



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, të 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. 350/03-139831/24 dt.24.10.2024, të aplikuesit/pronarit Mehmet Gjijollaj nga fshati Skivjan Komuna e Gjakovës, me adresa “Anton Çetta”, nr.25, në Prishtinë, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-50406/24 dt.13.09.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 16.09.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 Nr. 350/03-139831/24 DT.24.10.2024, PËR RISHQYRTIM TË PROCEDURËS, SHFUQIZIMIN E AKTIT ADMINISTRATIV “VENDIM PËR REFUZIMIN E KËRKESËS 05 Nr. 350/02-50406/24 DT.13.09.2024, DHE CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr.350/03-139831/24 dt.24.10.2024, në emër të aplikuesit/pronarit Mehmet Gjijollaj nga fshati Skivjan Komuna e Gjakovës, për rishqyrtimin e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-50406/24 dt.13.09.2024;

II. Shfuqizohet akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-50406/24 dt.13.09.2024, i lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikuesit Mehmet Gjijollaj nga fshati Skivjan Komuna e Gjakovës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.7423-21 ZK Prishtinë dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Mehmet Gjijollaj nga fshati Skivjan Komuna e Gjakovës, sipas kërkesës 05 Nr.350/03-139831/24 dt.24.10.2024, për rishqyrtim e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-50406/24 dt.13.09.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.7423-21 ZK Prishtinë.

IV. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim mesëm mix”.

Pronari, me shkresën “Informuar nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU”, me referencë 05-350/01-33879/24 dt.06.03.2024. të datës 12.03.2024 të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

V. 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. 7423-21.....S=280 m².....Mehmet Gjihollaj....."Tokë ndërtimore";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësishë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësishë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, ka ndërtesa të ndërtuara me etazhitet P+1+Nk;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, "Anton Çetta", me gjendje faktike rrugë e asfaltuar;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale banimore - shtëpi familjare, në kuadër të "Planit Zhvillimor Urban" - PZHU- 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 Planin e lokacionit – "Situacioni", i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është ndërtim individual;
- Parcelat kadastrale e trajtuara për realizimin e shtëpisë individuale të banimit:
 - nr.7423-21, me S=280 m²;
 - Sipërfaqe total S=280 m²**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas "Planit Zhvillimor Urban" – PZHU- së," të jetë për "Ndërtim i mesëm mix", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është I deri III, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr.7423-21 planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore - shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Bodrumi S= 137.00 m²
 - Përdhesa S= 109.50 m²
 - Kati 1 S= 109.50 m²
 - S= **356.00 m²** / 219.00 m² sipërfaqe mbi tokë dhe 137.00 m² sipërfaqe nën tokë/ Etazhitet: **B+P+1**;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteran, sipas PZHU-së, është max. 0.2-0.3 (20-30%). Me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme;

S = 280 m² x 0.2 (20%) = 56.00 m² /lejuar, sipas PZHU-së,
 S = 280 m² x 0.3 (30%) = 84.00 m² / lejuar, sipas PZHU-së,
 S = 280 m² x 0.4 (40 %) = 112.00 m² / lejuar sipas vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të arkitekturës së qëndrueshme.
 S=109.50 m²; / 39.11 % sipas projekt propozimit/.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

$S = 280 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 168.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.

$S = 137.00 \text{ m}^2 / 48.93 \%$ sipas propozimit.

- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit 01 nr. 031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 280 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 112.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 $S = 280 \text{ m}^2 \times 0.30 (30\%) = 84.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 $S = 280 \text{ m}^2 \times 0.10 (10\%) = 28.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 $S = 115.00 \text{ m}^2 / 41.07 \%$, gjelbërim në parter sipas propozimit. Dhe gjelbërim në kulm sipas propozimit. sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të arkitekturës së qëndrueshme.
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas PZHU-së, është 0.6-0.8 (60% - 80%).Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.
 - $S = 280 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 168.00 \text{ m}^2$ /lejuar sipas PZHU-së,
 - $S = 280 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 224.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së,
 - $S = 219.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për etazhitetin B+P+1;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së planifikuar, të jetë për banim si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, si dhe për funksione tjera në shërbim të tyre etj. sipas projekt propozimit dhe duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, sipas nenit 18, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, “Anton Çetta”, me gjendje faktike rrugë e asfaltuar;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H – 0.75H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë;
 - jo më pak se 5 m’ për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
 - jo më pak se 7.5 m’ për rrugët me gjerësi 7÷15 m;
 - jo më pak se 10 m’ për rrugët me gjerësi mbi 15 m;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; 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 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 PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në rekomandimet e Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit; Mos realizimi i arkitekturës së qëndrueshme për ndërtesën individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, obligon Drejtorin e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore.

VII. 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"- Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VIII. 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 përdhesë, 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 përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - 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.

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/ve;

X. Paga e taksës për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të 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 “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënie 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 kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paga e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XI. 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 Mehmet Gjihollaj nga fshati Skivjan Komuna e Gjakovës, me kërkesën 05 Nr. 350/03-139831/24 dt.24.10.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori rishqyrtimin e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-50406/24 dt.13.09.2024 dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore - shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/03-139831/24 dt.24.10.2024, për rishqyrtimin e procedurës administrative dhe kërkesën për caktimin të kushteve ndërtimore 5 Nr. 350/02-50406/24 dt.13.09.2024 ne gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 7423-21 ZK Prishtinë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-07423-21 ZK Prishtinë, në emër të Mehmet Gjihollaj, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Mehmet Gjihollaj;*
- *Shkresën Informatën nga “Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, me nr. 05-350/01-33879/24 dt. 06.03.2024, të datës 12.03.2024, lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.*
- *Inçizimin gjeodezik fizik dhe digjital të punuar nga kompania “AR Consulting” me numër unik identifikues 811427170 me numër të licencës 72.*
- *Autorizim për përfaqësim, me numër rendor LRP 1220/2024*
- *Foto të lokacionit;*
- *Aktin noterial “Pëlqim”, i pronarëve të parcelave kadastrale 7423-2 dhe 7423-20 ZK Prishtinë i cila jep pëlqim fqit z.Mehmet Gjihollaj, të ndërtojë objektin individual, sipas kushteve ndërtimore, në një distancë prej 1 m’ (një metër) nga kufizi i parcelës nr. 7423-21 ZK Prishtinë i përpiluar dhe noterizuar te notere Merita Kostanica Ukaj, rr Zahir Pajaziti, Hyrja, nr.20, kati i 1, në Prishtinë, LRP.nr. 8436/2024 dt. 10.10.2024;*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “Cooperation Architecture” sh.p.k, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810824096;*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/03-139831/24 dt.24.10.2024, për rishqyrtimin e procedurës administrative, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe të

dokumentit të planifikimit hapësinor – Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, dhe të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-50406/24 dt.13.09.2024, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstaton se:

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e rishqyrtimit të kërkesës së lartshënuar dhe konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/03-139831/24 dt.24.10.2024, ka konstatuar se me kërkesën e njëjtë, aplikuesit Mehmet Gjihollaj nga fshati Skivjan Komuna e Gjakovës, ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore - shtëpisë familjare, në kuadër parcelës kadastrale nr. 7423-21 ZK Prishtinë, e cila përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim mesme mix”.

Aplikuesi Mehmet Gjihollaj nga fshati Skivjan Komuna e Gjakovës, pas pranimit të vendimit refuzues dhe plotësimit të dokumentacionit të kërkuar, me kërkesën e përsëritur 05 Nr. 350/03-139831/24 dt.24.10.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, rishqyrtimin e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-50406/24 dt.13.09.2024 dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7423-21 ZK Prishtinë, duke prezantuar me kërkesë edhe dokumentacionin e nevojshëm për kushte ndërtimore.

