



01-347

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, 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, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-37315/21 dt. 26.02.2021, të pronarëve Milazim Veliu, Skender Shabani, “4A” shpk”, Agim Sinani, Muhamer Mehmeti, Astrit Ajeti, Abdylhamid Ajeti, Sabri Ajeti, Kadri Ajeti, Behxhet Ajeti, Sebajdin Islami, Avni Ruhani, Rrona Ruhani, Agron Ruhani dhe Fehmi Ruhani, me inv. “4A” sh.p.k me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Dodona”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 06.05.2021, merr këtë:

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

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** pronarëve Milazim Veliu, Skender Shabani, “4A” shpk”, Agim Sinani, Muhamer Mehmeti, Astrit Ajeti, Abdylhamid Ajeti, Sabri Ajeti, Kadri Ajeti, Behxhet Ajeti, Sebajdin Islami, Avni Ruhani, Rrona Ruhani, Agron Ruhani dhe Fehmi Ruhani, me inv. “4A” sh.p.k me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-37315/21 dt. 26.02.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+S+P+7, në kuadër të bllokut urban “J”, të Planit Rregullues “Dodona”, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale 7040-1, 7040-2, 7041-1, 7041-2, 7044-0, 7045-1, 7045-2, 7047-0, 7048-0, 7049-1, 7049-2 dhe 7054-0 ZK Prishtinë.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Dodona”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-18190 dt. 03.08.2015, dhe “Planit Urban Zhvillimor- PZhU, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013.

Pronari me Informim nga Plani Rregullues Dodona dhe PZhU, me ref. nr. 607 dt. 29.04.2016 përmes sistemit online, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, ku sipas kësaj informate, destinimi është “Ndërtim i lartë i përzier”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - Nr. 7040-1 ZK. Prishtinë, me S=319m<sup>2</sup>, me pronar Milazim Veliu, “Tokë ndërtimore”;
  - Nr. 7040-2 ZK. Prishtinë, me S=177m<sup>2</sup>, me pronar Milazim Veliu, “Tokë ndërtimore”;
  - Nr. 7041-1 ZK. Prishtinë, me S=307m<sup>2</sup>, me pronar Skender Shabani “Tokë ndërtimore”;
  - Nr. 7041-2 ZK. Prishtinë, me S=78m<sup>2</sup>, me pronar “4A shpk”, “Tokë ndërtimore”;
  - Nr. 7044-0 ZK. Prishtinë, me S=227m<sup>2</sup>, me pronar Agim Sinani “Tokë ndërtimore”;
  - Nr. 7045-1 ZK. Prishtinë, me S=171m<sup>2</sup>, me pronar Muhamer Mehmeti “Tokë ndërtimore”;

- Nr. 7045-2 ZK. Prishtinë, me  $S=52m^2$ , me pronar Muhamer Mehmeti "Tokë ndërtimore";
- Nr. 7047-0 ZK. Prishtinë, me  $S=303m^2$ , me pronar Abdylhamid Ajeti, Sabri Ajeti, Astrit Ajeti, Kadri Ajeti, "Tokë ndërtimore";
- Nr. 7048-2 ZK. Prishtinë, me  $S=66m^2$ , me pronar Behxhet Ajeti "Tokë ndërtimore";
- Nr. 7049-1 ZK. Prishtinë, me  $S=291m^2$ , me pronar Avni Ruhani, Rrona Ruhani, Sebajdin Islami, Agron Ruhani, "Tokë ndërtimore";
- Nr. 7049-2 ZK. Prishtinë, me  $S=66m^2$ , me pronar Avni Ruhani, Rrona Ruhani, "Tokë ndërtimore";
- Nr. 7054-0 ZK. Prishtinë, me  $S=490m^2$ , me pronar Fehmi Ruhani, "Tokë ndërtimore".
- Të drejtat pronësore-juridike për parcelat kadastrale janë private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësisve kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartpërmendur, ekzistojnë 17 ndërtesa të banimit individual;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Ka pjerrësi nga lindja në perëndim, me pikë maksimale 668.5 mlmd dhe me pikë minimale 662.5 mlmd- sipas incizimit gjeodezik;
- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, gjegjësisht parcelës kadastrale 7752-0 ZK. Prishtinë.
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa shumëbanesore e afariste.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues të "Dodona" dhe PZHU, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit:**

