

	<p><b>Republika e Kosovës</b> Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p><b>Komuna e Prishtinës</b> Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p>
--	--	------------------

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 5, pika 1.2 dhe 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-32208/23 dt. 10.02.2023, të aplikuesit/pronarit Rijad Hyseni, Lagjja Veternik, Nr.1, Rr. Dardanët, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për **rindërtimin/mbindërtimin** e ndërtesës ekzistuese afariste, përkatësisht shtimin e një kati në atë ndërtesë, në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 17.05.2023, merr këtë:

**V E N D I M**  
**PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR RINDËRTIMIN/MBINDËRTIMIN E NDËRTESES EKZISTUESE**

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesit/pronarit Rijad Hyseni nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-32208/23 dt. 10.02.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për **rindërtimin/mbindërtimin** e ndërtesës ekzistuese afariste, përkatësisht shtimin e një kati, me etazhitet P+1, me destinim për banim, në Planin Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1404-1, ZK Çagllavicë.

**II. Lokacioni / parcela kadastrale e lartcekur**, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë ekzistuese urbane”;

**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. 1404-1 ZK Çagllavicë..... S=548m<sup>2</sup> ..... Rijad Hyseni ..... “Arë e klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, shtrihet ndërtesa ekzistuese afariste e legalizuar, me etazhitet P+0;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~1m’, drejtimi veri-jug;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, bëhet përmes rrugës ekzistuese “Dardanët”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa banimore, afariste dhe administrative;

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor**, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin - rindërtimi - mbindërtimin e ndërtesës ekzistuese afariste në ndërtesë afariste-banesore, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në

tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e situacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;

- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1, i propozuar dhe miratuar për **rindërtimin/mbindërtimin** e ndërtesës ekzistuese afariste, në ndërtesë afariste-banimore, është me etazhitet P+1;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet rindërtimi - mbindërtimi i ndërtesës ekzistuese, përkatësisht shtimi i një kati, ku nga ndërtesa afariste, me etazhitet P+0, bëhet ndërtesë afariste-banimore, me etazhitet P+1, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (*sipas projekt propozimit - projektit konceptual*):

#### **Ndërtesa afariste dhe banimore, me etazhitet P+1**

$S=222.02 \text{ m}^2 / 222.02 \text{ m}^2$ , mbi tokë +  $0.00 \text{ m}^2$ , nën tokë / (sipas gjendjes ekzistuese, i legalizuar me Vendim për dhënien e certifikatës së legalizimit Nr. 05-351/01-172962/22 dt. 07.12.2022, Djejtoria e Urbanizmit, Sektori i Legalizimit);

$S=195.94 \text{ m}^2 / 195.94 \text{ m}^2$ , mbi tokë +  $0.00 \text{ m}^2$ , nën tokë/ (sipas gjendjes së planifikuar);

**Sipërfaqja e përgjithshme:  $S=417.96 \text{ m}^2 / 417.96 \text{ m}^2$ , mbi tokë +  $0.00 \text{ m}^2$ , nën tokë /.**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë afariste dhe banimore, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Komunal, është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës:

#### **Ndërtesa afariste dhe banimore, me etazhitet P+1**

$S=548 \times 0.3 = 164.4 \text{ m}^2$  / lejuar sipas PZHK-së/

$S=222.02 \text{ m}^2$  / sipas gjendjes ekzistuese, e legalizuar/;

- Koefficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës / shtëpisë në bazë / gabarit të bodrumit sipas PZHK-së nuk është e përcaktuar, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%. Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:

$S=548 \times 0.6 = 328.80 \text{ m}^2$  / lejuar sipas PZHK /.

$S=0.00 \text{ m}^2$ ; / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), 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%;

$S=548 \times 0.4 = 219.20 \text{ m}^2$  / lejuar sipas Vendimit /.

$S=184.54 \text{ m}^2$  / sipas gjendjes ekzistuese /.

