

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-031 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 dhe 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. 350/02-48775/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00209*), të pronarit Gani Ademi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës banimore / shtëpisë dyshe familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 12.09.2025, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Gani Ademi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-48775/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00209*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës banimore / shtëpisë dyshe familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”.

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

- Numri, sipërfaqja, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 6653-2, ZK Prishtinë;.....S=429m²;..... Gani Ademi.....“Tokë ndërtimore”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët me disnivel ~ 2m’, drejtimi veri-jug;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 7734-1 ZK Prishtinë, e cila është edhe rrugë egzistuese “Meribane Shala”;
- 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 ndërtesës banimore / shtëpisë dyshe familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës e trajtuar si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 6653-2.....S=390 m²;
 - Totali: S=394m²**
- Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës që nuk trajtohet si parcelë ndërtimore - jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr. 6653-2.....S=35 m²;
 - Totali: S=35m²**
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është “ndërtim individual”;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës banimore / shtëpisë dyshe familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Përdhesa S=118.18m²;
 - Kati 1 S=118.18m²;
 - **TOTALI S=236.36 m² / 236.36m² mbi tokë dhe 0.00 m² nën tokë /**
 - Etazhitet: **P+1**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës banimore / shtëpisë dyshe familjare, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i ndërtesës banimore / shtëpisë dyshe familjare, sipas Planit Zhvillimor Urban është max. I ÷ III etazhe, e propozuar dhe e miratuar P+1;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
S=394 x 0.3=118.20m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=118.18m²; / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
S=394 x 0.6=236.40m² / lejuar sipas vendimit/
S=0.0m²; /sipas projekt propozimit/.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
S=394 x 0.4=157.60m² / lejuar sipas vendimit/
S=157.60m²; / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (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=394x 0.8=315.20m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=236.36m²; / sipas projekt propozimit për etazhitetin P+1/.
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit, të jetë max. 0.45m’;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 7734-1 ZK Prishtinë, e cila është edhe rrugë egzistuese “Meribane Shala”;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H. 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 5m’ për rrugë me gjerësi deri në 7m’;
 - jo më pak se 7.5m’ për rrugët me gjerësi 7÷15m’;
 - jo më pak se 10m’ për rrugët me gjerësi mbi 15m’;

- Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar 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;
- 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 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. 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 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 kyçe 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:

- 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, tridimensionale – 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;

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit 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.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “Situacioni i ngushtë” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve 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 bashkëpronarët/investitorët. 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);

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 “Rregulloren 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 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 të 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/pronari Gani Ademi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-48775/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00209*), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës banimore/shtëpi dyshe familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 Nr. 350/02-48775/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00209*), “Plotsim Lende” 05 Nr.350/03-79412/25 dt. 05.06.2025, “Plotsim Lende” 05 Nr.350/03-95868/25 dt. 03.07.2025, “Plotsim Lende” 05 Nr.070/01-103279/25 dt. 16.07.2025, “Kërkesë për plotsim Lende” 05 Nr.070/01-108610/25

