

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 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, 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. 350/02-75118/20 dt. 26.05.2020, në emër të pronarit Hamza Kokollari nga Prizren, rr “Pashtriku”, pn, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë administrative, me datë 14.01.2021, merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** pronarit, Hamza Kokollari nga Prizreni, sipas kërkesës 05 nr.350/02-75118/20 dt. 26.05.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, - shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale 205-25 ZK Çagllavicë, të bllokut urban “L-21” të tërësisë hapësinore “L”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”.

**II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur**, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “ Prishtina e Re – Zona Perëndim” i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.35-186850 dt. 02.10.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Sipërfaqet e destinimit rezidencial - banimi individual”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Informuar nga Planit Rregullues “ Prishtina e Re – Zona Perëndim”, me referencë 04-350/01-30100/20 dt. 06.02.2020. të datës 07.02.2020, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

**III. Gjendja ekzistuese e lokacionit – parcelës kadastrale të trajtuara**, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 205-25, me S= 200 m<sup>2</sup>, me pronarit Hamza Kokollari, “Arë e Klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në certifikatat e njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr. 205-25, është tokë bujqësore me kulturë ‘Arë e klasës së 4-të’.
- Parcela kadastrale në fjalë, është e zbrazët, dhe nuk ka ndërtesa të ndërtuara në to;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, “Nokshiqi”, në gjendje faktike rrugë e asfaltuar dhe njëherit edhe e planifikuar;

- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet në bllokun urban “L-21”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale të banimit, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik si dhe në bazë të “Situacionit të parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është “Sipërfaqet e destinimit rezidencial për banimi individual”.
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 205-25 ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
  - $S = 149.12 \text{ m}^2$  / sipërfaqe e gjitha mbi tokësore.
  - Etazhitet; P+1
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
  - nr. 205-25 ZK Çagllavicë;..... me  $S=177 \text{ m}^2$ ;
  - Totale;  $S=177 \text{ m}^2$ ;
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
  - nr. 205-25 ZK Çagllavicë;..... me  $S=23 \text{ m}^2$ ;
  - Totale;  $S=23 \text{ m}^2$ ;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, të jetë për “banim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PRR-së, është P+2, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është P+1.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të përdheses, sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është max. 0.4 (40 %)
  - $S = 177 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 70.80 \text{ m}^2$  / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
  - $S = 70.12 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit;
- Bazuar në kriteret e PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, koeficienti ndërtimor për parcelën e planifikuar të bëhet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit pas riparcelimit të bllokut është max. 1.0
  - $S = 177 \text{ m}^2 \times 1.0 = 177 \text{ m}^2$  / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”;
  - $S = 149.12 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë - (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të bodrumit, sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është max 0.6 (60 %).
  - $S = 177 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 106.20 \text{ m}^2$  / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
  - $S = 0.00 \text{ m}^2$  / nuk ka bodrum, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është min 0.25 (25 %);
  - $S = 177 \text{ m}^2 \times 0.25 (25\%) = 44.25 \text{ m}^2$  / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
  - $S = 47.75 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit;

- Bazuar në kriteret e PRrU-së “ Prishtina e Re – Zona Perëndimore”, distanca më e vogël nga parcela fqinje është 3.0 m`. Në rastin që kjo distancë tejkalohet, duhet patjetër të sigurohet pëlqimi i noterizuar i fqit, mirëpo në këtë rast nuk lejohen hapjet e kthinave primare;
- Rrethojt kryesisht duhet të jenë transparente apo rrethoje të gjelberta. Baza e rrethojës nuk duhet të jetë më e naltë se 50cm, 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 përsëri ka lartësi prej max 1.5m ndërsa në kufi me parcelën fqinje mund të jetë max 2.0 m.
- 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 shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në parcelë është përmes rrugës ekzistuese “Nokshiqi”, njëherit edhe e planifikuar të paraqitur në Planin e Situacionit të parcelës;
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendpакrim, për njësi;
- 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 ambientit për rreth;
- 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 Planit Rregullativ “ Prishtina e Re – Zona Perëndimore, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

**V. Pagesa e kompensimit për ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** – meqë nëse parcela kadastrale nr. 205-25 në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar si lloj të shfrytëzimit të parcelës “Arë e Klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa për ndërrimin destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform neni 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe neni 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjerësisht 177 m<sup>2</sup>, sipas Planit të situacionit – “zgjidhjes urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës, vetëm për parcelën ndërtimore që do të ndërtohet.

