



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-81683/25 dt.11.06.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00412*), në emër të aplikuesit Sali Salihi nga fshati Mushtishtë, Komuna e Suharekës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt, administrative, me datë 25.11.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit Sali Salihi nga fshati Mushtishtë, Komuna e Suharekës, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-81683/25 dt.11.06.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00412*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1273-15 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-së i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë ekzistuese urbane”.

Pronarët, me shkresën “Informuar nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK”, me referencë 04-350/01-85265/23 dt.28.04.2023, të datës 03.05.2023 të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 1273-15.....S=400 m²..... Sali Salihi.....“arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuar;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, “Gjon Nikollë Kazazi” dhe “Jashar Bej Shkupi”, përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr.1274-17 ZK Çagllavicë, në pronësi publike, me gjendje faktike rrugë e kubëzuar dhe, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

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

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjidhjen urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet individuale për banim në fshatra, duhet të jetë 3-5 metra;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK-së, të jetë për “banim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHK-së, është P+1, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës individuale, është:
 - nr.1273-15, me $S = 400 \text{ m}^2$
 - **Sipërfaqe total $S = 400 \text{ m}^2$**
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpisë individuale të banimore/shtëpisë familjare;

- **Bodrumi** - Sip = 98.00 m^2
- **Perdhesa** - Sip = 113.30 m^2
- **Baza e katit 1** – Sip = 142.60 m^2
- **$S = 353.90 \text{ m}^2 / 255.90 \text{ m}^2$** sipërfaqe mbi tokë dhe 98.00 m^2 sipërfaqe nën tokë/
- Etazhitet: **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 %;
 - $S = 400 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 120.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHK-së.
 - $S = 113.30 \text{ m}^2 / 28.32\%$ sipas propozimit të përdhësës.
- 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-bodrumet;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
 - $S = 400 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 240.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 98.00 \text{ m}^2 / 24.50\%$ sipas propozimit të suterrenit.
- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit 01 nr. 031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - $S = 400 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 160.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 160.00 \text{ m}^2 / 40.00\%$ sipas propozimit.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, nuk është i përcaktuar, lejohet etazhiteti maksimal P+1. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së planifikuar, të jetë për banim individual-shtëpisë familjare si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, si dhe për funksione tjera në shërbim të tyre etj. sipas projekt propozimit;
- Etazhiteti sipas PZHK-së është P+1 etazhe mbi tokë, sipas projekt propozimit dhe i miratuar është B+P+1;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese e lagjes;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. 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"- Ndrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe të licencuar 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 përdhesë, 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 përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - perspektivë;

- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

VII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1273-15 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 3”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

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

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1273-15 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S = 400 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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 të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;

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

IX. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës”, 01nr.43/01–94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023”, dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

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

Aplikuesi Sali Salihi nga fshati Mushtishtë, Komuna e Suharekës, me kërkesën 05 Nr. 350/02-81683/25 dt.11.06.2025, (sipas e-Leja, KKN-00412), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-81683/25 dt.11.06.2025, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit për parcelave kadastrale nr. 1273-15 të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-01273-15 ZK Çagllavicë, në emër pronarit Sali Salihi, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës.
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të Sali Salihi;
- Shkresën “Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal” me referencë 04-350/01-85265/23 dt. 28.04.2023. të datës 03.05.2023, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Aktin noterial “Pëlqim”, i pronari të parcelës kadastrale nr.1273-16, i cila jep pëlqim fqiut të tij, të ndërtojë ndërtesën e banimit në parcelën e tij e cila gjendet afër parcelës time me afërsi deri në 1.20m (metra) nga vija e kufizuese të parcelës, i përpiluar dhe noterizuar te noter Burim Z. Xhemajli, në Prishtinë, LRP.nr. 3757/2023 dt.12.05.2023;
- “Pëlqim”, i pronari të parcelës kadastrale nr.1273-17, i cila jep pëlqim fqiut të tij, të ndërtojë ndërtesën e banimit në parcelën e tij e cila gjendet afër parcelës time me afërsi deri në 1.50 m (metra) nga vija e kufizuese të parcelës, i përpiluar dhe noterizuar te noter Lorç Savin, Geneve me, nr. N° 029876 dt.17.04.2025;
- Aktin noterial “Autorizim për përfaqësim” i pronarit Sali Salihi, dhenë Kushtrim Hajdarit nga Suhareka, për përfaqësim pranë të gjitha organeve shtetërore të Republikës së Kosovës, i përpiluar dhe noterizuar te noter Faton R. Muslija, rr “UÇK” Nr.54, kati 1, nr.2, në Prishtinë, LRP.nr. 1857/2023 dt.27.03.2023;
- Incizimin gjeodezik për parcelat kadastrale nr.1273-15 ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti kompania e licencuar “Geo-Map” nr. të licensës 29;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të shtëpisë individuale të banimit- shtëpisë familjare në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “ARCHIPOINTS GROUP” Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810007709;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-81683/25 dt.11.06.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00412*) dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Komunal në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit Ideor, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, nr.1273-15 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, S=400 m², përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë “Zonë Ekzistuese Urbane” i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, me referencë 04-350/01-85265/23 dt.28.04.2023, të datës 03.05.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 03.10.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit 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 07.10.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të dokumentacionit të paraqitur, si dhe në bazë të analizës urbano-arkitektonike të Planit Zhvillimor Komunal (PZHK) dhe projektit konceptual, është konstatuar se ndërtesa e planifikuar është afruar në distancë prej 1.30 metrash nga parcela fqinje. Pronari i parcelës ka siguruar pëlqimin e nevojshëm për afrim të ndërtesës në këtë distancë, me kufirin e parcelës kadastrale fqinje nr. 1273-16 ZK Çagllavicë. sipas Akt Noterial “Pëlqim”, me të cilin lejohet ndërtimi i objektit deri në distancën prej 1.20 metrash nga kufiri i parcelës fqinje, i përpiluar dhe noterizuar te noter Burim Z. Xhemajli, rr Rexhep Luci nr.9/6 në Prishtinë, LRP.nr. 3757/2023. dt.12.05.2023.

