



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

01-965



Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina

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 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 Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-114389/23 dt. 05.06.2023, të pronarit Zenel Hyseni nga Ferizaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës afariste, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 23.04.2024, merr këtë:

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

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** pronarit Zenel Hyseni nga Ferizaj, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-114389/23 dt. 05.06.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës me destinim për afarizëm, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1746-10, 1783-1, 1410-4, 1409-1, 1409-12 dhe 1409-6 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 Zhvillimor Komunal- PZHK, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë ekzistuese e ndërtimit”.

Pronari me “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal”, me referencë nr. 04-350/01-56287/23 dt. 15.03.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, 31.03.2023, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

**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. 1746-10 ZK Çagllavicë, me S=1790 m<sup>2</sup>, me pronar Zenel Hyseni, “Arë e Klasës 2”;
  - nr. 1783-1 ZK Çagllavicë, me S=1900 m<sup>2</sup>, me pronar Zenel Hyseni, “Arë e Klasës 2”;
  - nr. 1410-4 ZK Çagllavicë, me S=125 m<sup>2</sup>, me pronar Zenel Hyseni, “Arë e Klasës 2”;
  - nr. 1409-1 ZK Çagllavicë, me S=527 m<sup>2</sup>, me pronar Zenel Hyseni, “Arë e Klasës 2”;
  - nr. 1409-12 ZK Çagllavicë, me S=500 m<sup>2</sup>, me pronar Zenel Hyseni, “Arë e Klasës 2”;
  - nr. 1409-6 ZK Çagllavicë, me S=500 m<sup>2</sup>, me pronar Zenel Hyseni, “Tokë ndërtimore”;
- Të gjitha prona e përshkuara më lartë janë të hipotekuara në “Bankën Ekonomike” sh.a
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të kompleksit ndodhet ndërtesa afariste me etazhitet P+2, e ndërtuar pa leje të ndërtimit dhe e njëjta është në procedurë të legalizimit.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i rrafshët;

- Lokacioni në fjalë ka qasje nga rruga nacionale “N2”, e cila është nën menaxhimin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, gjegjësisht rrugës nacionale “Prishtinë-Ferizaj”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste, etj.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës, në kuadër të PZHK-së 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 të përshkruar në Plani i lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira- të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr. 1746-10 ZK Çagllavicë, me  $S=1790 \text{ m}^2$ ,
  - nr. 1783-1 ZK Çagllavicë, me  $S=1900 \text{ m}^2$ ,
  - nr. 1410-4 ZK Çagllavicë, me  $S=125 \text{ m}^2$ ,
  - nr. 1409-1 ZK Çagllavicë, me  $S=527 \text{ m}^2$ ,
  - nr. 1409-12 ZK Çagllavicë, me  $S=500 \text{ m}^2$ ,
  - nr. 1409-6 ZK Çagllavicë, me  $S=500 \text{ m}^2$ ,

**Sipërfaqja totale  $S=5342 \text{ m}^2$ ;**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për afarizëm, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHK-së është P+1, ndërsa i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është 0.3 (30%);

Ndërtesa afariste

$S=5342 \times 0.3 = 1602.6 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën sipas PZHK-së /,

$S=645.75 \text{ m}^2$  sipërfaqja e përdhësës e ndërtesës afariste me etazhitet P+2, e ndërtuar pa leje të ndërtimit/

$S=804.79 \text{ m}^2$  / sipërfaqja e përdhësës e ndërtesës së planifikuar/

$S=1449.79 \text{ m}^2$  / ne total sipërfaqja e propozuar për shfrytëzimin e parcelës/.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është max. 60%;

Ndërtesa afariste

$S=5342 \times 0.6 = 3205.2 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën sipas PZHK-së /,

$S=804.79 \text{ m}^2$  / sipërfaqja e ndërtesës së planifikuar/

$S=804.79 \text{ m}^2$  / ne total sipërfaqja e propozuar për shfrytëzimin e parcelës/.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;

Ndërtesa afariste

$S=5342 \times 0.4 = 2136.8 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën sipas PZHK-së /,

$S=2254.89 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes objekteve individuale është 5- 10m, ndërsa me objektet ekonomike apo ndihmëse është 25- 30m. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, ëC, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
  - Elementet ndërtimore të objekteve (konzollat, 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 1.20m.
  - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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;
  - Ngritja e nivelit të përdhesis nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max. 0.45m’;
  - Qasja në kompleks, si dhe dalja nga kompleksi, sipas projekt propozimit është nga rruga nacionale “N2”, për të cilën duhet të prezantohet pëlqim përkatës nga organi kompetent, të paraqitur në Planin “Situacioni”;
  - Për ndërtesat afariste, duhet të sigurohet 1 vendparkim për çdo 40m<sup>2</sup> të bruto sipërfaqës së ndërtuar; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
  - 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. **Kushtet e veçanta - në fazën e aplikimit për leje ndërtimore, të prezantohet:**  
Pasi që parcela në fjalë kanë qasje nga rruga nacionale “Rrafshi i Kosovës”, e cila është nën menxhimin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, nga e njëjta duhet të prezantohet pëlqimi për qasje ne kompleks;
- VI. **Kyçja në infrastrukturë** - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:
- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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”- Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.
- VII. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, 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;
  - Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m’, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
  - Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;

- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionin të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionin të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë 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, mobiljarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", 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;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;
- Elaboratin e arkitekturës së qëndrueshme sipas Vendimit 01-031-185481 dt. 14.08.2015.

**VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat Mbrojtëse nga Zjarri** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m<sup>2</sup>, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- 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;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komonale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komonale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit

**X. Bashkimi** në një parcelë të vetme i parcelave kadastrale 1746-10, 1783-1, 1410-4, 1409-1, 1409-12 dhe 1409-6 ZK Çagllavicë, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- “zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit.

**XI. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1746-10, 1783-1, 1410-4, 1409-1, 1409-12 dhe 1409-6 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës- tokës “Bujqësore”, me klasë të kualitetit “Arë e Klasës 2”, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore, gjegjësisht 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 rregullojnë këtë fushë. Për pajisje 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- Vendim ky i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (pronarit të parcelës);

**Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale, nr. 1746-10, 1783-1, 1410-4, 1409-1, 1409-12 dhe 1409-6 ZK Çagllavicë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokës bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 2”, me sipërfaqe S= 4842 m<sup>2</sup>, 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.

**XII. 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/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 arrijtjen 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve.

**XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien

e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

**XIV. 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**

Pronari Zenel Hyseni nga Ferizaj, me kërkesën 05 Nr. 350/02-114389/23 dt. 05.06.2023, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës me destinim afarizëm, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1746-10, 1783-1, 1410-4, 1409-1, 1409-12 dhe 1409-6 ZK Çagllavicë;
- Inçizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Fisnik Ismaili, me numër të licencës 147 (kopje fizike dhe elektronike);
- Projektin ideor, të hartuar nga "Archiplus Group" sh.p.k. me seli në Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811409764;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore të pronarit;
- Protokopjen e dokumentit të identifikimit të pronarit;
- Shkresa zyrtare "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal", me referencë nr. 04-350/01-56287/23 dt. 15.03.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, 31.03.2023;
- "Pëlqim" lrp. nr. 3545/2020 dt. 28.10.2020, sipas të cilit Raif Shushnjaku, pronari i parcelave 1409-16, 1410-11, 1410-12 dhe 1746-9 ZK Çagllavicë, i jep pëlqimin fqijut Zenel Hyseni, të ndërtojë ndërtesën deri në distancë 1.20m nga vija e parcelës së tij;
- "Pëlqim" lrp. nr. 6595/2023 dt. 10.10.2023, sipas të cilit Raif Shushnjaku, pronari i parcelave 1877-0 ZK Çagllavicë, i jep pëlqimin fqijut Zenel Isuf Hyseni, pronar i parcelës 1410-4, 1746-10 dhe 1783-1, të ndërtojë ndërtesën deri në distancë 1.00m nga vija e parcelës së tij;
- "Pëlqimin për pranimin e kushteve urbanistiketë" nr. 1594 dt. 10.11.2023, nga Banka Ekonomike pengmarrësi, ku të njëjtit janë të pajtimit për vazhdimin e procedurës për caktimin e Kushteve ndërtimore;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-114389/23 dt. 05.06.2023, dhe kërkesës "Plotësim Lënde" nr. 05-350/02-224725/23 dt. 23.11.2023, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Komunal në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjdhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale 1746-10, 1783-1, 1410-4, 1409-1, 1409-12 dhe 1409-6 ZK Çagllavicë, ndodhet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar me Vendimin 01 nr. 035-156871 dt. 27.08.2013, ku parcela në fjalë përfshihet në "zonë ekzistuese ndërtimore";

Kjo drejtori në procedurë të shqyrtimit përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni", me reference 05 Nr. 350/02-114389/23 dt. 05.06.2023, datë 18.10.2023, ka kërkuar nga pala kompletimin e lëndës, si dhe përmirësimin e projektit sipas komenteve në shkresë. Pala përmes kërkesës "Plotësim Lënde" mr. 05-350/02-224725/23 dt. 23.11.2023 ka plotësuar lëndën sipas komenteve të dhënë nga kjo drejtori.

Pas pranimit të kërkesës dhe analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", 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 09.01.2024, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 24.01.2024, 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 pas analizës së projekt propozimit konceptual te prezantuar përkatësisht zgjidhjesë urbane dhe harmonizimin e ti me PZHK, konstatoi se i njëjti është në harmoni me kriteret e sajë, kurse pozicionimi i ndërtesës në distancë 1 m, nga parcela fqinje 1877-0 ZK Çagllavicë, është miratuar bazuar në "Pëlqim" lrp. nr. 6595/2023 dt. 10.10.2023, sipas të cilit Raif Shushnjaku, pronari i parcelës në fjalë, i jep pëlqimin fqiu Zenel Isuf Hyseni, pronar i parcelës 1410-4, 1746-10 dhe 1783-1, të ndërtojë ndërtesën deri në distancë 1.00m nga vija e parcelës së tij.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kycje të kompleksit me rrugët tjera, ku ndër të tjera konstatohet:

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Zenel Hyseni, ne Çagllavicë, të Prishtinës, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-114389/23 dt.05.06.2023, për kycjen e automjeteve në rrugën nacionale N2 drejtimi Prishtinë - Ferizaj, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve dhe rrugëve qarkulluese për ndërtesën afariste, me etazhitet B+P+1, mund te pranohet si e tillë.*

*Me qenëse rruga nacionale N2 është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi rrugët nr.2003/11 dhe UA. 09.2015 "Për kycje ne rrugët nacionale dhe rajonale", duhet të sigurohet pëlqimi për kycje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri. Kycja duhet ti përshatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave afariste për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "UA. MMPH-Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor" dhe "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" 01-030/01-236535/23, dt.26.12.2023".*

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën 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 7, 13 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", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHK-së 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", si dhe "Propozim për bashkim të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar.

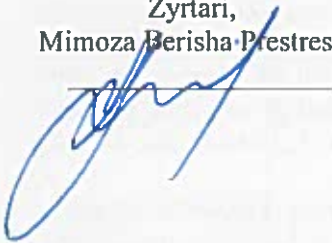
**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror- MMPHI-ja.

**Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet:** Kërkuesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë, dhe në dosje të lëndës.

**Kopje elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Drejtorisë së Kadastrit.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-114389/23 DT. 23.04.2024**

Zyrtari,  
Mimoza Berisha-Prestreshi



Udhëheqëse e Sektorit,  
Nazife Krasiqi







Republika e Kosovës  
 Republika Kosova-Republic of Kosova  
 Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning  
 AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice 1409-1, 1409-6, 140-12,  
 1410-4, 1746-10, 1783-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta:     /2023

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750



Rilevoi / Snimio: Fisnik ISMAILI  
 (emri dhe mbiemri i geodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
 (emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 147

Nëshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nëshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_

Data e rilevimit / Datum snimanja: \_\_\_\_\_





**LEGJENDA**

- GJENDJE KADASTRALE
- GJENDJE FAKTIKE
- TROTUAR
- RRUGË
- FASADA E PESTË
- OBJEKT PËR RRETH
- BALLKON, KONZOLLË
- GABARITI I PËRDHESËS
- PIKË GJEDEZIKE
- DRUNJTË
- HYRJE
- SHTIGJE
- KONS. PËRCJELLËSE
- RRETHOJË
- VUA NËDËRTIMORE
- VUA RREGULLLESE

**PARCELA**

- 01409-1 = 502.5 m<sup>2</sup>
- 01410-4 = 69.0 m<sup>2</sup>
- 01409-6 = 489.09 m<sup>2</sup>
- 01409-12 = 490.67 m<sup>2</sup>
- 01746-10 = 1800.67 m<sup>2</sup>
- 01783-1 = 1897.81 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja e objektit ekzistues = 645.75 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja e objektit të propozuar = 804.79 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja totale: 1449.79 m<sup>2</sup>

ISHGJ: 42.96%

Gjelbërim: 2254.89m<sup>2</sup>

ISHP: 27.62 %

Sipërfaqja për ndërtim: 1449.79 m<sup>2</sup>



**Situacioni i ngushtë**

EMËRTIMI I FLETËS	FLETA
	3
VERIU	PERPJESA

VIZATORI	DATA	FORMATI
VALMIR RAÇI	19/12/2023	A3 420x297mm

KOMPANIA	ARKITEKTI
Archipilus Group sh.p.k.	TAULANT KELMENDI

Adresa: O.T. Kcali Blerthi, Nr.55 Prishtinë  
 e-mail: k.consulting@hotmail.com  
 tel: +383 44 90 60 20

KLIENTI  
 ELEKTRING sh.p.k.  
 ZENEL HYSENI  
 PRISHTINE

SHOQËRI ME PËRIGJËSI TË KUFIZUAR  
**ARCHIPLUS GROUP**  
 NËNSHKRIMI  
 VULLA

