



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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-84041/21 dt.14.05.2021, të aplikuesve/bashkëpronarëve Ejup dhe Sanije Xhemajlaj nga Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimore - shtëpisë familjare me etazhitet B+P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore "L-50-18", të bllokut urban "L-50", të tërësisë urbane "L", në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë administrative, me datë 16.03.2022 merr këtë:

V E N D I M PËR KAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve Ejup dhe Sanije Xhemajlaj nga Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-84041/21 dt. 14.05.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit - shtëpisë familjare me etazhitet B+P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore "L-50-18", të bllokut urban "L-50", të tërësisë urbane "L", në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", në Prishtinë, përkatësisht në parcelën kadastrale nr. 251-5 ZK Çagllavicë.

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 "Shkresës" Informim nga Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", me referencë 04-350/01-42215/21 dt.06.03.2021. të datës 16.03.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale nr. 251-5 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 251-5 ZK Çagllavicë, me S= 500 m², me pronar Ejup dhe Sanije Xhemajlaj, "Arë e klasës së 4-të;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjës së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelë kadastrale të trajtuar, nuk ka ndërtim;
- 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;
- Parcela kadastrale e lartcekur, ka qasja në rrugës lokale, gjendje faktike rrugë e asfaltuar të lagjes rr. "Meshari", përkatësisht në rrugën e planifikuar të planit rregullues;
- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet në bllokun urban "L-50";
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është banim individual.

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. 251-5 ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
 - $S = 442.00 \text{ m}^2$ / sipërfaqe e gjitha mbi tokësore.
 - Etazhitet; **B+P+1**
- 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 PRRU-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 përdhësës, sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim", është max. 0.4 (40 %)
 - $S = 500 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 200 \text{ m}^2$ / sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim",
 - $S = 134.00 \text{ m}^2 / 26.80 \%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas PRRU- së është max 450 m²
 - $ISPN = \text{max } 450 \text{ m}^2$ / sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim";
 - $ISPN = 442.00 \text{ m}^2$ / 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 %)
 - $S = 500 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 300 \text{ m}^2$ / sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim",
 - $S = 134.00 \text{ m}^2 / 26.80 \%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), 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%.
 - $S = 500 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 200 \text{ m}^2$ / sipas PRR "Prishtina e Re – Zona Perëndim",
 - $S = 310.00 \text{ m}^2 / 62.00 \%$, sipas projekt propozimit;
- 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 shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Bazuar në kriteret e PRrU-së “ Prishtina e Re – Zona Perëndimore”, distanca më e vogël nga parcela fqinje është 3.0 m`;
- Rrethojet 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 përkaj rrugës ka lartësi prej max 1.5m ndërsa në kufi me parcelën fqinjë mund të jetë max 2.0 m.
- Qasja në parcelë është përmes rrugës ekzistuese “Meshari”, në gjendje faktike rrugë e asfaltuar dhe njëherit edhe e planifikuar sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore”;
- 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 eficientës 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.
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në rekomandimet e Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit;

V. Kycja 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 kycje 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;
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore;
- 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).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje 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 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;
- Dujka 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.

VII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 251-5 Zona Kadastrale Çagllavicë, në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës - tokë bujqësore, me kulturë '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 Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S = 488 \text{ m}^2$. 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.

VIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullores 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 të 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. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

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 "Rregullores 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.

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.

