
	<p><b>Republika e Kosovës</b> Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p><b>Komuna e Prishtinës</b> Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

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 & 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 rënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesave 05 Nr.350/02-80028/23 dt. 20.04.2023, të pronarëve Ridvan Cakaj, Irfan dhe Besnik Caka, nga Prishtina, Veterniku, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 22.08.2023, merr këtë:

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

**I Caktohen kushtet ndërtimore** pronarëve Ridvan Cakaj, Irfan dhe Besnik Caka, nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-80028/23 dt. 20.04.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, Tipi “a”, “b” dhe “c”, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1264-7, 1264-14 dhe 1264-15 ZK Çagllavicë.

**I. Lokacioni / parcelat kadastrale të lartcekura**, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë ekzsituuese urbane”;

**II. 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. 1264-7, ZK. Çagllavicë ..... S=400m<sup>2</sup> ... Ridvan Cakaj .... “Arë e klasës 2”;
  - Nr. 1264-14, ZK. Çagllavicë ..... S=400m<sup>2</sup> ... Besnik Caka ..... “Arë e klasës 2”;
  - Nr. 1264-15, ZK. Çagllavicë ..... S=400m<sup>2</sup> ... Irfan Caka..... “Arë e klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~1m’, drejtimi veriperëndim-juglindje;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 1274-17, ZK. Çagllavicë, e cila është rrugë ekzistuese “Ahmet Selaci”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit.

**III. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor**, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, 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 i përbashkët”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhe, dhe i njëjti etazhitet është sipas projekt propozimit;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara, planifikohet ndërtimi i tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
  - Nr. 1264-14,....Tipi “a”,  $S=264.68m^2 / 264.68 m^2$  mbi tokë dhe  $0.0 m^2$  nën tokë/
  - Nr. 1264-15,....Tipi “b”,  $S=264.68m^2 / 264.68 m^2$  mbi tokë dhe  $0.0 m^2$  nën tokë/
  - Nr. 1264-7,....Tipi “c”,  $S=264.68m^2 / 264.68 m^2$  mbi tokë dhe  $0.0 m^2$  nën tokë/
  - Sipërfaqja totale:  $794.04 m^2$
  - Etazhitet: P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për “banim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar)
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Komunal është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës, për pjesën e dedikuar për banim;  
Me rastin e përmblidhjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme:  
Tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare:

Parcela Nr. 1264-7:	$S=400 \times 0.3=120.00m^2$ / lejuar sipas PZHK / $S=400 \times 0.4=160.00m^2$ / lejuar sipas Vendimit për ark. të qëndrueshme/ $S=125.89m^2$ ; / sipas projekt propozimit /
Parcela Nr. 1264-14:	$S=400 \times 0.3=120.00m^2$ / lejuar sipas PZHK / $S=400 \times 0.4=160.00m^2$ / lejuar sipas Vendimit / $S=125.89m^2$ ; / sipas projekt propozimit /
Parcela Nr. 1264-15:	$S=400 \times 0.3=120.00m^2$ / lejuar sipas PZHK / $S=400 \times 0.4=160.00m^2$ / lejuar sipas Vendimit / $S=125.89m^2$ ; / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës / shtëpisë në bazë / gabarit të bodrumit sipas PZHK-së nuk është e përcaktuar, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%. Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:  
Tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare:

Parcela Nr. 1264-7:	$S=400 \times 0.6=240.0m^2$ / lejuar sipas PZHK / $S=0.00m^2$ ; / sipas projekt propozimit /
Parcela Nr. 1264-14:	$S=400 \times 0.6=240.0m^2$ / lejuar sipas PZHK / $S=0.00m^2$ ; / sipas projekt propozimit /
Parcela Nr. 1264-15:	$S=400 \times 0.6=240.0m^2$ / lejuar sipas PZHK / $S=0.00m^2$ ; / sipas projekt propozimit /
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), 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%;  
Tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare:

Parcela Nr. 1264-7:	$S=400 \times 0.4=160.0m^2$ / lejuar sipas PZHK / $S=400 \times 0.3=120.0m^2$ / lejuar sipas Vendimit /
---------------------	--

