



**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

**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 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 duke vendosur në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-204583/19 dt. 21.08.2019, të pronarit AUTO TRIMI SH.P.K. Magjistratja Prishtinë-Ferizaj, km-3, Prishtinë, me përfaqësues Meriton Bajrami, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 09.03.2020, merr këtë:

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

**I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE** pronarit AUTO TRIMI SH.P.K. nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-204583/19 dt. 21.08.2019 për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste në Çagllavicë, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-Çagllavicë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1746-4;nr.1746-5;nr.1746-7, ZK Çagllavicë.

**II. LOKACIONI** i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, në zonë ekzistuese urbane.

Pronari me "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë nr. 2370 dt. 30.03.2017, të datës 08.08.2019, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

**III. GJENDJA EKZISTUESE** e lokacionit - parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 1746-4 me  $S=1100\text{ m}^2$ , me pronar “AUTO TRIMI SH.P.K” shpk, dhe me kualitet të klasës “arë e klasës 2”;
  - nr. 1746-5 me  $S=1934\text{ m}^2$ , me pronar “AUTO TRIMI SH.P.K” shpk, dhe me kualitet të klasës “arë e klasës 2”;
  - nr. 1746-7 me  $S=1030\text{ m}^2$ , me pronar “AUTO TRIMI SH.P.K” shpk, dhe me kualitet të klasës “arë e klasës 2”;

Sipërfaqe totale e parcelave  $S=4064\text{ M}^2$

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1746-4; nr. 1746-5;nr. 1746-7, ZK Çagllavicë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të lehtë nga drejtimi veri perëndimi kah, jug lindja me disnivel  $\sim 2.00\text{ m}$ ’;

Faqe 1 prej 7



- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është përmes parcelës kadastrale nr.1746-2, gjegjësisht rrugës ekzistuese e asfaltuar sipas Deklaratë dhe Pëlqim me Nr. Rendor i LRP 9823/2015 dt.18.12.2015, në mes AS ALBERTI SHPK, e cila duhet të kalojë në kategori rrugë ;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m<sup>2</sup> të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore/shtëpi banimi dhe tri ndërtesa afariste.

**IV. KUSHTET NDËRTIMORE** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës afariste në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, përcaktohen duke konsultuar & analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi & projekt propozimin/projektin ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në parcelë ndërtimore, shtrirja e ndërtesës, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i saj në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca në mes të ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet ndërtimi i ndërtesës afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet sipas projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa afariste, B+P+1;

$$S = 4935.45 \text{ m}^2 / 2515.22 \text{ m}^2, \text{ mbi tokë} + 2420.23 \text{ m}^2, \text{ nën tokë} /,$$

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK-së, të jetë ndërtesë afariste me hapësira komerciale, administrative, sallë konferencash, restorant, hapësira ndeje/ pushimi, poashtu hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh 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;

- 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 %, ndërsa sipas projektit ideor të prezantuar, është propozuar që ISHP-ja të jetë 29.9 %:

Ndërtesa afariste, B+P+1

$$S = 4064 \times 0.3 = 1219.2 \text{ m}^2 / \text{ sipas PZHK-së},$$

$$S = 1219.18 \text{ m}^2 / \text{ sipas projektit ideor}.$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është max. 60 %, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe kjo sipërfaqe duhet të jetë:

Ndërtesa afariste, B+P+1

$$S = 4064 \times 0.6 = 2438.4 \text{ m}^2 / \text{ sipas Vendimit të Kryetarit},$$

$$S = 2420.22 \text{ m}^2 / \text{ sipas projektit ideor të prezantuar}.$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) është min 40 %, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, mund të jetë së paku 30 %, duke u bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, dhe me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Ndërtesa afariste, B+P+1

$$S = 4064 \times 0.4 = 1625.6 \text{ m}^2 / \text{ sipas Vendimit të Kryetarit},$$

$$S = 4064 \times 0.3 = 1219.2 \text{ m}^2 / \text{ me kulm të gjelbër, sipas Vendimit të Kryetarit}.$$

$$S = 2029.32 / \text{ sipas projektit ideor të prezantuar}$$

- Distanca minimale ndërmjet ndërtesave të banimit, nga ndërtesat afariste të cilat nuk ndikojnë në privatësinë e banimit, është jo më e vogël se lartësia e ndërtesës afariste. Në këtë rast lartësia e ndërtesës afariste llogaritet duke përfshirë të gjithë lartësinë e ndërtesës sipas prerjes së objektit, nga pika më e ulët e tokës tek më e larta duke përfshirë edhe pjesën e ngritur të bodrumit;