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.

**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 kyçe 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 çertifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike është 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 kyçe nga “Termokos”- Ngrohitorja 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, “Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi” të MMPH nr.03/2016 dt.04.11.2016 bazuar në UA 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<sup>2</sup>, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

**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 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;
- Çertifikatën 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;

**IX. 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” 01 Nr.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.



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

### A r s y e t i m

Aplikuesit Hamza Kokollari nga Prizreni, me kërkesën 05 nr. 350/02 -75118/20 dt. 26.05.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në lokacionin e përkthyer në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 205-25, ZK Çagllavicë, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00205-25, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hamza (Halil) Kokollari, nr. 74228/20 dt. 22.05.2020, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Hamza Kokollari;
- Shkresën “Informim nga “Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, me referencë nr. 04-350/01-30100/20 dt.07.02.2020, të datës 07.02.2020, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr.205-25, ZK. Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani me nr. të licensës 125.
- Aktin noterial “Autorizim”, i pronari Hamza Kokollari nga Prishtina dhenë ark. Drin Dushi nga Prishtina, për përfaqësim pranë të gjitha organeve shtetërore të Republikës së Kosovës, i përpiluar dhe noterizuar te notere Valbona.Y.Bytyqi në Prishtinë, LRP.nr. 265/2020 dt. 24.01.2020;
- Deklaratë “Pëlqimdhënjeje”, i pronarit Atdhe (Halil) Alidema nga Prishtinë/Kosovë, me vendbanim në Republikën Federale të Gjermanisë, rruga Kirschgartenstrasse 23, 74076 Heilbronn, dhenë z. Hamza Kokollari nga Prizreni, jep deklaratë që mund të ndërtojë shtëpinë e tij, duke i lejuar që të afrohet në largësi deri në 0.50 metra nga shtëpia e ime, i përpiluar dhe noterizuar te noteri Michael Frasch më adresë 74613 Öhringen, Gjermanisë UR 1530/2020 dt. 30.06.2020. UZ.nr.1744/2020;
- Aktin noterial “Pëlqim”, i pronari Ragip (Muhamed) Bulliqi nga Llugë, me vendbanim në Prishtinë dhenë Hamza Kokollari nga Prizreni, jep pëlqim që mund të ndërtojë shtëpinë në truallin e tij duke i lejuar që të afrohet në largësi deri në 125 centimetra nga parcela e ime, i përpiluar dhe noterizuar te notere Valbona Y. Murtezi - Bytyqi rr. “Bill Clinton” nr.61 në Prishtinë, LRP.nr.1929/2020 dt. 15.07.2020;
- Zgjidhjen urbane për parcelat kadastrale në fjalë, të punuar nga kompania “Arcus Studio L.L.C”, me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 811358755.
- Aktin administrativ “Vendim për pezullimin-shtyrjen e afatit të vendosjes së çështjes administrative”, 05 Nr. 350/02-75118/20 dt. 16.09.2020, lëshuar nga kjo drejtori;
- Aktin noterial “Pëlqim, i pronari z.Ragip (Muhamed) Bulliqi nga Prishtina, dhënë Hamza (Halil) Kokollari, deklarojë jep pëlqimin në bazë të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, sipas të cilës dëshmoj që pajtohem që vijat e riparcializimit, të kalojnë në vijën e parcelave kadastrale, konkretish të ridefinohet kufiri ndërmes parcelave ndërtimore të fqit, i përpiluar dhe noterizuar te notere Valbona Y. Murtezi – Bytyqi, rr “Bill Clinton ” nr.61, në Prishtinë, LRP.nr. 2864/2020 dt. 16.09.2020;
- Aktin noterial “Pëlqim”, i pronari z.Atdhe Alidema nga Prishtina, me autorizim Loran Kryeziu nga Prishtina, dhënë Hamza (Halil) Kokollari, deklarojë jep pëlqimin në bazë të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, sipas të cilës dëshmoj që pajtohem që vijat e riparcializimit, të kalojnë në vijën e parcelave kadastrale, konkretish të ridefinohet kufiri

ndërmeres parclave ndërtimore të fqjuit, i përpiluar dhe noterizuar te notere Valbona Y. Murtezi – Bytyqi, rr “Bill Clinton ” nr.61, në Prishtinë, LRP.nr. 4003/2020 dt. 24.11.2020;