dt. 25.07.2025, "Kërkesë për plotsim Lende" 05 Nr.070/01-115636/25 dt. 07.08.2025 dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikata e njësisë kadastrale nr. P-71914059-06653-2, P-71914059-06653-4, P-71914059-06653-3 ZK Prishtinë, dhe Kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 6653-2, 6653-3 dhe 6653-4 ZK Prishtinë;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Gani Ademi;*
- *Aktin noterial "Pëlqim", në të cilën pronari i parcelës kadastrale nr. 6653-1 ZK Prishtinë, Zeqir Buzaku, dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, Gani Ademi, për ndërtim të objektit në respektim reciprok të kufijve të ngastrave duke u afruar deri ne distancë 1.5m, përpiluar te notere Learte F. Cana, Prishtinë, LRP. Nr. 05167/2025, dt. 04.06.2025;*
- *Aktin noterial "Pëlqim", në të cilën pronari i parcelës kadastrale nr. 6660-0 ZK Prishtinë, Nazmi Berisha, dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, Gani Ademi, për ndërtim të objektit në respektim reciprok të kufijve të ngastrave duke u afruar deri ne distancë 1.5m, përpiluar te notere Learte F. Cana, Prishtinë, LRP. Nr. 05168/2025, dt. 04.06.2025;*
- *Inqizimi gjeodezik, për parcelën kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Atdhe Buzhala., me nr. të licensës 178, dt. e rilevimit 14.03.2025;*
- *Manuali gjeodezik per vendosjen e përdheses se planifikuar, për parcelën kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Atdhe Buzhala., me nr. të licensës 178, dt. e rilevimit 14.03.2025;*
- *Manuali gjeodezik per ndarjen e parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Atdhe Buzhala., me nr. të licensës 178, dt. e rilevimit 14.03.2025;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania projektuese "Eko Project" shpk, me seli në Prishtinë, me NUI 810845662;*
- *Fotot e lokacionit;*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-48775/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00209*), "Plotsim Lende" 05 Nr.350/03-79412/25 dt. 05.06.2025, "Plotsim Lende" 05 Nr.350/03-95868/25 dt. 03.07.2025, "Plotsim Lende" 05 Nr.070/01-103279/25 dt. 16.07.2025, "Kërkesë për plotsim Lende" 05 Nr.070/01-108610/25 dt. 25.07.2025, "Kërkesë për plotsim Lende" 05 Nr.070/01-115636/25 dt. 07.08.2025, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës Plani i situacionit – "Situacioni", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Aplikuesi/pronari Gani Ademi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-48775/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00209*), ka kërkuar nga Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës banimore / shtëpisë dyshe familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës, përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr. 350/02-48775/25 dt.26.05.2025, ka informuar dhe kërkuar nga aplikuesi që dokumentacionin e prezantuar t'a plotësojë sipas pikave të përshkruara në të njejtën shkresë e cila është plotësuar nga aplikuesi me shkresat zyrtare "Plotsim Lende" 05 Nr.350/03-79412/25 dt. 05.06.2025, "Plotsim Lende" 05 Nr.350/03-95868/25 dt. 03.07.2025, "Plotsim Lende" 05 Nr.070/01-103279/25 dt. 16.07.2025, "Kërkesë për plotsim Lende" 05 Nr.070/01-108610/25 dt. 25.07.2025, "Kërkesë për plotsim Lende" 05 Nr.070/01-115636/25 dt. 07.08.2025, duke prezantuar: Manualin gjeodezik si dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr. 350/02-48775/25 dt.26.05.2025, derisa kushtet teknike nga KOSST- apo KEDS-I nuk janë prezantuar meqë në inqizimin e ri gjeodezik të prezantuar nuk figuron lartëpërçuesi.

Meqë në parcelën kadastrale 6653-2 ZK Prishtinë, bazuar edhe në inqizimin gjeodezik, të punuar nga gjeodeti i licencuar Atdhe Buzhala, me nr. të licensës 178, dt. e rilevimit 14.03.2025, shtrihet edhe një pjese e ndërtesës ekzistuese fqinje, atëherë aplikuesi ka prezantuar manualin gjeodezik per ndarjen e parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, me ç'rast krijohet parcela e re ndërtimore.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligjit 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 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, kjo drejtori me 03.07.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës me diametër prej 50m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, 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 komentëve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 07.07.2025, dhe gjatë kësaj periude kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e kësaj zone.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit. Derisa për ndërtim në afërsi me parcelat fqinje nr. 6653-1 dhe 6660-0 ZK Prishtinë aplikuesi ka prezantuar Aktin noterial "Pëlqim", në të cilën pronari i parcelës kadastrale nr. 6653-1 ZK Prishtinë, Zeqir Buzaku, dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, Gani Ademi, për ndërtim të objektit në respektim reciprok të kufijve të ngastrave duke u afruar deri në distancë 1.5m, përpiluar te notere Learte F. Cana, Prishtinë, LRP. Nr. 05167/2025, dt. 04.06.2025 dhe Aktin noterial "Pëlqim", në të cilën pronari i parcelës kadastrale nr. 6660-0 ZK Prishtinë, Nazmi Berisha, dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, Gani Ademi, për ndërtim të objektit në respektim reciprok të kufijve të ngastrave duke u afruar deri në distancë 1.5m, përpiluar te notere Learte F. Cana, Prishtinë, LRP. Nr. 05168/2025, dt. 04.06.2025. Për ndërtimin në afërsi të parcelave kadastrale nr. 6653-3 dhe 6653-4 ZK Prishtinë, aplikuesi ka prezantuar dëshminë mbi pronësinë, ku për të njëjta parcela është pronar vet aplikuesi Gani Ademi.

Qasja në parcelë kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 7734-1 ZK Prishtinë, e cila është edhe rrugë egzistuese "Meribane Shala";

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç 'rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Gani Ademi në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-48775/25 dt.08.04.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Meribane Shala", për ndërtesën shtëpi banimi dyshe me etazhitet 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 06653-2, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes."

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), 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 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", projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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 –"Situacioni i ngushtë", me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues dhe Manuali gjeodezik për ndarjen e parcelës kadastrale nr. 6653-2 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Atdhe Buzhala., me nr. të licensës 178, dt. e rilevimit 14.03.2025.

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 është printuar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-48775/25 dt.08.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00209), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-48775/25 DT. 12.09.2025**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



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

Zyra kadastrale komunale /
Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

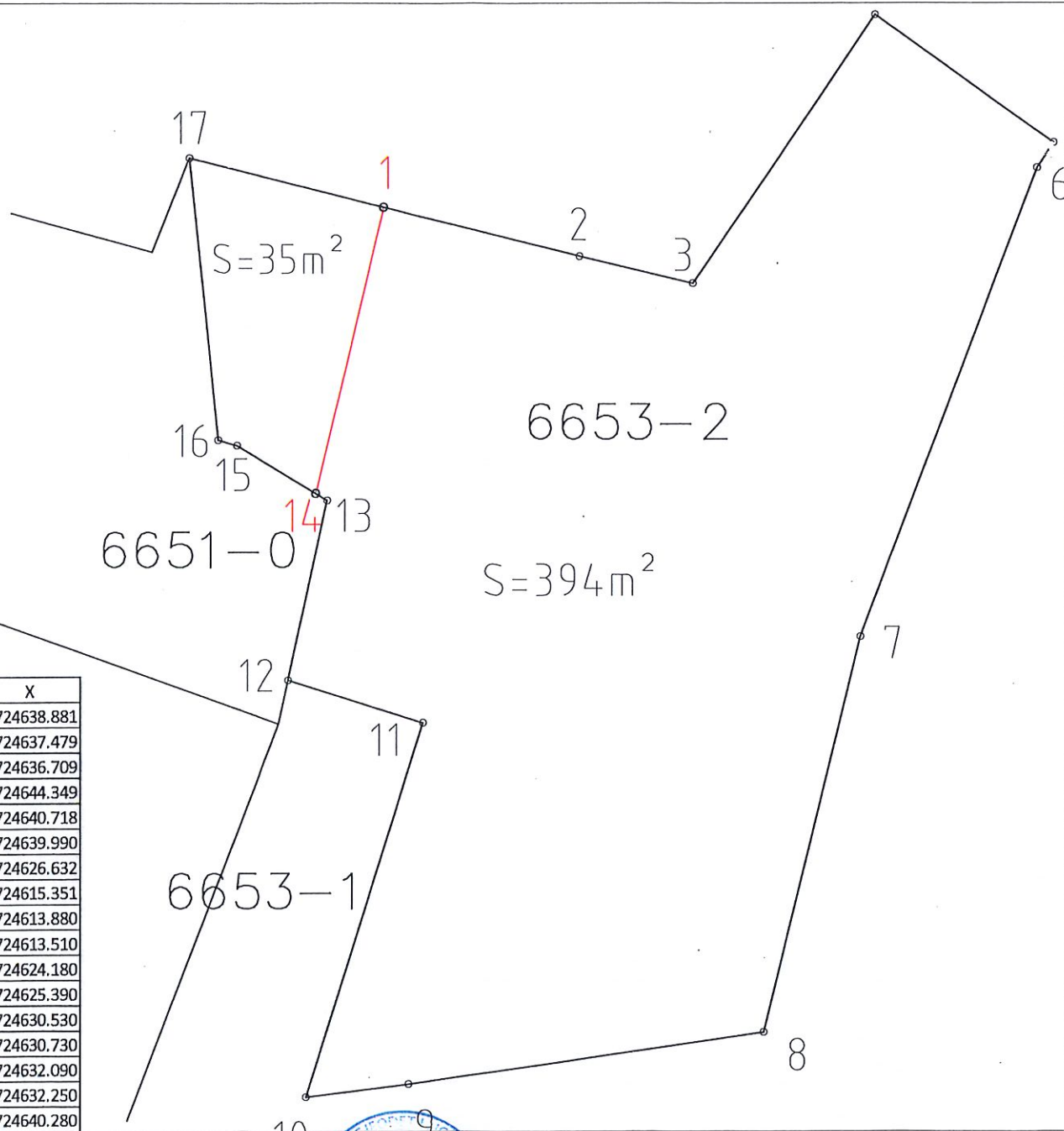
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Shtëpi

Nr. i njësisë kadastrale /

Br. katastarske jedinice : 6653-2

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 200



Nr	Y	X
1	7514107.348	4724638.881
2	7514113.015	4724637.479
3	7514116.305	4724636.709
4	7514121.606	4724644.349
5	7514126.750	4724640.718
6	7514126.280	4724639.990
7	7514121.184	4724626.632
8	7514118.380	4724615.351
9	7514108.094	4724613.880
10	7514105.120	4724613.510
11	7514108.500	4724624.180
12	7514104.590	4724625.390
13	7514105.715	4724630.530
14	7514105.378	4724630.730
15	7514103.085	4724632.090
16	7514102.545	4724632.250
17	7514101.696	4724640.280

Rilevoi / Snimio: Atdhe S.Buzhala

Nr. i licencës / Br. licence: 178

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

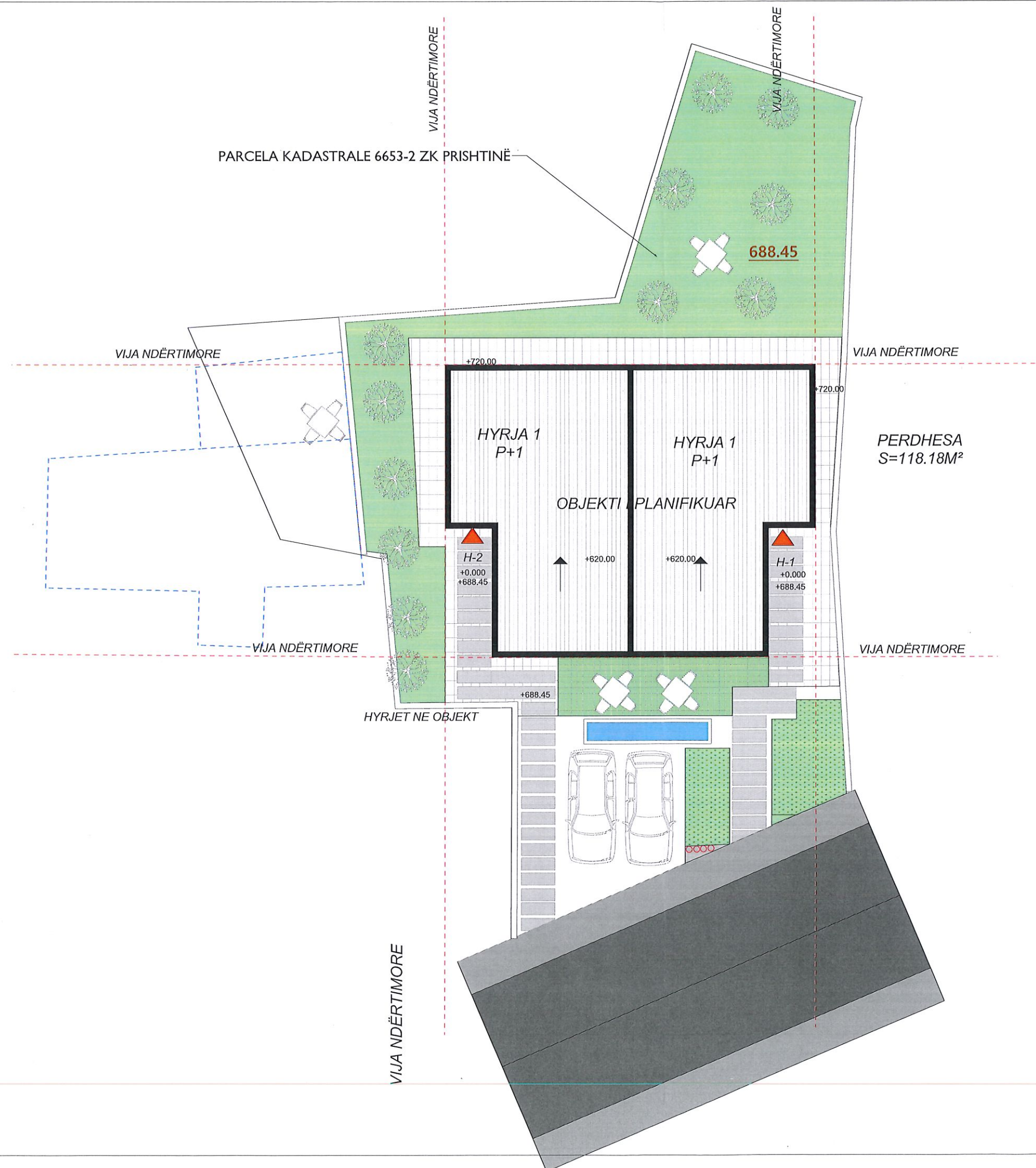
Data e rilevimit / Datum snimanja: 14.03.2025



Aprovoi / Usvojio: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



EKO PROJECT SHPK	SITUACIONI I NGUSHTË	
	PËRDHESA	
	P=1:140	
	LOKACIONI:	
08	PARC. KAD.6653-2	
	ZK PRISHTINË	
	SHTEPI BANIMI IDVIDUAL	
	P+1	
PUNUAR:	PRONARË: GANI ADEMI	
	PRISHTINË	
ark.N. Krasniqi		