- 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;

- 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;
- Qasja në parcelë bëhet nga parcela nr.1746-2, (e cila me Marrëveshjet paraprake me parcelat fqinje konsiderohet rrugë, mirëpo nuk ka kaluar në kategori rrugë), ZK Çagllavicë, si dhe Pëlqimet nga Ministria e Infrastrukturës me Nr.1640 datë 07.04.2016, e cila iu lejon qasje bizneseve në rrugën N2;
- Për ndërtesat (hapësirat) afariste, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për çdo 40 m<sup>2</sup> të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësirës afariste).
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës ndërtimore, të paraqiten edhe organizimi i vend parkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, 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 dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesës

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

VI. 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, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorin e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, 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:

- 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 pozicionim 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 pozicionim 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 përdheshë 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.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;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçes të instalimeve të makinerisë për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

**VII. NDËRRIMI I DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1746-4; nr. 1746-5; nr. 1746-7, ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "arë e klasës 2", 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, në kompetencë Ministrinë së Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

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

**VIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** - meqenëse parcelat kadastrale 1746-4; nr. 1746-5; nr. 1746-7, 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 2", 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore. 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 para procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**IX. MARRËVESHJA PËR INFRASTRUKTURË** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të



vlërësojë 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 (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**X. 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” 01Nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 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 rrënit.

**XI. Dokumentacioni ndërtimor për LEJE MJEDISORE KOMUNALE** 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 ne tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) formë elektronike;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

**XII. BASHKIMI** i parcelave kadastrale me nr.1746-4;nr.1746-5;nr.1746-7, ZK Çagllavicë dhe formimi i parcelës ndërtimore për ndërtesën, do të realizohet bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

**XIII. 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 hapësor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## **A r s y e t i m**

Aplikuesi/pronari AUTO TRIMI SH.P.K. nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-204583/19 dt. 21.08.2019, 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 afariste në Çagllavicë, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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



- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit për parcelat kadastrale nr.1746-2, nr.1746-4;nr.1746-5;nr.1746-7, dhe certifikatat e njësive kadastrale P-71914075-01746-2, P-71914075-01746-4, P-71914075-01746-5, P-71914075-01746-7, ZK Çagllavicë;
- “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, referencë 2370 dt. 08.08.2019, lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës me datë 05.04.2017,;
- Matjet gjeodezike, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me licencë numër 125;
- Projektin ideor për parcelat kadastrale në fjalë, me pjesën tekstuale dhe grafike, të hartuar nga “Centrimetri” Shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810177396;
- Kopjen e “Vendim”, Nr. 1640 dt. 07.04.2016, për kyçe në Rugën Nacionale N2, Ministria e Infrastrukturës;
- Kopje e Deklaratë dhe Pëlqim me Nr.Rendor i LRP9823/2015 dt.18.12.2015, e redaktuar para notere Merita Kostanica, sipas të cilës jepet pëlqimi i ndërsjellët i titullarëve të parcelave kadastrale sipas skicës, për shfrytëzimin e rrugës ekzistuese sipas skicës së bashkëngjitur;
- Kopje e Autorizimit me LRP Nr.7242/2019 dt.06.08.2019, dhënë nga Auto Trimi SHPK për z. Ylli Shaqiri e redaktuar nga noter Zyfer Aliu Lipjan;
- “Dhënia e pëlqimit për lejin e ndërtimit të objektit afarist “jo banesor” në parcelën P-71914075-01746-5, Zona Kadastrale Çagllavicë”, dhënë nga Banka Ekonomike me Nr.314 dt.02.03.2020;
- “Dhënia e pëlqimit për lejin e ndërtimit të objektit afarist “jo banesor” në parcelën P-71914075-01746-4 dhe P-71914075-01746-7, Zona Kadastrale Çagllavicë”, dhënë nga Banka Kombëtare Tregtare Kosovë “Sh.A. me dt.13.02.2020;
- Kopjen e Certifikatës së regjistrimit të biznesit të Auto Trimi shpk, me nr. 810851106;
- Vërtetimi mbi obliguesin tatimor, në emër të Auto Trimi SHPK, ME NR.193165/1-9967591776 dt.07.08.2019;
- kopjen e letërnjoftimeve të përfaqësueseve;
- Foto të lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-204583/19 dt. 21.08.2019, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHK-së, hulumtimin e dosjeve të lëndëve në arkivin e drejtorisë, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit ideor, ka konstatuar se parcelat kadastrale nr. nr.1746-4;nr.1746-5;nr.1746-7,ZK Çagllavicë, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, në “zonë ekzistuese banimi”, dhe për këtë hapësirë nuk ka plan rregullues urban i cili do të përcaktonte kriteret detale të planifikimit, andaj kushtet ndërtimore janë përcaktuar duke i respektuar kriteret dhe parametrat urban, si dhe strukturën urbane të këtij plani, dhe karakteristikave të rrethinës brenda diametrit prej 50m’ nga kufiri i parcelës kadastrale, bazuar në Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017.