Arsyetim

Aplikuesve/bashkëpronarëve Ejup dhe Sanije Xhemajlaj nga Prishtinë, me kërkesën 05 nr.350/02-84041/21 dt.14.05.2021, kanë 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 banimore/shtëpisë familjare me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-84041/21 dt.14.05.2021 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit për parcelat kadastrale nr.251-5 , të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00251-1 ZK Çagllavicë në emër të Ejup dhe Sanije Xhemajlaj, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ejup Xhemajlaj, nr. Nr.81666/21 dt. 11.05.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të bashkëpronarëve të Ejup dhe Sanije Xhemajlaj;
- Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 251-1 ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Muzaffer Mustafa me nr. të licensës 09.
- Aktin noterial "Autorizim i Përgjithshëm" i pronarve Ejup dhe Sanije Xhemajlaj, nga Prishtina dhenë ark. Arbenit Abdullahu nga Prishtina, për përfaqësim pranë Komunës së Prishtinës , Drejtorisë Kadastrit, të bërë bartjen ekzekutimin e Kontratës së Mbi shitblerjen e Paluajtshmërisë, i përpiluar dhe noterizuar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në rr "Bill Clinton" nr.61, në Prishtinë, LRP.nr. 398/2021 dt. 29.01.2021 (kopje);
- Shkresën "Informimin nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" me referencë 04 Nr.350/01-42215/21 dt. 06.03.2021, të datës 16.03.2021, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Aktin noterial "Deklaratë", i pronari z.Nazmi (Ibrahim) Smajli nga Ramun, deklarojë jep pëlqimin në bazë të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimore - shtëpisë familjare, si pranar i parcelës kadastrale 1724-1 ZK Çagllavicë, i përpiluar dhe noterizuar te notere Vizhdane kuçi, rr "Luan Haradinaj" nr.19, në Prishtinë, LRP.nr. 17060/2021 dt. 27.10.2021;
- Aktin noterial "Deklaratë", i pronari z.Hysejn (Jakup) Dërmaku nga Shipashnicë e Epërme, deklarojë jep pëlqimin në bazë të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimore - shtëpisë familjare, si pranar i parcelës kadastrale 251-6 ZK Çagllavicë, i përpiluar dhe noterizuar te notere Vizhdane kuçi, rr "Luan Haradinaj" nr.19, në Prishtinë, LRP.nr. 17111/2021 dt. 28.10.2021;
- Foto të Lokacionit;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të shtëpisë individuale të banimore-shtëpisë familjare në kopje të fortë/fizike dhe kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese N.T.P "Pro Joni" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811298935;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-84041/21 dt. 14.05.2021, 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. 251-5 ZK Çagllavicë, shtrihet në kuadër të parcelës ndërtimore "L-50-18", të bllokut urban "L-50", 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 06.07.2021 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², 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 10.07.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planit 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. 350/02-84041/21 dt. 14.05.2021, të datës 25.08.2021, ka kërkuar nga aplikuesit që t'i prezantojnë kësaj drejtorie;

- Parcela kadastrale me nr. 251-1, për të cilën është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet në kuadër të dy parcelave ndërtimore "L-50-18" dhe L-50-16, të bllokut urban "L-50", të tërësisë urbane "L", në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për "Sipërfaqe me destinim rezidencial - banim individual";
- Sipas hartës "Mënyra e zbatimit të parcelimit dhe riparcelimit" të këtij planit rregullues, në kuadër të parcelës shtrihen dy parcelave ndërtimore "L-50-18" dhe "L-50-16", në parcelën ndërtimore "L-50-18, përveç parcelës kadastrale nr. 251-5, përfshihen edhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 251-4, ndërsa në parcelën ndërtimore "L-50-16, përveç parcelës kadastrale nr. 251-5, përfshihen edhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 251-6, ndërsa projekti konceptual i prezantuar, është hartuar vetëm për parcelën kadastrale nr. 251-5 ZK Çagllavicë, jo në harmoni me parametrat urban, përkatësisht nuk është respektuar plani i parcelimit dhe riparcelimit, i përcaktuar sipas këtij plani;
- Duke u bazuar në këto konstatime, është kërkuar nga aplikuesi që për vazhdimin e procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore dhe vendosjen e drejtë të kësaj çështjeje, bazuar në Planin Rregullues "Prishtina e Re. – Zona Përëndim", parcela 251-5 ZK Çagllavicë për të cilën është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet në kuadër të dy (2) parcelave ndërtimore "L-50-18", dhe "L-50-16", të bllokut urban "L-50", të tërësisë urbane "L", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Përëndimore", andaj duhet të prezantohet riparcelim i bllokut, në marrëveshje të vërtetuar tek organet kompetente, me fqinjët pronarët e parcelave kadastrale të përfshira në bllokut urban L-50 (e nënshkruar nga pronarët e parcelave kadastrale, të përfshira brenda parcelave ndërtimore L-50-18, dhe L-50-16, të parcelave kadastrale 251-4, dhe 251-6), të Planit 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, duke e harmonizuar vijën e riparcelimit me kufijtë kadastral të këtyre parcelave.
- Të rrespektohet koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), 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%.
- Rrethojet kryesisht duhet të jenë transparente apo rrethoje të gjelberta. Baza e rrethojës nuk duhet të jetë me 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 rrugës ka lartësi prej max 1.5m ndërsa në kufi me parcelën fqinje mund të jetë max 2.0 m.
- Të prezantohet "Situacioni i ngushtë" në gjashtë kopje, i vulosur dhe nënshkruar nga arkitekti/ja përgjegjëse;