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "Situacioni", bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht parcelat kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, janë:
  - Nr. 7040-1 me  $S=319m^2$
  - Nr. 7040-2 me  $S=177m^2$
  - Nr. 7041-1 me  $S=307m^2$
  - Nr. 7041-2 me  $S=78m^2$
  - Nr. 7044-0 me  $S=227m^2$
  - Nr. 7045-1 me  $S=171m^2$
  - Nr. 7045-2 me  $S=52m^2$
  - Nr. 7047-0 me  $S=303m^2$
  - Nr. 7048-2 me  $S=66m^2$
  - Nr. 7049-1 me  $S=291m^2$
  - Nr. 7049-2 me  $S=66m^2$
  - Nr. 7054-0 me  $S=490m^2$

**Sipërfaqe totale  $S=2547.00m^2$ .**

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore  $11'098.6m^2 / 7'641.00m^2$  mbi tokë +  $3'457.60m^2$  nën tokë, dhe etazhitet  $-2B+S+P+7$  (sipas projekt propozimit);
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Zonë me përmbajtje mikse", destinim me ndërtesa shumëbanesore & afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse si kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);



- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, është max. 40% (0.4):  
 $S = 2547 \times 0.4 = 1018.80m^2$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):  
 $S = 2547 \times 0.6 = 1528.20m^2$
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:  
 $S = 2547 \times 0.4 = 1018.80m^2$  ose  $S = 2547 \times 0.3 = 764.10m^2$  (me kulm të gjelbër)
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është 3.0. 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, dhe ka sipërfaqe si në vijim:  
 $S = 2547 \times 3.0 = 7641.00m^2$
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale, gjegjësisht hapësira e lirë në mes ndërtesës dhe vijës së parcelës duhet të jetë  $0.25 \times H$  (ku H është lartësia mbi tokë e objektit), ose min. 2.5m` pa hapje primare. Ndërtesa, me pëlqim të fqit, mund të ndërtohet edhe në distancë më të afërt apo edhe kufi të parcelës kadastrale, por pa hapje në fasadë;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është 1.4m;
- Qasja në parcelë të jetë përmes rrugës së planifikuar, njëherit edhe ekzistuese, konkretisht përmes parcelës 7752-0 ZK. Prishtinë, të paraqitur në Planin "Situacioni". Kyçja t'i përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë në lokacionin e kyçjes;
- Për çdo njësi banimore në kuadër të ndërtesës, duhet të sigurohet 1 vendparkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo  $30m^2$  të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet 1 vendparkim, në kuadër të ndërtesës. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim apo 30% nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. **Bashkimi** i parcelave kadastrale, nr. 7040-1, 7040-2, 7041-1, 7041-2, 7044-0, 7045-1, 7045-2, 7047-0, 7048-0, 7049-1, 7049-2 dhe 7054-0 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave, 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 dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani 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 kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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.

**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, “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, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - “zgjidhja urbane” në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë 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, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e 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 vend ndërtim", 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 të terrenit;

**VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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 Shpëtim 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.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:**

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

**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 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);

- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/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, 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**

