

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-23386/22 dt. 02.02.2022, të pronares Sadije Baumann nga Ferizaj, me vendbanim në Çagllavicë, rr. “Rexhep Ramadani”, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës, shtëpi individuale banimore, në Çagllavicë, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 23.02.2022, merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen** kushtet ndërtimore pronares Sadije Baumann nga Ferizaj, me vendbanim në Çagllavicë, rr. “Rexhep Ramadani”, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-23386/22 dt. 02.02.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës, shtëpi individuale banimore, me etazhitet B+P+1, në rr. “Rexhep Ramadani”, në Çagllavicë, Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 782-7, ZK Çagllavicë.

**II. Lokacioni** i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal - PZHK, 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 banimi - “zonë ekzistuese urbane”;

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 782-7, me S=386 m<sup>2</sup>, me pronare Sadije Baumann, “Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësishë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur ka ndërtesë ekzistuese, me etazhitet P+0, ndërsa në rrethinë ka ndërtesa individuale banimi;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Parcela ka qasje në rrugën lokale ekzistuese, “Rexhep Ramadani”;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor – projektin ideor, rregullimin e hapësirës dhe realizimin e ndërtimit të shtëpisë individuale të banimit, në kuadër Planit Zhvillimor Komunal - PZHK, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhite 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 dispozitën urbanistike “zgjidhja urbane”, e cila i është bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Shtëpi individuale banimore**

Bazuar në Certifikatën e pronës sipërfaqja totale e parcelës është  $S=386 \text{ m}^2$ , prej të cilave brenda vijës rregulluese, që trajtohet më këto kushte ndërtimore sipërfaqja është  $S=368 \text{ m}^2$ .

$S=285.48 \text{ m}^2$  / sipërfaqe totale, prej të cilave sipërfaqe mbitokësore  $S=239.56 \text{ m}^2$ , sipërfaqe nëntokësore  $S=45.92 \text{ m}^2$ ;

Etazhiteti: B+P+1

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e objektit në bazë, përdhësës së ndërtesës, sipas PZHK-së, është max.30%;  
 $S=368 \times 0.3 = 110.40 \text{ m}^2$  / sipas PZHK-së,  
 $S=110.40 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit,
- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregulluese për objekte individuale të banimit në fshatra, duhet të jetë 3-5 metra;
- Distanca në mes objekteve individuale për banim është prej 5.0-10.0m;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës sipas PZHK-së është P+1, ndërsa sipas propozimit B+P+1;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, koeficienti ndërtimor nuk është i përcaktuar, është përcaktuar vetëm etazhiteti maksimal P+1 dhe ajo sipërfaqe 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-bodrome;
- 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;
- Koeficienti minimal i shfrytëzimit të parcelës me gjelbërim (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.031-185481 dt. 14.08.2015 dhe ajo duhet të jetë:  
 $S=368 \times 0.4 = 147.20 \text{ m}^2$  / sipas PZHK-së,  
 $S=173.05 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit,
- Qasja në objekt duhet të jetë nga rruga ekzistuese;
- Për shtëpi individuale banimi, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për njësi banimi;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura – dukja e jashtme e ndërtesës dhe materializimi i tyre, duhet t'i përshtatet rrethinës dhe të jetë me materiale të qëndrueshme dhe me masa të efikasitetit të energjisë;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve nuk duhet të dal jashtë parcelës ndërtimore;
- Para aplikimit për Leje ndërtimore duhet të aplikohet për Leje të rrënimit për ndërtesën ekzistuese e cila shtrihet në kuadër të parcelës.

**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, 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 ndërtesës (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 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:

- Inçizimin gjeodezik;
- 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 inçizimit 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 përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, 3D - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës, kanalizim dhe rrjetin e energjisë elektrike;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore - zeytare, me paramasë dhe parallogari;
- 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 projektuesëve për fazat e nevojshme

**VII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 782-7, 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 paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

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

**Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - për parcelën kadastrale nr. 782-7, 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 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë. Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore me nr. 782-7, me S=386 m<sup>2</sup>. 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, pas marrjes së kushteve ndërtimore ose në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**VIII. 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 (bashkëpronarëve të parcelës dhe investitorit);

**IX. 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 ideor, 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.

**X. 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

Pronare Sadije Baumann nga Ferizaj, me vendbanim në Çagllavicë, rr. “Rexhep Ramadani”, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-23386/22 dt. 02.02.2022, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës, shtëpi individuale banimore, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- *Dëshminë mbi pronësinë, Certifikatë dhe Kopja e planit, për parcelën kadastrale nr.782-7, ZK Çagllavicë, kopje e vërtetuar te notere Learte F. Cana, me LRP.nr. 7197/2021, me datë 14.12.2021;*
- *Incizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr.782-7, punuar nga kompania “MAPTECH” SH.P.K., me numër unik identifikues 811455163, me licencë nr. 64;*
- *Projektin konceptual arkitektonik, të hartuar nga kompania N.T.Sh. “Studio Zero” – Përparim Fazliu B.I., me numër unik identifikues 810883307, me adresë, Ulpianë D-1, V/1, Prishtinë, me pronar dhe projektues përgjegjës Përparim Fazliu ida;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK”, me referencë: 04-350/01-275667/21; dt. 15.12.2021 të datës 23.12.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm – Prishtinë;*
- *Aktin noterial “Pëlqim” të lidhur te notere Merita Kostanica Ukaj, me datë 14.02.2022, me Numri Rendor i LRP 979/2022, me të cilin Emine Ademi pronare e njësisë kadastrale 782-6, ZK Çagllavicë jep pëlqim që fqinja Sadije Baumann të ndërtojë në afërsi të parcelës së saj, deri në distancë 1.5m;*

- Shkresën noteriale "Prokurë", të lidhur te noter Nysret A. Ahmeti, me LPR numri rëndor: 038/2022, me datë 05.01.2022, me anë të të cilit pronare Sadije Baumann, autorizon Përparim Fazliu, për përfaqësim para organeve kompetente për marrje të lejës ndërtimore;
- Vërtetimin mbi kryerjen e obligimeve tatimore, në emër të Sadije Baumann, me nr. 270677/21 (92639612181) dt. 14.12.2021;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit të pronarit dhe të të autorizuarit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, ka pranuar kërkesën 05 Nr. 350/02-23386/22 dt. 02.02.2022, me anë të të cilës është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës, shtëpi individuale banimore, me etazhitet B+P+I, e cila shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal – PZHK, konkretisht në parcelën kadastrale nr. 782-7, ZK Çagllavicë.

Pas kontrollimit të projektit konceptual nga përgjegjësi për komunikacion i kësaj drejtorie, i njëjti ka konstatuar si në vijim: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Sadije Bauman, në Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-23386/22 dt.02.02.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Rexhep Ramadani", sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+I të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo."

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Zhvillimor Komunal - PZHK, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësiror Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 12 dhe 13 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", si dhe pas përfundimit të procedurës së vendosjes së njoftimit publik (14.02.2022 – 19.02.2022), meqë nuk është pranur ndonjë koment apo sygjërim, 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 dokumentit të planifikimit hapësiror 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 këtij vendimi.

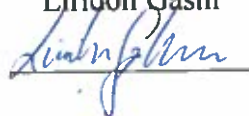
**Shtojcë:** Situacioni i ngushtë me vijën rregulluese dhe ndërtimore.

**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:** Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-23386/22 dt. 02.02.2022.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 Nr. 350/02-23386/22 DT. 23.02.2022**

Zyrtar:  
Liridon Gashi



U.d. Udhëheqëse e Sektorit:  
Mimoza Berisha Prestreshi