- Aktin noterial “Pëlqim, i pronari z.Atdhe Alidema nga Prishtina, me autorizim Loran Kryeziu nga Prishtina, dhënë Hamza (Halil) Kokollari, deklarojë jep pëlqimin në bazë të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, sipas të cilës dëshmoj që pajtohem që vijat e riparcializimit, të kalojnë në vijën e parcelave kadastrale, konkretish të ridefinohet kufiri ndërmeres parclave ndërtimore të fqjuit, i përpiluar dhe noterizuar te notere Valbona Y. Murtezi – Bytyqi, rr “Bill Clinton ” nr.61, në Prishtinë, LRP.nr. 4003/2020 dt. 24.11.2020;
- Aktin noterial “Pëlqim”, i pronarit Ismet Uka nga Prishtinë/Kosovë, me vendbanim në Republikën Federale të Gjermanisë, rruga Hohenbolweg 16, dhenë z. Hamza Kokollari nga Prizreni, sipas të cilës dëshmoj që pajtohem që vijat e riparcializimit, të kalojnë në vijën e parcelave kadastrale, konkretish të ridefinohet kufiri ndërmeres parclave ndërtimore të fqjuit, i përpiluar dhe noterizuar te noteri Susanne Jocham më adresë; 73230 Kirchheim unter Teck, Gjermanisë UR 2411/2020 dt. 16.11.2020. UZ.nr. 5799/2020;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-75118/20 dt. 26.05.2020, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcelës kadastrale nr. 205-25 ZK Cagllavicë, shtrihet në kuadër të Planit Rregullues “ Prishtina e Re – Zona Perëndim i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.35-186850 dt. 02.10.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Sipërfaqet e destinimit rezidencial për banimi individual”

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 22.06.2020 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 27.06.2020, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Drejtorja 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 Rregullues “ Prishtina e Re – Zona Perëndim”, ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare “Plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 nr. 350/02-75118/20 dt. 26.05.2020, të datës 22.06.2020, ka kërkuar nga aplikuesit që t’i prezantojnë kësaj drejtorie:

- Inçizimi i situacionit gjeodezik të sjellët edhe një (1) kopje digjitale – CD.
- Projektin ideor një kopje digjitale (1 digjitale). Autocad DWG/ Archicad PLN njërën nga format elektronike si dhe PDF dhe përshkrimi teknik dhe paramasa dhe paralogarija në formë elektronike.
- Bazuar në kriteret e Plani rregullues “Prishtina e Re – Zona perëndim”, distanca me e vogël ndërmjet objekteve – Distanca me e vogël nga parcela fqinjë të banimi individual është 3.0m. Teraset, shkallet e jashtme, ballkonet, konzollat etj nuk mund të ndërtohet në distance më të vogël se 3.0 m nga parcela fqinjë.
  - Kërkojmë nga ju pëlqimin e fqjuit (Lindore) me nr.parcelës 205-15 për lejimin e ndërtimit të shtëpive individuale banimor, me etazhitet P+1, në distancën të propozuar sipas situacioni të ngushtë (deri 50 cm nga parcela fqinjë sipas projektit të propozuar), si rrjedhojë kërkohet pëlqimin të fqinjtit për lejimin e ndërtimit. (Marrëveshje e noterizuar).
  - Kërkojmë nga ju pëlqimin e fqjuit (Perëndimor) me nr.parcelës 205-16 për lejimin e ndërtimit të shtëpive individuale banimor, me etazhitet P+1, në distancën të propozuar sipas situacioni

të ngushtë (deri 125 cm nga parcela fqinjë sipas projektit të propozuar), si rrjedhojë kërkohet pëlqim të fqinjët për lejimin e ndërtimit. (Marrëveshje e noterizuar).

