



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



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. 350/02-167199/24 dt.19.12.2024, në emër të pronarit/aplikuesit Lirim Mustafa nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e tetë (8) shtëpive individuale të banimit më etazhitet B+P+1 (katër shtëpia dyshe), në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.03.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore në emër të pronarit/aplikuesit Lirim Mustafa nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-167199/24 dt.19.12.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e tetë (8) shtëpive individuale të banimit më etazhitet B+P+1 (katër shtëpia dyshe), në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekur, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë për zgjerim të Ndërtimit”.

Pronarët, me shkresën “Informuar nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK”, me referencë 04-350/01-105459/24 dt.12.04.2024, të datës 22.08.2024 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.

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. 1428-13.....S=1500 m².....Lirim Mustafa.....“arë e klasës 3”;
 - nr. 1428-14.....S=1029 m².....Lirim Mustafa.....“arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht i rrafshhtë;
- Qasja e parcelat kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, “Dardanët”, përkatësisht përmes parcelave kadastrale nr.1432-1 dhe 1425-0 ZK Çagllavicë, në pronësi publike dhe private, me gjendje faktike rrugë e pashtuar dhe sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e katër (8) shtëpive individuale banimore-shtëpisë familjare, (katër shtëpia dyshe), në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, 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-“zgjidhjen urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës individuale, është:
 - nr.1428-13, me $S=1500\text{ m}^2$
 - nr.1428-14, me $S=1029\text{ m}^2$
 - **Sipërfaqe total $S=2529\text{ m}^2$**
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
 - Shtëpi e individuale të banimit, me etazhitet B+P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore $S=270\text{ m}^2$, e shpërndarë nëpër etazhe: bodrumi me $S=90.00\text{ m}^2$, përdhesa dhe kati I me $S=180.00\text{ m}^2$, gjithsejtë 8 shtëpi;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max. 30 %;
 - $S = 296 \times 0.3=88.80\text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHK-së /,
 - $S = 347 \times 0.3=104.10\text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHK-së /,
 - $S = 90.00\text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/.
- 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-bodrumë;
- 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;
 - $S = 296\text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 177.60\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 347\text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 208.20\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 90.00\text{ m}^2$ / sipas projekt 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:
 - $S = 296 \times 0.4 (40\%) = 118.40\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 347\text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 138.80\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 140.00\text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, nuk është i përcaktuar, lejohet etazhiteti maksimal P+1. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.
- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet individuale për banim në fshatra, duhet të jetë 3-5 metra;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK-së, 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 PZHK-së, është P+1, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- 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;
- Qasja e planifikuar në ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare-shtëpi dyshe, si dhe me infrastrukturë përcjellëse, të jetë nga rruga lokale, ekzistuese dhe e kubëzuar, gjegjësisht parcela kadastrale nr. 1432-1 dhe 1425-0 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues "P.SH. Rrugët", me gjendje faktike dhe kadastrale "infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar", sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane";
- 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. Bashkimi i parcelës kadastrale nr.1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Ejup Podvorica, me numër të licencës nr.207.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit për bashkim të parcelave.

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, 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, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregulluese, bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Ejup Podvorica, me numër të licencës nr.207.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve 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 kyçe në rjetet 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 kyçe 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 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, 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. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3", 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 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, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, 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 Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S = 2529 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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.

X. 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XI. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës 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.43/01–94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën 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 kryesor, 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin.

XII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimin për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Ar sy e t i m

Aplikuesi/pronari Lirim Mustafa nga Prishtina, me kërkesës 05 Nr. 350/02-167199/24 dt.19.12.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e tetë (8) shtëpive individuale të banimit më etazhitet B+P+1 (katër shtëpia dyshe), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-167199/24 dt.19.12.2024, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit për parcelave kadastrale nr. 1428-13 dhe 1428-14 të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-01428-13 dhe P-71914075-01428-14 ZK Çagllavicë, në emër pronarit Lirim Mustafa, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës.
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të Lirim Mustafa;
- Shkresën "Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal" me referencë 04-350/01-105459/24 dt. 12.08.2024. të datës 22.08.2024, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Ejup Podvorica, me numër të licencës nr.207;
- Manuali i propozimit për bashkim dhe ndarje të parcelës kadastrale nr. 1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë, punuar nga gjeodeti i licencuar Ejup Podvorica, me numër të licencës nr.207;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të shtëpisë individuale të banimit - shtëpisë familjare dyshe, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "NSH PIKA STUDIO" Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.81936873;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-167199/24 dt.19.12.2024, 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 ideor, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale, nr.1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, $S = 2529 \text{ m}^2$, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë "Zonë për zgjerim të Ndërtimit", i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë 04-350/01-105459/24 dt.12.08.2024, të datës 22.08.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

