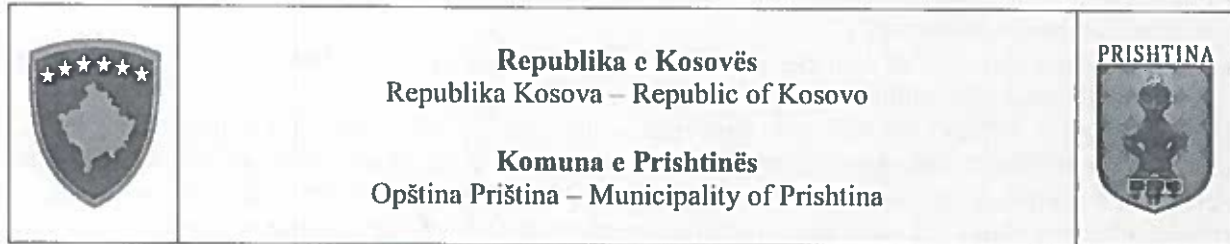


01-2249



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, 44 dhe 45 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, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/03-223566/21 dt.20.10.2021 për rishqyrtimin e kërkesës 05 Nr.350/02-91832/21 dt.24.05.2021 të përfunduar me Vendimin e refuzimit 05 Nr.350/02-91832/21 dt.27.07.2021, të aplikuesit të bashkëpronarëve: **Feriz Gashi dhe Belkise Aliu Gashi**, Dobërdol, Podujevë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 01.03.2024, merr këtë:

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

I. I CAKTOHEN kushtet ndërtimore aplikuesëve **Feriz Gashi dhe Belkise Aliu Gashi**, Dobërdol, Podujevë, 05 Nr.350/03-223566/21 dt.20.10.2021 për rishqyrtimin e kërkesës 05 Nr.350/02-91832/21 dt.24.05.2021 të përfunduar me Vendimin e refuzimit 05 Nr.350/02-91832/21 dt.27.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-13-7” të bllokut urban “L-13”, të tërësisë hapësinore “L” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.261-8, ZK. Çagllavicë.

II. LOKACIONI për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 Nr.35-186850 të dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “destinimi rezidencial – banimi individual”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuar përmes “Informimit nga Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Perëndimore”, me referencë 04-350/01-70700/2 1 dt. 20.04.2021, të lëshuar me dt. 27.04.2021, është informuar nëpërmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit-parcelës kadastrale, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 261-8, ZK.Çagllavicë.....S=500 m<sup>2</sup>..... Feriz Gashi dhe Belkise Aliu Gashi ...”Arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Terreni është kryesisht i rrafshët, me një pjerrtësi shumë të vogël, e cila shkon nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me disnivel ~30cm`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale “Zef Serembe”, e cila është njëkohësisht e planifikuar edhe me anë të Planit Rregullues ”Prishtina e Re-Zona Perëndim”;



- Sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Prishtinë, destinimi i zonës është “destinim rezidencial -banim individual”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa ndihmëse në shërbim të tyre.

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.261-8, ZK. Çagllavicë, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të planit për realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare me afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i tyre me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale nr.261-8, ZK. Çagllavicë, bazuar në fletën poseduese ka sipërfaqe prej  $S=500m^2$ , ndërsa sipërfaqja e planifikuar brenda parcelës ndërtimore është  $S=417m^2$ ;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:  
Shtëpi familjare me sipërfaqja e përgjithshme:  $S=250.7m^2$ , e tëra sipërfaqe mbitokësore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, të jetë për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, garazha etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Prishtinë, është Max. P+2, etazhe mbi tokë;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP) për pjesën e dedikuar për banim është 0.4 (40%) dhe shprehur në sipërfaqe ndërtimore është:  
 $S=417 m^2 \times 0.4 = 166.80 m^2$  / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,  
 $S=124.6 m^2$  / sipas projekt propozimit /,
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:  
 $S=417 \times 0.6 = 250.2 m^2$  sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,  
 $S=0.00 m^2$  / sipas projekt propozimit /,
- Koeficienti minimal i 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:  
 $S=417 m^2 \times 0.4 = 166.8 m^2$  / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,  
 $S=238.1 m^2$  / sipas projekt propozimit /,
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, është Max  $450m^2$ . Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.  
Shtëpi familjare me afarizëm.  
 $S=Max 450m^2$  / sipas riparcelimit të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,  
por jo më shumë se koeficienti 1 për parcela kadastrale të reja të krijuara, e që është si në vijim:  
 $S=250.7 m^2$  / sipas projekt propozimit /,
- 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 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;

- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim, Distanca më e vogël nga parcela fqinjë te banimi individual është 3.0m. Terasat, shkallët e jashtme, ballkonet, konzollat etj. nuk mund të ndërtohet në distancë më të vogël se 3.0m nga parcela fqinjë. - sipas Planit rregullues;
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
  - Distanca në mes vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese 5m - sipas ekstraktit të bashkëngjitur nga Informata nga Plani Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m, për banim, ndërsa 0.40m për afarizëm;
- Qasja në parcelë të ndërtesës / shtëpisë familjare me afarizëm të jetë nga rruga lokale ekzistuese dhe e planifikuar për zgjerim, sipas normave të komunikacionit;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 40 m<sup>2</sup> (neto)/1 vend parkim;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës 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 pikojë 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.

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 kyçje 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 kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VI. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur "Shtojca 2" të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- 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, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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 në terrenit;

**VII. 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” 01nr.434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit).

**VIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** - meqenëse parcela kadastrale nr.261-8, ZK. Çagllavicë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=417 m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, para fazës së 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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit 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, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XI. 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

Aplikuesit Feriz Gashi dhe Belkise Aliu Gashi nga Podujeva, me kërkesën 05 Nr.350/03-223566/21 dt.20.10.2021 për rishqyrtimin e kërkesës 05 Nr.350/02-91832/21 dt.24.05.2021 të përfunduar me Vendimin e refuzimit 05 Nr.350/02-91832/21 dt.27.07.2021, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/ shtëpi familjare me afarizëm, me etazhitet P+1, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesat 05 Nr.350/03-223566/21 dt.20.10.2021, 05 Nr.350/02-91832/21 dt.24.05.2021, 05 Nr.350/05-11214/22 dt.18.01.2022 dhe kërkesës për plotësim lënde 05 Nr.208273/23 dt.19.10.2023, si dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, aplikuesit/bashkëpunuesit kanë prezantuar këtë dokumentacion:

- Çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914075-00261-8, ZK. Çagllavicë, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 261-8, ZK Çagllavicë;
- Shkresën ' Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Perëndimore", me referencë 04-350/01-70700/2 1 dt. 20.04.2021, të lëshuar me dt. 27.04.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;
- Inçizimin gjeodezik të punuar nga Milaim J.Dobratiqi, me Nr. të lic.88;
- Autorizimin për përfaqësim me LRp.Nr.8167/2023 të lidhur pranë noterit Faton R.Muslija me anë të cilit Belkise Gashi autorizon për përfaqësim para organeve kompetente Feriz Gashin;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të Feriz Gashi dhe Belkise Aliu Gashi;
- Manuali gjeodezik " Situacioni gjeodezik i terrenit" per parcelën kadastrale nr. 261-8, ZK.Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti Milaim Dobratiqi. me nr. të licencës 88, dt.e rievimit 07.04.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Feriz Gashi, nr. 10-430/03-0091798/21 dt. 24.05.2021;
- Projektin konceptual;
- Fotot e lokacionit.

Drejtori e Urbanizmit pas shqyrtimit të kësaj kërkesë dhe dokumentacionit të bashkangjitur, dokumentacionit që posedon arkiva e kësaj drejtorie, planeve urbane si dhe ligjeve dhe rregulloreve ne fuqi, ka konstatuar se: Fillimisht pronarët Feriz Gashi dhe Belkise Avdiu Gashi nga Prishtina me anë të kërkesës 05 Nr.350/02-91832/21 dt.24.05.2021, i janë drejtuar kësaj drejtori me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale nr.261-8, ZK.Çagllavicë. Kjo drejtori duke konstatuar se dokumentacioni i dorëzuar nuk është i plotë përmes shkresës zyrtare plotësim dokumentacioni 05 Nr.350/02-91832/21 dt.06.07.2021, ka kërkuar plotësimin e të njëjtës. Meqë palët nuk kanë plotësuar dokumentacionin e kërkuar Brenda afatit të paraparë ligjor kjo drejtori me anë të Vendimit 05 Nr.350/02-91832/21 dt.27.07.2021 ka refuzuar kërkesën e njëjtë.