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 25.02.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit 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 01.03.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Për ndërtesës shtëpisë individuale banimore - shtëpisë familjare, është propozuar nga aplikuesit që koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën e përdhësës të rritet për 10 %, nga ajo e lejuar 30 %, sipas PZHU-së, me kusht që gjatë hartimit të projektit ideor të ndërtesave të planifikuara, të aplikohet arkitektura e qëndrueshme, konform nenit I të Vendimit të Kryetarit të Komunës, me nr. 01-031-185481 dt. 18.08.2015.

Kjo drejtori, pas analizimit të një rasti tjetër të trajtuar (bazuar në parimin e analogjisë), dhe duke u bazuar sqarimin e dhënë përmes Vendim i MMPH-së, Nr. A-236/18 dt.17.09.2018, ku thuhet se, citoj: “*Plani Zhvillimor Urban 2012-2022*”, tek pika 5.2.5 “*Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*”, janë të definuara kategoritë e ndërtimit dhe etazhiteti dhe se parcela minimale për aplikim prej 30 ari, nuk vlen për ndërtime të objekteve individuale, e as për banim të mesëm, por vlen për objekte kolektive e që në rastin konkret është i pazbatueshëm”, ka vazhduar procedurën administrative për shqyrtimin e mëtejme të kërkesës, dhe pas analizimit urb-arkitektonik të projekt propozimit të prezantuar, ka konstatuar se i njëjti, është hartuar në harmoni me parametrat urban të përcaktuar me PZHU, përkatësisht janë përvetësuar vlerat maksimale të ISHP dhe ISPN për banim individual, të cilat përputhen me vlerat minimale të ISHP dhe ISPN për banim të mesëm.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, përkatësisht në dispozitat për zbatim të tij, konkretisht Kapitulli 5.0, lidhur me rregullativën ligjore të dokumentit të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, në këtë dokument ndër të tjera theksohet se, citojmë: “*Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në*”, dhe se bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se projekt propozimi është hartuar në harmoni me ato parametra, përkatësisht është propozuar ndërtimi i ndërtesës me III etazhe (i lejuar III÷IV etazhe), me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.3 (i lejuar 0.3÷0.4), dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.8 (i lejuar 0.8÷1.2).

Bazuar në pikën 5.2.5. Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, pasi që gjerësi e rrugës ekzistuese

është me gjerësi prej 7 m, në bazë të asaj gjerësie është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesës, 5 m. Ndërsa, pozicionimi i ndërtesës së planifikuar, në anën verilindore dhe juglindore, është bërë në distancë të përcaktuar me PZHU, e që është $0.5 \div 0.75H$, nga kufiri i parcelës, ndërsa për distancën nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 7423-2 dhe 7423-20 ZK Prishtinë, është prezantuar pëlqimi për ndërtojë objektin individual, sipas kushteve ndërtimore, në një distancë prej 1 m' (një metër) nga kufizi i parcelës nr. 7423-21 ZK Prishtinë i përpiluar dhe noterizuar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.nr. 8436/2024 dt. 10.10.2024;

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 shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Mehmet Gjijollaj në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-50406/24 dt.18.04.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Anton Çetta”, për ndërtesën shtëpi banimi me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese në raport me parcelën 07423-21, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas gjendjes faktike, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor 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 sipas këtij Vendimi.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane".

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-50406/24 dt.13.09.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

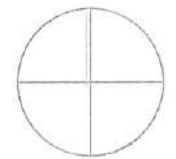
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-50406/24 dt.16.09.2025

Zyrtari,
Ardian Zymeri





Emri i projektit:

Arkitektura

Projekti Ideor

Emri i vizatimit:

Situacioni i Ngushte

Porositësi:

z.Mehmet Gjithollaj

Projektues:

MSc. Arch. Flamur Grajçevci

Përpunues:

Bleria Geci, Bleron Demall, Enis Musliu, Emine Krosniqi

Vula:

Nënshkrimi:



Përpjesa e Vizatimit:

P =

Formati i fletës:

A3

Data:

Prishtinë / 2025

Nr. i fletës:

5