- Bazuar në Plani Rregullues “Prishtina e Re. – Zona Përëndim”, parcela 205-25 ZK Çagllavicë për të cilën është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet në kuadër të tri bllokut urban "L-21-4", "L-21-5", "L-21-17", të tërësisë "L", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Përëndimore", andaj duhet të prezantohet riparcelim i bllokut, në marrëveshje vërtetuar tek organet kompetente, me fqinjët, pronarët e parcelave kadastrale të përfshira në bllokut ndërtimore L-21 (e nënshkruar nga pronarët e parcelave kadastrale, të përfshira brenda bllokut urban L-21-4, L-21-5 dhe L-21-17 të parcelave kadastrale 205-16, 205-15 dhe 206-9), të Plani Rregullues “Prishtina e Re. – Zona Përëndim”, sipas të cilës dëshmon se ju pajtoheni që vijat e riparcelimit, pra të kalojnë në vijën e parcelave kadastrale, konkretisht të rridefinohet kufiri në mes parcelave ndërtimore.

Aplikuesi, këtë shkresë e ka tërhequr me dt. 23.06.2020, përmes kërkesës 05-350/02-75118/20 dt. 22.06.2020, kërkuar i ka prezantuar pikat e kërkuara përmes shkresës zyrtare 05-350/02-75118/20 /1 dt. 02.07.2020, si inçizimi i situacionit gjeodezik të sjellët edhe një (1) kopje digjitale – CD, projektin ideor një kopje digjitale autocad DWG dhe PDF dhe përshkrimi teknik dhe paramasa dhe parallogarija në formë elektronike, dhe bazuar në kriteret e Plani rregullues “Prishtina e Re – Zona përëndim”, distanca me e vogël ndërmjet objekteve – Distanca me e vogël nga parcela fqinjë të banimi individual është 3.0 m. Teraset, shkallet e jashtme, ballkonet, konzollat etj nuk mund të ndërtohet në distance më të vogël se 3.0 m nga parcela fqinjë, andaj aplikuesi ka sjellë pëlqimin e fqiut (Lindore) me nr.parcelës 205-15 për lejimin e ndërtimit të shtëpive individuale banimor, me etazhitet P+1, në distancën të propozuar sipas situacioni të ngushtë deri 50 cm nga parcela fqinjë sipas projektit të propozuar, (Marrëveshje e noterizuar), ndërsa me të njëjtën kërkesë 05-350/02-75118/20/1 dt. 16.07.2020 ka sjellë edhe pëlqimin e fqiut (Përëndimor) me nr.parcelës 205-16 për lejimin e ndërtimit të shtëpive individuale banimor, me etazhitet P+1, në distancën të propozuar sipas situacioni të ngushtë deri 125 cm nga parcela fqinjë sipas projektit të propozuar, (Marrëveshje e noterizuar), por aplikuesi ne pa mundësi për prezantimit të të gjitha pikat e lartshënuara, me kërkesa 05 Nr. 350/02-75118/20/2 dt. 28.08.2020, ka kërkuar, pezullimin-shtyrjen e afatit të vendosjes së çështjes administrative sipas kërkesës ku kjo drejtori, duke u bazuar në konstatimet e lartshënuara dhe në rregullativën ligjore në fuqi, me Aktit administrativ “Vendim për pezullimin-shtyrjen e afatit të vendosjes së çështjes administrative”, 05 Nr. 350/02-75118/20 dt. 16.09.2020;

Aplikuesi i ka prezantuar pikat e kërkuara përmes shkresës zyrtare 05-350/02-75118/20/2 dt. 24.11.2020, riparcelim i bllokut, në marrëveshje vërtetuar tek organet kompetente, me fqinjët, pronarët e parcelave kadastrale të përfshira në bllokut ndërtimore L-21 (e nënshkruar nga pronarët e parcelave kadastrale, të përfshira brenda bllokut urban L-21-4, L-21-5 dhe L-21-17 të parcelave kadastrale 205-16, 205-15 dhe 206-9), të Plani Rregullues “Prishtina e Re. – Zona Përëndim”, sipas të cilës dëshmon se ju pajtoheni që vijat e riparcelimit, pra të kalojnë në vijën e parcelave kadastrale, konkretisht të rridefinohet kufiri në mes parcelave ndërtimore, si rrjedhojë kemi vazhduar me procedurën për kushte ndërtimore sipas dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor, të rregullativës ligjore në fuqi, nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës administrative.

