

01-1193

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA 
---	--	--

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-95903/25 dt.03.07.2025 (*sipas eLeja, KKN-00407*), të pronarit Ramadan Thaqi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës shtëpisë dyshe të banimit me afarizëm, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 20.08.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore të aplikuesit/pronarit Ramadan Thaqi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-95903/25 dt.03.07.2025 (*sipas eLeja, KKN-00407*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin ndërtesës shtëpisë dyshe të banimit me afarizëm, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1486-0 ZK Hajvali.

II. Lokacioni / parcela kadastrale e lartcekur, 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 ekzistuese urbane”;

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. 1486-0 ZK Hajvali;.....S=2064m²;..... Ramadan Thaqi.....“Tokë ndërtimore” dhe “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 të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~1m’, drejtimi verilindje-jugperëndim;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 1486-0 ZK Hajvali, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 2299-0 ZK Hajvali, e cila është edhe rrugë ekzistuese “Gjilani”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës shtëpisë dyshe të banimit me afarizëm, 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 ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhe, i propozuar dhe miratuar B+P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, planifikohet ndërtimin e ndërtesës shtëpisë dyshe të banimit me afarizëm, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Bodrumi $S=611.00\text{m}^2$;
 - Përdhesa $S=611.00\text{m}^2$;
 - Kati 1 $S=611.00\text{m}^2$;
 - **Sipërfaqja totale** : $S=1,833.00\text{m}^2 / 1,222.00\text{m}^2$ mbi tokë dhe 611.00m^2 nën tokë/
 - Etazhitet: B+P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së planifikuar, të jetë për banim me afarizëm 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 dhe duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, sipas nenit 18, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim;
- 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;
 $S=2,064 \times 0.3=619.20\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHK /
 $S=611.00\text{m}^2$; / 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:
 $S=2,064 \times 0.6=1,238.40\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit /
 $S=611.00\text{m}^2$; / 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%;
 $S=2,064 \times 0.4=825.60\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit /
 $S=837.00\text{m}^2$; / 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 shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 1486-0 ZK Hajvali, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 2299-0 ZK Hajvali, e cila është edhe rrugë egzistuese “Gjilani”;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi, ndërsa për hapësirat e bizneseve duhet 4 vendparkime për 100m^2 ;
- 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 përshatet 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"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilien urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

VII. 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 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);

VIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1486-0 ZK Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “Tokë Ndërtimore” me $S= 596m^2$ dhe “Arë e klasës 3”, me $S= 1,468m^2$, 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. Pjesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore - meqenëse një pjesë e parcelës kadastrale nr. 1486-0 ZK Hajvali, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pjesa 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, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – “Situacioni”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=1,468 m^2$. Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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 ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

X. Pjesa 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.

XI. Para aplikimit për leje ndërtimore duhet të bëhet edhe kërkesa për rrënimin e ndërtesës ekzistuese me etazhitet P+0, e cilat gjenden në kuadër të parcelës kadastrale 1486-0 ZK Hajvali;

XII. Me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, aplikuesi duhet **të siguroj** **Pelqimin për qasje në rrugën Nacionale nga MMPHI**; - Duke u bazuar në Nenit 21, të Ligjit 04/L-174 Për Planifikim Hapësinorë, konkretisht pika 6, në cilën citohet: “Kushtet ndërtimore duhet të kërkojnë bazë ligjore të të drejtës për qasje nga parcela kadastrale në rrugë publike”, të prezantohet **Pëlqimi** për qasje në rrugën Nacionale N25.2 drejtimi drejtimi Prishtinë – Gjilan nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës.

XIII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Ramadan Thaqi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-95903/25 dt.03.07.2025 (*sipas eLeja, KKN-00407*), 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 shtëpisë dyshe të banimit me afarizëm, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-95903/25 dt.03.07.2025 (*sipas eLeja, KKN-00407*), “P.lënde” 05 Nr. 070/01-111197/25 dt. 31.07.2025, “Kërkesë për plotësim lënde” 05 Nr. 070/01-115632/25 dt. 07.08.2025 dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje të vërtetuar të Certifikatës së njësisë kadastrale nr. P-71914002-01486-0, ZK Hajvali, dhe kopjes së planit të njësisë kadastrale nr. 1486-0, ZK Hajvali;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Ramadan Thaqi;*
- *Manuali gjeodezik për njësinë kadastrale nr. 1486-0, ZK Hajvali, i punuar nga gjeodeti i licencuar At dhe Buzhala, me nr. të licensës 178, dt. 14.04.2025;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania “EKO-Project” shpk, nr.i biznesit 810845662;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-95903/25 dt.03.07.2025 (*sipas eLeja, KKN-00407*), dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor 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 ngushtë” të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Aplikuesi/pronari Ramadan Thaqi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-95903/25 dt.03.07.2025 (*sipas eLeja, KKN-00407*), ka kërkuar nga kjo drejtori hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin ndërtesës shtëpisë dyshe të banimit me afarizëm, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1486-0 ZK Hajvali.

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 drejto me 10.07.2025 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 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 24.07.2025, dhe gjatë kësaj periode 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 parcelës kadastrale nr. 1486-0 ZK Hajvali, është planifikuar të ndërtohet një shtëpi dyshe e banimit me afarizëm, me etazhitet B+P+1, meqë në hapësirën ku janë përcaktuar kushtet ndërtimore nuk ka plan rregullues urban, andaj duke vepruar sipas pikës 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, ku thuhet se, citoj: *“Nëse nuk ekziston plani rregullativ urban, aplikuesi i propozon organit kompetent kushtet ndërtimore që dalin mbi bazën e diametrit prej pesëdhjetë (50) metrave nga vijat kufizuese të parcelës tokësore për të cilën aplikuesi ka kërkuar të ndërtoj objektin e tij ndërtimor”*, kjo drejtori ka miratuar këtë projekt propozim.

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja ekzistuese në parcelë kadastrale nr. 1486-0 ZK Hajvali, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 2299-0 ZK Hajvali, e cila është edhe rrugë egzistuese “Gjilani”;

Duke u bazuar në nenin 21 pika 6 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, ku thuhet se duhet të sigurohet baza ligjore e së drejtës për qasje nga parcelat kadastrale në rrugë publike, sipas projekt propozimit, kjo qasje është siguruar përmes rrugës nacionale N25.2 drejtimi Prishtinë – Gjilan, e cila duhet të sigurohet pëlqim nga MMPHI për qasje në rrugë.

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 Ramadan Thaqi në Hajvali, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-95903/25 dt.03.07.2025, për kyçjen e automjeteve në rrugën nacionale N25.2 drejtimi Prishtinë – Gjilan, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve të jashtme si dhe rrugëve qarkulluese për ndërtesën dyshe banimore dhe afariste me etazhitet B+P+1, mund të pranohet si e till.

Me qenëse rruga nacionale N25.2 është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit NR.08/L-275 për Rrugët dhe UA. 09.2015 “Për kyçje në rrugët nacionale dhe rajonale”, duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri. Funksioni i hyrje daljeve respektivisht i kyçjeve me rrugën nacionale, aprovohet nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës dyshe banimore dhe afariste për vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “UA. MMPH-Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor” dhe “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” 01-011/02-187748/19 të dt. 01.08.2019.”

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (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 7 dhe 8 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”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me “situacioni i ngushtë”, 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” me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues.

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

PRISHTINE

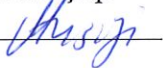
nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-95903/25 dt.03.07.2025 (*sipas eLeja, KKN-00407*).

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-95903/25 DT. 20.08.2025**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



1057-1



OBJEKT AFARIST ME BANIM
HAJVALI, KOMUNA PRISHTINË



Par.Kad. 1486-0 ZK Hajvali
Sip. parceles 2064m²

SIPAS PZHU :
ETAZHITETI: P+1
ISHP-0.3

ELABORATI I MBROJTJES NGA ZJARRI

EKO PROJECT SHPK PRISHTINË

PRONAR:	RAMADAN THAQI PRISHTINË		
OBJEKTI:	AFARIST BANESOR		
VENDI:	HAJVALI, PRISHTINË	P=1/250	
PËRMBAJTJA:	SITUACIONI		06