Pas plotësimit të dokumentacionit të kërkuar sipas shkresës për "Plotësim dokumentacioni", me referencë 05 nr. 350/02-84041/21/1 dt. 14.05.2021, të datës 22.09.2021, përkatësisht projektin konceptual, me propozim të kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 251-6, ndryshimit/rregullimit të kufijve të riparcelimit për parcelat kadastrale me nr. 251-6, 251-5 dhe 1724-1 ZK Çagllavicë, me pëlqim të pronarve të këtyre parcelave, të përmisim të koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), dhe përmisimin e situacionit nga aspekti i komunikacionit, që janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, kjo drejtori ka vazhduar me caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 251-5 ZK Çagllavicë, duke konstatuar se janë plotësuar të gjitha kriteret urbane të përcaktuar në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim".

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 shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ejup Xhemajlaj dhe Sanije Xhemajlaj, në lagjen Prishtina e re, Zona Perendim, Zk. Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-84041/21 dt.14.05.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Meshari", sipas prezantimit në situacion e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues Prishtina e re, zona perëndim, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshatet teknikisht profilit të 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, rregullativës ligjore në fuqi, 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 Udhëzimit 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 kërkuesi ka prezantuar të gjitha 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: 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 – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-84041/21 dt. 14.05.2021, 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. 350/02-84041/21 Dt. 16.03.2022

Zyrtari,
Ardian Zymeri

u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha - Prestreshi

Drejtor i Drejtorisë,
Arber Sadiki

Faqe 7 prej 7

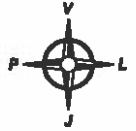
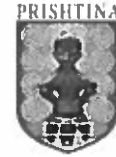
Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmi@prishtine@rks-gov.net





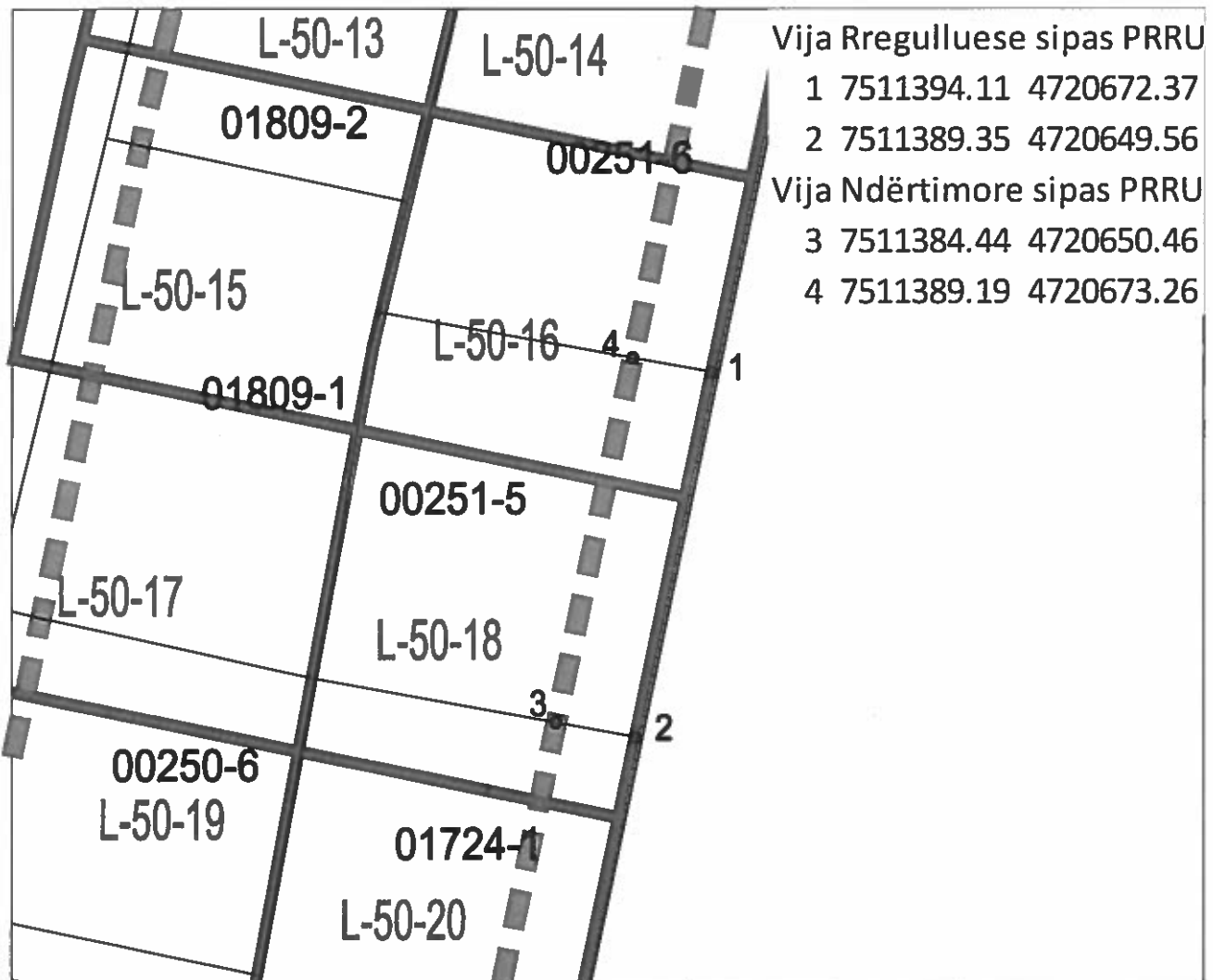
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punci:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 16.03.2022

