



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 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 – 52428/19 dt.06.03.2019, të kërkuesit/pronarit, Sadik Rafuna nga Prishtina, rr."Xheladin Hana", Lagjja "Bregu i Diellit", nr.2 nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative me datë 28.03.2019 merr këtë :

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** kërkuesit / pronarit, Sadik Rafuna nga Prishtina, rr."Xheladin Hana", Lagjja "Bregu i Diellit" nr.2 sipas kërkesës 05nr.350/02 – 52428/19 dt.06.03.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare me etazhite P+1,në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.77-0 ZK Orloviq.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim "Ndërtim individual".

Pronari, për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të PZHU-së, është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Urban" me referencë 05nr.350 – 129803 dt.11.06.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit - parcelës sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planeve urban, është:

- *Sipërfaqja dhe pronari i parcelës kadastrale nr.77-0 ZK Orloviq, me sipërfaqe S=702m<sup>2</sup>, me pronar Sadik Rafuna nga Prishtina, dhe lloj të klasës "Arë e Klasës 3";*
- *E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;*
- *Në kuadër të parcelës kadastrale nr.77-0 ZK Orloviq, gjendet një ndërtesë me etazhitet P+0 e pa banueshme;*
- *Terreni është kryesisht i rrafshëte ;*
- *Qasja ekzistues e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale të asfaltuar gjegjësisht parcelës kadastrale nr.171-0 ZK Orloviq, me pronar / posedues P.SH. Rrugët.*
- *Sipas PZHU-së destinimi i zonës është i destinuar "Ndërtim individual" ;*
- *Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa ndihmëse në shërbim të tyre.*

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.77-0 ZK Orloviq, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të planit për realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpi familjare dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i shtëpisë, raporti i sajë me vijën rregulluese dhe ndërtime, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjdhja urbane" bashkangjitura këtyre kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit të veçanta, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:  
**Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare;**  
**S=203.93m<sup>2</sup>/203.93m<sup>2</sup>, mbi tokë + 0.00m<sup>2</sup>, nën tokë/  
Etazhitet: **P + 1**,**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimor / shtëpisë familjare, të jetë për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së, është I + III etazhe mbi tokë;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës për pjesën e dedikuar për banim është 0.2(20%) ÷ 0.3(30%) dhe shprehur në sipërfaqe ndërtimore është:  
**Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare;**  
**S=702 x 0.2= 140.40m<sup>2</sup> & 702 x 0.3=210.60m<sup>2</sup> / sipas PZHU-së /**  
**S=92.48m<sup>2</sup>/sipas projekt propozimit/**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe kjo sipërfaqe mund të jetë:  
**Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare;**  
**S=702 x 0.6= 421.20m<sup>2</sup> / sipas vendimit /**  
**S= 0.00m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /**
- Koeficienti i minimal të parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimin 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:  
**Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare;**  
**S=702 x 0.4=280.80m<sup>2</sup> ;/sipas vendimit/**  
**S=500m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimi /**
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është 0.6 ÷ 0.8, 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 - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.  
**Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare;**  
**S=702 x 0.6=421.20m<sup>2</sup> & 702 x 0.8= 561.60m<sup>2</sup> / sipas PZHU-së /**  
**S=203.93m<sup>2</sup>/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 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 të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban distanca minimale në mes ndërtesave është 1 x H (H – lartësia e ndërtesës), ose 0.5 x H nga kufiri i parcelës. Te fasadat anësore dhe të pasme pa hapje apo me hapje të kthinave sekondare, kjo distancë mund të zvogëlohet apo të ndërtohet në kufi të parcelës, me pëlqim të vërtetuar nga pronari i parcelës fqinje.  
Në rastet kur ndërtohet në kufi, në atë fasadë nuk lejohen hapje;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në parcelë të ndërtesës / shtëpisë familjare të jetë nga rruga lokale ekzistuese dhe e planifikuar për zgjerim, sipas normave të komunikacionit;
- Për një ndërtesë individuale banimor / shtëpi familjare të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo oborrit - kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës 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 pikojë brenda parcelës ndërtimore.

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**VI. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit 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", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësitor" si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur "Shtojca 2" të udhëzimit administrativ, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale - kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullësin e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

**VII. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.



Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (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 (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

**VIII. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr.77-0 ZK Orloviq, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=702m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**IX. Paguesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie 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. Paguesa e taksës & 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.

Paguesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

**X. Vlefshmëria** e vendimit të kushteve ndërtimore është 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.

## Ar sy e t i m

Kërkuar / pronari, Sadik Rafuna nga Prishtina, rr."Xheladin Hana", Lagjja "Bregu i Diellit" nr.2, me kërkesën 05nr.350/02 – 52428/19 dt.06.03.2019, 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 P+1 në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesë 05nr.350/02 – 52428/19 dt.06.03.2019, dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, kërkuar / pronari ka prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale: nr.77-0 ZK Orloviq, lëshuara nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor të Sadik Rafunës me nr.304879/18 dt.31.12.2018;

- "Informatë nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU", 05nr.350 – 129803 dt.11.06.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtesave në lokacion;
- Vërtetim 05nr.325/01- 202/19 dt.09.01.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Certifikatë e martesës me numër serie M10710659 dt.11.01.2019;
- Vërtetim nr.210 dt.22.02.2019, të lëshuar nga Sektori i Bashkësive Lokale të Drejtorisë së Administratës të Komunës së Prishtinës;
- Vendim i datës 18.07.2017, të lëshuar nga Ministria e Punës dhe Mërqinjës Sociale;
- Vendim për Pensionin e Personave me aftësi të Kufizuara të datës 15.09.2014, lëshuar nga Departamenti i Administratës Pensionale të Kosovës;
- Fotokopja e librezës për realizimin e drejtave pensionale;
- Fotokopja e letërnjoftimit të Sadik dhe Sabrije Rafunës;
- "Fletëlëshimi" nr.2722 dt.18.12.2018, lëshuar nga Qendra Klinike Universitare e Kosovës;
- Fotot e personit me aftësi të kufizuara;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese të parcelës kadastrale nr.77-0 ZK Orloviq, punuar nga gjeodeti i licencuar Hamit Basholli nga Prishtina me licencë nr.132;
- Shkresa nga KEDS "Zgjidhja teknike" nr.7006 dt.16.08.2016, mbi zgjidhjen teknike të dislokimit të kablllove të rrymës;
- Shkresa "Informatë" nga KEDS nr.6787 dt.10.08.2016;
- Shkresa "Dhënia e kushteve teknike" nr.2143/1 dt.09.08.2016, të lëshuar nga KUR "Prishtina";
- Afishja "Njoftim publike" lëshuar nga kjo drejtori nga data 21.03.2019 + 26.03.2019;
- Projekt propozimi i projektit konceptual dhe Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", hartuar nga "Euro Building & Project" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 810101717 dhe projektues Venera Goxha.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 52428/19 dt.06.06.2019, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe asaj i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, ka konstatuar se:

Parcela kadastrale nr.77-0 ZK Orloviq, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, dhe sipas këtij plani kjo hapësirë është e destinuar si "Zonë banim individual", i cili destinim është edhe synimi i kërkuarit;

Kjo drejtori pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 21.03.2019 ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 26.03.2019, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik;

Bazuar në projekt propozimin – projektin konceptual të prezantuar, kërkuar ka planifikuar që në kuadër të parcelës kadastrale nr.77-0 ZK Orloviq, ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpi familjare në harmoni me kriteret urbane të PZHU-së duke respektuar edhe distancat në mes ndërtesave, nga rruga ekzistuese dhe nga kufiri i parcelës, duke respektuar edhe normat dhe standardet e projektimit për ndërtesat e tilla.

Sipas gjendjes ekzistuese në kuadër të kësaj parcele përfshihet edhe një ndërtesë e pa banuar dhe në gjendje jo të mirë, për të cilën kjo drejtori me Vërtetim 05nr.325/01- 202/19 dt.09.01.2019, ka konstatuar se i njëjti është dëmtuar – djegur nga pasojat e luftës së fundit, dhe sipas këtij konstatimi dëmtimet janë të kategorisë së IV(katërt), andaj para ndërtimit ë ndërtesës sipas këtyre kushteve ndërtimore pronari obligohet ta rrënoj, si dhe duke pasur parasysh se sipas normave të planifikimit dhe kriterëve për ndërtim në kuadër të një parcele lejohet ndërtimi i në ndërtesë – shtëpie familjare.

Kurse sa i përket larg përçuesit – telave të rrymës që kalojnë nëpër parcelë kadastrale nr.77-0 ZK Orloviq, kërkuar posedon Shkresa nga KEDS "Zgjidhja teknike" nr.7006 dt.16.08.2016, me elaboratin e dislokimit të telave të rrymës, gjegjësisht zgjidhjen teknike të dislokimit të kablllove të rrymës



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 kadastrale në rrugën e lokale dhe me te në rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet :

*Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Sadik Rafuna, Shkabaj, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-52428/19 dt.06.03.2019, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Batalioni Atlantiku" e cila rrugë është e paraparë edhe me Planin Zhvillimor Urban, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, respektivisht rrugës së planifikuar dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.*

Pas konstatimeve të më sipërme dhe dokumentacionit të shqyrtuar, dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "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", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentacionit të planifikimit hapësinor-PZHU dhe normat dhe standardet e projektimit në fuqi, andaj u vendos që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare;

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këto kushte ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

**I dërgohet:** Kërkuesit, në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 52428/19 dt.06.03.2019, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02 – 52428/19 DT. 28.03.2019**

Zyrtari,  
Ergyn Hajredini



U.D. Udhëheqëse e Sektorit,  
Lindita Beqiri