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 Hamza Kokollari, në Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-75118/20 dt. 26.05.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Nokshiqi”, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore – shëpi individuale, 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 edhe 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 Rregullues “Prishtina e Re – Zona Përëndim”), 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”, projektit konceptual, dhe meqë 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 Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, 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 – zgjidhja urbane dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01” të punuar nga kjo Drejtori.

**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 – MEA-ja.

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit/Investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-75118/20 dt. 26.05.2020, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**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. 350/02-75118/20 Dt. 14.01.2021**

Zyrtari,  
Ardian Zymeri



u.d Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha - Prestreshi







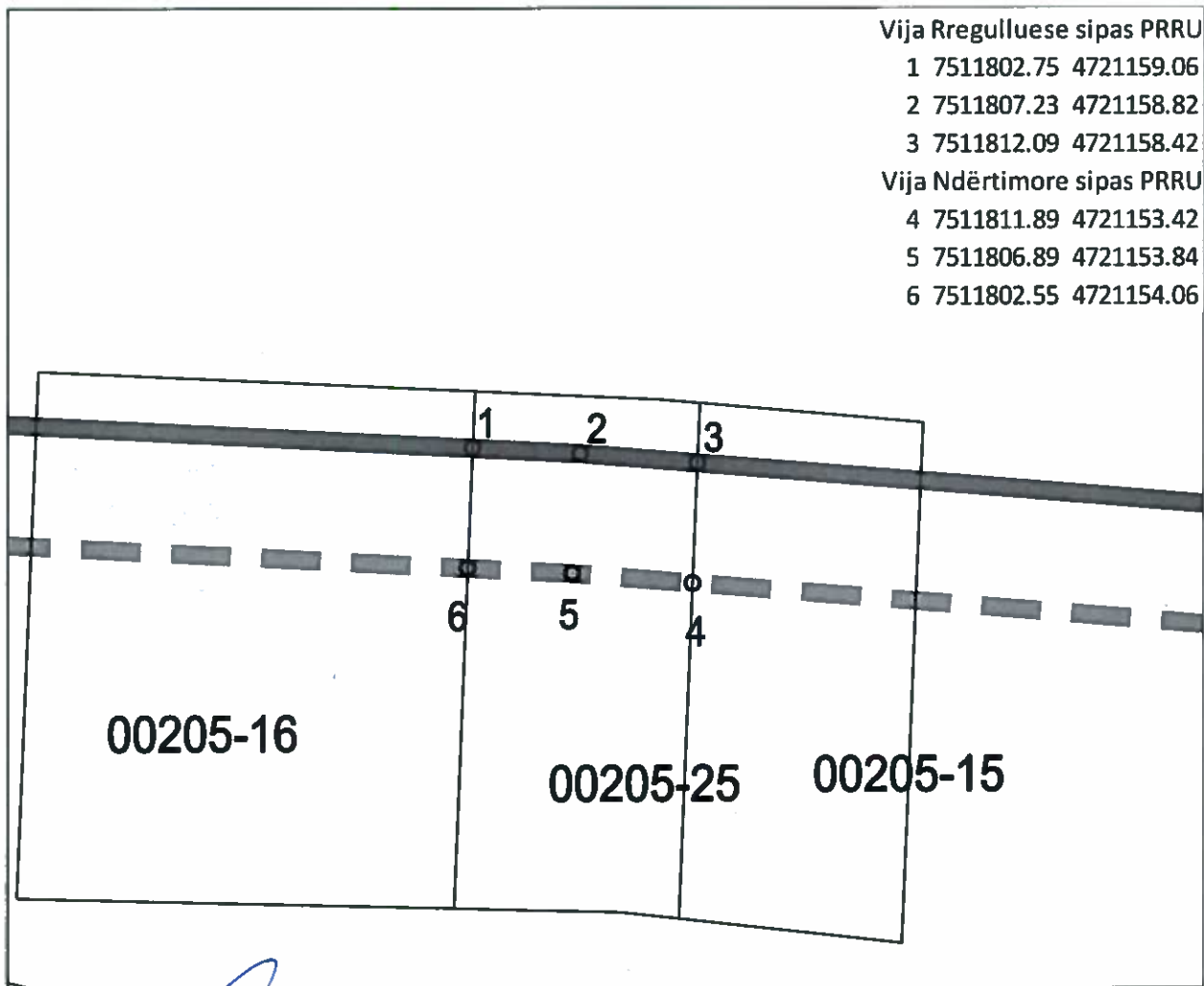
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