Pronarët Milazim Veliu, Skender Shabani, “4A” shpk”, Agim Sinani, Muhamer Mehmeti, Astrit Ajeti, Abdylhamid Ajeti, Sabri Ajeti, Kadri Ajeti, Behxhet Ajeti, Sebadin Islami, Avni Ruhani, Rrona Ruhani, Agron Ruhan dhe Femi Ruhani, me inv. “4A” sh.p.k me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, me kërkesën 05 nr. 350/02-37315/21 dt. 26.02.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+S+P+7, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronarët kanë prezantuar këtë dokumentacion: Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale 7040-1, 7040-2, 7041-1, 7041-2, 7044-0, 7045-1, 7045-2, 7047-0, 7048-0, 7049-1, 7049-2 dhe 7054-0 ZK Prishtinë; Vërtetimet mbi obligimet tatimore, në emër të Muhamer Mehmeti nr 36969/21 dt. 26.02.2021, Skender Shabani nr. 36969/21 dt. 26.02.2021, Behxhet Ajeti nr. 36969/21 dt. 26.02.2021, Fehmi Ruhani nr. 36969/21 dt. 26.02.2021, Agim Sinani nr. 36969/21 dt. 26.02.2021, Abdylhamit Ajeti nr. 36969/21 dt. 26.02.2021, Sabri Ajeti nr. 36969/21 dt. 26.02.2021, Astrit Ajeti nr. 36969/21 dt. 26.02.2021, Kadri Ajeti nr. 36969/21 dt. 26.02.2021, 4A shpk nr. 36969/21 dt. 26.02.2021, të lëshuara nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; Kopje të dokumentit të identifikimit të Milazim Veliu, Skender Shabani, Agim Sinani, Muhamer Mehmeti, Astrit Ajeti, Abdylhamid Ajeti, Sabri Ajeti, Kadri Ajeti, Behxhet Ajeti, Sebadin Islami, Avni Ruhani, Rrona Ruhani, Agron Ruhan, Femi Ruhani, Arif Dermishi dhe Fitnete Gorçaj; kopje e “Autorizim i përgjithshëm” lrp nr. 4071/2019 dt. 11.04.2019; Certifikatën e biznesit të “4A shpk” me nr. unik 811250620; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët” lrp nr. 2551/2021 dt. 23.02.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Fehmi Ruhani në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët” lrp nr 2494/2021 dt. 22.02.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Muhamer Mehmeti në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët” lrp nr. 2505/2021 dt. 22.02.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Agim Sinani në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët” lrp nr. 2496/2021 dt. 22.02.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Skender Shabani në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët” lrp nr 2675/2021 dt. 24.02.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Abdylhamid Ajeti, Sabri Ajeti, Astrit Ajeti e Kadri Ajeti në cilësinë e pronarëve të tokës; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” lrp nr. 2195/2021 dt. 19.02.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk

në cilësinë e investitorit, si dhe Behxhet Ajeti në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët” Irp nr 5600/2021 dt. 22.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Sebjadin Islami, Avni Ruhani, Rrona Ruhani e Agron Ruhani në cilësinë e pronarëve të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët” Irp nr. 5607/2021 dt. 22.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Avni Ruhani e Rrona Ruhani në cilësinë e pronarëve të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët” Irp nr. 4542/2021 dt. 01.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Milazim Veliu në cilësinë e pronarit të tokës; “Aneks nr. 1 i kontratës mbi ndërtimin e përbashkët” 4662/2021 dt. 02.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, 4A shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Milazim Veliu në cilësinë e pronarit të tokës; “Infomim nga Plani Rregullues Dodona – PZhU” nr. 607 dt. 29.04.2016, të lëshuar përmes sistemit onlinga nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës; Foto të lokacionit; Inçizimin gjeodezik të parcelave kadastrale dhe manualin për bashkimin e parcelave, të punuar nga kompania gjeodete “Geo-Group” shpk me nr. licence 52 dhe nr. biznesi 70916363; Projekti ideor të punuar nga kompania projektuese nsh. “4A” me nr. biznesi 811250620.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-37315/21 dt. 26.02.2021, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 24.03.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 07.04.2021 dhe meqenëse ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo Drejtori, pas skadimit të afatit të njoftimit publik për komente apo vërejtje, me dt. 20.04.2021, ka pranuar kërkesën përmes emailit të datës 20.04.2021, nga banorët e ndërtesës të ndërtuar në parcelat kadastrale 7043-0 dhe 7046-0 ZK Prishtinë, ku kanë kërkuar të informohen rreth mundësive për ankesë apo sqarim në lidhje me këtë ndërtesë të propozuar. Me dt. 21.04.2021, Drejtoria e Urbanizmit, përmes emailit zyrtar, i ka ftuar këta banorë, që me dt. 23.04.2021 të zhvillojmë takim në zyret e Drejtorisë së Urbanizmit, në mënyrë që të sqarohemi/njoftohemi më detajisht në lidhje me këtë kërkesë. Me dt. 23.04.2021, duke filluar nga ora 10:00, është mbajtur takim me një pjesë të banorëve të kësaj ndërtese, për çka edhe është përpiluar procesverbal 05 nr. 350/02-37315/21 dt. 23.04.2021. Gjatë këtij takimi, palët u njoftuan në detaje me zgjidhjen urbane të propozuar me kërkesën 05-350/02-37315/21 dt. 26.02.2021, si dhe ata shprehën interesimin që të përfshihen në zgjidhje urbane.

