



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of 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, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, duke vendosur sipas kërkesës me **05 Nr. 350/02-2828/25 dt.08.01.2025**, të pronarit **Meriton Rushiti, Podujeve**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste në kuadër të zonës ekonomike të Planit Zhvillimor Urban, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 20.03.2025, merr këtë:

VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE pronarit **Meriton Rushiti, Podujeve**, sipas kërkesës me **05 Nr. 350/02-2828/25 dt.08.01.2025**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës afariste, me etazhitet P+1, në kuadër të zonës ekonomike të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1470-9, ZK. Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen këto kushte ndërtimore gjendet në kuadër të "Planit Zhvillimor Urban" të miratuar sipas Vendimit të Komunës së Prishtinës 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për “Zonë Ekonomike”. Kushtet Ndërtimore për ndërtimin e objektit të lartcekur janë caktuar bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, ndërsa duke qenë se me plan nuk është përcaktuar etazhiteti bazuar në dispozitat ligjore të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012.

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 parcelave kadastrale, është:
 - Parcela kadastrale nr.1470-9, ZK. Prishtinë, me S=500m², me pronar:Meriton Rushiti, sipas çertifikatës së njësisë kadastrale kualiteti i tokës është: tokë bujqësore, Arë e klasës 3;
 - **Sipërfaqja totale S=500m²;**
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ndodhen ndërtesa ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është mesatarisht i pjerrët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rrugës publike ekzistuese “Pandeli Cale”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin ndërtesës afariste, në kuadër të zonës ekonomike të Planit Zhvillimor Urban, 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 Plani i lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës afariste e trajtuar brenda vijës rregulluese, është
 - nr. 1470-9, ZK. Prishtinë, me $S=500\text{ m}^2$;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas planit urban dhe paternave të rrethinës, të jetë afarizëm, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, etj. *(sipas projektit konceptual të prezantuar)*;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas paternave të rrethinës është P+1 me lartësi të ndërtesave nga 6m deri në 7.2m, kurse i propozuar dhe i miratuar është P+1, me lartësi 7.2m;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, është max.30-40% sipas propozimit sipërfaqja e përdhësës është $S=198\text{ m}^2$ ose 39% e shfrytëzimit të parcelës;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 2. të 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;
- 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;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga rruga / niveli i terrenit, të jetë 0.45 m’;
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga e planifikuar, të paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të parcelës;
- Distanca sipas Planit Zhvillimor Urban minimale në mes objekteve 1 deri 1.5h, ndërsa nga kufiri i parcelës 0.50-0.75h. Ndërtesa e planifikuar nga parcelat kadastrale nr.10528-1 dhe nr.1470-4, ZK.Prishtinë ka distanca minimale nga 1.06m dhe 1.15m, për të cilat pala ka prezantuar pëlqimet me LRP.Nr.17757/2024 dhe LRP.Nr.17751/2024 nga pronarët e parcelave përkatëse.
- Vija ndërtimore përcakton pozitën e ndërtesës në raport me vijën rregullative dhe paraqet vijën e imagjinuar në të cilën vendoset ndërtesa. Kjo distancë për rrugët magjistrale caktohet bazuar në Ligjin nr. 03/I-120 për ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për rrugë nr. 2003/11, e që është 20m nga rruga Prishtinë-Fushë Kosovë;
- Numri i parkingjeve përcaktohet sipas kriterit 1VP/30m² hapësirë shitëse dhe në këtë hapësirë kalkulohej edhe depot në shërbim të afarizmit;
- 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 eficiencës 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. Meqë për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori, nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- 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 ndërtesës (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujë).

Kurse, kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a.

VI. 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 Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohen nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikim për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raportin për Leje Mjedisore Komunale, në tri(3) kopje, në formë të shkruar dhe një(1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrim të biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

VIII. Hartimi i dokumentacionit 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, 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 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, mobiliarin 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;

IX. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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).

X. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale nr. nr. 1470-9, ZK. Prishtinë në pronësi private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara 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 Planit i situacionit–“zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe 1,500m². 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. Pagesa e taksës 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 “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 Udhëzimit Administrativ 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 parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është 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