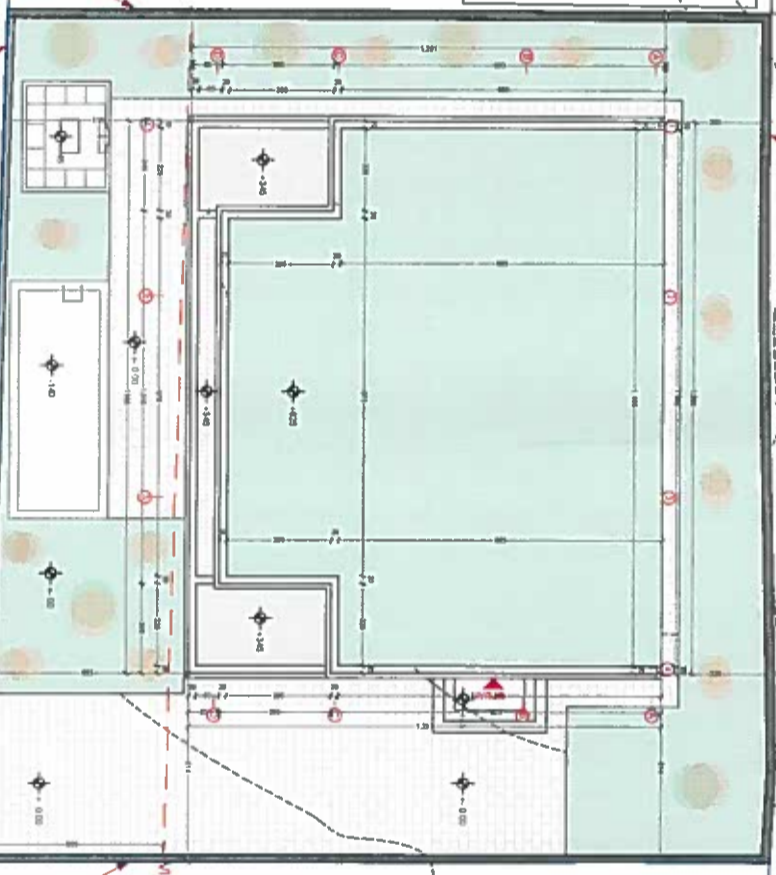
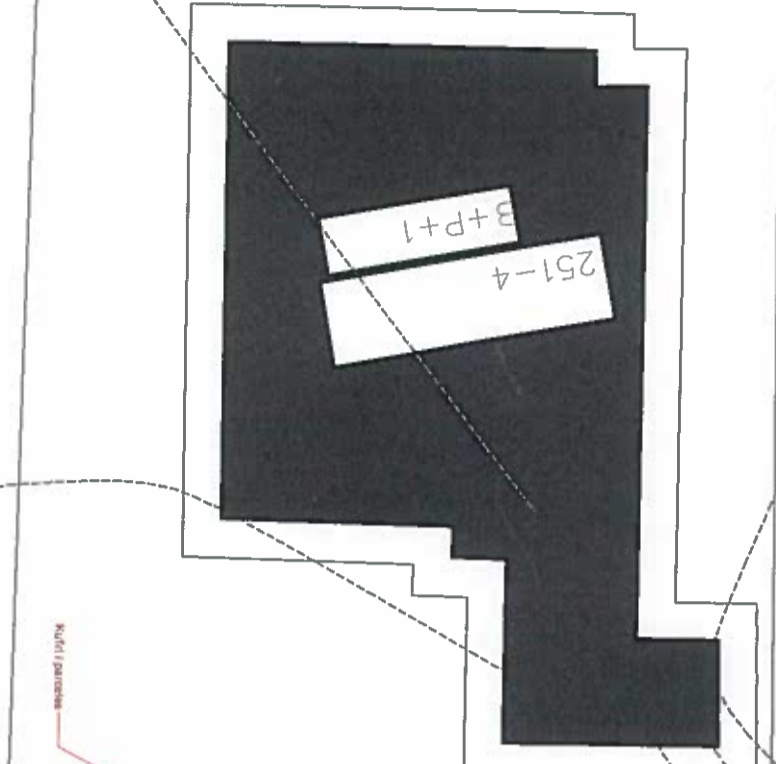
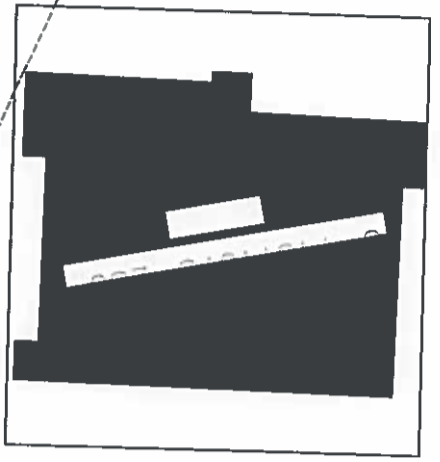
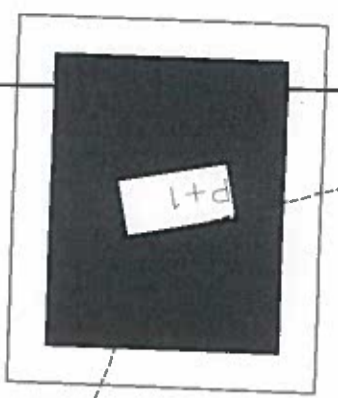
02522-0

