
	<p><b>Republika e Kosovës</b> Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p><b>Komuna e Prishtinës</b> Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p style="text-align: center;">PRISHTINA</p> 
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. 350/02-203351/21 dt. 27.09.2021, të aplikuesit/pronarit Naser Abazi, Rr.”Ahmet Haxhiu”, nr. 157, Podujevë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal/PZHK-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 04.03.2022, merr këtë:

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

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesit/pronarit Naser Abazi, Rr.”Ahmet Haxhiu”, nr. 157, Podujevë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 27.09.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal/PZHK-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 01258-17 dhe 01258-18; ZK Çagllavicë.

**II. Lokacioni** i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është “zonë ekzistuese urbane”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHK”, me referencë nr. 04-350/01-137233/21 dt.14.07.2021 të datës 22.07.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës

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

- Numri, sipërfaqja, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - Nr. 01258-17; ZK Çagllavicë; S=300m<sup>2</sup>; Naser Abazi; ”Arë e klasës 2”;
  - Nr. 01258-18; ZK Çagllavicë; S=300m<sup>2</sup>; Naser Abazi; ”Arë e klasës 2”;
- 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 ndërtuara;
- Është tokë bujqësore, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelave kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, “Sefedin Vitija”, me gjendje faktike rrugë e shtruar;

- Në kuadër të përmirësimit prej 50m të parcelës kadastrale në tjetër, përmirësimi huertesë individuale banimore.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e shtëpisë 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 parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave 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;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban PZHK-së, është “zonë ekzistuese urbane”;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr. 01258-17 dhe 01258-18; ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
  - $S=576.74m^2 / 493.6m^2$  mbi tokë dhe  $83.14m^2$  nën tokë
  - Etazhitet: B+P+I
- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative, duhet të jetë 3-5 metra;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK-së, të jetë për “zonë ekzistuese urbane”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të vendparkimeve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+I etazhe, i propozuar dhe miratuar B+P+I;
- 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. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës. Me rastin e përmbushjes 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;
  - $S = 600 \times 0.30 (30\%) = 180 m^2$  / sipas PZHK-së,
  - $S = 240 m^2$  / 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%;
  - $S = 600 \times 0.40 (40\%) = 240 m^2$  / sipas PZHK-së,
  - $S = 255.85 m^2$  / 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 ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes rrugës ekzistuese, "Sefedin Vitija", me gjendje faktike rrugë e shtruar;
- 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 efikasitetit të 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. **Bashkimi** i parcelës kadastrale, nr. 01258-17 dhe 01258-18; ZK Çagllavicë, do të realizohet bazuar në Planin i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Florent Retkoceri me numër të licencës nr.182.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit për bashkim të parcelave. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar Planin i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. **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.

VII. **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, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, 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;

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 dymve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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 kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje 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;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

**VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- 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;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizimit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

**IX. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelave kadastrale nr. 01258-17 dhe 01258-18; 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 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 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).

Meqenëse Plani Zhvillimor Komunal – PZHK lejon ndërtimin e ndërtesave bujqësore edhe në zona të thella me qellim të shfrytëzimit të tokës bujqësore, kjo drejtori lejon që ndërrimi i destinimit të tokës të bëhet vetëm në ndërtesë, d.m.th. sipërfaqe që ndërtohet ndërsa pjesa tjetër të mbetet tokë bujqësore ashtu siq është Plani Zhvillimor Komunal – PZHK.

**X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr. 01258-17 dhe 01258-18; ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 2”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore për pjesën e cila do të ndërtohet, 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=600 m<sup>2</sup>. 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.

**XI. 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 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

**XII. 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.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 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.

