

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-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të, të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-92965/22 dt. 28.04.2022, të pronarit, **Fitim Hasani** nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e objektit afarist në Çagllavicë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 12.10.2022, merr këtë:

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

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** pronarit **Fitim Hasani** nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-92965/22 dt. 28.04.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste me etazhitet B+S+P+2, në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1229-3, ZK.Çagllavicë.

**II. Lokacioni** i parcelës kadastrale të lartë cekur, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është “zonë ekzistuese urbane”;

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesi dhe investitori është informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Plani Zhvillimor Komunal”, me referencë: 04-350/01-58662/21 dt.06.04.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr.01229-3, ZK.Çagllavicë, me S=1917m<sup>2</sup>, me pronar: Fitim Hasani, me destinim ;
  - tokë bujqësore - 1362 m<sup>2</sup> - “arë e klasës 2”
  - tokë ndërtimore - 500 m<sup>2</sup> - “oborr”
  - tokë ndërtimore - 55 m<sup>2</sup> - “shtëpi”

Gjithësejt: 1917 m<sup>2</sup>

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartë cekur janë dy ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka një ramje në drejtim lindje-perendim;

- Qasja në parcelë bëhet përmes magjistrales Prishtinë-Ferizaj dhe rrugës ekzistuese "Anton Santori" nga ana e pasme e parcelës;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste me etazhitet P+1 dhe P+2.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e qendrës afariste, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhite 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 – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Për realizimin e ndërtesës afariste është trajtuar parcela kadastrale 1229-3 ZK.Çagllavicë, si dhe është arritur pëlqim reciprok me pronarin e parcelave fqinje 1229-8 dhe 1229-4 Z.K Çagllavicë, për të ndërtuar deri në kufi të parcelës.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për afarizëm, (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhite maksimal i miratuar me këto kushte ndërtimore është B+S+P+2, duke u bazuar në ndërtimet e rrethinës në diametër prej 50m.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas PZHK-së, është max.30%.
- Shfrytëzimi i parcelës mund të rritet për 10% më shumë se maksimumi i lejuar, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme.Në këtë rast, në fazën e "Lejes ndërtimore", duhet të dorëzohet projekti i arkitekturës së qëndrueshme sipas pikës 4 të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.
- Në bazë të projektit konceptual të bashkëngjitur dokumentacionit.

ISHP është 35% me sipërfaqe  $S = 669.80 \text{ m}^2$  duke aplikuar arkitekturën e qëndrueshme.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHK-së dhe bazuar në projekt propozimin, koeficientin e shfrytëzimit të parcelës dhe etazhite miratuar, ( B+S+P+1) do të jetë sipas pikës 4 të paragrafit IV të kushteve ndërtimore dhe praktikave të aplikuara dhe është :

Bodrumi =  $891.8 \text{ m}^2$

Suterani =  $690.3 \text{ m}^2 / 345.15 \text{ m}^2$  mbi tokë dhe  $345.15 \text{ m}^2$  nën tokë

Përdhesa =  $669.80 \text{ m}^2$

Kati 1 =  $689.10 \text{ m}^2$

Kati 2 =  $689.10 \text{ m}^2$

Gjithësejt:  $3,630.10 \text{ m}^2 / 2,393.15$  mbi tokë dhe  $1,236.95 \text{ m}^2$  nën tokë

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 – **bodrum**.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabariti i bodrumit , lejohet max = 60% dhe kjo sipërfaqe është:  
 $S = 1917 \text{ m}^2 \times 0.6 = 1150.20 \text{ m}^2$ , për një nivel të bodrumit.  
 Sipas projekt propozimit  $S = 891.80 \text{ m}^2$
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave duhet të jetë 5.00-10.00 m', ndërsa me anë të këtyre kushteve ndërtimore për shkak të destinimit është propozuar dhe miratuar distanca H/2, e përvetësuar nga Udhëzimi Administrativ 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor dhe Plani Zhvillimor Urban. Ku H është lartësia maksimale e ndërtesës;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë,

sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Ngritja e nivelit të përdheses nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max.0.45 m’;
- Vija ndërtimore duhet të jetë vija e skajshme e fasadës (ballkone, portiqe, loxha etj);
- Qasja në parcelën e propozuar për ndërtim, të jetë prej rrugës ekzistuese, sipas planit të situacionit (pas marrjes së pëlqimit nga Ministria e Infrastrukturës)
- Në kuadër të parcelës të planifikohen edhe rrugë qarkulluese – perimetrike, për qasje të zjarrfikësve, si dhe shtigje, sipërfaqe të pllakëzuara, gjelbrim dhe vendëparkime të mjaftueshme për personel dhe klientë.
- Për ndërtesën afariste, mvarësishtë prej veprimtarisë së ngushtë, duhet të planifikohen vendparkingje sipas “Normave teknike të planifikimit hapësinor”.
- 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 ndërtesës së planifikuar;
- 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.
- Para aplikimit për Leje ndërtimore, duhet të :
  - Aplikoni për “Leje të rrënimit” për demolimin e objekteve ekzistuese në terren.
  - Të sigurohet pëlqimi për qasje sipas “Planit të situacionit” në rrugën nacionale N2, Prishtinë – Ferizaj.
  - Pëlqimi prej KEDSI-it për distancën e propozuar për ndërtim, nga trafo elektrike, shtyllat dhe largpërçuesit ekzistues apo mundësinë e dislokimit të tyre.

V. **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 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 ndërtesës (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.

VI. **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, 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, tridimensionale - 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

**VII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

**VIII. 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.

**IX. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr.01229-3 ZK.Çagllavicë ,në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar si kulturë "Arë e klasës 2" me sipërfaqe 1362 m<sup>2</sup> dhe "Tokë Ndërtimore" 500+55=555m<sup>2</sup> dhe pasi që për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pyltariisë 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 paisje 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, Pyltitarisë 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**X. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** - meqenëse parcela kadastrale, përkatësisht pjesa e parcelës kadastrale nr.1229-3, ZK.Çagllavicë, me sipërfaqe prej 1362 m<sup>2</sup> në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 2", 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".Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**XI. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës dhe investitorit);

**XII. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RRIJTA E DENSITËTIT TË INFRASTRUKTURËS**, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. PAGESA E TAKSËS DHE TARIFËS, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

**XIII. 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.

## Arsyetim

Pronari, Fitim Hasani nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-92965/22 dt. 28.04.2022, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e pronësisë për parcelën kadastrale nr.01229-3, ZK.Çagllavicë;
- Informimin nga plani me nr.04-350/01-58662/21 dt.30.03.2021 të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami me numër të licencës 12;
- Çertifikatën e regjistrimit të biznesit të "AP STUDIO" SH.P.K me numër unik identifikues 810823973 dt.20.02.2013.
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fitim Hasanit me nr.61412/22-91189945574 dt.18.03.2022;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimin e pronarit Fitim Hasani;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-92965/22 dt. 28.04.2022 dhe vizitës në terren të realizuar për ndërtimin e "Objektit Afarist" në Çagllavicë, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 03.06.2022 deri me dt.07.06.2022. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëshjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore. Etazhiteti i propozuar B+S+P+2 është miratuar duke u bazuar në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim, përkatësisht etazhitetit të rrethinës në diametër prej 50m.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit, zyrtari – eksperti për komunikacion, ka dhënë mendimin profesional, për kyçje në kompleks si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Fitim Hasani, në ZK.Çagllavicë, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-92965/22 dt. 28.04.2022. sipas kësaj zgjidhje urbane rruga kyçëse e cila është paraparë si rrugë një kahëshe për ndërtesën afariste me etazhitet B+S+P+2 që fillimisht lidhet si dalje nga rruga nacionale N25 e pastaj vazhdon si rrugë një kahëshe dhe kyçjet në rrugën ekzistuese "Anton Santori", mund të pranohet si e till, ndërsa për lidhjen e rrugës kyçëse me rrugën nacionale N25 duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës.

Meqenëse rruga nacionale N25, është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi rrugët nr.2003/11 dhe UA. 09.2015 "Për kyçje ne rrugët nacionale dhe rajonale", duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri. Lidhja, respektivisht dalja nga rruga nacionale N25 dhe kyçja ne rrugën "Anton Santori" duhet ti përshtaten teknikisht rrugëve ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës afariste për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Normave teknike të planifikimit hapësinor". Dalja dhe hyrja nga rrugët e lartcekura duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve ekzistuese dhe të aplikohen kriteret e rrezeve të lagesave sipas kriterëve për kategori të rrugëve përkatëse.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Zhvillimor Komunal, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, 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 12 dhe 13 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”, ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit zhvillimor komunal 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:** Situacioni i ngushtë/Zgjidhja Urbane;

**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

**Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të kësaj lënde;

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Inspekcionit, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 Nr.350/02-92965/22 DT.12.10.2022**