Aplikuesi AUTO TRIMI SH.P.K. nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-204583/19 dt. 21.08.2019 ka kërkuar nga kjo drejtori, shqyrtimin e kërkesës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste në Çagllavicë, me etazhitet B+P+1, në parcelat kadastrale kadastrale nr.1746-4;nr.1746-5;nr.1746-7, ZK Çagllavicë. Bazuar në nenin 13, pika 1.2 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017, është vendosur njoftimi publik me datë 29.10.2019. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë deri më 12.11.2019, në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Meqenëse parcelat kadastrale nr.1746-4;nr.1746-5;nr.1746-7,ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësive kadastrale, janë të evidentuara si kulturë “arë e klasës 2”, 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, obligohet aplikuesi që paraprakisht aplikimit



për leje ndërtimore, ta rregullojë këtë çështje, duke ju drejtuar në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural.

Me plani i situacionit – "zgjidhja urbane" në kuadër të parcelës ndërtimore është planifikuar ndërtimi i ndërtesës afariste, si dhe hapësirat në shërbim të ndërtesës si: rrugë për qasje dhe përreth ndërtesës, vendparkime të hapura, hapësira gjelbëruese, etj., me të cilin plan është prezantuar edhe lidhja e ndërtesës me ambientin e jashtëm, si nëntokë ashtu edhe mbi tokë.

Me shkresën "Informim- Plotësim i dokumentacionit", kjo drejtori kërkon nga pala kyçjen dhe rrugët qarkulluese për automjete, që situacioni të plotësohet me shënime për rrugët qarkulluese, definimi i kyçjes në raport me rrugën lokale, prezantimi i rrugës lokale, rruga e kalimit në kahën e kundërt të ndërtesës, definimi i hapësirave për këmbësor, dimensionimi etj. Gjithashtu prezantim lidhur me funksionin e kyçjes dhe qarkullimit për automjete të kësaj zgjidhje, si dhe Pëlqim për lejimin e ndërtimit nga pengmarrësi Banka Kombëtare Tregtare Kosovë, Sh.A dhe Banka Ekonomike, Sh.A. Plotësimi i dokumentacionit prezantohet sipas referencës 05-350/02-204583/19/1 dt.05.03.2020. Me plotësim lënde me nr.05-350/02-204583/19/2 dt.18.05.2020, prezantohet dokumentacioni i kërkuar nga kjo drejtori.

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 kompleksit në rrugën ekzistuese dhe organizimin e qarkullimit të brendshëm dhe vendparkimet, në kuadër të parcelës ndërtimore dhe është konstatuar, se kërkesa për kushte ndërtimore, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, me etazhitet B+P+1, mund të pranohet si e tillë, duke marrë parasysh se kjo rrugë është trajtuar me rastin e dhënies së lejes ndërtimore për lagjen Qershija, është trajtuar si kategori e rrugës ekzistuese. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës së planifikuar, për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.