**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.

### Arsyetim

Aplikuesi/pronari pronarit Naser Abazi, Rr."Ahmet Haxhiu", nr. 157, Podujevë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 27.09.2021, 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/shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 27.09.2021, "Plotësim lënde" 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 17.11.2021, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje e vërtetuar e Certifikatës së njësive kadastrale nr. P-71914075-01258-17 dhe P-71914075-01258-18, ZK Çagllavicë, dhe kopjes së planit të njësive kadastrale nr. 01258-17 dhe 01258-18; ZK Çagllavicë;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Naser Abazit;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Naser Abazit, nr. 256143/21 dt. 25.11.2021;*
- *Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal - PZHK", me referencë 04-350/01-137233/21 dt.14.07.2021 të datës 22.07.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Akti noterial "Deklaratë-Pëlqim", e lidhur në mes të pronarit Ilir Morina të njësive kadastrale 1751-0, dhënë Naser Abazi, për lejimin që të ndërtoi në distancë prej 2.0m nga kufiri i parcelave të tij, i përpiluar te noter Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr.: 149/2022, dt. 11.01.2022;*
- *Akti noterial "Deklaratë-Pëlqim", e lidhur në mes të pronarit Ismajl Tërnavë të njësive kadastrale 1258-21, dhënë Naser Abazi, për lejimin që të ndërtoi në distancë prej 1.0m nga kufiri i parcelave të tij, i përpiluar te noter Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP.Nr.: 7152/2022, dt. 11.01.2022;*
- *Shkresa "Kërkesë-Pëlqim për ndërtim në pronën e hipotekuar", e lëshuar nga "Banka Kombëtare Tregëtare" sh.a, dhënë Naser Abazi, për lejimin që të ndërtoi në pronën e hipotekuar, të lëshuar më dt. 24.11.2021;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni i terrenit" për parcelat kadastrale nr. 01258-17 dhe 01258-18; ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Florent Retkoceri me numër të licencës nr.182;*
- *Manuali gjeodezik "Propozim për bashkim të parcelave" për parcelat kadastrale nr. 01258-17 dhe 01258-18; ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Florent Retkoceri me numër të licencës nr.182;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania projektuese "Metric Architecture" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr.i biznesit 811357377;*
- *Fotot e lokacionit;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 27.09.2021, si dhe dokumentacionit të prezentuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapsirën ku gjendet lokacioni Plani Zhvillimor Komunal, ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 17.11.2021, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Të prezantohet pëlqimi nga pengmarrësi, meqë në certifikatën e njërive kadastrale P-71914075-01258-17 dhe P-71914075-01258-18, ZK Çagllavicë, kjo pronë është në hipotekë;
- Të prezantohet projekti konceptual me pjesën grafike dhe tekstuale, i nënshkruar nga arkitekti përgjegjës dhe vulosur nga kompania e licensuar, në formë fizike dhe digjitale – CD (në formatin PDF dhe DWG), si dhe 6 kopje të “Situacionit” të ngushtë”;
- Të prezantohet rruga e planifikuar për zgjerim, sipas dimensioneve 1.25-5-1.25 (trotuar-rrugë-trotuar);
- Të prezantohet dokumentacioni i gjeodetit të licensuar;
- Të prezantohet vërtetimi mbi kryerjen e obligimve tatimore;

Aplikuesi/pronari Naser Abazi, me shkresën zyrtare “Plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-203351/21/1 dt. 12.01.2022, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 17.11.2021.

Drejtorja e Urbanizimit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 27.09.2021, “Plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-203351/21/1 dt. 12.01.2022, 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” të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

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 diametrimin e dritës prej 50m’ nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 24.01.2022 deri me datë 28.01.2022, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 01258-17 dhe 01258-18; ZK Çagllavicë, është planifikuar për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet B+P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit.

Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet rrugës ekzistuese, “Sefedin Vitija”, me gjendje faktike rrugë e shtruar. Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacionin i kësaj drejtori, me ç’ rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

*“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Naser Abazi, në Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 27.09.2021, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese “Sefedin Vitija”, sipas prezantimit në situacion për për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve dhe në kohën kur realizohen ato”*

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.

Situojee: Plan i Situacionit - zgjerimi urban .

