



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 21,22 & 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.350/02-10453/21 dt. 18.01.2021, të aplikuesit/pronarit Faton Ramadani, Rr.”Hysen Curri” Nr.16, 10000, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 11.03.2021, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** të aplikuesit/pronarit Faton Ramadani, Rr.”Hysen Curri” Nr.16, 10000, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-10453/21 dt. 18.01.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 774-4, ZK Çagllavicë.

**II. Lokacioni / parcelat kadastrale të lartcekura**, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë ekzistuese urbane”;

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuesi është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë nr. 04-350/01-157292/19 dt. 04.07.2019, lëshuar me dt. 05.07.2019 përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - Nr. 774-4, ZK Çagllavicë..... S=303m<sup>2</sup> .... Faton Ramadani .... “Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~1m’, drejtimi verilindje-jugperëndim;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 773-24, 778-3 dhe 774-1 ZK. Çagllavicë, të cilat janë rrugë ekzistuese, njëherit, meqë e drejta pronësore-juridike e po të njëjtave parcela është private, aplikuesi ka prezantuar edhe pëlqimet për shfrytëzim nga pronarët e tyre.

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin i lokacionit – “situacioni”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhe, i propozuar dhe miratuar B+P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, planifikohet ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
  - Sipërfaqja totale :  $S=262.34 \text{ m}^2 / 180.0 \text{ m}^2$  mbi tokë dhe  $82.34 \text{ m}^2$  nën tokë/
  - Etazhitet: B+P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për “banim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar)
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Komunal është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës, për pjesën e dedikuar për banim;  
Ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare:  
 $S=303 \times 0.3=90.90\text{m}^2$  / lejuar sipas PZHK /  
 $S=90.0\text{m}^2$ ; / sipas projekt propozimit /
- Koefficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës / shtëpisë në bazë / gabarit të bodrumit sipas PZHK-së nuk është e përcaktuar, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%. Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:  
Ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare:  
 $S=303 \times 0.6=181.8\text{m}^2$  / lejuar sipas PZHK /  
 $S=82.34\text{m}^2$ ; / sipas projekt propozimit /
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), 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%;  
Ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare:  
 $S=303 \times 0.4=121.20\text{m}^2$  / lejuar sipas PZHK /  
 $S=149.26\text{m}^2$ ; / sipas projekt propozimit /
- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregulluese për objektet individuale për banim në fshatra duhet të jetë 3-5 metra.
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet, etj.), apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra.
- Elementet ndërtimore të objekteve (konsollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit, gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.20 metra.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar 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;

- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 773-24, 778-3 dhe 774-1 ZK. Çagllavicë, të cilat janë rrugë ekzistuese, njëherit, meqë e drejta pronësore-juridike e po të njëjtave parcela është private, aplikuesi ka prezantuar edhe pëlqimet për shfrytëzim nga pronarët e tyre.
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- 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.

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;
- 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. **Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 774-4, ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "Arë e klasës 4", dhe pasi që,

për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**VIII. Paguesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 774-4, ZK Çagllavicë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikates së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "Situacioni", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=303 m<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. 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;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit;

**VIII. Paguesa 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" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paguesa 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.