Drejtorja e Urbanizmit, e ka analizuar në detaje këtë zonë në aspektin urban, si dhe ka ardhë në përfundim që të shkohet ndaras me zgjidhje urbane për të dyja palët. Kjo për shkak që, për të arritur zgjidhjen më të mirë të mundshme, asnjëra palë nuk janë të kushtëzuar nga njëra tjetra. Të dy palët kanë qasje në rrugë ekzistuese të veçanta, njëherit edhe të planifikuara, si dhe kanë hapësirë të mjaftueshme të parcelave ndërtimore, për tu zhvilluar konform kriterëve të planit rregullues “Dodona” dhe PZhU-së, gjegjësisht kane hapësirë të mjaftueshme për t’i respektuar distancat nga vijat e parcelave. Për këtë, palët janë njoftuar përmes emailit zyrtar të dt. 06.05.2021, si dhe njëherit i ka informuar se për tu pajisur me kushte ndërtimore për parcelat e tyre, ata mundën në çdo kohë të aplikojnë në Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, duke kompletuar dokumentacionin e nevojshëm.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 06.05.2021, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar përmes rrugëve kyçëse njëra për hyrje dhe tjetra për dalje nga parkimi për ndërtesën me etazhitet 2B+S+P+7, në lagjen Dodona, në Prishtinë, mund të pranohet si e tillë, duke marr parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar dhe hapësirën e zgjidhjes. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullore për Normat Teknike për Ndërtesat e banimit në Bashkëpronësi”,

dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahorë përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtëm dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, ndërsa për qarkullim një kahorë duhet të jetë 3.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllimi të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuara edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, 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”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Plani Rregullues Dodona dhe PZHU 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 lokacionit - "Situacioni"; si dhe "Propozim për bashkim të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar.

**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 shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet:** Kërkuesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

**Kopje elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
05 nr. 350/02-37315/21 dt. 06.05.2021

Zyrtari:  
Arbër Hamidi

u.d. Udhëheqëse e Sektorit:  
Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtori:  
Ardian Çlluri







