



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, 22 & 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, UA 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 duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02 - 41250/25 dt. 24.03.2025 (sipas e Leja, KKN-00085), të kërkuësve: bashkëpronarëve / Bashkëshortve Korab Breznica dhe Genita Breznica-Dervisholli nga Prishtina, rr."Behar Begolli" p.n., për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare, me P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 18.04.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Bashkëpronarëve / Bashkëshortve Korab Breznica dhe Genita Breznica-Dervisholli nga Prishtina, rr."Behar Begolli" p.n., sipas kërkesës 05nr.350/02 - 41250/25 dt. 24.03.2025 (sipas e Leja, KKN-00085), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare, me P+1, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale: **nr.2053-1** ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.031-156871 dt. 27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Zonë ekzistuese urbane";

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, **nr.2053-1** ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, etj., është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
- nr. **nr.2053-1**; S=500m²;.....Korab Breznica....."Arë e klasit 4";
- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht është e zbrazët;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, është përmes rrugës ekzistuese "Ramadan Shabani" & "Odhise Grillo";
- Bazuar në certifikatën e pronësisë të parcelës kadastrale nr.779-0 ZK Çagllavicë, në rubrikën "Servitut" shënohet vretja "E drejta për kalim";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, shtëpi banimi me etazhitet P+1 dhe P+2;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare me etazhitet P+1, me infrastrukturë rrugore të kompleksit në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit,

- si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht e trajtuar në parcelë ndërtimore - sipërfaqe brenda dhe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore – shtëpi familjare, është:
 - nr.2053-1; $S=500m^2$;
 - Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Shtëpi familjare - P+1
 Përdhesa – $S=149.47m^2$
 Kati 1 – $S=169.31m^2$
Totali: $S=318.78m^2$
 - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual / shtëpi familjare ;
 - Etazhiteti sipas PZHK-së është P+1 etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1);
 - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhesës ose suterren, sipas PZHK-së, është max. 30 %, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=500 \times 0.3=150m^2$ / lejuar sipas PZHK-së /
 $S=149.47m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
 - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës. Sipas projekt propozimit nuk është planifikuar niveli i bodrumit;
 - Koeficienti i minimal të parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:
 $S=500 \times 0.4=200m^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=200m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
 - Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHD) sipas PZHK-së nuk përcaktohet, është i caktuar vetëm etazhiteti P+1, ndërsa sipërfaqet e ndërtesës janë të përshkruara në paragrafin IV. të kushteve ndërtimore, dhe të njëjtat do të llogariten si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome;
 - 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;
 - Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet individuale për banim në fshatra, duhet të jetë 3-5 metra;
 - Bazuar në kriteret e PZHK-së distanca dhe "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë min.3 – 5m, për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore, etj.), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
 - Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga

ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;

- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- 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;
- Qasja në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese e lagjes;
- 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 efijencës 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;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos" - Ndrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për fazën e projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., 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 MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, 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;
- 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 dymve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- 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;

VII. Marrëveshja e infrastrukturës – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 & 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01–94474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullorës mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, obligohet DIKMK e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar 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 parcelave & investitorit);

XVII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 2053-1 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 klasit 4”, 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 2053-1 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 klasit 4”, 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 Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=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.

IX. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 94474/17 dt.24.04.2017 dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, si dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë;

X. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore 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

Kërkuesit: Bashkëpronarët / Bashkëshortët, Korab Breznica dhe Genita Breznica-Dervisholli nga Prishtina, rr."Behar Begolli"p.n. me kërkesën 05nr.350/02 - 41250/25 dt. 24.03.2025 (sipas eLeja, KKN-00085), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 41250/25 dt. 24.03.2025 (sipas e Leja, KKN-00085), është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 2053-1 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;
- Incizimi gjeodezik i parcelave – "Situacioni i terrenit të parcelave kadastrale me rrethinë", punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" SH.P.K, me numër të licencës nr. 52;
- Projekt propozimi – projekti konceptual dhe ai ideor i ndërtesës individuale banimore – shtëpisë familjare, hartuar nga "TULLA Studio" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK 810809866, dhe me projektues Kreshnik Ferizi, arkitekt;
- Shkresa "Njoftim Publik" e datës 26.03.2025 gjerë 01.04.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotot e lokacionit me rrethinë;
- Akti noterial "Autorizim", dhënë nga pronari Korab Breznica për Kreshnik Ferizi, me LRP.nr. 1317/2025, dt. 18.02.2025;
- Fotokopja e letërnjoftimit të Bashkëpronarëve/Bashkëshorteve.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 41250/25 dt. 24.03.2025 (sipas eLeja, KKN-00085), dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor në fuqi, për atë zonë urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Aplikuesit, me kërkesën 05nr.350/02 - 41250/25 dt. 24.03.2025 (sipas eLeja, KKN-00085), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2053-1 ZK Çagllavicë, e cila shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK në Prishtinë, i miratuar Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, në zonë të përcaktuar me destinim "zonë ekzistuese urbane".

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, përmes platformës online "eLeja", analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "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", me datë 26.03.2025 ka vendosur afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 01.04.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës, informohet me synimin e kërkuesve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartshënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur koment nga publiku, e as nga pronarët e parcelave kadastrale fqinje.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe kyçja e kompleksit - rrugëve të brendshme të kompleksit me rrugën publike të planifikuar në afërsi dhe ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Korab Breznica, në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-41250/25 dt.24.03.2025, kyçja për automjete

në rrugën ekzistuese "Odhise Grillo" në Çagllavicë, për ndërtesën shtëpi banimi me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugëve sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kësaj.