Legjenda:

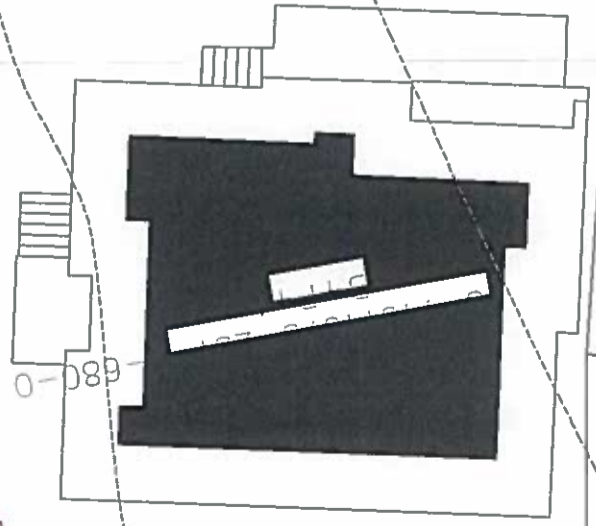
-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat kadastrale

250-6

SITUACIONI I GJERË



SITUACIONI I GJERË



NDERTIM 442 m²
GJELBRIM 310 m²

OBJEKTI SHËTËPI BANIMI

EMITTI Projekt: **PROJEKTI IDEORË**

B+P+1

Objekt Shtëpi Banimi
Lagjia Qëndresa- Çagllarçe-PRISHTINE

N.T.P.

"Pro Joni"

043 516 999
arbenula@gmail.com

PROJEKTI IDEOR-KONCEPTUAL

ARKITEKTURA

Vazhimi 1
SITUACIONI I GJERË

Projekti: **ËJUP XHEMALLAJ**

Skalë: **1 : 200**

Vendi: **AA-Adrestitë/Çagllarçe, Ploç. Qend. Rr. Qend. Prishtine**

Komisioni: **Insht. Dip. Ark. Fojoh I BRAHIMI**

Maj 2021



Nr. i Fletës: **01**

Shtira **A**