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

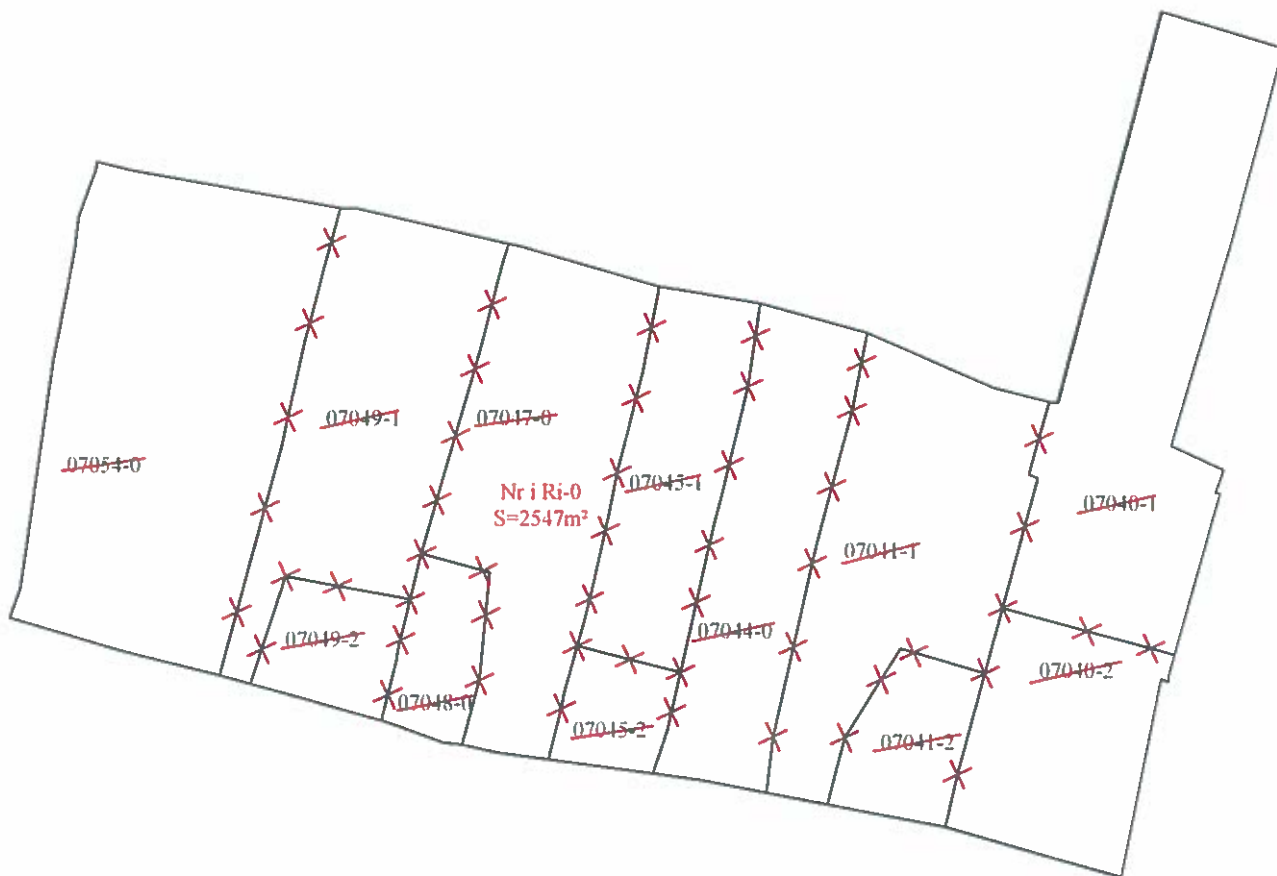
Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/Ministry of Infrastructure and Environment  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOV./KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :7040-1,7048-0  
7054-0,7049-1,7049-2,7040-1,7041-1,7044-0,7045-1,7045-2,7047-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë Numri i lëndës / Broj predmeta: \_\_\_\_\_

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për bashkim parcelash



Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.

(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime geodeta kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.05.2021