02522-0

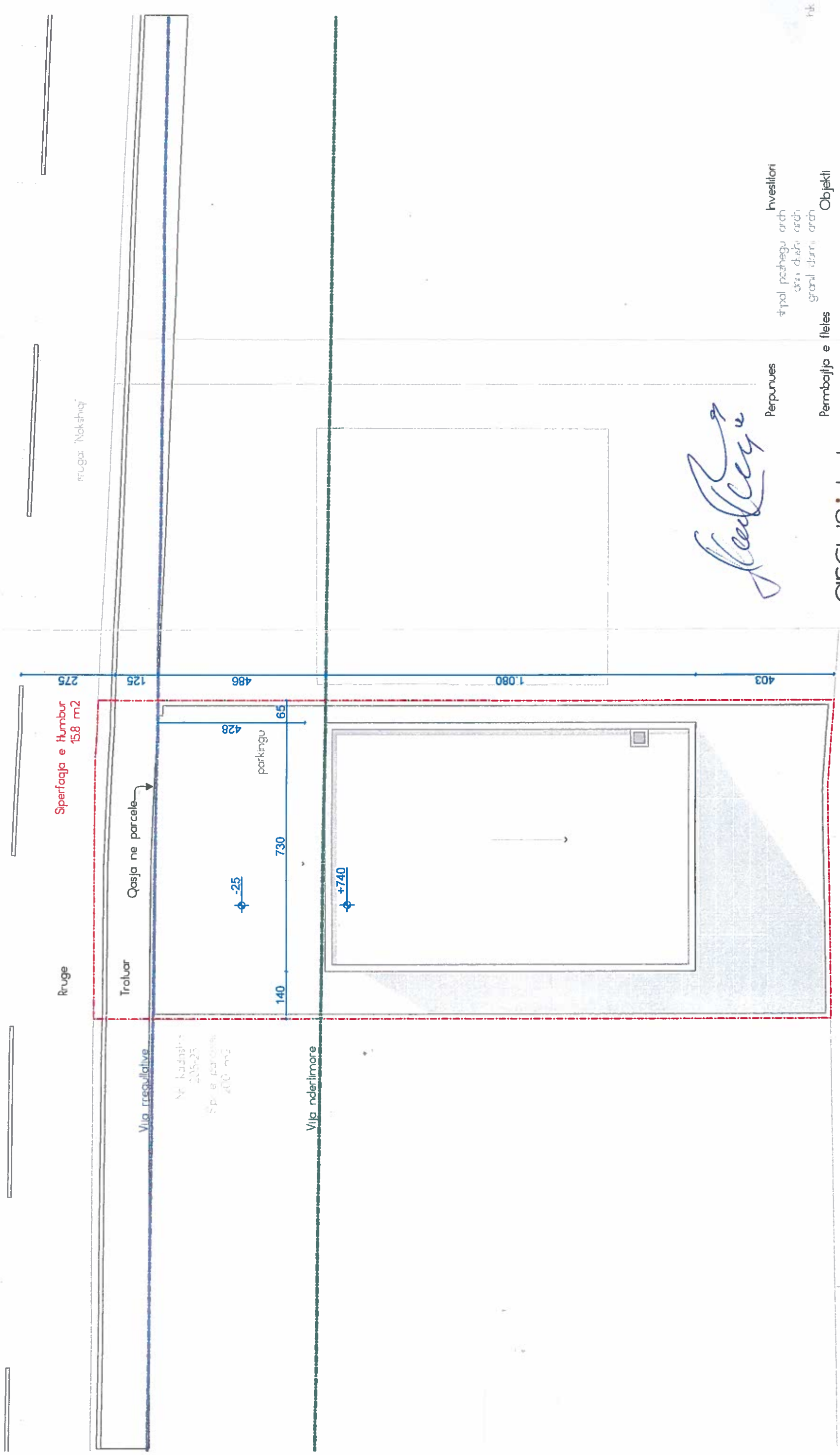
Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kodastrale

Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 12.01.2021





*Handwritten signature*

Perpunues  
 Investitori  
 Objekti  
 Permbajtja e fletes  
 Siluicena  
 Perpjese  
 2020  
 pashline

ARCUS studio

Data dhe Vendi

www.arcusstudio

pure house