Zyrtari,  
Mejrushe Sejdullahu

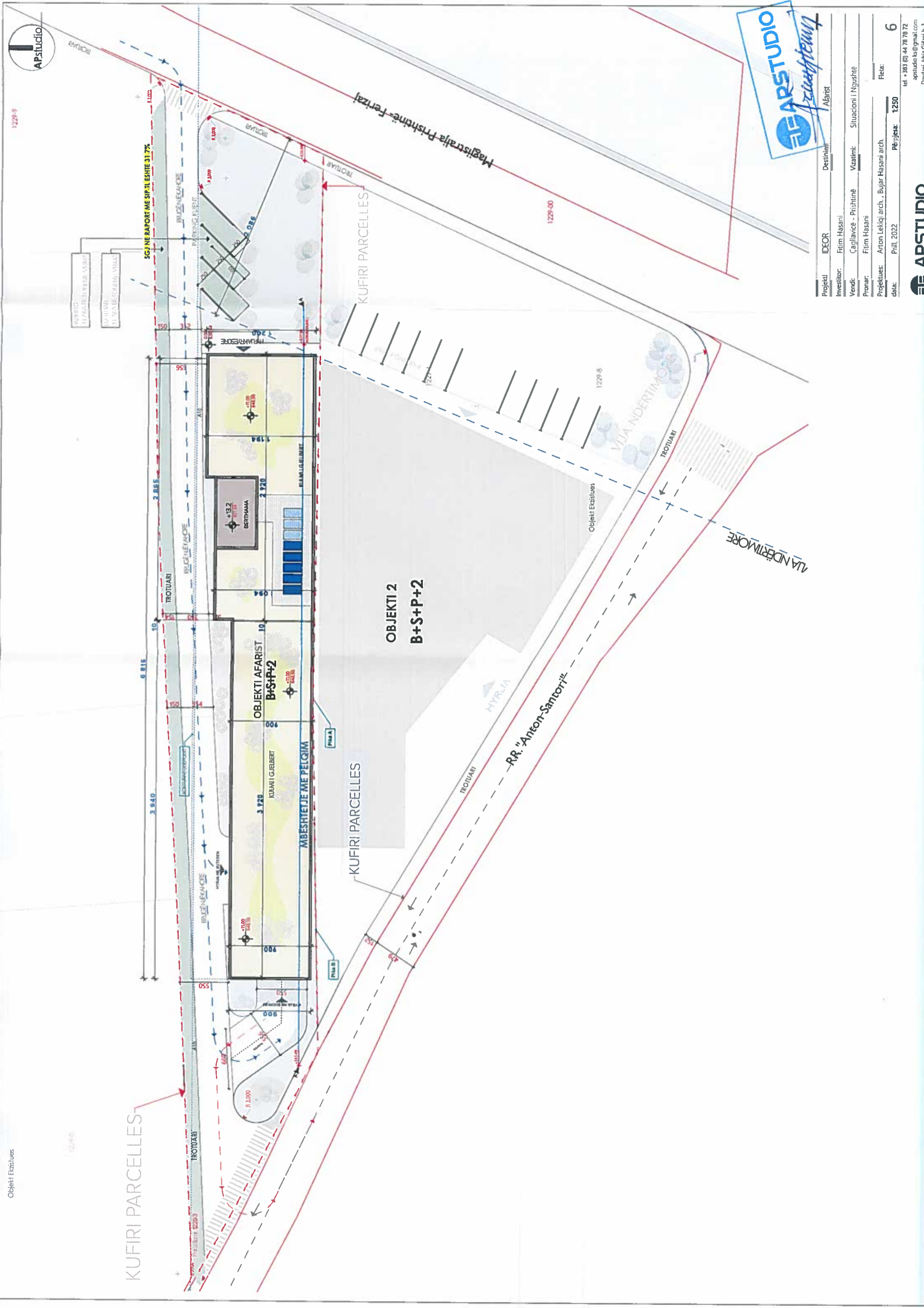


U.d. e udhëheqëses së sektorit,  
Nazife Krasniqi









Projekti	IDEOR	Destinimi	Afarist
Investitor:	Fitim Hasani		
Vendi:	Çagllavice - Prishtine	Vizalimi:	Situacioni i Ngushte
Pronar:	Fitim Hasani		
Projektues:	Anton Lekiqi arch., Bujar Hasani arch		
data:	Prill, 2022	Perpjete:	1:250
		Fleta:	6



tel +383 (0) 44 78 78 72  
 apstudio.k@gmail.com  
 Dardani, Idriz Gjilani h-3  
 10000 Prishtine

**EFARSTUDIO**