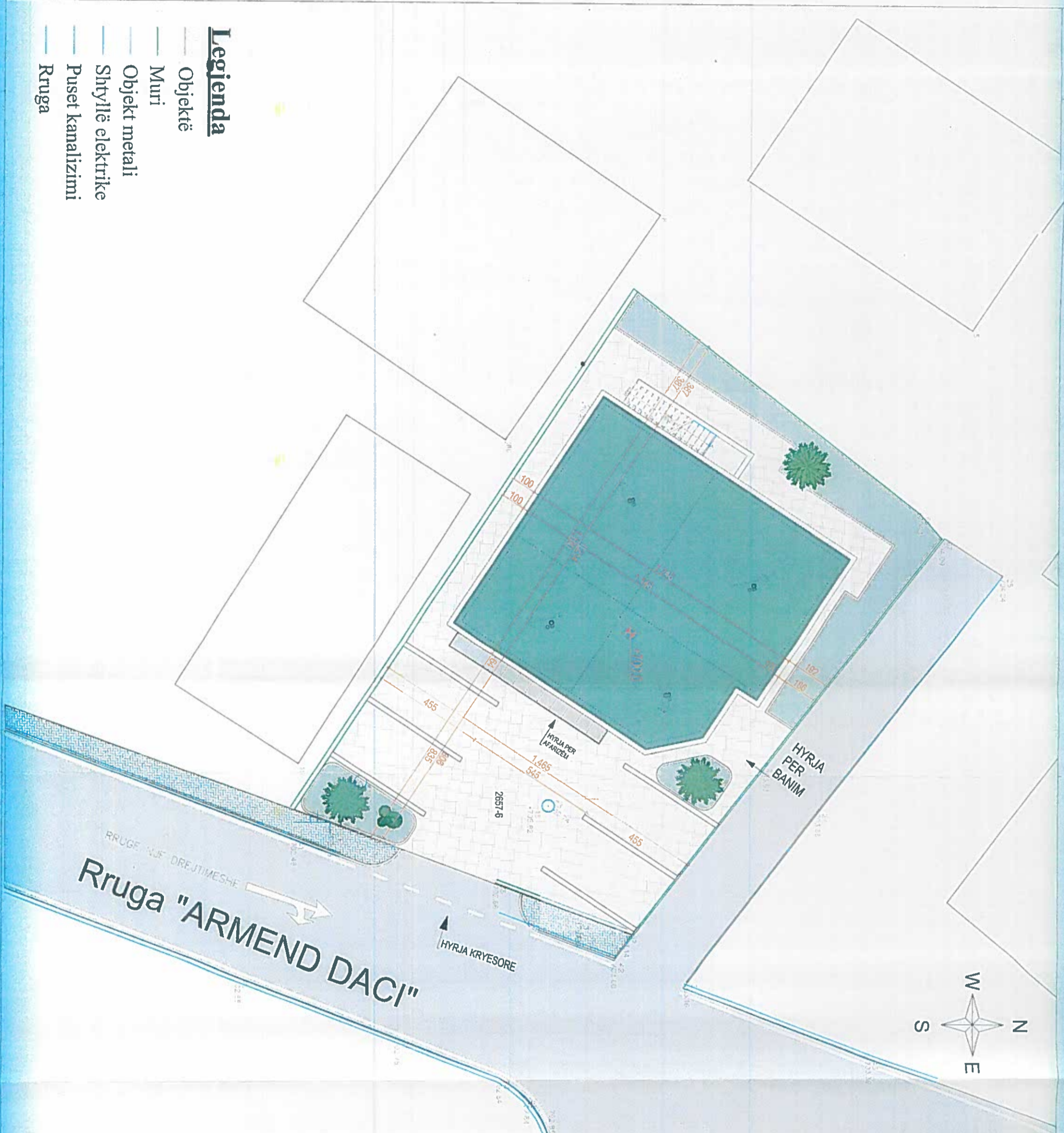


Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



Faqe 6 prej 6

REVISIONI:	RevId	ChId	Modifikimi	Data



- Legjenda**
- Objektë
 - Muri
 - Objekt metali
 - Shtyllë elektrike
 - Pusët kanalizimi
 - Rruga

ZYRA PROJEKTUESE:

enggroup

INVESTITOR:
ISMET DULLI
 10000 Prishtinë
 Republika e Kosovës

PROJEKTI:
Shtëpi banimi B+P+1
 Republika e Kosovës

NUMRI I PROJEKTI:
P-202212

FAZA E PROJEKTI:
Arkitectura - Projekti Ideor

EMËRTIMI I VIZATIMIT:
Situacioni i ngushtë

PROJEKTANTI/KRYESOR:
Diar Xhelili, Arch.

PROJEKTUES:
Diar Xhelili, Arch.

PROJEKT MENAXHER:
 /

KONTROLLOI:
 /

DATA:
Mars 2023

PËRPIJESA:
 1:150

FORMATI:
 A3 ext - 420 x 297 mm

NUMRI I FLETËS:
 A/01