**IX. 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

Aplikuesi/pronari Faton Ramadani, Rr."Hysen Curri" Nr.16, 10000, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr.350/02-10453/21 dt. 18.01.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-10453/21 dt. 18.01.2021, "Plotësim lënde" 05 Nr.350/02-10453/21/1 dt. 05.02.2021, "Plotësim lënde" 05 Nr.350/02-10453/21/2 dt. 23.02.2021, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914075-00774-4, ZK. Çagllavicë, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 774-4, ZK. Çagllavicë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Faton Ramadani, nr. 9435/21 dt. 15.01.2021;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Faton Ramadani, Muhamet Ymeri, Mon Beqiri, Mujë Gashi, Kushtrim Thaqi dhe Kastriot Këpuska;*
- *Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal - PZHK", me referencë 04-350/01-157292/19 dt. 04.07.2019, të lëshuar me dt. 05.07.2019 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Akti noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 774-1, ZK. Çagllavicë, Muhamet Ymeri, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 774-4, ZK. Çagllavicë, Faton Ramadani, pëlqimin për shfrytëzimin e paluajtshmërisë Infrastruktura- Rrugë, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 2364/2019, dt. 25.06.2019;*
- *Akti noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 773-24, ZK. Çagllavicë, Mon Beqiri, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 774-4, ZK. Çagllavicë, Faton Ramadani, pëlqimin për shfrytëzimin e e njësisë kadastrale në tërësi pa asnjë pengesë nga ana e tij., përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 2363/2019, dt. 25.06.2019;*
- *Akti noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 778-3, ZK. Çagllavicë, Mujë Gashi, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 774-4, ZK. Çagllavicë, Faton Ramadani, pëlqimin për shfrytëzimin e paluajtshmërisë Infrastruktura- Rrugë, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 3750/2019, dt. 01.10.2019;*
- *Akti noterial "Pëlqim", bashkëpronarë të parcelës nr. 774-5, ZK. Çagllavicë, Kastriot Këpuska dhe Ardiana Këpuska, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 774-4, ZK. Çagllavicë, Faton Ramadani, pëlqimin për ndërtim deri 1m (një metër) distancë nga vija ndarëse ndërmjet dy parcelave, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 2362/2019, dt. 25.06.2019;0*
- *Kopja e vërtetuar e aktit noterial "Autorizim", e lidhur në mes të pronarit Faron Ramadani, nga Prishtina, dhënë Kushtrim Thaqi, nga Çifllaki, për përfaqësim për marrjen e lejes së ndërtimit për shtëpi, pranë Organeve Kompetente në Komunën e Prishtinës, i përpiluar te notere Vizhdane Kuqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 4618/2019, dt. 04.07.2019;*
- *Kopja e certifikatës së biznesit të "Bytyqi" shpk, nr. 810873895;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni për leje ndërtimi" për parcelën kadastrale nr. 774-4, ZK. Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti Gëzim Halili. me nr. të licensës 149, dt. 02.09.2020;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni për leje ndërtimi" për parcelën kadastrale nr. 774-4, ZK. Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti Burim Halilaj, me nr. të licensës 195, dt. 28.01.2021;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania "Bytyqi" shpk, nr. 810873895;*

- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-10453/21 dt. 18.01.2021, si dhe dokumentacionit të prezentuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapsirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Komunal, ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezentuar, andaj përmes shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-10453/21 dt. 27.01.2021, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- *Të prezantohet origjinali apo kopja e vërtetuar e aktit noterial "Autorizim", e lidhur në mes të pronarit Faton Ramadani, nga Prishtina, dhënë Kushtrim Thaqi, nga Çifllaki, për përfaqësim për marrjen e lejes së ndërtimit për shtëpi, pranë Organeve Kompetente në Komunën e Prishtinës, i përpiluar te notere Vizhdane Kuqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 4618/2019, dt. 04.07.2019;*
- *Të prezantohet vija rregulluese duke respektuar kriteret bazuar në Udhëzimin Administrativ Nr.08/2017 Për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, konkretisht minimumin e gjerësisë së profilit për infrastrukturën e rrugëve publike urbane, Rrugë qaseshe/ dy kahëshe 5.50m, si dhe të planifikohet trotuari prej 1.25m', përgjatë rruges publike, duke prezentuar dhe grafikisht profili i rrugës me dimensione sipas standardeve;*
- *Respektimi i distancave për hapje-dritare me parcelën fqinje 774-5, ZK. Çagllavicë, gjegjësisht të mos ketë hapje të dritareve në kthinat primare (qëndrim ditor, kuzhinë, tryezari, dhoma), në distanca minimale sipas normativave të parapara me Planin Zhvillimor Komunal;*
- *Të respektohet distanca nga parcela fqinje 778-10 ZK. Çagllavicë, sipas normativave të parapara me Planin Zhvillimor Komunal ;*
- *Të respektohet etazhiteti sipas kriterëve të PZHK, meqenëse bazuar në projektin konceptual të prezentuar, etazha e emëruar Bodrum, plotëson kriteret e Suteranit, duke u bazuar se etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- emërohen suteran;*
- *Të prezantohet inqizimi gjeodezik në kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD( formati PDF+DWG), i cili korrespondon me gjendjen faktike në teren, konfiguracionin e terrenit;*
- *Te prezantohet licenca e gjeodetit Gëzim Halili, me afat të licencimit;*
- *Projekti konceptual, të prezantohet në kopjen digjitale – CD, formatin PDF;*