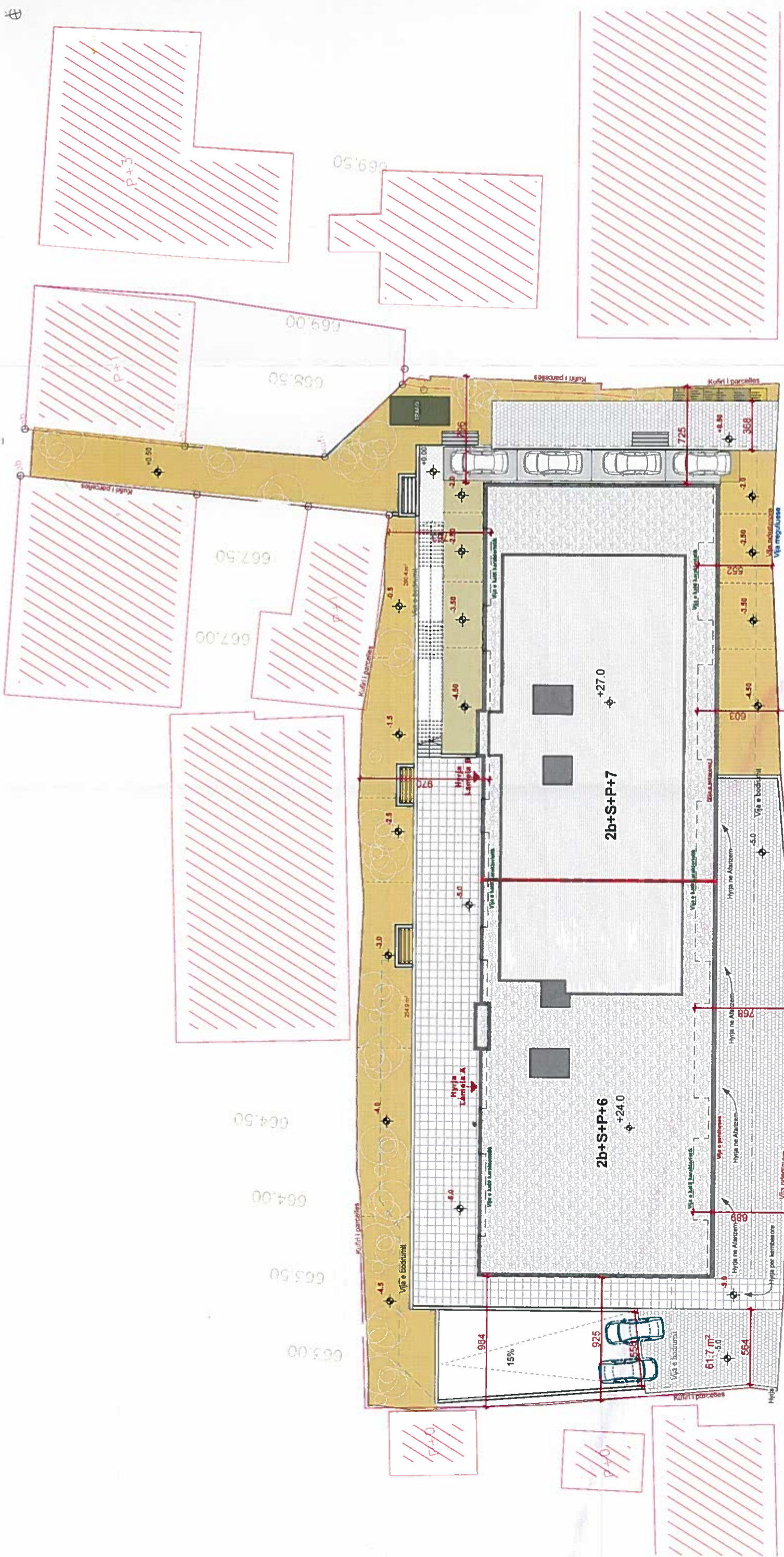
Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

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





**KOMPLEKSI**  
"4A" sh.p.k.  
**PIKA 4**  
Lokacioni n' Arah. Nr. 1  
1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 1/40, 1/41, 1/42, 1/43, 1/44, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 1/55, 1/56, 1/57, 1/58, 1/59, 1/60, 1/61, 1/62, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/72, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/83, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87, 1/88, 1/89, 1/90, 1/91, 1/92, 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100

**PIKA**  
PRIPITETË  
SPRITËRJE  
10000

PRIPITËS  
10000

**PIKA**  
faza: ARKITEKTURA

PROJEKTUAR NGA  
FITNETE BHALLA GORRAJ  
BESJAN KULLIÇIQA M.A.C.  
Përfaqësues

