

01-1220



	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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-96109/25 dt.03.07.2025, (sipas e-Leja, KKN-00471) në emër të aplikuesit/pronarit Ilir Tafa nga Prishtina, adresa “Ferhat Draga”, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisi e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 21.08.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Ilir Tafa nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-96109/25 dt.03.07.2025, (sipas e-Leja, KKN-00471), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2674-77 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, 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 i mesëm”.

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.....2674-77 ZK Prishtinë;.....S=608 m²;.....Ilir Tafa.....“Arë e klasës 4”;
- 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 ndërtime ekzistuese, (shtëpi individuale me etazhitet P+2);
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht rrafshët me disnivel;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 2674-77 ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës ekzistuese “Ferhat Draga”, me gjendje faktike rrugë e asfaltuar 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 - shtëpi familjare, në kuadër të “Planit Zhvillimor Urban” - PZHU- së,” 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 – “Situacioni i ngushtë”, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është ndërtim mesëm;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcela kadastrale nr. 2674-77 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore - shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
Ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+2
 - Bodrumi $S = 71.90 \text{ m}^2 /$
 - Përdhesa $S = 125.64 \text{ m}^2 /$
 - Kati i I $S = 154.74 \text{ m}^2 /$
 - Kati i II $S = 96.77 \text{ m}^2 /$
 - $S = 449.05 \text{ m}^2 / 377.15 \text{ m}^2$ sipërfaqe mbi tokë dhe 71.90 m^2 sipërfaqe nën tokë/
 - Etazhitet: B+P+2
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas “Planit Zhvillimor Urban” – PZHU-së,” të jetë për “Ndërtim mesëm”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është I deri III, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është B+P+2;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, janë:
 - nr. 2674-77, me $S = 608 \text{ m}^2$
 - **Sipërfaqe total $S = 608 \text{ m}^2$**
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës, sipas PZHU-së është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës. Ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare të banimit:
 - $S = 608 \text{ m}^2 \times 0.2 = 121.60 \text{ m}^2 /$ sipas PZHU-së,
 - $S = 551 \text{ m}^2 \times 0.3 = 182.40 \text{ m}^2 /$ sipas PZHU-së,
 - $S = 125.64 \text{ m}^2 / 20.66 \%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-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;
 - $S = 608 \text{ m}^2 \times 0.6 = 364.80 \text{ m}^2 /$ sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 71.90 \text{ m}^2 / 11.83 \%$, sipas projekt propozimit;
- 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:
 - $S = 608 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 243.20 \text{ m}^2 /$ sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 305.00 \text{ m}^2 / 50.16 \%$ sipas propozimit.
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (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 - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.
 - $S = 608 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 364.80 \text{ m}^2 /$ sipas PZHU-së,
 - $S = 608 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 486.40 \text{ m}^2 /$ sipas PZHU-së,
 - $S = 377.15 \text{ m}^2 / 62.03 \%$, sipas projekt propozimit për etazhitetin B+P+2;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së 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. 2678-0 ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës ekzistuese “Ferhat Draga”, me gjendje faktike rrugë e asfaltuar me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është

0.5H – 0.75H. 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 5 m' për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
 - jo më pak se 7.5 m' për rrugët me gjerësi 7÷15 m;
 - jo më pak se 10 m' për rrugët me gjerësi mbi 15 m;
- 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 ambientit për rreth;
- 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;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

V. Kyçja në infrastrukturë – marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit 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"-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, "Rregulloren 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, 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, 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. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 1433-2 ZK Kolovicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet paga 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 – “Situacioni i ngjushë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej S=608 m². 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 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. Paga 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. Paga 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 Ilir Tafa nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-96109/25 dt.03.07.2025, (sipas e-Leja, KKN-00471), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-96109/25 dt.03.07.2025, (sipas e-Leja, KKN-00471), dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 2674-77 ZK Prishtinë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02674-77 ZK Prishtinë, në emër të pronarit Ilir Tafa, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Ilir Tafa;
- Incizimin gjeodezik të parcelës, punuar nga kompania gjeodezike e licensuar GEO-Group shpk me numër të licencës 52.
- Fotot e lokacionit;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Green Door" sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810832792.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-96109/25 dt.03.07.2025, (sipas e-Leja, KKN-00471), për caktim të kushteve ndërtimore, shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur me kërkesë, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar si në vijim:

Aplikuesi, me kërkesën 05 Nr. 350/02-96109/25 dt.03.07.2025, (sipas e-Leja, KKN-00471), ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+2, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2674-77 ZK Prishtinë, konkretisht në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të paraparë me destinim "ndërtim i mesëm".