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-203351/21 dt. 27.09.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.**

**Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.**

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 Nr. 350/02-203351/21 DT. 04.03.2022**

Zyrtare,  
Marigona Gashi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi









Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosova  
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : -0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

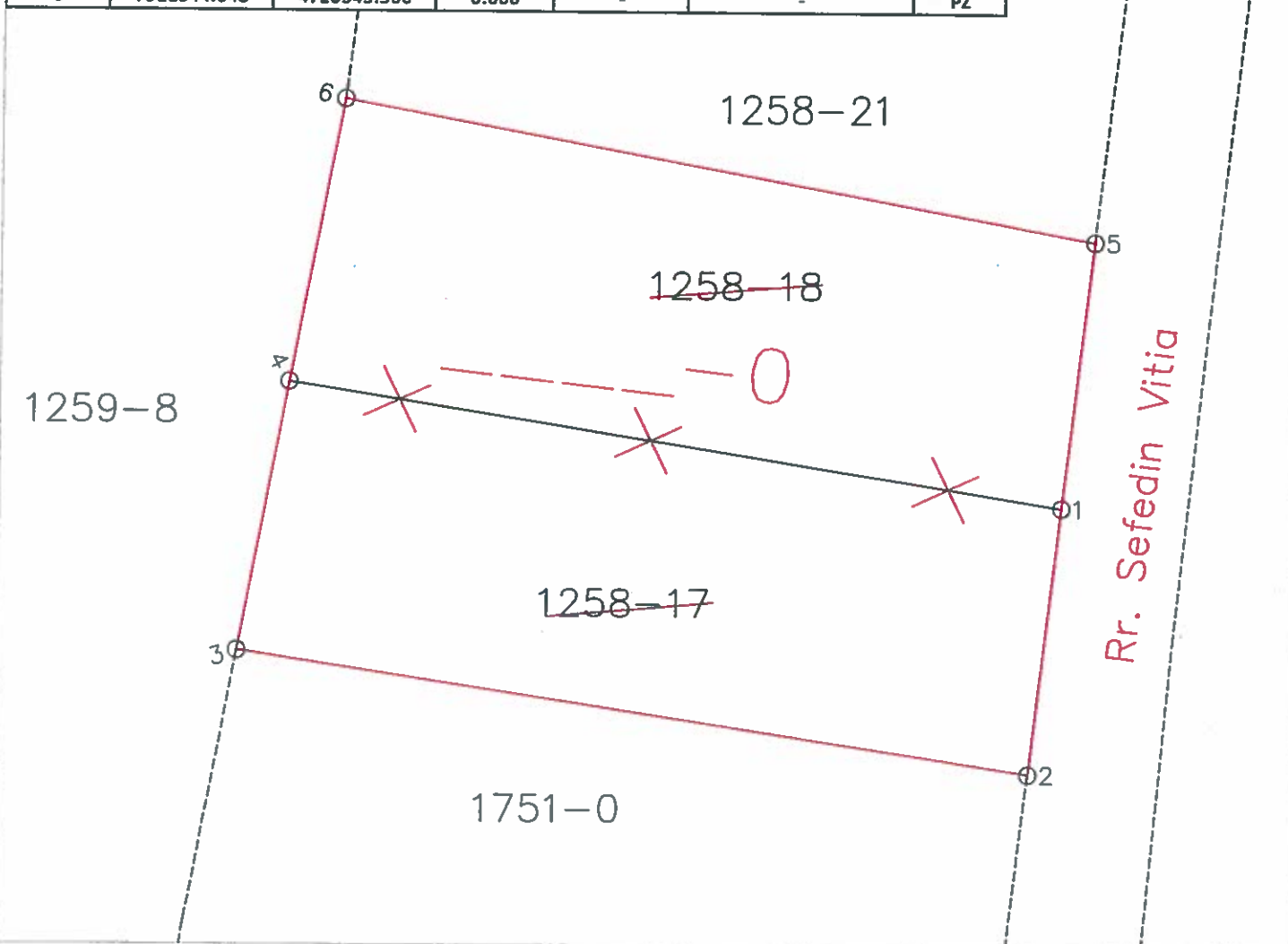
Numri i lëndës / Broj predmeta: 03/2022

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 250

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi	Burimi
1	7511571.637	4720328.176	0.000	-	-	PZ
2	7511570.467	4720318.237	0.000	-	-	PZ
3	7511540.758	4720322.737	0.000	-	-	PZ
4	7511542.658	4720332.767	0.000	-	-	PZ
5	7511572.808	4720338.106	0.000	-	-	PZ
6	7511544.648	4720343.306	0.000	-	-	PZ



Rilevoi / Snimio: Florent Retkoceri  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 182



Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_