Sipas Ligjit Nr. 08/L-275 për Rrugët, në nenin 3, pika 1.7, përcaktohet se brezi rrugor është *brezi tokësor në të dy anët e rrugës, i cili i takon asaj rruge. Për autoudhët, rrugët nacionale dhe rajonale, jashtë vendbanimit, gjerësia minimale e këtij brezi është dy (2) metra*, neni 23 i po këtij ligji, që rregullon brezin mbrojtës të rrugës publike, parasheh se, përjashtimisht nga nënparagrafi 5.2 i këtij neni, *për rrugët e definuara si “rrugë në vendbanim” dhe “segmente rrugore nëpër qytet”, distanca e brezit mbrojtës është pesëmbëdhjetë (15) metra*. Duke u bazuar në këto dispozita ligjore, pala është e detyruar të respektojë një distancë totale prej shtatëmbëdhjetë (17) metrash si vijë ndërtimore, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Sali Salihi, në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-351/02-81683/25 dt.11.06.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Jashar Bej Shkupi”, për ndërtesën shtëpi individuale me etazhitet B+P+I, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 01273-15, Zk. Çagllavicë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugëve sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në kriteret e PZHK-së, konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, pika 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të “Udhëzimi Administrativ i 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, diametrit të rrethinës prej 50m’, si dhe diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për kushteve ndërtimore, vendosi të miratoj kërkesën për kushteve ndërtimore, kjo Drejtori, ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret dhe është 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 – 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 – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-81683/25 dt.11.06.2025, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

