



01-1077

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-03 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. 350/02-78292/24 dt.19.06.2024, në emër të aplikuesit Habib Morina nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpisë familjare me etazhitet B+P+2, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-12-7” dhe “L-12-9”, të bllokut urban “L-12”, të tërësisë urbane “L”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative, me datë 21.05.2025 merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesi Habib Morina nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-78292/24 dt.19.06.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimore/shtëpisë familjare me etazhitet B+P+2, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-5-5”, të bllokut urban “L-5”, të tërësisë urbane “L”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim” në Prishtinë, përkatësisht në parcelën kadastrale nr. 259-6 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”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale nr. 259-6 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 259-6 ZK Çagllavicë,.....me S= 310 m²,.....me pronarë Habib Morina,..... “Arë e klasës së 4-të;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjës së planit dhe çertifikatës 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 me kubëza prej betoni të lagjes rr.“Meshari”, përkatësisht në rrugën e planifikuar të planit rregullues;
- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet në bllokun urban “L-12”;
- 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. 259-6 ZK Çagllavicë planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
 - Bodrumi $S = 109.20 \text{ m}^2$
 - Përdhesa $S = 109.20 \text{ m}^2$
 - Kati i I $S = 109.20 \text{ m}^2$
 - **Total - $S = 327.60 \text{ m}^2$** mbi tokë me $S = 218.40$ dhe nën tokë me $S = 109.20$ me etazhitet B+P+1.
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, është:
 - nr. 259-6, me $S = 280 \text{ m}^2$,
 - Pjesa e parcelës që është jashta vijës rregulluese – parcelës ndërtimore $S = 30 \text{ m}^2$;
 - **Totale $S = 310 \text{ m}^2$** ;
- 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 “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është P+2, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është B+P+2.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të përdhese, sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është max. 0.4 (40 %)
 - $S = 280 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 112 \text{ m}^2$ / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
 - $S = 109.20 \text{ m}^2 / 39 \%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas PRRU- së është max 450 m^2
 - $ISPN = \max 450 \text{ m}^2$ / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”;
 - $ISPN = 327.600 \text{ m}^2$ / 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 %).
 - $S = 280 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 168 \text{ m}^2$ / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
 - $S = 109.30 \text{ m}^2$ / 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%.
 - $S = 280 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 112 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit;
 - $S = 170.40 \text{ m}^2 / 48.94 \%$, 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 përskaaj rrugës ka lartësi prej max 1.5m ndërsa në kufi me parcelën fqinje mund të jetë max 2.0 m.
- Qasja në objekt duhet të jetë nga rruga lokale ekzistuese, dhe rruga e planifikuar sipas Planit Rregullues;
- 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 përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullativ “ Prishtina e Re – Zona Perëndimore, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- 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).

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

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;

- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

VII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 259-6 ZK 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 $S=280 \text{ m}^2$. 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 "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 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 "Rregullorja për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksë administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, 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

Aplikuesi Habib Morina nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-78292/24 dt.19.06.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit 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+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 nr. 350/02-78292/24 dt.19.06.2024, 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. 259-6 të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00259-6 ZK Çagllavicë në emër të Habib Morina, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Habib Morina;
- Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 259-6 ZK Çagllavicë, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike “Ar Consulting”, Sh.p.k, me nr. të licensës 72.
- Deklaratë-Pëlqim sipas të cilit pronari i parcelës nr.259-7 ZK Çagllavicë jep pëlqimin që fqinji i tij Habib Morina të ndërtojë shtëpinë në parcelën e tij nr.259-6 ZK Çagllavicë me sipërfaqe S=310m², deri në 2 metra nga pika kufitare e parcelës së tij, me hapje sekondare, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Arbena Shehu me Numri Rendor i LRP nr. 4143/2025 dt.04.04.2025;
- Deklaratë-Pëlqim sipas të cilit pronari i parcelës nr.259-5 ZK Çagllavicë jep pëlqimin që fqinji i tij Habib Morina të ndërtojë shtëpinë në parcelën e tij nr.259-6 ZK Çagllavicë me sipërfaqe S=310m², pala pajtohet për riparcelim që vija e riparcelimit të zhvendoset dhe distanca të ruhet sipas planit 3 metra nga pika kufitare e parcelës së tij, me hapje sekondare, procesverbali me nr.00004 i përpiluar me dt.30.10.2024;
- 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 “Green Door” Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71000621;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-78292/24 dt.19.06.2024, 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 parcela kadastrale nr. 259-6 ZK Çagllavicë, shtrihet në kuadër të parcelës ndërtimore “L-12-7” dhe “L-12-9”, të bllokut urban “L-12”, të tërësisë urbane “L”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim” në Prishtinë 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”.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të saj, bazuar në analizën urb-arkitektonike - të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” dhe projektit konceptual - “Situacionit”, është konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare “Plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr.350/02-78292/24 dt.29.10.2024, ka kërkuar nga aplikuesi që t’i prezantojnë kësaj drejtorie; Projekti konceptual të ndryshohet dhe plotësohet duke rrespektuar kriteret e përcaktuara me Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, konkretisht të respektohet plani i parcelimit dhe i riparcelimit;

Me aktin noterial Pëlqim sipas të cilit pronari i parcelës nr.259-7 ZK Çagllavicë jep pëlqimin që pronari me nr.259-6 ZK Çagllavicë të ndërtoj dhe të respektohet distanca deri në 2 metra nga pika kufitare e parcelës e vërtetuar te notere Arbena Shehu me nr. të LRP nr. 4143/2025 dt.04.04.2025 si dhe në procesverbalin me nr.00004 i përpiluar me dt.30.10.2024 pala me nr. te parcelës 259-5 ZK Çagllavicë pajtohet për riparcelim, por distanca sipas planit të ruhet.

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 10.07.2024 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 15.07.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

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 Habib Morina, në lagjen Prishtina e Re, Zona Perëndim, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-78292/24 dt.19.06.2024, kyçja për automjete në rrugën e cila është e paraparë me planin rregullues të lagjes “Prishtina e Re, Zona Perëndim”, për ndërtesën banimore me etazhitet B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës së planifikuar ne raport me parcelën 00259-6, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit”.

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 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 dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuksi 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. - ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Drejtorisë së Inspekcionit, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-78292/24 dt.19.06.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet:Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-78292/24 DT.21.05.2025

Zyrtari,
Merale Bilalli Asllani



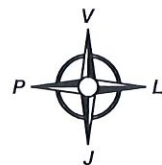
Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