Aplikuesi/pronari Faton Ramadani, me shkresat zyrtare "Plotësim lënde" 05 Nr.350/02-10453/21/1 dt. 05.02.2021, "Plotësim lënde" 05 Nr.350/02-10453/21/2 dt. 23.02.2021, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezentuar: aktin noterial të vërtetuar "Autorizim", manualin gjeodezik me licencën e gjeodetit dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 nr. 350/02-136624/20 dt.26.08.2020.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-10453/21 dt. 18.01.2021, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapsirën ku gjendet lokacioni-PZHK-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesave me "situacioni" të prezentuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezentuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, 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 pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 04.03.2021 deri me datë 08.03.2021, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezentuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 774-4, ZK Çagllavicë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, kurse për pozicionimin e



ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr. 774-5, ZK. Çagllavicë, kërkuesit ka prezantuar aktin noterial "Pëlqim" nga pronari i saj, përpiluar te notere Ma.Sc. Arbena Shehu, në Prishtinë, LRP.Nr. 2362/2019, dt. 25.06.2019;

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 773-24, 778-3 dhe 774-1 ZK. Çagllavicë, të cilat janë rrugë ekzistuese, njëherit, meqë e drejta pronësore-juridike e po të njëjtave parcela është private, aplikuesi ka prezantuar edhe pëlqimet për shfrytëzim nga pronarët e tyre, duke prezantuar:

- Akti noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 774-1, ZK. Çagllavicë, Muhamet Ymeri, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 774-4, ZK. Çagllavicë, Faton Ramadani, pëlqimin për shfrytëzimin e paluajtshëmrisë Infrastruktura- Rrugë, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 2364/2019, dt. 25.06.2019;
- Akti noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 773-24, ZK. Çagllavicë, Mon Beqiri, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 774-4, ZK. Çagllavicë, Faton Ramadani, pëlqimin për shfrytëzimin e e njësisë kadastrale në tërësi pa asnjë pengesë nga ana e tij,, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 2363/2019, dt. 25.06.2019;
- Akti noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 778-3, ZK. Çagllavicë, Mujë Gashi, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 774-4, ZK. Çagllavicë, Faton Ramadani, pëlqimin për shfrytëzimin e paluajtshëmrisë Infrastruktura- Rrugë, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 3750/2019, dt. 01.10.2019;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç 'rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Faton Ramadani, Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-10453/21 dt.18.01.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, sipas prezantimit në situacion 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 përshtatet teknikisht rrugës 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, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Komunal), 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 7 dhe 8 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", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me "situacioni", është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal 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 me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues.

**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-Departamenti Ligjor i Ambientit.

**Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-10453/21 dt. 18.01.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.**

**Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.**

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/03-10453/21 DT. 11.03.2021**

Zyrtare,  
Ermira Muçiçi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi







**LEGJENDA:**

- Objekti per Leje nderitimi
- Vija nderimore
- Vija rregulluese
- Vija nderimore ne Parcel
- Diametri prej 50m
- Kufiri i parceles
- Parcelat fqinje
- Objektet fqinje
- Rruga
- Numrat e Parcelave
- Instalimet infrastrukturore



OBJEKTI

**SHTËPI INDIVIDUALE B+P+1**

INVESTITORI

Faton RAMADANI

BYRO PROJEKTEUSE

**BYTYQI**  
Architecture

No. 12/2023, Pr. 17/2018, Pr. 11/2018, Pr. 10/2018, Pr. 9/2018, Pr. 8/2018, Pr. 7/2018, Pr. 6/2018, Pr. 5/2018, Pr. 4/2018, Pr. 3/2018, Pr. 2/2018, Pr. 1/2018

Loji i Projektit

**PROJEKTI IDEOR-ZBATUES**  
LEJE NDERIMORE

Vendi i nderimit

Hajvali, Prishine

Faza

ARKITEKTURA

Arkitekt

Msc. cand. Kushtrim BYTYQI, ark

Emërtimi i Vizimit

SITUACIONI

DATA 02.03.21 PERPËJESA 1:200

FORMATI DIN A3 Nr. i Planit

774-3

778-9

778-10

778-11

B+P+0

Kufiri i Parcelës Kontura e Perdheses

Vija Nderimore

Nr.P..774-4

S=149.26 m2

1490

280

400

375

+7.30

535

090

+4.33

375

B+P+1

940

15%

940

+8.10

1915

375

405

720

100

985

720

100

1915

465

300

125

475

1490

300

125

465

300

300

125

1490

300

125

465

Rruga Agim Hajrizi

Vija Rregulluese

GASJA NE PARCEL

P+1

773-9

B+P+0

773-10

773-11

773-12

P+0