Kërkuesi **Meriton Rushiti, Podujeve**, me kërkesën **05 Nr. 350/02-2828/25 dt.08.01.2025**, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë kërkuesit kanë prezantuar:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njërive kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr.1470-9, ZK. Prishtinë;
- INformatën nga Planit Zhvillimor Urban me reference 04 Nr.350/1-134634/24 dt.21.10.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik Prishtinë;
- Autorizimin për përfaqësim të lidhur te noterja Msc.Sc.Arben Shehu me LRP.Nr.15688/2024 dt.11.10.2024 me anë të të cilit Meriton Rushiti autorizon për përfaqësim para organeve kompetente Alban Rudarin;
- Pëlqimin e lidhur te noterja Msc.Sc.Arben Shehu me LRP.Nr.17757/2024 22.11.2024, me anë të cilit Halil Bektashi pronar i parcelës kadastrale 1470-4, ZK.Prishtinë jep pëlqimin Meriton Rushitit për ndërtim në distancë 1m nga kufiri;
- Pëlqimin e lidhur te noterja Msc.Sc.Arben Shehu me LRP.Nr.17751/2024 22.11.2024, me anë të cilit Bashkim Maloku pronar i parcelës kadastrale 10528-1, ZK.Prishtinë jep pëlqimin Meriton Rushitit për ndërtim në distancë 1m nga kufiri;
- Inqizimi gjeodezik punuar nga “Gentrit Raçi “ me nr. të lic.273;
- Projektpropozimin e punuar nga “All Strong “Sh.p.k.Prishtinë;
- Kopjet e dokumentit të identifikimit;

- Forografite e gjendjes ekzistuese;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor, të rregullativës ligjore nga lëmi e ndërtimit, planifikimit dhe procedurës administrative ka konstatuar se: pala me anë të kërkesës 05 Nr. 350/02-2828/25 dt.08.01.2025 i është drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës afariste me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban konkretisht parcelës kadastrale nr.1470-9, ZK. Prishtinë.

Kjo drejtorie pas shqyrtimit të njëjtës ka konstatuar se lënda nuk është e kompletuar andaj me anë të shkresës zyrtare "Plotësim Dokumentacioni 05 Nr. 350/02-2828/25 dt. 22.01.2025" ka kërkuar plotësimin e lëndës si në vijim:

- Të prezantohen matjet gjeodezike për parcelën në fjalë dhe parcelat në diametër prej 50m, si dhe ndërtesat në diametër prej 50m;
- Të prezantohet analiza e ndërtesave ekzistuese në diametër prej 50m, sipas destinimit, etazhitetit dhe kotave të lartësisë;
- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës duhet të jetë 0.5H ose 1H nga ndërtesa fqinje;
- Për distanca më të vogla se ato të përcaktuara me anë të PZHU-së duhet të prezantohen pëlqimet nga pronarët e parcelave fqinje;
- Për rrjetin kabllor elektrik ajror i cili kalon skaj parcelës duhet të mirren udhëzimet nga kompania KEDS, për llojin e largpërçuesit dhe distancën që duhet respektuar;
- Vija ndërtimore nga vija e rregullimit të vendoset sipas udhëzimeve të Planit Zhvillimor Urban në raport me gjerësisë e rrugës;
- Situacioni të përmbaj të gjitha të dhënat e nevojshme, kotat relative dhe kotat absolute, të gjitha kotimet e nevojshme, parterin e rregulluar, parkingjet e planifikuara etj
- Të specifikohen qasjet në parcelë, hyrjet në ndërtesë dhe situacioni të harmonizohet me baza;
- Të paraqitet destinimi i kthinave të planifikuara;
- Të prezantohen min 2 prerje ku përveç ndërtesës prezantohet edhe tereni deri te parcela fqinje;
- Prerjet duhet të përmbajnë kotat e terrenit të planifikuar dhe atij real;
- Materiali i korrigjuar të sillet edhe ne formë digjitale;
- Situacioni final të sillet në 6 kopje të vulosura dhe nënshkruara;

Pala me anë të kërkesës 05 Nr.350/03-0019327/25 dt. 06.02.2025 ka prezantuar dokumentacionin e kërkuar si dhe pëlqimet e lidhura pranë noterit për pozicionimin e ndërtesës për distancën me të vogël se 0.5 h nga kufiri i parcelës fqinje, nga dy ballet me parcelat kadastrale nr.10528-1 dhe 1470-4. Poashtu analizën e etazhiteteve dhe lartësive të ndërtesave përreth ku sipas asaj analize shumica e ndërtesave kanë etazhitet P+1 ndërsa lartësia e ndërtesave varion nga 6m , 7.2m dhe 10m, andaj bazuar në këto analiza kjo drejtori vendosi të procedoj me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore duke miratuar etazhitetin e ndërtesës P+1 si dhe lartësinë maksimale 7.2m.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit, sipas nenit 18 të Ligjit të ndërtimit nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 12 dhe 13 të udhëzimit administrativ nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar proceduar e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruara pesëmbëdhjetë(15) ditë pune në lokacionin në fjalë(prej 03.03.2025 deri 17.03.2025, dhe meqenëse në ndërkohë në këtë drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për Kushte Ndërtimore.