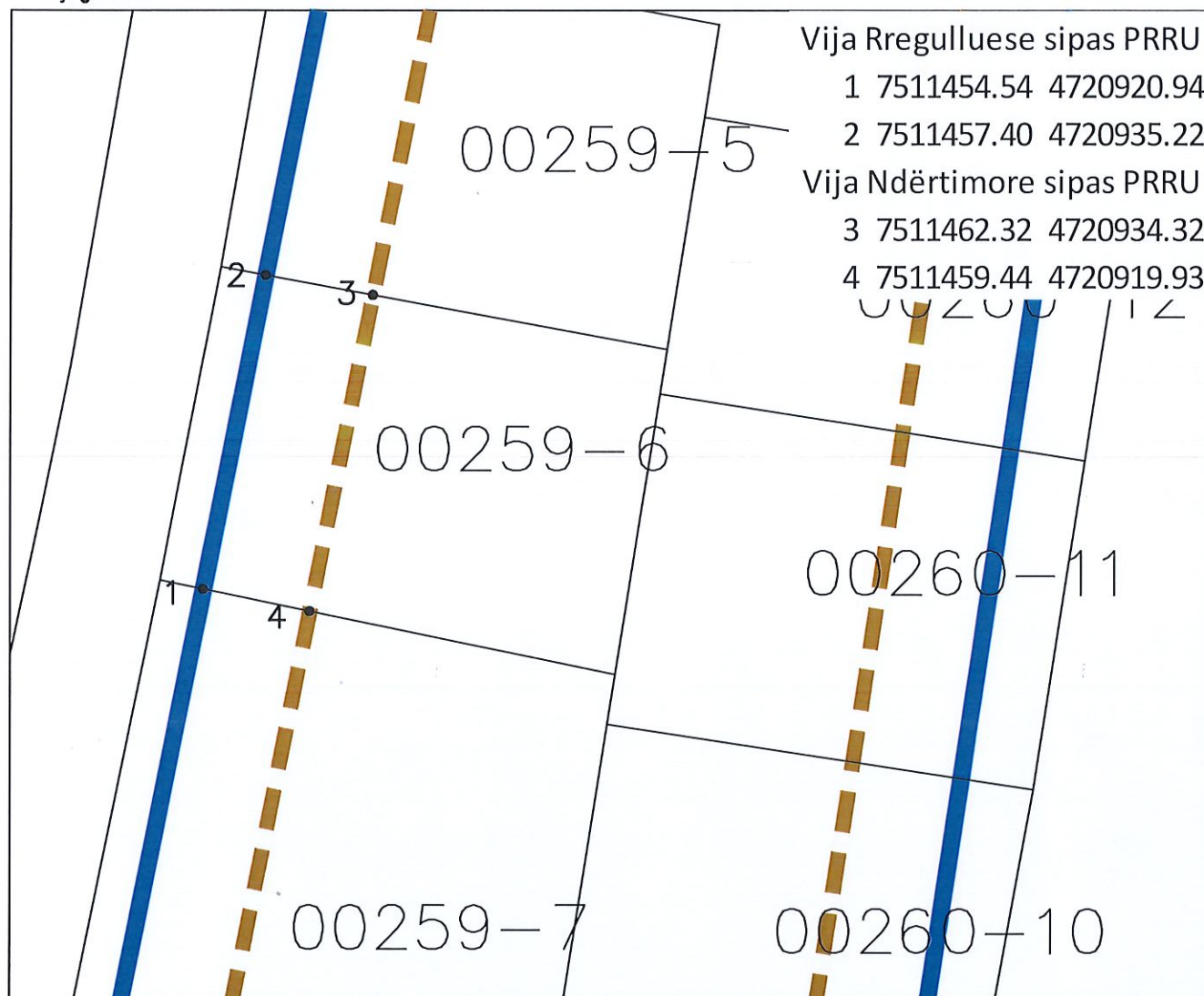
Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

ZK. Çagllavicë



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 28.05.2025

Legjenda:

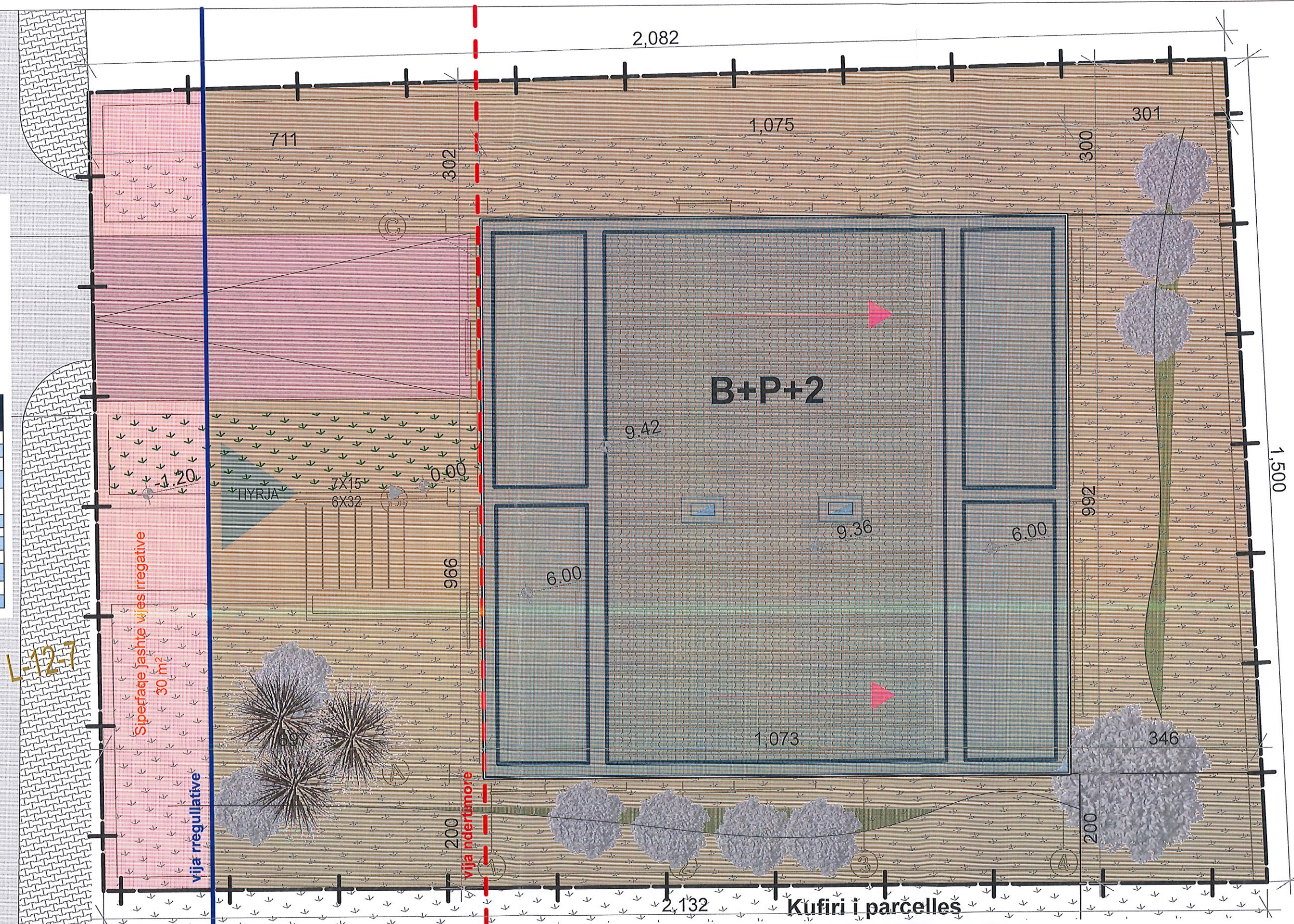


Vija Rregulluese sipas PRRU
Vija Ndërtimore sipas PRRU
Parcela Kadastrale

Parcela NR
259-6
Parcela S= 310.9 m²
Brenda vijes rregullative S= 281.7 m²

Bodrumi S=109.3 m² ISGJ 39%
~~Shpata S=499.3 m²~~ (ISHP 39%)
Gjelbrim S=170.4 m² ISGJ 60%

Biloket tjera L (destinimi rezidencial – banimi individual)	
Sipërfaqja e tërësisë hapësinore	490.648 m ²
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ISHP	40%
Sipërfaqja maksimale e përdhësës (shputa)	196.259 m ²
Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit ISGJ	25% (93.427 m ²)
Numri i etazheve nëntokësore	Nuk kufizohet
Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës ISHN	60%
Etazhiteti maksimal	max. P+2
Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndert. ISPN	Max 450m ²
Sipërfaqja e zhvilluar max mbiflokësore	490.648 m ²
Sipërfaqja e llogaritur për banim	(490.648 m ²)
Numri i llogaritur i njësive të banimit:	3.504
Numri i llogaritur i banorëve:	12.264



N: 47° 33' 34.9488"
E: 19° 3' 17.2044"

Lartësia mbidetare +555.00 ± 0.00m

A

PAFK02-PI-A-AP - DT

INVESTITORE
OBJEKTI
DESTINIMI
ETAZHITETI
LOKACIONI

NR.PRO. PI PI-PAFK02- 03/24
DT.REV. Wednesday, May 21, 2025

Habib Morina
Brilliant
Shtëpi individuale
B+P+2
Prishtina e Re Zona Perendim

Biloku L12 z.k259-6

FAZA

EMERTIMI

3D-01 Situacioni i ngushtë

P=1:71.43

03.2

PRO.ID. PAFK02-PI-A-AP - DT
FILE ID:PAtroni-Shpia-PrishtineReP-ku-080724-v01.pl