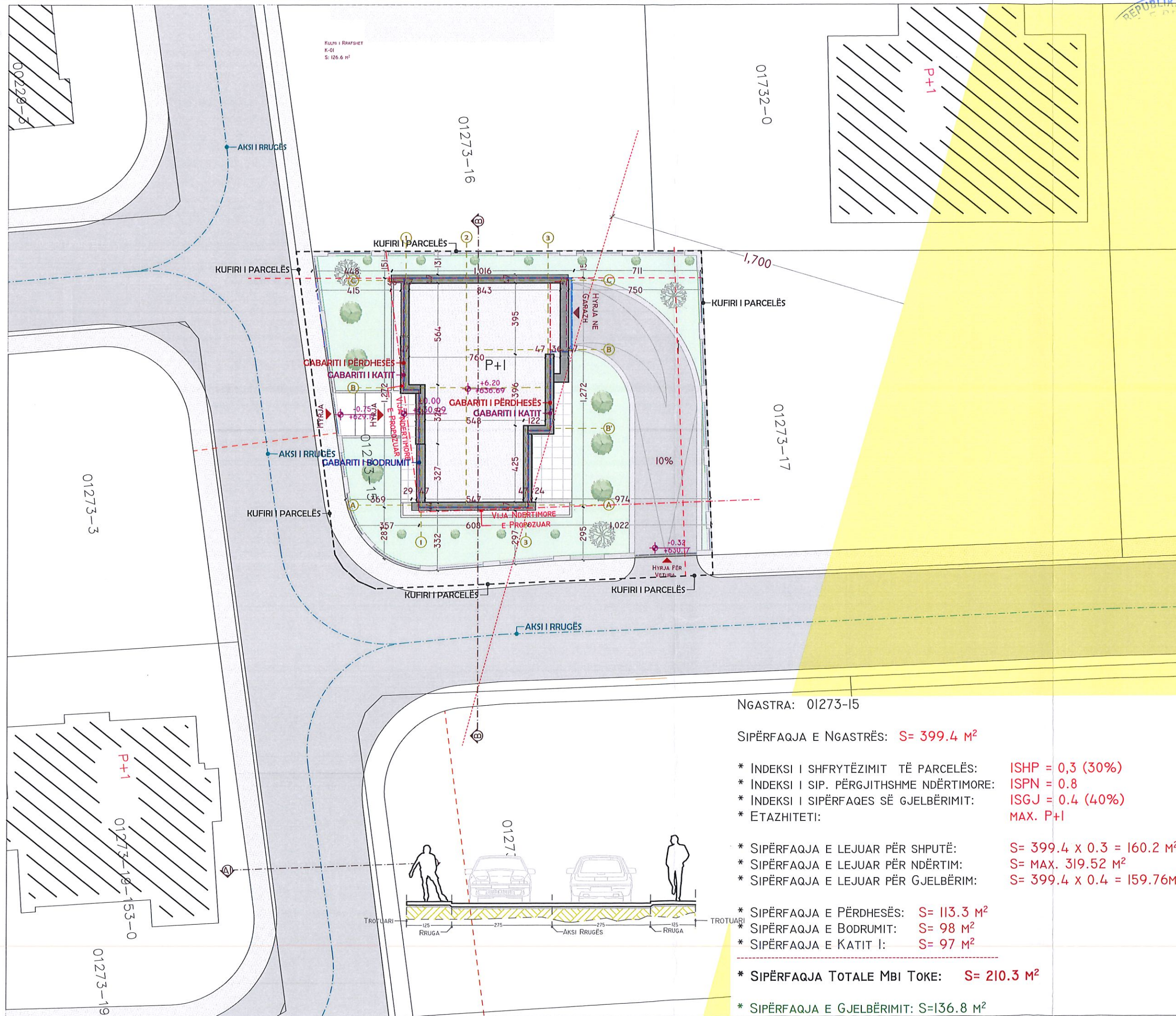
DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 Nr. 350/02-81683/25 dt.25.11.2025

Zyrtari,
Ardian Zymeri



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





NGASTRA: 01273-15

SIPËRFAQJA E NGASTRËS: $S = 399.4 \text{ m}^2$

- * INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS: $ISHP = 0,3 \text{ (30\%)}$
- * INDEKSI I SIP. PËRGJITHSHME NDËRTIMORE: $ISPN = 0,8$
- * INDEKSI I SIPËRFAQES SË GJELBËRIMIT: $ISGJ = 0,4 \text{ (40\%)}$
- * ETAZHITETI: $MAX. P+1$

- * SIPËRFAQJA E LEJUAR PËR SHPUTË: $S = 399.4 \times 0.3 = 160.2 \text{ m}^2$
- * SIPËRFAQJA E LEJUAR PËR NDËRTIM: $S = MAX. 319.52 \text{ m}^2$
- * SIPËRFAQJA E LEJUAR PËR GJELBËRIM: $S = 399.4 \times 0.4 = 159.76 \text{ m}^2$

- * SIPËRFAQJA E PËRDHESËS: $S = 113.3 \text{ m}^2$
- * SIPËRFAQJA E BODRUMIT: $S = 98 \text{ m}^2$
- * SIPËRFAQJA E KATIT I: $S = 97 \text{ m}^2$

* SIPËRFAQJA TOTALE MBI TOKE: $S = 210.3 \text{ m}^2$

* SIPËRFAQJA E GJELBËRIMIT: $S = 136.8 \text{ m}^2$

PROJEKTUESI :
archipoints GROUP

INVESTITORI :
SALI SALIHI

PROJEKTI :
PROJEKTI IDEOR PËR
SHTËPI BANIMI P+1

VENDI :
PRISHTINË



PROJEKTANT:
ERTAN SYLEJMANI, IDA

NËNSHKRIMI:
E. Sylejmani

PROJEKTANT:
MERITON BAJRAMI, IDA

NËNSHKRIMI:
M. Bajrami

ARCHICAD LICENSE CERTIFICATE:
3-4761768

FAZA:
ARKITEKTURA

PËRMBAJTJA:
SITUACIONI I GJERË

KUOTA NIVELORE:
 $\pm 0.00 = +630.49$

DATA: GUSHT 2024
PËRPJESA: P=1:200

ORIENTIMI:

FAQJA: A-02

SHIFRA:
SS - SHB - ÇA/PR - PI - A - 02

VULA:
SH.P.K. **archipoints** GROUP
PRISHTINË - KOSOVË