Me pas palët me anë të kësaj kërkesë 05 Nr.350/03-223566/21 dt.20.10.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, rishqyrtimin e shkresës/kërkesës "kërkesë për kushte ndërtimore" 05 Nr.350/02-91832/21 dt.24.05.2021", për caktimin e kushteve ndërtimore për

hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpisë familjare, në kuadër të parcelës ndërtimore "L-13-7" të bllokut urban "L-13" të tërësisë "L", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale 261-8, ZK.Çagllavicë

Kjo drejtori duke konstatuar sërish se dokumentacioni i dorëzuar nga pala nuk është i plotë, përmes shkresës zyrtare 05 Nr.350/03-223566/21 dt.29.10.2021, ka kërkuar plotësimin e kërkesës si në vijim:

- Të prezantohet pëlqimi/autorizimi për përfaqësim, i bashkëpronares Belkise Avdiu Gashi, dhënë bashkëpronarit Feriz Gashi, lidhur me kërkesën e bërë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+O, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 261-8, ZK Çagllavicë, ne pronësi të bashkëpronarëve Feriz Gashi dhe Belkise Avdiu Gashi;
- Të prezantohet kopje e dokumentit të identifikimit të bashkëpronares Belkise Avdiu Gashi;
- Të prezantohet Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Belkise Avdiu Gashi;
- Duke marrë për bazë se parcela kadastrale 261-8, ZK Çagllavicë, sipas Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Perëndimore", pjesa më e madhe e parcelës shtrihet ne kuadër të parcelës ndërtimore "L-13-7", dhe pjesë të vogla në rrugën e planifikuar, dhe në parcelat ndërtimore "L-13-5", dhe "L-13-8", të bllokut urban "L-13", të tërësisë hapësinore 'L', atëherë, projekti konceptual mund te prezantohet vetëm për sipërfaqen e cila shtrihet brenda parcelës ndërtimore "L-13-7", me c 'rast le riparcelimit, të prezantoni propozim manualin për ndarje te parcelës kadastrale ne vije rregulluese, ne mënyre qe të formohet parcela ndërtimore, të punuar nga gjeodet Ose kompani e licencuar, ku ndahen sipërfaqet brenda vijës rregulluese, le planifikuara Si parcele ndërtimore dhe sipërfaqet që mbesin jashtë vijës rregulluese;
- Manuali te prezantohet ne kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD(formati PDF+DËG);
- Të prezantohet dhe te respektohet vija rregullative dhe ndërtimore, të përcaktuara sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perëndimore";
- Të respektohet Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. Të Vendimit te Kryetarit te Komunës se Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar ne bazë te Indeksit te Sipërfaqes se Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%, duke e llogaritur brenda vijës rregullative;
- Të përmirësohet projekti konceptual i prezantuar, përkatësisht harmonizimin e projektit me Planin Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perëndimore të përshtuara edhe në shkresën "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Perëndimore", si dhe te prezantohet në kopje fizike dhe kopje digjitale - CD te vendoset i gjithë projekti në PDF dhe DËG;
- Për shqyrtimin e mëtejshëm te kërkesës suaj dhe për vendosjen e drejtë te çështjes, duhet te sigurohet dokumentacioni më sipër.

Kjo drejtori sërish me datën 05.10.2023, ka zhvilluar një takim me palën duke rikujtuar se kërkesa duhet të plotësohet sipas shkresës zyrtare të lartcekur. Pala me anë të kërkesës 05 Nr.208273/23 dt.19.10.2023 ka dorëzuar dokumentacionin shtesë andaj është vazhduar më tutje me procedurën administrative.

Kjo drejtori, paraprakisht marrjes së vendimit përfundimtar, konkretisht në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së referuar më lartë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 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, me datë 04.05.2022, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m`, për të njoftuar publikun me synimin e bashkëpronarëve 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 08.05.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sugjerim.

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 dhe nenin 13 të "Udhëzimit Administrativ i 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 kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues 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.

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

**Shtojcë:** Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuar, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese në Sistemin Koordinativ KOSOVAREF01.

**Udhëzimi 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 –Departamenti Ligjor. Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës .

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**

05 NR. dhe 05 Nr. 350/02-91832/21 DT. 01.03.2024

Zyrtare,  
Anita Osmani



Udhëheqëse e Sektorit  
Nazir









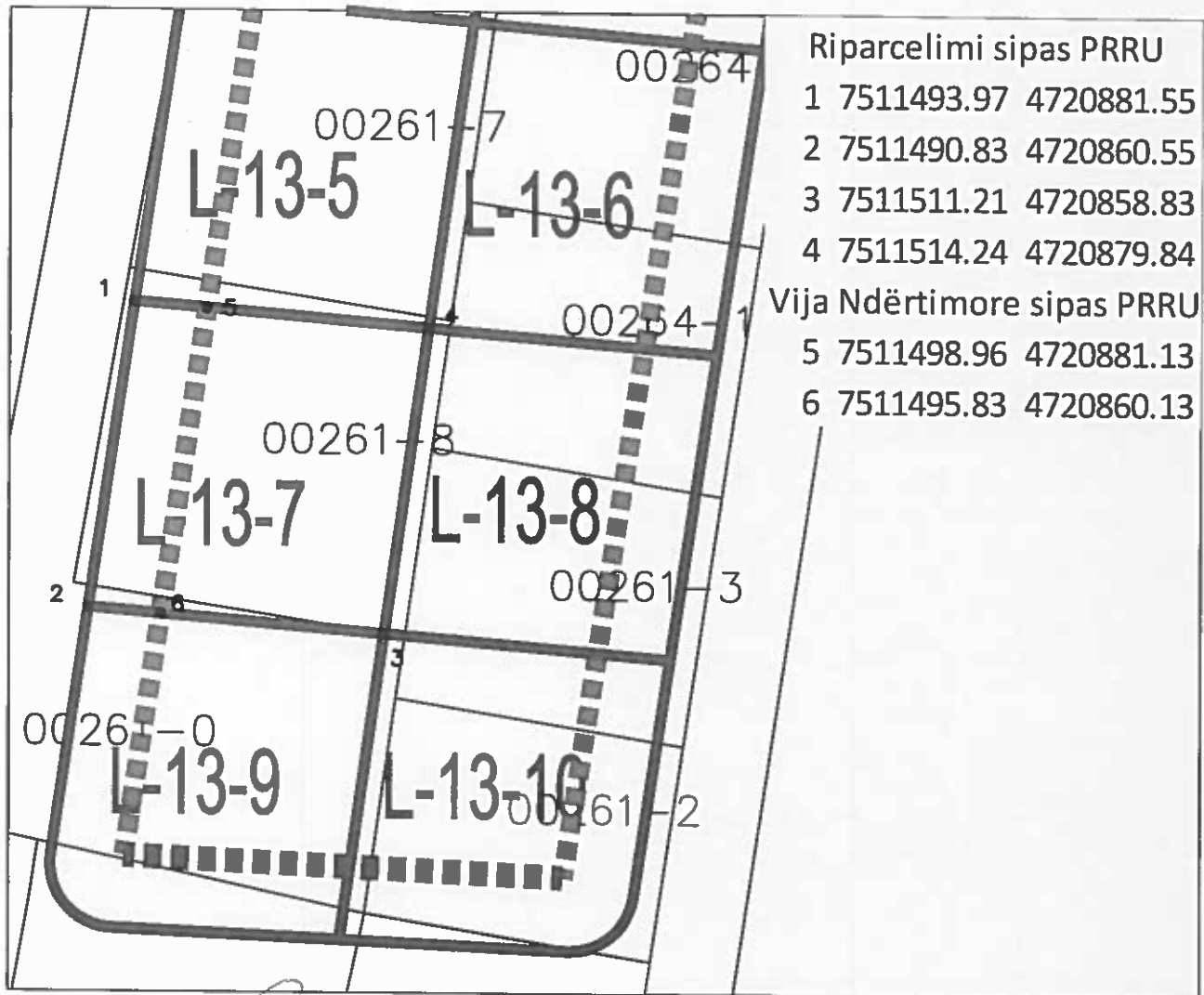
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE  
RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN  
KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

- Riparcelimi sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale

Prishtinë: 19.08.2022



LIBRARIJA E KOSOVË  
E PRISHTINËS



Titulli i Projektit	ANTRERITUA
Numri i Dokumentit	22-01-22
Situacioni i Regjistrimit	2
Skala	A3

**LOGARITJET E SIPËRFAQEVE TË NDËRTIMIT / NGASTRA 261-8**

Sipërfaqja e Ngastres:  $S = 500 \text{ m}^2$

Sipërfaqja e lejuar për shfrytëzim:  $S = 417 \text{ m}^2$

Indeksi i shfrytëzimit të parcelës:  $ISHP = 0.3 (30\%)$

Indeksi i sip. përgjithshme ndërtimore:  $ISPN = 0.8 (80\%)$

Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit:  $ISGJ = 0.4 (40\%)$

Elazhitësi max. P+1

Sipërfaqja e lejuar për shpultje:  $S = 417 \times 0.3 = 125.1 \text{ m}^2$

Sipërfaqja e lejuar për ndërtim:  $S = 417 \times 0.8 = 333.6 \text{ m}^2$

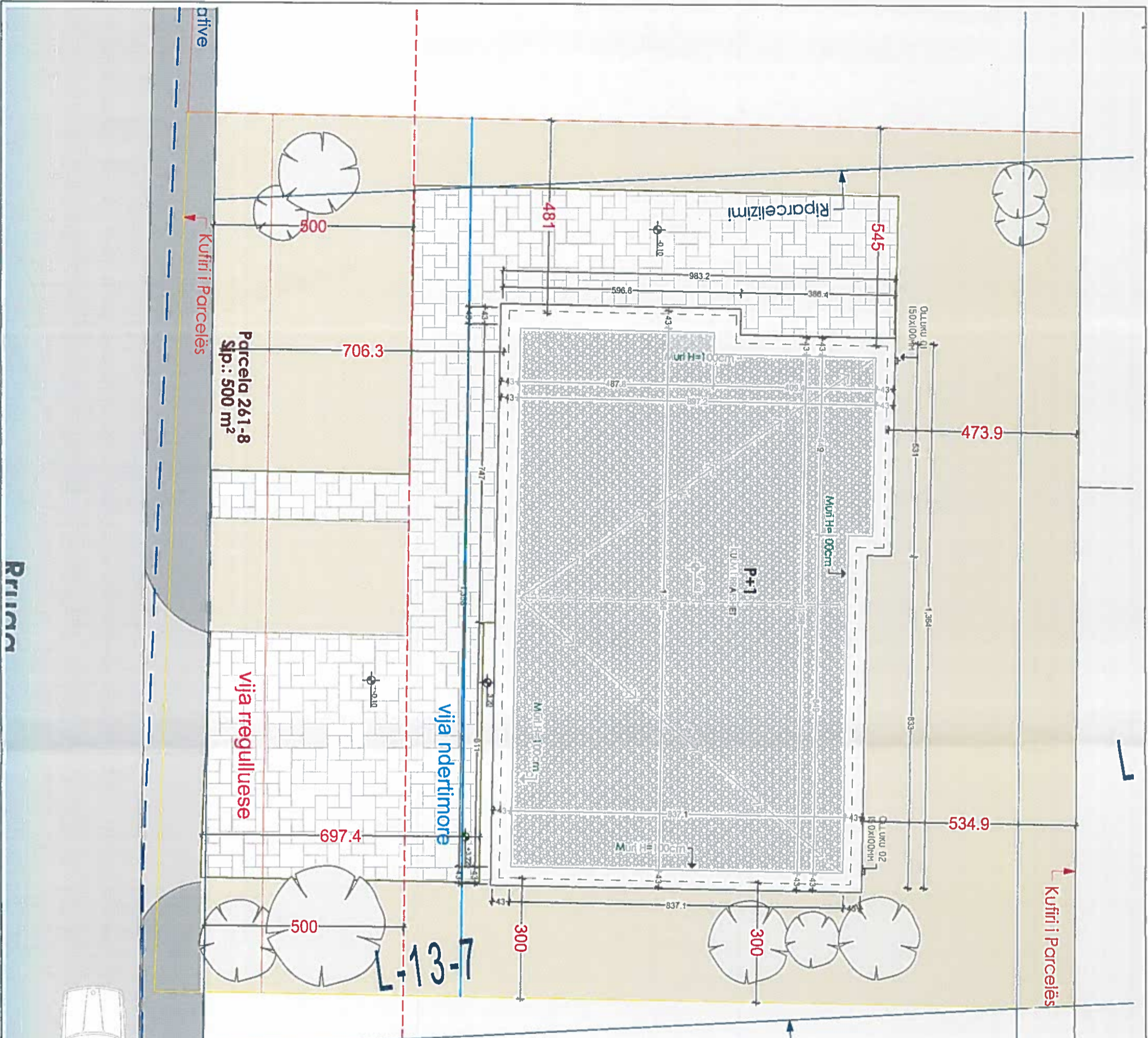
Sipërfaqja e lejuar për Gjelbërim  $S = 417 \times 0.4 = 166.8 \text{ m}^2$

Sipërfaqja e Përdhësës:  $S = 124.6 \text{ m}^2$

Sipërfaqja e Kallit:  $S = 126.1 \text{ m}^2$

**Sipërfaqja Totale e Objektivit:  $S = 124.6 + 126.1 = 250.7 \text{ m}^2$**

Sipërfaqja e gjelbërimit sipos Projektit:  $S = 238.1 \text{ m}^2$



Prisma