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 kyçe të parcelës kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Meriton Rushiti, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-2828/25 dt.08.01.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Pandeli Cale" në Prishtinë, për ndërtesën afariste me etazhitet P+1, të paraparë me

këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 01470-9, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes".

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës bazë, dhe plotësim dokumentacioneve të dorëzuara, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – “zgjidhjes urbane”, të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

Shtojcë: Plani i situacionit me zgjidhje urbane.

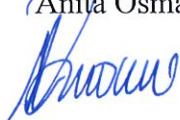
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuarit/ve/Investitorit, , në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

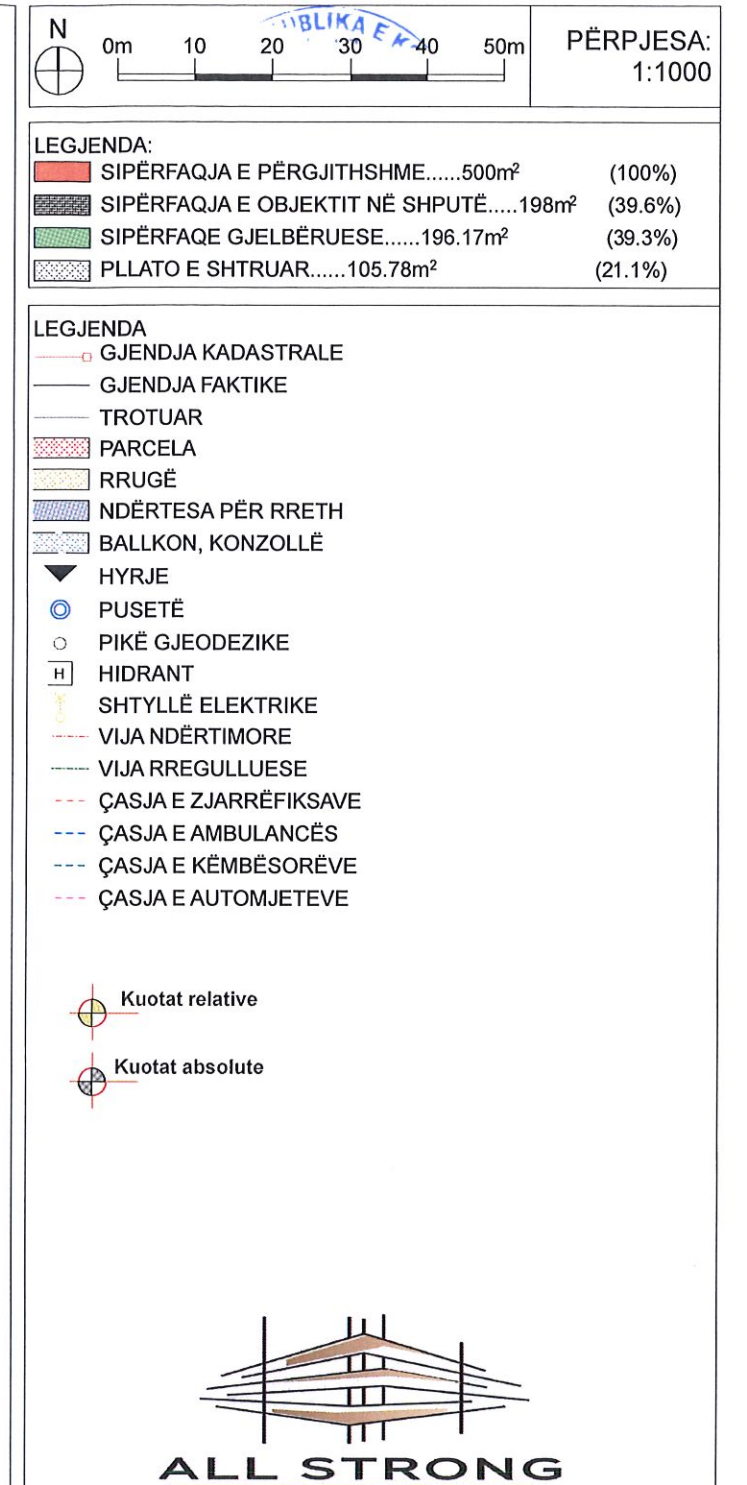
Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-2828/25 DT.20.03.2025

Zyrtari,
Anita Osmani



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



OBJEKT AFARIST PRISHTINĚ KOSOVĚ	
------------------------------------	--

EMËRTIMI I VIZATIMIT:

SITUACIONI I GJERE

VIZATOI:		DATA: 06.01.2025	FORMATI: A3 420 /297
Ark. Artan Toverlani			

KOMPANIA: "All Strong" Sh.p.k Prishtinë	NËNSHKRIMI: Arkitekti: 
INVESTITORI: Meriton Rushiti Lokacioni: Prishtinë	VULA: