



01-323



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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02–35483/21 të datës 24.02.2021, të aplikueses Fahrije Osmani-Shabani nga Prishtina, rr. “Xhelal Hajda” nr. 42, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, në kuadër të parcelës ndërtimore “I-22-3” të bllokut urban “I-22”, të tërësisë hapësinore “I”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 08.07.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronares Fahrije Osmani-Shabani nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02–35483/21 të datës 24.02.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore “I-22-3” të bllokut urban “I-22”, të tërësisë hapësinore “I”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “rezidencial-banim individual”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronari është informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, me referencë: 04-350/01-121181/20 dt. 17.07.2020, të datës 21.07.2020, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr. 416-11.....S=487 m²..... Fahrije Osmani-Shabani.....“arë e klasës 4”;

Sipërfaqja e përgjithshme S=487 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur është private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela kadastrale e lartcekur, bazuar në planin “Riparcelimi” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore “I-22-3” dhe një pjesë e saj, në “I-22-5” të bllokut urban “I-22”, të tërësisë hapësinore “I”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në certifikatën e njësisë parcela kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë, është e ngarkuar me hipotekë nga “Pro Credit Bank” sh.a., 1336/19 dt. 31.12.2019;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, nuk ka ndërtime;

përkatësish të rrugën e planifikuar të planit rregullues;

- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m ka të ndërtuara shtëpi individuale të banimit.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore “I-22-3” dhe një pjesë e saj, në “I-22-5” të bllokut urban “I-22”, të tërësisë hapësinore “I”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës/shtëpisë, raporti i sajë me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar me këtë fazë të realizimit të ndërtimit, që përfshihet në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht parcela e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
- nr. 416-11.....S=480.00 m²;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore “I-22-3”, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpia familjare, me etazhitet B+P+1

S=431.00 m² / 275.00 m², mbi toka + 156.00 m², nën tokë/

Etazhitet: B+P+1

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës-shtëpisë individuale banimore të jetë për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re/Zona Perëndim”, është P+2;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=480.00x0.4=192.00 m² / sipas planit rregullues /,
S=132.00 m² /sipas projekt propozimit/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re/Zona Perëndim”, dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=480.00x0.6=288.00 m² / sipas vendimit të kryetarit /,
S=156.00 m² / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të 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:
S=480.00x0.4=192.00 m² (sipas vendimit të kryetarit);
S=480.00x0.3=144.00 m² (sipas vendimit të kryetarit);
S=206.80 m² / sipas projekt propozimi /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), gjegjësisht sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re/Zona Perëndim” është max. 450.00 m², dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteran**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.

S=450.00 m² / sipas planit rregullues /,
S=431.00 m² / sipas projekt propozimi /;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Qasja në parcelë duhet të jetë nga rruga e planifikuar, sipas planit rregullues;
- Distanca më e vogël nga parcela fqinje është 3.0 m;
- Terasat, shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat, etj., nuk mund të ndërtohen në distancë më të vogël se 3.0 m nga parcela fqinje;
- Kuota e nivelit të përdhësës 0.45 m mbi nivelin e trotuarit;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore, përveç objektit kryesor, mund të ndërtohen edhe objektet ndihmëse që formojnë tërësi banimi apo tërësi ekonomike (si p.sh. garazhat, etj);
- Në kuadër të objektit ose parcelës të parashihet një vendparkim;
- Rrethojat kryesisht duhet të jenë transparente apo rrethoja të gjelbra. Baza e rrethojës nuk duhet të jetë më e lartë se 50 cm, mund të jetë nga betoni, tulla apo guri. Pjesa e rrethojës mbi bazë duhet të ndërtohet me materiale të lehta sikur druri, metali apo diçka e ngjashme. Rrethoja përkaj rrugës ka lartësi prej max 1.5 m ndërsa në kufi me parcelën fqinjë mund të jetë max 2.0 m;
- 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 ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesës;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim".

V. **Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar 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 pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. **Pëlqimi nga pengmarrësi/poseduesi** i hipotekës për parcelën kadastrale 416-11 ZK Çagllavicë, nga "Pro Credit Bank" sh.a., sipas përkrahimit 1336/19 dt. 31.12.2019, të sigurohet para aplikimit për leje ndërtimi, në të kundërtën, kushtet ndërtimore nuk do të jetë të vlefshëm, dhe i njëjtat do të rishqyrtohen;

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;
- Përkrahimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartonët 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, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", 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, tredimensionale - 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. 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 të 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 pronarët dhe 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 arrijtjen 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/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

X. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcela kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, 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-“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=480.00 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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

XI. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR LEJE NDËRTIMI DHE TARIFËS PËR NDIKIMET NGA RRIJTA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS, do të kalkulohet/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 dokumentacionit 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesja Fahrije Osmani-Shabani nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02–35483/21 dt. 24.02.2021, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02–35483/21 dt. 24.02.2021 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, aplikuesja ka prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 416-11 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914075-00416-11 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, me referencë 04-350/01-021181/20 dt. 17.07.20220, të datës 21.07.2020, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - zgjidhja urbane dhe projekti ideor, i hartuar nga kompania projektuese “Locus” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me numër unik identifikues 811290204;
- Manuali “Situacion gjendje faktike”, i hartuar nga kompania gjeodete e licencuar “Geo Group” shpk, me licencë nr. 47;
- Manuali i porpozimit për ndarje të parcelës kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë, i hartuar nga kompania gjeodete e licencuar “Geo-Group” shpk, me licencë nr. 47;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Fahrije Osmani-Shabani, nr. 33498/21 dt. 24.02.2021;
- Akti noterial “Pëlqimi”, përmes të cilit Sherif Gashi nga Rahoveci, pronar i parcelës kadastrale nr. 416-10 ZK Çagllavicë, i ka dhënë pëlqim Fahrije Osmani-Shabani, pronare e parcelës kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë, për ndërtim në distancë prej 0.75 m nga kufiri i parcelës, vetëm në katin e bodrumit, i redaktuar dhe noterizuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP Nr. 1225/2021 dt. 18.02.2021;

kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë, per ndertim ne distance aeri ne 1.00 m nga kufiri i parcelës, dhe se pajtohet për ndryshim të riparcelimit, sipas kufijve kadastral, respektivisht të kufirit në mes të parcelave kadastrale nr. 416-11 dhe 416-12, i redaktuar dhe noterizuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP Nr. 1229/2021 dt. 18.02.2021;

- Akti noterial “Pëlqimi”, përmes të cilit Sherif Gashi nga Rahoveci, pronar i parcelës kadastrale nr. 416-10 ZK Çagllavicë, i ka dhënë pëlqim Fahrije Osmani-Shabani, pronare e parcelës kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë, për ndërtim në distancë prej 0.75 m nga kufiri i parcelës, vetëm në katin e bodrumit, dhe se pajtohet për ndryshim të riparcelimit, sipas kufijve kadastral, respektivisht të kufirit në mes të parcelave kadastrale nr. 416-10 dhe 416-11, i redaktuar dhe noterizuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP Nr. 3200/2021 dt. 26.04.2021;
- Kopja e letërnjoftimit të pronares;
- Foto të lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02–35483/21 dt. 24.02.2021, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe të projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjdhja urbane” të prezantuar, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale nr. 416-11 ZK Çagllavicë, në pronësi private të Fahrije Osmani-Shabani nga Prishtina, me sipërfaqe të përgjithshme $S=487 \text{ m}^2$, shtrihet në kuadër të në kuadër të “I-22-3” të bllokut urban “I-22”, të tërësisë hapësimore “I”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “rezidencial-banim individual”.

Kjo drejtori, paraprakisht marrjes së vendimit përfundimtar, konkretisht në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së referuar më lartë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 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, me datë 19.04.2021, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m, për të njoftuar publikun me synimin e bashkëpronarëve 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 23.04.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sygjerim.

Bazuar në aktin noterial “Pëlqimi”, të Sherif Gashi nga Rahoveci, pronar i parcelës kadastrale nr. 416-10 ZK Çagllavicë, aktin noterial “Pëlqimi”, të Afrore Rudi nga Prishtina, pronare e parcelës kadastrale nr. 416-12 ZK Çagllavicë, dhe aktin noterial “Pëlqimi”, të Sherif Gashi nga Rahoveci, pronar i parcelës kadastrale nr. 416-10 ZK, është lejuar pozicionimi/ndërtimi i ndërtesës së planifikuar, përkatësisht pozicionimi I gabaritit të bodrumit në distancë prej 0.75 m, përkatësisht 1.00 m, nga kufiri I parcelës kadastrale nr. 416-10 dhe 416-12 ZK Çagllavicë.

Po ashtu, bazuar në deklaratimet e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 416-10 dhe 416-12 ZK Çagllavicë, aktet noteriale të lartpërmendura, dhe duke vepruar edhe konform pikës 9 të pjesës tekstuale të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, te pjesa *Plani i parcelimit dhe riparcelimit* të këtij plani, është miratuar ndryshimi i kufijve të riparcelimit, në mes të parcelave kadastrale nr. 416-10, 416-11 dhe 416-12 ZK Çagllavicë, i paraparë sipas planit rregullues.

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 kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Fahrije Osmani - Shabani, në lagjen Prishtina e re, Zona Perendim, Zk. Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve

ndërtimore të lëndës 05-350/02-35483/21 dt.24.02.2021, kyçja për automjete në rrugën anëstuese "Xhevat Qena", sipas prezantimit në situacion e cila rrugë është e parapara dhe në planin rregullues Prishtina e re, zona perëndim, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të parapara me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i 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 aplikuesja ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuar dhe Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali i ndarjes, i hartuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo Group" shpk, me licencë nr. 47.

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 ti përcillet organit epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikueses, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-35482/21 dt. 24.02.2021.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-35482/21 DT. 08.07.2021**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi



U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





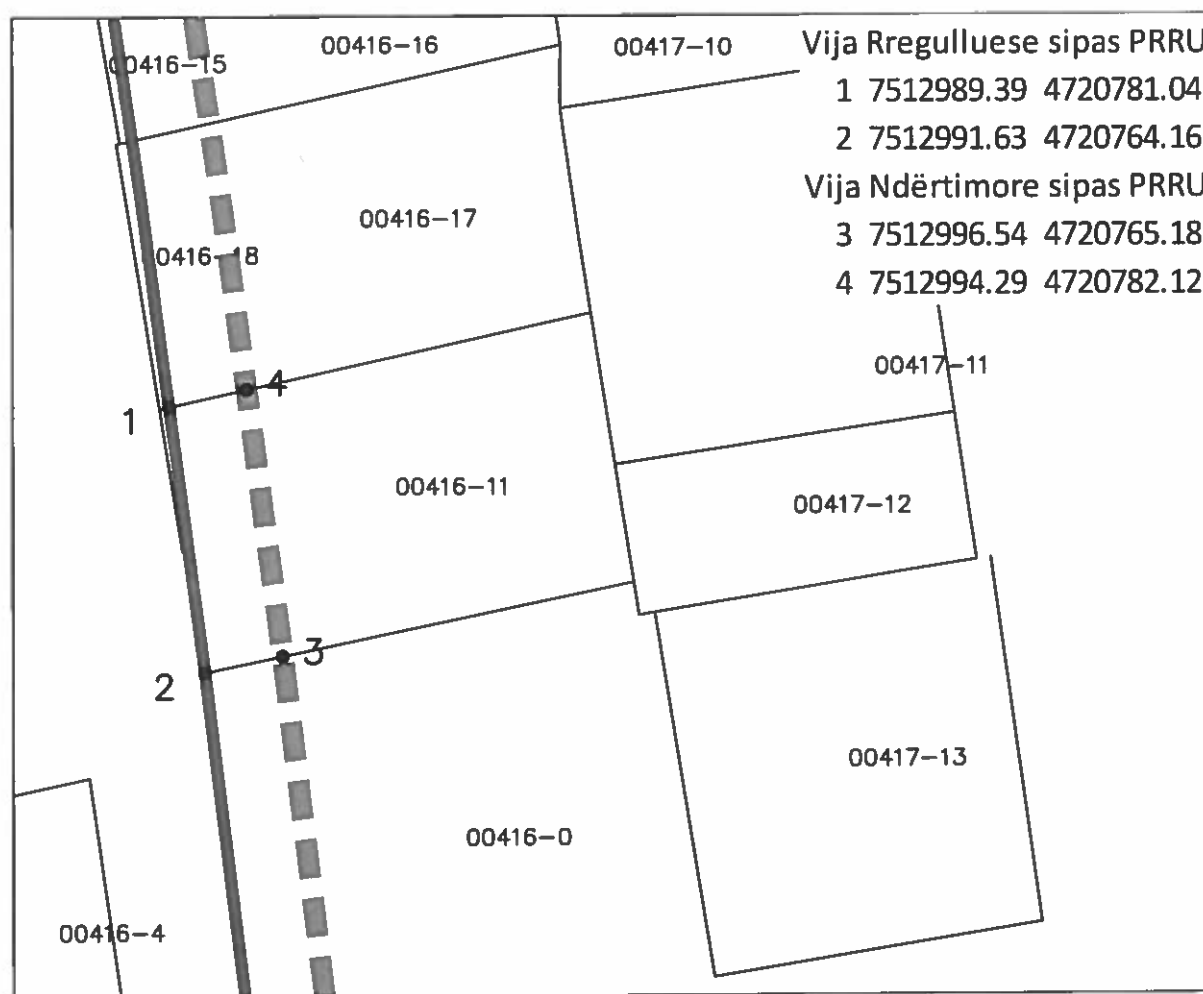
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domoneku.

Nënshkrimi

Prishtinë 07.07.2021

Legjenda:

- Rrparcelimi sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela kadastrale



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

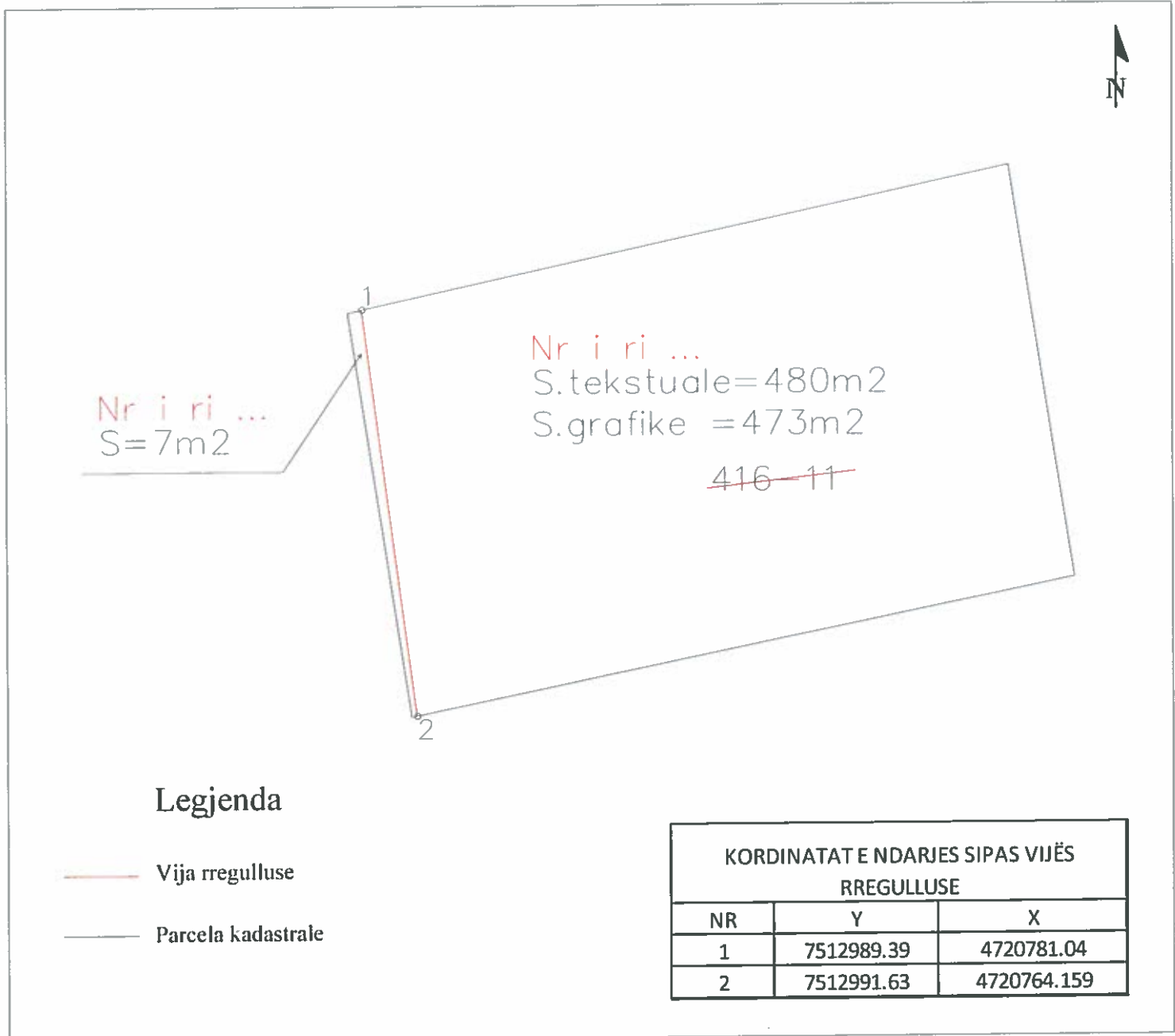
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 416-11

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim per ndarje

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



Legjenda

- Vija rregulluse
- Parcela kadastrale

KORDINATAT E NDARJES SIPAS VIJËS RREGULLUSE		
NR	Y	X
1	7512989.39	4720781.04
2	7512991.63	4720764.159

Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligj)

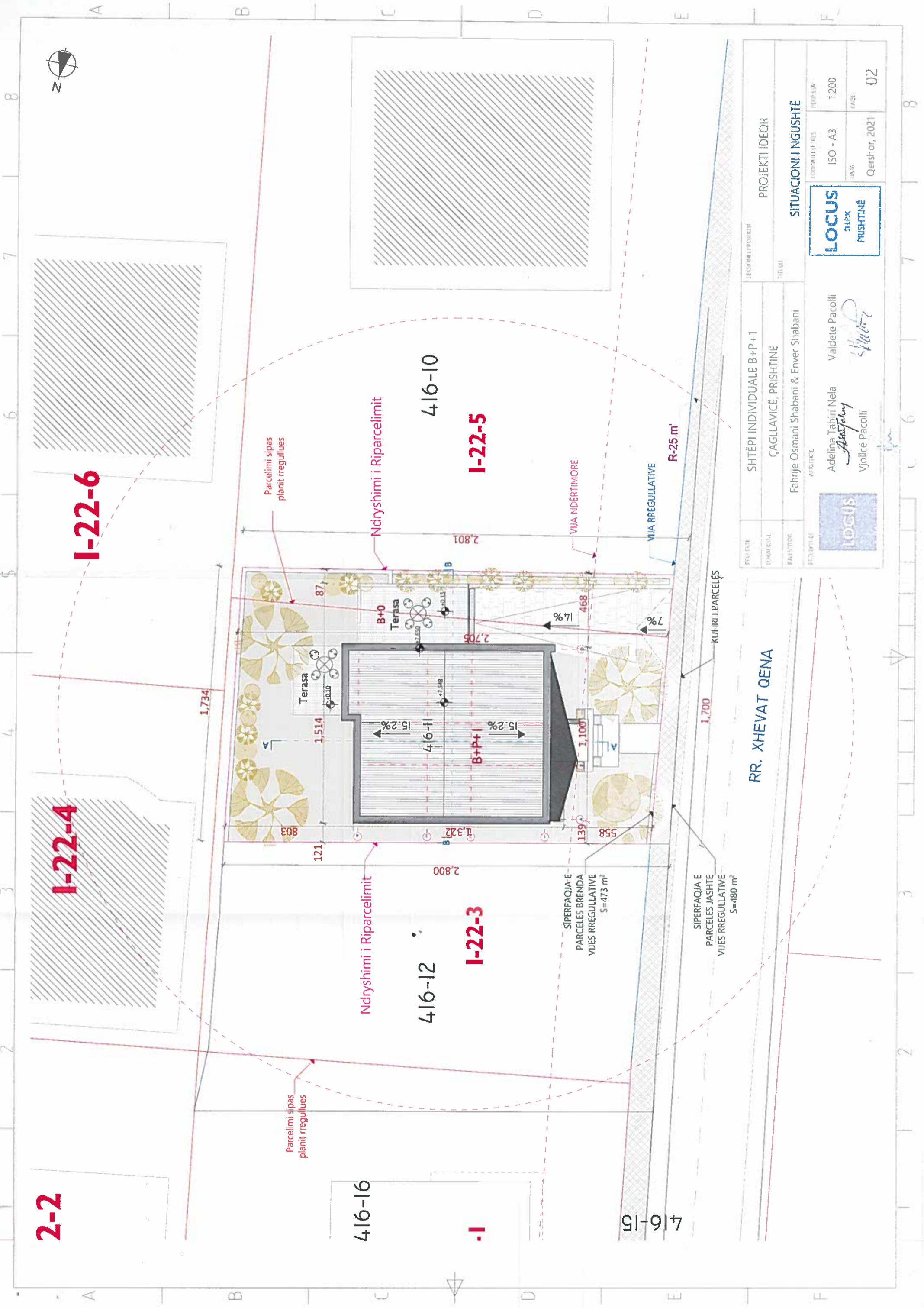
Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:



Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



2-2

I-22-4

I-22-6

416-16

416-12

I-22-3

416-10

I-22-5

416-15

Parcelimi sipas planit rregullues

Ndryshimi i Riparcelimit

Ndryshimi i Riparcelimit

Parcelimi sipas planit rregullues

Terasa

Terasa

B+P+1

416-11

B+0

15.2%

15.2%

7%

14%

SUPERFAQJA E PARCELES BRENDA VIJES RREGULLATIVE S=473 m²

SUPERFAQJA E PARCELES JASHTË VIJES RREGULLATIVE S=480 m²

R=25 m'

KUFRI I PARCELËS

RR. XHEVAT QENA



PROJEKTI	SHTËPI INDIVIDUALE B+P+1	PROJEKTI IDEOR
LOKALITETI	ÇAGLLAVIÇË, PRISHTINË	
BRASHTORI	Fahrije Osmani Shabani & Enver Shabani	
PROJEKTI	FAZIKETE	SITUACIONI I NGUSHTË
	Adelina Tahiri Nela <i>Adelina Tahiri Nela</i>	LOKALITETI
	Vjollcë Pacolli <i>Vjollcë Pacolli</i>	VALORI
		ISO - A3
		FAZA
		Qershor, 2021
		1200
		02

