



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. 351/05-25467/21 dt. 09.02.2021, të aplikuesit Xhevat Jahiu nga Letovicë, rr.“Xhemail Mustafa” BI 9/1, H 4. nr 3. në Prishtinë, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 04.03.2020, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 30.04.2021, merr këtë:

### V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 Nr. 351/05-25467/21 dt. 09.02.2021, PËR RISHQYRTIM TË PROCEDURËS, SHFUQIZIMIN E AKTIT ADMINISTRATIV “VENDIM PËR REFUZIMIN 05 NR. 350/02-34499/20 DT. 04.03.2020 DHE CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

- I. Miratohet** kërkesa 05 Nr. 351/05-25467/21 dt. 09.02.2021, në emër të aplikuesit Xhevat Jahiu nga Letovicë, për rishqyrtimin e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 04.03.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 220-1 ZK Çagllavicë.
- II. Shfuqizohet** akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 04.03.2020, për refuzimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 12.02.2020, në emër të aplikuesit Xhevat Jahiu nga Letovicë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 220-1 ZK Çagllavicë dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.
- III. I caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesit Xhevat Jahiu nga Letovicë, sipas kërkesës 05 Nr. 351/05-25467/21 dt. 09.02.2021, për rishqyrtim e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 04.03.2020 për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 220-1 ZK Çagllavicë.
- IV. 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 me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim individual”.  
Pronari, me shkresën “Informuar nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU”, me referencë 371 dt.01.04.2017. të datës 05.04.2017 të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

V. **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. 220-1.....S=388 m<sup>2</sup>.....Xhevat Jahiu.....“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 në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, “Halit Coka”, përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr. 161-0 ZK Çagllavicë, me gjendje faktike rrugë e pa asfaltuar me zhavor dhe, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

VI. **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 bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është ndërtim individual;
- Parcelat kadastrale e trajtuara për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
  - nr.220-1, me S=388 m<sup>2</sup>;
  - Sipërfaqe total S=388 m<sup>2</sup>**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas “Planit Zhvillimor Urban” – PZHU- së,” të jetë për “Ndërtim individual”, 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+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr. 220-1, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore - shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
  - S= 303.01 m<sup>2</sup> / 252.14 m<sup>2</sup> sipërfaqe mbi tokë dhe 50.87 m<sup>2</sup> sipërfaqe nën tokë/ Etazhitet: B+P+1
- 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. Ndërtesë individuale banimore/shtëpisë familjare të banimit:
  - S = 388 m<sup>2</sup> x 0.2 (20%) = 77.60 m<sup>2</sup> /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
  - S = 388 m<sup>2</sup> x 0.3 (30%) = 116.40 m<sup>2</sup> / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
  - S= 116.37 m<sup>2</sup>; / 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 I. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
  - S = 388 m<sup>2</sup> x 0.6 (60%) = 232.80 m<sup>2</sup> / sipas Vendimit të Kryetarit.
  - S = 50.87 m<sup>2</sup> / sipas 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:

- $S = 388 \text{ m}^2 \times 0.40 \text{ (40\%)} = 155.20 \text{ m}^2$  / sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S = 155.44 \text{ m}^2$  / 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  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.
  - $S = 388 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ (60\%)} = 232.80 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
  - $S = 388 \text{ m}^2 \times 0.8 \text{ (80\%)} = 310.40 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
  - $S = 303.01 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit për etazhitetin B+P+1;
- 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 e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, "Halit Coka", përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr. 161-0 ZK Çagllavicë, me gjendje faktike rrugë e paasfaltuar me zhavor dhe, sipas gjendjes kadastrale, 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 përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

**VII. Kycja 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).

Kycja 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.

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

**IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** – meqë nëse parcela kadastrale nr. 220-1 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar si lloj të shfrytëzimit të parcelës "Arë e Klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa për ndërrimin destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform neni 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe neni 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjerësisht 388 m<sup>2</sup>. sipas Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane". Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës, vetëm për parcelën ndërtimore që do të ndërtohet.

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.

**X. 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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtorja 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;
- Çertifikatën 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;

**XI. Pagesa 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” 01 Nr.434/01 – 0094474/17 dt. 24.04.2017 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.