Pas konstatimeve të lartshënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht, nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "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", konstatohet se është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se projekt propozimi konceptual – Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHK-së, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.031-156871 dt.27.08.2013, me destinim "zonë eksistuese urbane", andaj vendosi që kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 41250/25 dt. 24.03.2025 (sipas eLeja, KKN-00085), të miratohet dhe me vendim të caktohen kushtet ndërtimore, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare, me P+1, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale **nr.2053-1 ZK Çagllavicë**, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e ndërtesës së planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, për parcelën kadastrale: **nr. 2053-1 ZK Çagllavicë**.

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 vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 - 41250/25 dt.24.03.2025;

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

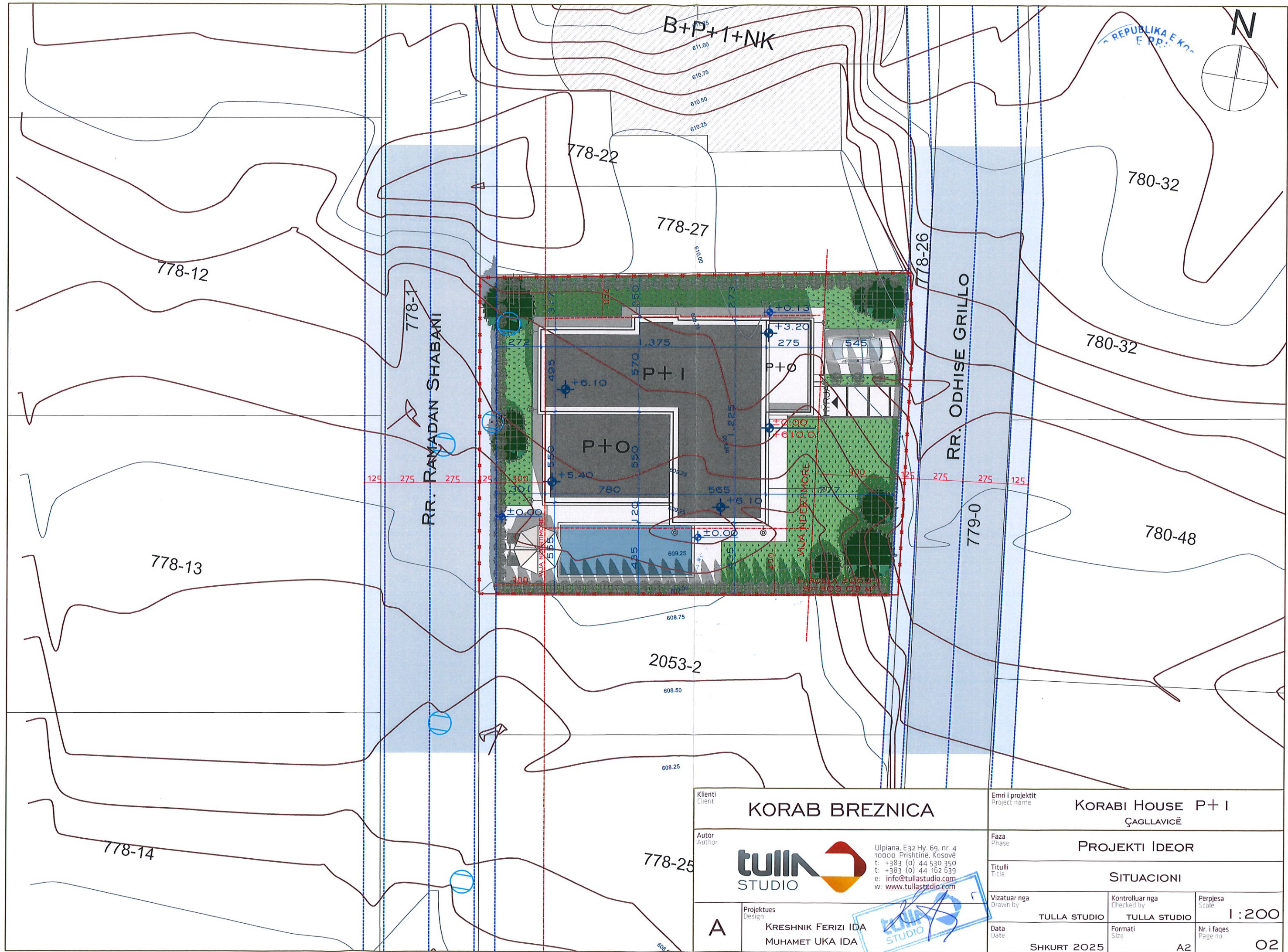
DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR.350/02 – 41250/25 DT. 18.04.2025,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krashiqi,





Klienti Client		KORAB BREZNICA		Emri i projektit Project name		KORABI HOUSE P+I ÇAGLLAVICË			
Autor Author		tulla STUDIO  Ulpiana, E32 Hy. 69, nr. 4 10000 Prishtinë, Kosovë t: +383 (0) 44 530 350 t: +383 (0) 44 162 639 e: info@tullastudio.com w: www.tullastudio.com		Faza Phase		PROJEKTI IDEOR			
A		Projektues Design		Titulli Title		SITUACIONI			
		KRESHNIK FERIZI IDA MUHAMED UKA IDA		Vizatuar nga Drawn by		Kontrolluar nga Checked by		Përpjesa Scale	
				TULLA STUDIO		TULLA STUDIO		1 : 200	
				Data Date		Formati Size		Nr. i faqes Page no	
				SHKURT 2025		A2		02	