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 24.12.2024 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me 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 28.12.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" e trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelat kadastrale nr. 1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=2529 \text{ m}^2$, dhe ku, bazuar në manualin e ndarjes, e njëja sipërfaqe është planifikuar të ndahet në gjithsejtë 8 njësi-parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme $S=2529 \text{ m}^2$, prej tyre vetëm një tipë shtëpi banimore. Sipas projektit konceptual shtëpi familjare (katër shtëpia dyshe), të planifikuar për ndërtim, të konceptuara në 8 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi "Dyshe", me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHK-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të ndërtimore;

Aplikuesit dhe investitori, para aplikimit për leje ndërtimore duhet të përfundojnë procedurat për bashkimin dhe ndarjen e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për bashkim dhe ndarje të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin V dhe VI të këtij akti, si dhe të bëjnë ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale nr. 1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë, në bazë të

certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara si kulturë, “arë e klasës 3” 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, 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, obligohen pronarët dhe investitori, që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojnë këtë çështje, duke ju drejtuar me kërkesë kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, dhe e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, duke bërë edhe pagesën e kompenzimit për atë ndërrim të destinimit, 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, sipas përshkrimit në pikën IX të këtij akti.

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 Lirim Mustafa, në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-167199/24 dt.19.12.2024, kyçjet për automjete në rrugët ekzistuese me numër të parcelës 1432-1 dhe 1425-0 Zk. Çagllavicë, për ndërtesat shtëpi banimi me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohen si te tilla, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugëve ekzistuese ne raport me parcelat 1428-13 dhe 1428-14, Zk. Çagllavicë. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugëve ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugëve sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve”.

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 - PZHK-së, 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”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, kjo drejtori ka konstatuar se, kërkuesi kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal-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, me ndërtesa të planifikuara dhe manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale nr. 1428-13 dhe 1428-14 ZK Çagllavicë.

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.350/02-167199/24 dt.19.12.2024, 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. 350/02-167199/24 dt.18.03.2025

Zyrtari,
Ardian Zymeri



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





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 KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

1428-13 & 1428-14

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 01/25

Lloji i njësishë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 300

Propozim per bashkim sipas Planit Rregullues Urban

Nr.	Y	X
1	7511246.114	4719428.985
2	7511225.92	4719433.15
3	7511194.906	4719439.546
4	7511188.305	4719405.728
5	7511185.664	4719394.258
6	7511203.704	4719389.878
7	7511217.52	4719386.52
8	7511239.253	4719381.237
9	7511242.384	4719402.236



Rilevoi / Snimio: Ejup Sh. Podvorica

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 207

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 25.02.2025



V.V.

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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