- Vija rregulluese është në vijë me kufirin e parcelës kadastrale, dhe me vijën ndërtimore, sipas gjendjes ekzistuese;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet, etj.), apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra.
- Ndërtesa e planifikuar, mund të pozicionohet në kufirin lindje të parcelës, sipas gjendjes ekzistuese të ndërtesës, dhe pas sigurimit të pëlqimit nga pronari i parceles kadastrale nr. 1404-2 ZK Çagllavicë;
- Elementet ndërtimore të objekteve (konsollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit, gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.20 metra.
- 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;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, bëhet përmes rrugës ekzistuese “Dardanët”;
- Vendparkimet sipas gjendjes ekzistuese, meqë e kemi të legalizuar përdhesen;
- 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 përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

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"-Ngrohitorja 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 përdhësë, 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 përdhësë 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;
- Elaborati i analizës së ndërtesës ekzistuese me ndikimet në të nga rindërtimi i etazhitet – Kati 1;

VII. **Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 1404-1, ZK 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 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 paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet të 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/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**VIII. PAGESA E KOMPENSIMIT TË NDËRRIMIT TË DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** - meqenëse parcela kadastrale nr. 1404-1, ZK Çagllavicë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikates së njësisë kadastrale, dhe të përshkuara në pikën I të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, është e evidentuar 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, 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "Situacioni", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=548 m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**IX. 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit;

**VIII. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RITJA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS**, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. PAGESA E TAKSËS DHE TARIFËS, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

**IX. VLEFISHMËRIA** 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.

## Arsyetim

Aplikuesi/pronari Rijad Hyseni nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-32208/23 dt. 10.02.2023, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin/mbindërtimin e ndërtesës ekzistuese afariste, përkatësisht shtimin e një kati, me etazhitet P+1, me destinim për banim, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-32208/23 dt. 10.02.2023, dhe kërkesës për plotësim dokumentacioni, 05 Nr. 350/02-0098653/23 dt. 17.05.2023, si dhe gjatë fazës së trajtimit, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikata e njësisë kadastrale nr. P-71914075-01404-1, dhe P-71914075-2330-0 ZK Çagllavicë;*
- *Kopja e planit të njësisë kadastrale nr. 1404-1 2330-0 ZK Çagllavicë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Rijad Hyseni, me nr. 10-430/03-0028156/23 dt. 06.02.2023;*
- *Vendim për dhënien e certifikatës së legalizimit Nr. 05-351/01-172962/22 dt. 07.12.2022, Dtejtoria e Urbanizmit, Sektori i Legalizimit;*
- *Aktivendim, me referenc 011-940/01-0008262/23 dt. 17.01.2023, lëshuar nga Zyra Kadatsrale Komunale;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Rijad Hyseni;*
- *Shkresën "Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe "PZHU", për parcelën kadastrale nr. 1334-12 ZK Prishtinë, me referencë 05-350/01-151350/21 dt. 29.07.2021, të lëshuar me dt. 10.12.2022 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Kopje e aktit noterial "Pëlqim", në të cilën pronari i parcelës kadastrale nr. 1404-2, ZK Çagllavicë, Saranda Krasniqi, dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 1404-1, ZK Çagllavicë, Rijad Hyseni, për ndërtim e etazhitetit/katit I, deri në kufirin e objektit të ndërtuar në përdhësë, përpiluar te noterë Ma.Sc. Arbena Shehu, LRP. Nr. rendor. 4366/2023, dt. 02.05.2023;*
- *Manuali "Situacion Tereni", i punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me nr. të licensës 09, dt. e rlevimit 09.02.2023;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania "BB Architects" sh.p.k, me nr unik identifikues 811928003, me seli në Prishtinë;*
- *Fotot e lokacionit;*

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit kërkesës 05 Nr.350/02-32208/23 dt. 10.02.2023, të dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHK-në, rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesave me "situacioni i ngushtë" të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Parcela kadastrale nr. 1404-1 ZK Çagllavicë, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Zonë ekzistuese urbane". Bazuar në gjendjen faktike në terren dhe matjet gjeodezike, në kuadër të kësaj parcele gjendet e ndërtuar ndërtesa afariste, me etazhitet P+0, e cila është legalizuar sipas Vendim për dhënien e certifikatës së legalizimit Nr. 05-351/01-172962/22 dt. 07.12.2022, Dtejtoria e Urbanizmit, Sektori i Legalizimit.

Aplikuesi, pas përfundimit të procedurës së legalizimit, me kërkesën në shqyrtim, ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për rindërtimin e ndërtesës afariste, me etazhitet ekzistues P+0, përkatësisht shtimin edhe të një kati, për ta shndërruar të njëjtë, në ndërtesë afariste banimore, me etazhitet P+1, me qëllim të plotësimit të nevojave për hapësirë banimi. Pas analizimit të projekt propozimit dhe konstatimit të rregullsisë së tij, kjo drejtori, duke vepruar konform me nënpikën 1.5.1. të pikës 1.5. / rindërtimi / të nenit 3 / Përkufizimet/ të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110, ku thuhet se, citojmë "ndërtim i katit të ri të një ndërtese ose largim i një kati ekzistues, si dhe ndryshim i gabaritit të ndonjërit kat për më shumë se një (1) metër", dhe në pikën 1.2. / rindërtimi / të nenit 5 / Llojet e ndërtimit

/ KREU III, dhe pika 1.2 / rindërtimi i objekteve ekzistuese / të nenit 14 KREU IV. / Leja e ndërtimit /, ku definohet rindërtimi, dhe konstatimit se projekt propozimi është hartuar në harmoni me parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHK dhe normat e planifikimit, ka vazhduar procedurën për shqyrtimin dhe vendosjen për kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore.

Kjo drejtori, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L -1 10 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’ nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 10.05.2023 deri me datë 14.05.2023, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në e-mail adresat e vendosura në njoftimin publik.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, për pozicionimin e ndërtesës, përkatësisht shtimin/ndërtimin e katit shtesë, në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr. 1404-2, ZK Çagllavicë, aplikuesi ka prezantuar aktin noterial “Pëlqim”, i përpiluar dhe noterizuar te notere Ma.Sc. Arbena Shehu, LRP. Nr. rendor. 4366/2023, dt. 02.05.2023, përmes të të cilit pronarja e parcelës kadastrale nr. 1404-2, ZK Çagllavicë, Saranda Krasniqi, i ka dhënë pëlqim pronarit të parcelës kadastrale nr. 1404-1, ZK Çagllavicë, Rijad Hyseni, për ndërtim e etazhiteit/katit I, deri në kufirin e objektit të ndërtuar në përdhese..

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 Rijad Hyseni, Zk Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-32208/23 dt.10.02.2023, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Dardanët” për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till. Kyçja duhet ti përshatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.”

Drejtorja e Urbanizmit, në fazën e trajtimit dhe vendosjes dhe pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-32208/23 dt. 10.02.2023, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, vendosi që me vendim të caktojë kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për rindërtimin/mbindërtimin e ndërtesës ekzistuese afariste, përkatësisht shtimin e një kati në kuadër të Planit Zhvillimor Komuna, në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

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:** Kërkuessit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-32208/23 dt. 10.02.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

**Përmes postës elektronike i dërgohet:** Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-32208/23 DT. 17.05.2023**

Zyrtare,  
Ermira Muçiqi

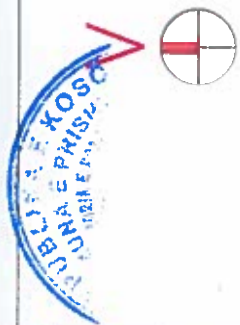


Udhëheqëse e Sektorit,  
Nazife Krasniqi

Faqe 6 prej 6

Drejtori,  
Arber Sadiki





<b>Projekti:</b> Projekt konceptual		<b>Faza:</b> Arkitektura		<b>Përmbajtja:</b> Situacioni i ngushtë	
<b>Etazhitei:</b> P+1		<b>Niveli:</b> ±		<b>Përpjesa:</b> 1:250	
<b>Lokacioni:</b> Çagllavicë-Prishtinë		<b>Projektori:</b> BEKIM MUSTAFA, Ing.dipl.ark.		<b>Fleta:</b> 3	
<b>Parcelat:</b> 01404-1 ZK Çagllavicë		<b>Data:</b> SHKURT 2023			

**BB**  
**ARCHITECTS**