Në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit urb-arkitektonik të projektit konceptual-"zgjidhja urbane", të prezantuar, dhe krahasimit të tij me kriteret urbane të përcaktuara me Planin Zhvillimor Urban, është konstatuar se hapësira në trajtim shtrihet në zonë të destinuar si "ndërtim i mesëm", ndërsa sipas kërkesës dhe projekt propozimit të prezantuar, janë propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+2, gjë e cila është në kundërshtim me destinimin e përcaktuar me PZHU, e që është "ndërtim i mesëm".

Kjo drejtori, pas analizimit të një rasti tjetër të trajtuar (*bazuar në parimin e analogjisë*), dhe duke u bazuar sqarimin e dhënë përmes Vendim i MMPH-së, Nr. A-236/18 dt.17.09.2018, ku thuhet se, citoj: "*Plani Zhvillimor Urban 2012-2022*", tek pika 5.2.5 "*Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*", janë të definuara kategoritë e ndërtimit dhe etazhiteti dhe se parcela minimale për aplikim prej 30 ari, nuk vlen për ndërtime të objekteve individuale, e as për banim të mesëm, por vlen për objekte kolektive e që në rastin konkret është i pazbatueshëm", ka vazhduar procedurën administrative për shqyrtimin e mëtejme të kërkesës, dhe pas analizimit urb-arkitektonik të projekt propozimit të prezantuar, ka konstatuar se i njëjti, është hartuar në harmoni me parametrat urban të përcaktuar me PZHU, përkatësisht janë përvetësuar vlerat maksimale të ISHP dhe ISPN për banim individual, të cilat përputhen me vlerat minimale të ISHP dhe ISPN për banim të mesëm.

Në vazhdim të procedurës, pas konstatimit se projekt propozimi është në harmoni me kriteret e Planit Zhvillimor Urban dhe me rregullativën tjetër ligjore në fuqi, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 22.07.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, 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 26.07.2025. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, përkatësisht në dispozitat për zbatim të tij, konkretisht *Kapitulli 5.0*, lidhur me rregullativën ligjore të dokumentit të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, në këtë dokument ndër të tjera theksohet se, citojmë: "*Çdo leje ndërtimore e*

lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në”, dhe se bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se projekt propozimi është hartuar në harmoni me ato parametra, përkatësisht është propozuar ndërtimi i ndërtesës me III etazhe (i lejuar III÷IV etazhe), me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.3 (i lejuar 0.3÷0.4), dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.8 (i lejuar 0.8÷1.2).

Bazuar në pikën 5.2.5. *Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, pasi që gjerësi e rrugës ekzistuese është me gjerësi prej 7 deri në 15 m, në bazë të asaj gjerësie është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesës, 7.50 m. Ndërsa, pozicionimi i ndërtesës së planifikuar, në anën verilindore dhe juglindore, është bërë në distancë të përcaktuar me PZHU, e që është 0.5÷0.75 H, nga kufiri i parcelës, ndërsa për distancën nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 2674-77 ZK Prishtinë, është kërkuar të prezantohet pëlqimi nga pronari i saj, sipas përshkrimit në pikën VII të këtij vendimi.

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 Ilir Tafa në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-96109/25 dt.03.07.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Ferat Dragaj”, për ndërtesën shtëpi banimi me etazhitet B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese në raport me parcelën 02674-77, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profili i rrugës sipas gjendjes faktike të rrugës “Ferat Dragaj” dhe të ruhet profili ekzistues, si dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Andaj si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, 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”, meqë gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, kjo drejtori ka konstatuar se, aplikuesit kanë 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”.

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.