**XII. 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 Xhevat Jahiu nga Letovicë, me kërkesën 05 Nr. 351/05-25467/21 dt. 09.02.2021, ka kërkuar nga kjo drejtori rishqyrtimin e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 04.03.2020, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore - shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 351/05-25467/21 dt. 09.02.2021, për rishqyrtimin e procedurës administrative dhe kërkesën për caktimin të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 12.02.2020 ne 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. 220-1 ZK Çagllavicë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00220-1 ZK Çagllavicë, në emër të Xhevat (Metush) Jahiu, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Xhevat (Metush) Jahiu, nr. 34449/20 dt. 12.02.2020, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Xhevat Jahiu
- Shkresën Informatën nga “Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, me nr. 371 dt. 01.04.2017, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr.00220-1, ZK. Çagllavicë, i punuar nga kompania “GEOMATIKA – ARCH” Sh.p.k. me nr. të licensës 01.
- Aktin noterial “Consent/Përqimin”, i pronarit Skender Jahiu nga Letovice, i cila jep pëlqim fqijt Xhevat Jahiu nga Letovice, të ndërtojë objektin individual, sipas kushteve dhe lejes ndërtimore, në një distancë sa është e nevojshme për të nga kufizi i parcelës P-71914075-00220-2 ZK Çagllavicë, i përpiluar dhe noterizuar te noter Dylan Lund State of Wisconsin i përkthyer nga gjuha angleze në gjuhën shqipe e vërtetohet nga Rabit Krasniqi përkthyes gjyqësor i gjuhës Noi 2/80 datë 13.04.2021;
- Aktin noterial “Pëlqim”, i pronari Demir (Rifat) Shkodra nga Desivojcë dhenë z. Xhevat Jahiu nga Letovice, që ka të drejtë shfrytëzimin e njësisë kadastrale P-71914075-00161-0 jep pëlqim për shfrytëzimin si infrastrukturë rrugë në tersi pa asnjë pengesë nga ana ime, i përpiluar dhe noterizuar te notere Valbona.Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, LRP.nr. 668/2020 dt. 26.02.2020;(Kopje)
- Shkresës zyrtare nga Ministria e Infrastrukturës-MI “Për Miratim të kërkesës me nr.Ref 04 nr. 6029 të dates 19.08.2020”;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese N.N.P.“Pro Art” shpk, nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810445884;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 351/05-25467/21 dt. 09.02.2021, për rishqyrtimin e procedurës administrative, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës



së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe të dokumentit të planifikimit hapësiror – Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, dhe të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 12.02.2020, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstaton se:

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e rishqyrtimit të kërkesës së lartshënuar dhe konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 12.02.2020, ka konstatuar se me kërkesën e njëjtë, aplikuesi Xhevat Jahiu nga Letovicë, ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore - shtëpisë familjare, në kuadër parcelës kadastrale nr. 220-1 ZK Çagllavicë, e cila përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim individual”.

Aplikuesi Xhevat Jahiu nga Letovicë, pas pranimit të vendimit refuzues dhe plotësimit të dokumentacionit të kërkuar, me kërkesën e përsëritur 05 Nr. 351/05-25467/21 dt. 09.02.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, rishqyrtimin e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 04.03.2020, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 220-1 ZK Çagllavicë, duke prezantuar me kërkesë edhe dokumentacionin e nevojshëm për kushte ndërtimore.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 06.04.2021 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikum me synimin e pronarit për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 10.04.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në procedurën e shqyrtimit të kësaj kërkesë, me aktin administrative “Vendim” 05 Nr.351/02-34499/20 dt. 04.03.2020, është refuzimin e kërkesës e vendosjës së çështjës administrative sipas kërkesës për kushte ndërtimore,

Duke u bazuar në pajtimin e Ministriës së Infrastrukturës, të dhënë përmes shkresës zyrtare “Miratim në kërkesën 04 nr. 6029 të dates 19.08.2020”, Ministria e Infrastrukturës-MI pajtohet që ndërtimi i shtëpive individuale të banimit të bëhet në përputhje me planin zhvillimor komunal dhe kushteve ndërtimore të dhëna nga Komuna e Prishtinës, në pronën e investitorit. Mirepo problemet e më vonshme eventuale ndotja e Ambientit nga gazrat e liruar, si dhe ndotja nga zhurma etj, janë problem për të cilat Ministria nuk merr përgjegjësi. Në këtë rast gjitha investimet i bartë investitori, për vazhdimin e shqyrtimit të lëndës/kërkesës për kushte ndërtimore, kjo drejtori ka vazhduar procedurën administrative për vendosjen e çështjës administrative për lëshimin e kushteve ndërtimore, duke miratuar vijën ndërtimore kah rruga lidhëse e autoudhës “Ibrahim Rugova” dhe rruga Nationale N25.2 në distanca 20 m`.

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të kërkesës së referuar, mori në rishqyrtim edhe një herë kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-34499/20 dt. 12.02.2020, dhe duke pas parasysh edhe faktin se aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin e nevojshëm në fazën e aplikimit, ashtu siç parashikohet në nenin 12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ të 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, si dhe konstatimit se pronari është paisur me pëlqim nga Ministria e Infrastrukturës se pajtohet që ndërtimi i shtëpive individuale të banimit të bëhet në përputhje me planin zhvillimor komunal dhe kushteve ndërtimore të dhëna nga Komuna e Prishtinës, në pronën e investitorit, dhe zgjidhja urbane e propozuar, përkatësisht të caktojë kushtet ndërtimore sipas kërkesës së referuar si më lartë.

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 Xhevat Jahiu, në Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-34499/20 dt.12.02.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Halit Coka", sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor Urban 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 sipas këtij Vendimi.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacionit -"zgjidhja urbane".

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

**Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-34499/20 dt. 12.02.2020, në lëndën e rishqyrtimit 05 Nr.350/02-25467/21 dt. 09.02.2021, 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. 350/02-34499/20 Dt. 30.04.2021**

Zyrtari,  
Ardian Zymeri



u.d Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha - Prestreshi



Drejtori Drejtorisë,  
Adnan Olluri