Drejtorja e Urbanizmit, bazuar në thënat e më sipërme, 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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 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", ka konstatuar se kërkuesi 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 karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, dhe 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".

**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 – MMPH-ja.

**Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës .

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**  
05 NR. 350/02-204583/19 dt. 14.05.2020

Zyrtar,  
Bahtie Uka

u.d. Udhëheqëse Sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi







**Koment i rëndësishëm:**  
Me ligjet ne fuqi ndaloher, kopjimi, shfrytezimi apo qfarido forme e perhapjes -shperndarjes se projektit.  
Te drejtet ekskluzive CENTIMETRI NMBP.  
**IMPORTANT INFORMATION:**  
Copyright - this drawing is the property of Ylli SHAQIRI, Architect, A/0041. Any use without the expressed written consent of Ylli Shaqiri A/0041, Architect, is prohibited.

**VËREJTJE:**  
Masat per prodhimin merren ne vend.  
Dizajni duhet te adaptohet sipas gjendjes ne teren. Çdo mosperputhje ne dimensione te raportohet te kontrollohesi i projektit (shih tabelen, kontrolloj!). Punet duhet te planifikohen ne detale dhe çdo punonjes duhet te pajiset me te gjitha masat mbrojtëse per ate punë. Çdo grup punues duhet te bëjë vlerësimin e rreziqeve të punës dhe konform rrezikut të jetë i përgatitur si psikologjikisht ashtu edhe fizikisht me te gjitha masat mbrojtëse.

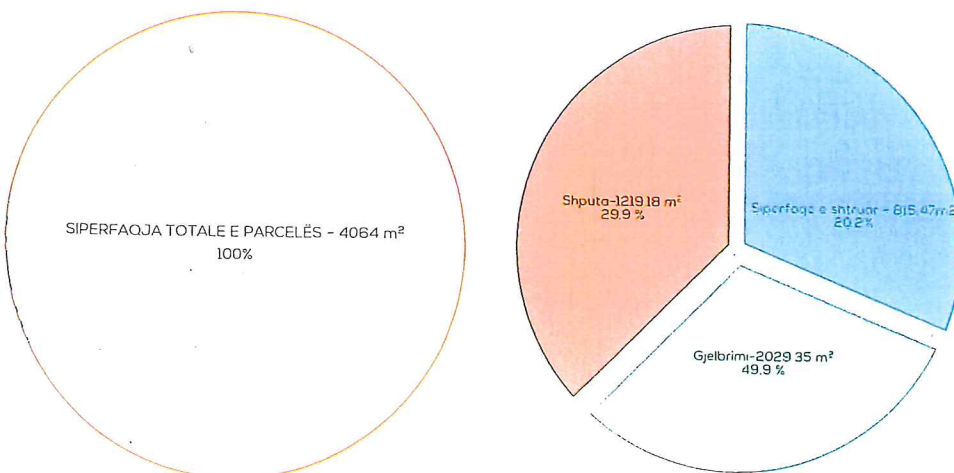


**OBJEKT KOMERCIAL B+P+1**  
PRISHTINE

**Situacioni i ngushte**  
Sip. Shpulesi: 1219.18 m²  
Sip. TOTAL detyr: 4064 m²  
28.9% raport shpulesi / Sip. TOT

**FAZA PLANIFIKUSE / PROJEKTTIDEOR**  
Projektuar nga: MSc. Arch. Ylli SHAQIRI  
Kontrolluar nga: Arch. Arlind KOCI  
Data: 05.05.2020

**Legjenda**  
Pjesa 1: 500  
Pjesa 2: A/3  
Pjesa 3: B/3



Sipërfaqet bruto të zhvilluara ne etazhe janë:

- BODRUMI..... $S_{bruto} = 2420.23 \text{ m}^2$
- PERDHESA..... $S_{bruto} = 1219.18 \text{ m}^2$
- KATI..... $S_{bruto} = 1296.05 \text{ m}^2$

**TOTAL..... $S_{TOT} = 4935.46 \text{ m}^2$**