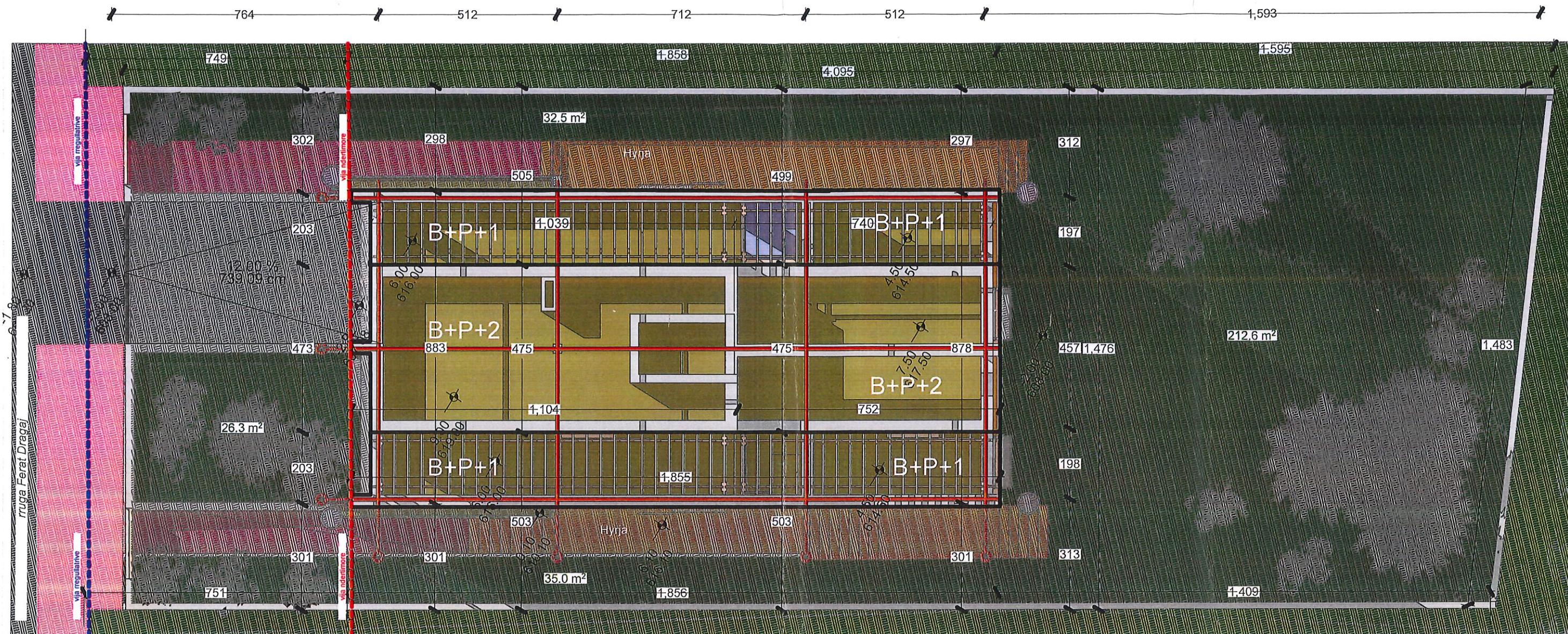
Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-96109/25 dt.03.07.2025, (sipas e-Leja, KKN-00471), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-96109/25 dt.21.08.2025

Zyrtari,
Ardian Zymeri

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



LLOGARIA E SIPERFAQEVE BRUTO		
	Lejuara	Projektuara
Ngastra katastrale TOTAL		
P-71914059-02674-77	608.00 m ²	608.00 m ²
Hapëria brenda kufirit rregullative	608.00 m ²	608.00 m ²
TOTAL	608.00 m ²	608.00 m ²
Perdhësa (40 %)	243.20 m ²	125.64 m ²
Bodrumi (60%)	364.80 m ²	71.90 m ²
Shpronsim	0.00 m ²	0.00 m ²
Kembim	0.00 m ²	0.00 m ²
Gjelbrimi (40%)	243.20 m ²	305.00 m ²
NR. E KATEVE	B+P+2	
BODRUMI -1	71.90 m ²	
Perdhësa	125.64 m ²	
Kati 1	154.74 m ²	
Kati 2	96.77 m ²	
TOTALI	449.05 m ²	
Kerkesa per parkingje banim	2.00	
NEN toke	71.90 m ²	
Mbi toke	377.15 m ²	
TOTAL	449.05 m ²	



A
IT-MH-PI-A-KU - DT
INVESTITORE
OBJEKTI
DESTINIMI
ETAZHITETI
LOKACIONI

Ilir Tafa
Mini H
Shtëpi individuale
B+P+2

Aktash

NR.PRO. PI PI-IT-MH- 05/25 0267-77 Z.K. Prishtine
DT.REV. Monday, July 21, 2025



FAZA

EMERTIMI

3D-01 Situacioni i ngushte

P=1:111.11

03.2

PRO.ID. IT-MH-PI-A-KU - DT
FILE ID:MH-IT-KU-020725-v01.pln