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

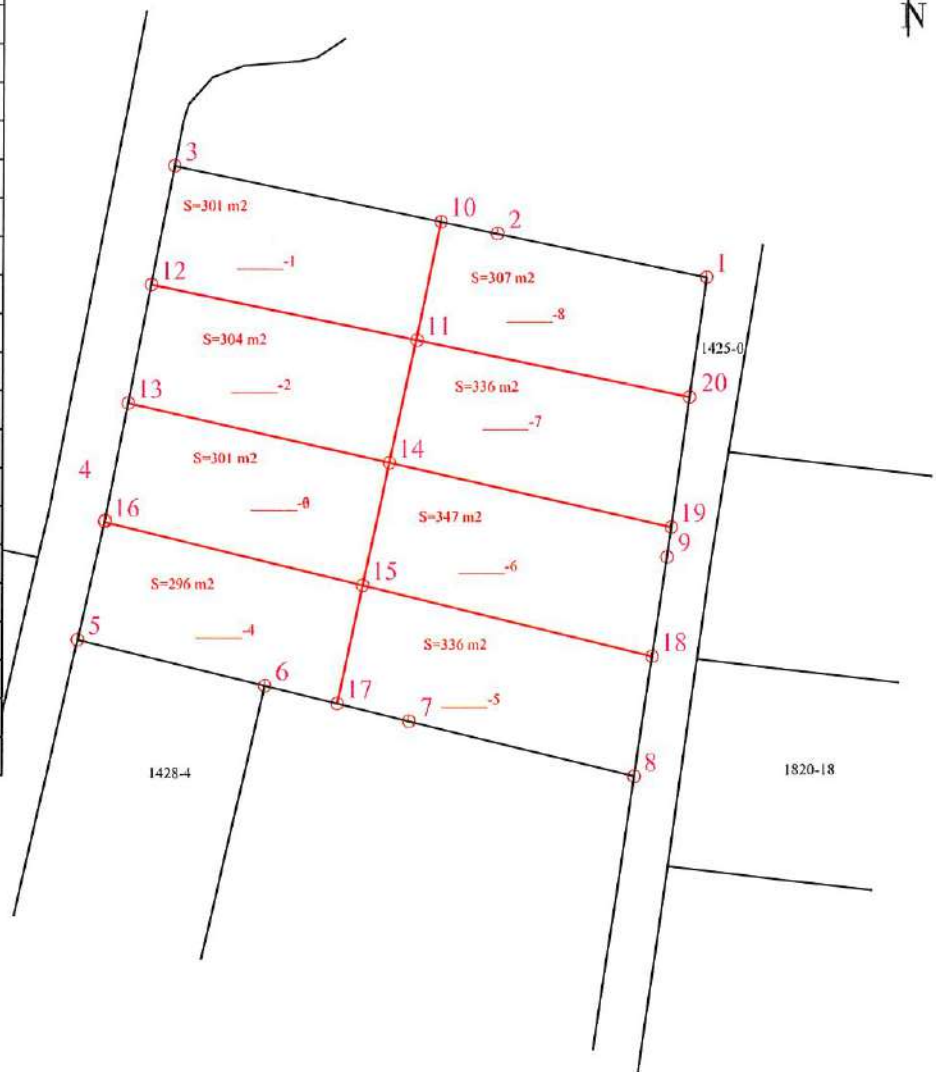
Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë Numri i lëndës / Broj predmeta: 01/25

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 300

Propozim per ndarje sipas Planit Rregullues Urban

Nr.	Y	X
1	7511246.114	4719428.985
2	7511225.92	4719433.15
3	7511194.906	4719439.546
4	7511188.305	4719405.728
5	7511185.664	4719394.258
6	7511203.704	4719389.878
7	7511217.52	4719386.52
8	7511239.253	4719381.237
9	7511242.384	4719402.236
10	7511220.501	4719434.268
11	7511218.169	4719422.956
12	7511192.693	4719428.209
13	7511190.48	4719416.872
14	7511215.553	4719411.235
15	7511213.034	4719399.512
16	7511188.26	4719405.533
17	7511210.604	4719388.201
18	7511240.966	4719392.723
19	7511242.785	4719405.113
20	7511244.516	4719417.524



Rilevoi / Snimio: Ejup Sh. Podvorica

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeti/kompanisë)

Nr. i licencës / Br. licence: 207

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 25.02.2025

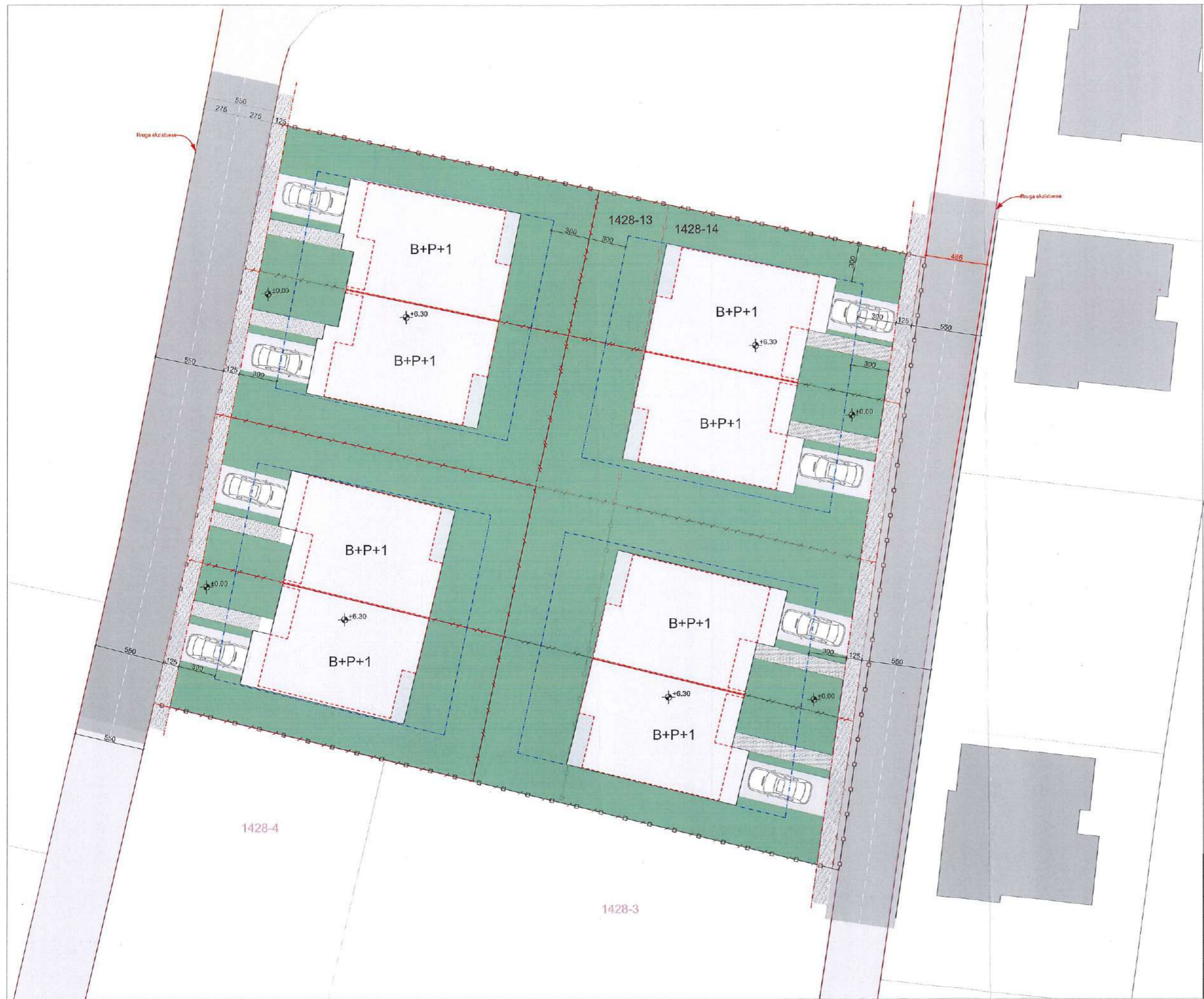
Aprovoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime službenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:





- Vija rregulluese
- Vija ndërtimore
- Parcelat sipas Riparcelimit
- Rruga ekzistuese

Sipërfaqja e parcelës	ISIP	Sipërfaqja
296	0.3	88.8
347	0.3	104.1

	ISHPN	Sipërfaqja
296	0.6	177.6
347	0.6	208.2

	ISNG	Sipërfaqja
296	0.3	88.8
347	0.3	104.1

Studio projektuese:
N.SH. "Pika Studio" SHPK

Provar:	Lirio Mustafa	Projekti:	Shtëpi banimi dyshe
Vendi:	Prishtinë	Efazhiteti:	Ndërtesa 1 B+P+1
Projektor:	MSc. arch. Liridon GASHI	Përpljesa:	1:300
Përmbajtja:	Situacioni i ngushtë	Fleta:	2
Punuar:	Nëntor 2024		