Parcela Nr. 1264-14:  $S=179.02m^2$ ; / sipas projekt propozimit /  
 $S=400 \times 0.4=160.0m^2$  / lejuar sipas PZHK /  
 $S=400 \times 0.3=120.0m^2$  / lejuar sipas Vendimit /  
 $S=172.94m^2$ ; / sipas projekt propozimit /  
 Parcela Nr. 1264-15:  $S=400 \times 0.4=160.0m^2$  / lejuar sipas PZHK /  
 $S=400 \times 0.3=120.0m^2$  / lejuar sipas Vendimit /  
 $S=175.04m^2$ ; / sipas projekt propozimit /

- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregulluese për objektet individuale për banim në fshatra duhet të jetë 3-5 metra.
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet, etj.), apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra.
- Elementet ndërtimore të objekteve (konsollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit, gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.20 metra.
- 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 shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 1274-17, ZK. Çagllavicë, e cila është rrugë ekzistuese "Ahmet Selaci";
- 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.

**IV. Kvcja 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"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**V. 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 përdheshë, 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 përdheshë 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;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në rekomandimet e Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit ;  
Mos prezantimi i elaboratit të arkitekturës së qëndrueshme për ndërtesën individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, obligon Drejtorin e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore.

**VIII. Pëlqimi dhe pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore –** meqenëse parcelat kadastrale 1264-7, 1264-14 dhe 1264-15 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 2", kërkohet, gjegjësisht pronari i parcelës obligohet që të bëjë ndërrimin dhe pagesën 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.

Pasi për Planin Zhvillimor Komunal – PZHK nuk është marrë pëlqim nga MBPZHR, për shndërrimin e tokave bujqësore në tokë ndërtimore, dhe parcelat kadastrale nr. 1264-7, 1264-14 dhe 1264-15 ZK Çagllavicë, përfshihen në PZHK, andaj procedura e ndërrimit realizohet në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, me aplikim dhe me pëlqimin paraprak nga kjo drejtori të përshkruar në këtë paragraf.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "Situacioni i përbashkët", dhe parcelës ndërtimore të caktuar me PZHK, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe totale prej  $S=1,200 \text{ m}^2$ . Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të 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 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 kërkesit;

**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 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.**

**XI. Në procedurën e aplikimit për leje nderimore, të prezantohet pëlqimi për ndërtim në afërsi të parcelës 1264-5 ZK Çagllavicë.**

**XII. 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

Kërkesi T/pronarët, Ridvan Cakaj, Irfan dhe Besnik Caka, nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-80028/23 dt. 20.04.2023, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, Tipi “a”, “b” dhe “c”, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën, 05 Nr.350/02-80028/23 dt. 20.04.2023, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914075-01264-7, P-71914075-01264-14 dhe P-71914075-01264-15, ZK Çagllavicë, dhe kopjes së planit të njësisë kadastrale nr. 1264-7, 1264-14 dhe 1264-15 ZK Çagllavicë;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Irfan Caka, Besnik Caka dhe Ridvan Cakaj;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Irfan Caka, nr. 10-430/03-0064607/23 dt. 27.03.2023;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Besnik Caka, nr. 10-435/03-0064599/23 dt. 27.03.2023;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ridvan Cakaj, nr. 10-430/03-0064634/23 dt. 27.03.2023;*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 1264-5, ZK Çagllavicë, Ergin Hajredini, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1264-14, ZK Çagllavicë, Besnik Caka, pëlqimin për ndërtim të garazhës në afërsi deri në 1.5m nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 1080/2023, dt. 27.02.2023;*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 1262-29, ZK Çagllavicë, Selami Dalipi, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1264-14, ZK Çagllavicë, Besnik Caka, pëlqimin për ndërtim në afërsi deri në 1.5m nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 1046/2023, dt. 24.02.2023;*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 1262-30, ZK Çagllavicë, Xhemajl Duraku, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1264-14, ZK Çagllavicë, Besnik Caka, pëlqimin për ndërtim të garazhës në afërsi deri në 1.5m nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 1099/2023, dt. 28.02.2023;*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 1262-29, ZK Çagllavicë, Selami Dalipi, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1264-15, ZK Çagllavicë, Irfan Caka,*

Faqe 5 prej 7

- pëlqimin për ndërtim në afërsi deri në 1.5m nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 1045/2023, dt. 24.02.2023;
- Kopje e vërtetuar e aktit noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 1264-14, ZK Çagllavicë, Besnik Caka, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1264-15, ZK Çagllavicë, Irfan Caka, pëlqimin për ndërtim në afërsi deri në 1.5m nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 1101/2023, dt. 28.02.2023;
  - Kopje e vërtetuar e aktit noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 1262-27, ZK Çagllavicë, Armend Vezaj, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1264-7, ZK Çagllavicë, Ridvan Cakaj, pëlqimin për ndërtim në afërsi deri në 1.5m nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 1136/2023, dt. 01.03.2023;
  - Kopje e vërtetuar e aktit noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 1264-15, ZK Çagllavicë, Irfan Caka, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1264-7, ZK Çagllavicë, Ridvan Cakaj, pëlqimin për ndërtim në afërsi deri në 1.5m nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 1105/2023, dt. 28.02.2023;
  - Akti noterial "Autorizim për përfaqësim", pronari i parcelës nr. 1264-15, ZK Çagllavicë, Irfan Caka, 1264-14, ZK Çagllavicë, Besnik Caka, 1264-7, ZK Çagllavicë, Ridvan Cakaj, dhënë Luan Dalipi, për përfaqësim, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 2293/2023, dt. 25.04.2023
  - Elaborati gjeodezik "Situacioni gjeodezik i terrenit per parcelat kadastrale 1264-14, 1264-15 dhe 1264-7" ZK Çagllavicë, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "AR Consulting" sh.p.k., me nr. të licensës 72, dt. 22.02.2022;
  - Projektin konceptual të punuar të hartuar nga kompania projektuese "Building" sh.p.k., me seli në Graçanicë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810823395;

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-80028/23 dt. 20.04.2023, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësiror për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHK-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesave me "Situacioni i përbashkët" të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelës kadastrale:

- Nr. 1264-14, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi "a", me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale  $S=264.68m^2 / 125.89 m^2$  përdhesa dhe  $138.79 m^2$  kati;
- Nr. 1264-15, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi "b", me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale  $S=264.68m^2 / 125.89 m^2$  përdhesa dhe  $138.79 m^2$  kati;
- Nr. 1264-7, ZK. Çagllavicë është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, Tipi "c", me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale  $S=264.68m^2 / 125.89 m^2$  përdhesa dhe  $138.79 m^2$  kati;

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar tetë (8) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 06.06.2023 deri me datë 10.06.2023, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 1274-17, ZK. Çagllavicë, e cila është rrugë ekzistuese "Ahmet Selaci";

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 Ridvan, Besnik dhe Irfan Caka, Zk Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-80028/23 dt.20.04.2023, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese “Ahmet Selaci” për tre ndërtesat banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese, 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 gjenden lokacionet (Planit Zhvillimor Komunal), 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 rënimi 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 sygjerim, ka konstatuar se, kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal 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 përbashkët”, me vijën ndërtimore dhe vijën rregulluese.

**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-Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

**Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuessëve, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-80028/23 dt. 20.04.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë. Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-80028/23 DT. 22.08.2023**

Zyrtare,  
Ermira Muçiqi



Udhëheqëse e Sektorit  
Nazife Krašniqi







RR. "ANDREA BOGDANI"



ZRVA PROJEKTOËSE:  
 2023/03/2023

**BUILDING**  
 ARCHITECTURE BUREAU

Parcela: 01264-14

A	nr	128.89	31%
B	nr	120.00	97%
C	nr	49.38	12.60%

Parcela: 01264-15

A	nr	128.89	31%
B	nr	120.00	97%
C	nr	49.38	12.60%

Parcela: 01264-7

A	nr	128.89	31%
B	nr	120.00	97%
C	nr	49.38	12.60%

INVESTITOR:  
 Besnik, Ifran & Ridvan Caka

OBJEKTI:  
 Shtëpi Banimi

VENDODHJA:  
 Prishine

PROJEKTANTI:  
 Alba Krasniqi, Arch.

KONTROLLOI:  
 Luan Dalipi, Arch.  
 Raif Bekteshi, Arch.

SHTËPI BANIMI P+1  
 Data: 02/03/2023

Faza e projektit:  
 ARKITEKTURA

Emeritimi i files:  
 Numri i files: 0

SITUACIONI I PERBASHKET  
 Peripjesi: 1:250  
 Formati i files: A3 ext - 420 x 297 mm  
 Shtime shtese:

