



**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

**Komuna e Prishtinës**  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-2330

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 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.07.2016, 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 dhe UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02 – 0252961/18 dt. 18.10.2018, të pronarit Fatmir Gashi, nga Prishtina, Rr. Halim Spahija, nr.4, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës së banimit / shtëpi individuale e banimit, në kuadër të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues “Arbëria 3”, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 17.12.2018, merr këtë:

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

**I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE** pronarit Fatmir Gashi nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 0252961/18 dt. 18.10.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës së banimit / shtëpi individuale e banimit, në kuadër parcelës kadastrale nr. 6170-8, e evidentuar në Certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-06170-8, ZK Prishtinë.

**II. LOKACIONI** i parcelës kadastrale për të cilën caktohen këto kushte ndërtimore, përfshihet në kuadër të tërësisë “Fshati”, bll. A-1.9, të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues “Arbëria 3”, i miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr. 035-94056 dt. 04.05.2015, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për “banim i ulët”. Lidhur me këtë dhe me parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor nga ky plan, pronari është informuar me shkresën ”Informim nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” nr. 1770 dt. 09.07.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, me datë 10.07.2018, përmes sistemit online.

**III. GJENDJA EKZISTUESE** e lokacionit / parcelës kadastrale, nr. 6170-9, ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqja, pronari, dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:  
- nr. 6170-9; S=350m<sup>2</sup>; Fatmir Gashi; “Arë e klasës 5”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur është private, në bazë të Certifikatës së njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë publike e asfaltuar (e njëjta është edhe e planifikuar me Plan Rregullues PN Arbëria 3), ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale me nr.6170-9, është një ndërtesë e ndërtuar me etazhitet P+0;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veri në drejtimin jug, me disnivel ~3m’ sipas incizimit gjeodezik;

- Me “Pëlqim/Deklaratë” për ndërtim deri në largësinë 0.50m’ nga kufiri i parcelës të dhënë nga pronari i parcelës kadastrale nr.6170-7, ZK Prishtinë, me pronar Semir Gashi, vërtetuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë me LRP.Nr.2701/2018;
- Me “Pëlqim/Deklaratë” për ndërtim deri në largësinë 0.50m’ nga kufiri i parcelës të dhënë nga pronari i parcelës kadastrale nr.6170-9, ZK Prishtinë, me pronar Bejtush Gashi, vërtetuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë me LRP.Nr.2702/2018.

**IV. PLANI I SITUACIONIT** –Plani i situacionit të gjerë i ndërtesës/ shtëpisë individuale të banimit, që është trajtuar me këto kushte ndërtimore, është ndërtesa/ shtëpia individuale e banimit në kuadër të parcelës ndërtimore me sipërfaqe totale ndërtimore,  $S= 214.8 \text{ m}^2$ , të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa me  $S=103.5\text{m}^2$ ; Kati 1 me  $S=111.3\text{m}^2$ ; etazhiteti P+1.

**V. KUSHTET NDËRTIMORE** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e ndërtesës së banimit / shtëpisë individuale të banimit në kuadër të parcelës ndërtimore e cila nuk ka ndarje dhe riorganizim apo parcializim të kësaj parcele kadastrale sipas planifikimeve nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësiror, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projekt propozimin / Projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në këtë ndërtesë, shtrirja e ndërtesës, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i saj në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe distanca në mes ndërtesës dhe nga kufiri i parcelave tjera kadastrale, rrugët, shtigjet dhe vend parkimet e ndërtesës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Planin i situacionit të gjerë, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e saj të trajtuar – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e ndërtesës së banimit / shtëpi individuale e banimit dhe trajtuar në parcelën ndërtimore, sipas realizimit, janë:

-nr. 6170-9, ZK Prishtinë; sipërfaqe totale ndërtimore  $S= 214.8 \text{ m}^2$ , me etazhitet P+1, Përdhesa me  $S=103.5\text{m}^2$ ; Kati 1 me  $S=111.3\text{m}^2$

Sipërfaqe totale e parcelës ndërtimore  $S= 350 \text{ m}^2$ ;

- Nuk ka pjesë të kësaj parcele kadastrale me sipërfaqen e saj të trajtuar – që përfshihet në hapësira të përbashkëta publike – rrugë të planifikuara, për realizimin e ndërtesës së banimit / shtëpisë individuale të banimit dhe që janë në shërbim të parcelës ndërtimore;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret dhe parametrat e Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, është banim individual dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterrenit, lejohet max.30%, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=350 \times 0.3 = 105.0 \text{ m}^2 / \text{lejuar për parcelën ndërtimore};$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues lejohet max. 60%, dhe sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është ( me projekt propozim nuk ka bodrum):

$$S=350 \times 0.6 = 210\text{m}^2 / \text{lejuar për parcelën ndërtimore};$$

- Në kuadër të parcelës ndërtimore të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min. 50%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=350 \times 0.5 = 175\text{m}^2 / \text{për parcelën ndërtimore};$$

- Etazhiteti i objektit të jetë Max P+2;

- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore, i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISP), bazuar në kriteret e planit rregullues është 0.3 për parcelën ndërtimore, andaj 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**;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues:

Distancat e vendosjes së objekteve ndaj kufirit të parcelës, të jenë:

- në rastin e kthinave primare min 0.75 h;
- në rastet kur ka shtëpi ekzistuese atëherë distancat minimale mund të jenë 0.5h;
- në rast të kthinave sekondare min 0.25 h;
- nga fqiu (kufiri i parcelës) me marrëveshje deri në 0 m<sup>2</sup>;
- bodrumi mund të vendoset nga fqiu (kufiri i parcelës) në distancë max prej 1.5 ose 0m me marrëveshje;
- Shkallët e jashtme të hapura të cilat kanë lartësinë mbi 1.2m, nuk lejohet të vendosen mes vijës rregulluese dhe ndërtimore;
- Ballkonet mund të kalojnë vijën ndërtimore (kur nuk përputhet me vijën rregulluese) më së shumti deri 1.2m. Konzollat më të mëdha se 1.2 m nuk mund të kalojnë vijën ndërtimore, ato duhet të vendosen brenda saj;
- Ku lejohet përdorimi i gardhit për ndërtesë:
  - lejohet rrethim me gardh deri në lartësi 1.2 m (nga kuota e trotuarit);
  - gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës ndërtimore që rrethohet;
  - dyert duhet të hapen brenda vijës rregulluese;
  - gardhet të cilat janë të ndërtuara dhe të cilat dalin nga rregullat e përcaktuara me këtë plan, duhet të ndryshohen me qëllim të ruajtjes së interesit të përgjithshëm (siguri, dukje estetike, higjienë);
- Me qëllim të sigurimit të harmonisë së tërësisë urbane dhe krijimit të relacionit të shëndoshë mes ndërtesave dhe vendit duhet respektuar rregullat si më poshtë:
  - inkurajohet përdorimi i materialeve natyrore (tullë, dru, gurë e të ngjashme);
  - kulmi mund të jetë i pjerrët apo i rrafshët ;
  - këndi maksimal i kulmit të pjerrët duhet të jetë 45°;
  - nuk lejohet aplikimi i kulmit mansard;
  - nuk lejohet përdorimi i ngjyrave bazë, të cilat mund të jenë intensive (të papërziera me ngjyra tjera apo shkallë të hirtë) ose të zbutura-akuarele (ngjyra bazë e zbutur me ngjyrën e bardhë);
  - inkurajohet përdorimi i ngjyrave pastele, sipas paletës në skicën 2, ose të ngjashme duhet të minimizohet përdorimi i ngjyrave, sidomos atyre që tërheqin vëmendjen;
  - nuk lejohet përdorimi i dritareve-pasqyrë dhe me ngjyrë;
  - inkurajohet arkitekturë e thjeshtë, e pastër, pa shumë detaje;
  - materialet duhet të reflektojnë destinimin e ndërtesës;
  - sugjerohet shmangia nga fasadat e tej-dizajnuara;
  - të minimizohet përdorimi i materialeve të rrezikshme;
  - udhëzohet përdorimi i materialit të prodhuar në vend pas demolimit (ri-përdorimi);
- Kuota e përdheses së ndërtesave të reja nuk mund të jetë më e ulët se sa kuota e niveletës së rrugës publike;
- Kuota e përdheses mund të jetë më së shumti 1.2 m mbi kuotën zero;
- Arkitektura e objektit të ri ti përshtatet ambientit që e rrethon, vlerave ambientale, duke pasur kujdes në harmonizimin e vertikalitetit dhe horizontalitetit të volumit të ndërtesës dhe me karakteristika të kulturës urbane;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës kadastrale;
- Objekti ekzistues në kuadër të parcelës duhet të rrënohet para fillimit të ndërtimit dhe pas pajisjes me leje të rrënit.
- Distanca në mes të vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese është sipas pjesës grafike nga plani rregullues;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;

- Qasjet në ndërtesë të jenë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar sipas Plani i situacionit i zgjidhjes urbane të ndërtesës dhe lidhja me rrugën publike;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe normat dhe standardet e planifikimit .

**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 dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

**VII. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor i shtëpive të përcaktuara, 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 V., projekt propozimin e prezantuar, "*Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror*", 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 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 1:100, 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, mobiliarin urban, etj;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes në rrjetin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit në rrjetin e qytetit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes të instalimeve të makinerisë për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

**VIII. 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

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 parcelës-ave dhe investitorit);

**IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** – të parcelës kadastrale nr. 6170-8, ZK Prishtinë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, ku është evidentuar lloji i shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 5”, 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-parcela ndërtimore, sipas Plani i situacionit të zgjidhja urbane, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen parcelës ndërtimore. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

**X. 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” 01nr.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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

**XI. Vlefshmëria** e vendimit të 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## **A r s y e t i m**

Kërkuesi / pronari, Fatmir Gashi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 0252961/18 dt. 18.10.2018, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës së banimit / shtëpi individuale e banimit në lokacionin e përkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesat, 05nr.350/02 – 0252961/18 dt. 18.10.2018, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit për parcelën kadastrale: 6170-8,ZK Prishtinë; Certifikatat e njësisë kadastrale: P-71914059-06170-8, ZK Prishtinë;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarit dhe të autorizuarit dhe gjeodetit të licencuar;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor, Behlul Gashi nr.164752/18-21911594 dt.10.07.2018 me kërkesë të Fatmir Gashi;
- Informim nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” nr. 1770 dt. 09.07.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, me datë 10.07.2018, përmes sistemit onlin;
- Projekt propozimin konceptual – zgjidhjen urbane, hartuar nga N.T.SH. “HB-KUÇI” me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 71021327;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese të parcelës kadastrale nr. 6170-8 ,ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodete “Geo Limiti” Sh.P.K. gjeodeti me numër të licencës nr.50;
- “Pëlqim/Deklaratë” për ndërtim deri në largësinë 0.50m’ nga kufiri i parcelës të dhënë nga pronari i parcelës kadastrale nr.6170-7, ZK Prishtinë, me pronar Semir Gashi, vërtetuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë me LRP.Nr.2701/2018; “Pëlqim” për lejimin e urbanizimit të pronës së hipotekuar-pa u liruar nga hipoteka, të dhënë nga ProCredit Bank, me Nr.04510/936, të dt.26.10;
- “Pëlqim/Deklaratë” për ndërtim deri në largësinë 0.50m’ nga kufiri i parcelës të dhënë nga pronari i parcelës kadastrale nr.6170-9, ZK Prishtinë, me pronar Bejtush Gashi, vërtetuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë me LRP.Nr.2702/2018.
- Autorizimin me LRP.Nr.2199/2018 dt.11.07.2018, të dhënë nga z.Fatmir Gashi për Hekuran Kuçi;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizimit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02 – 0252961/18 dt. 18.10.2018, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionin për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe 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 administrative, konstatoi si në vijim:

Ndërtesa e planifikuar dhe parcela kadastrale, nr.6170-8,ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër kuadër të tërësisë “Fshati”, bll. A-1.9, të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues “Arbëria 3”, i miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr. 035-94056 dt. 04.05.2015, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për “banim i ulët”m, destinim ky edhe i synuar nga kërkuesi / pronari i parcelës kadastrale. Bazuar në Plani i situacionit të zgjidhjes urbane të prezantuar dhe dokumentet e bashkangjitur, konstatohet se parcela e lartcekur nuk përfshihet me sipërfaqen e saj në hapësirën komunikuese – rrugë e planifikuar.

Sipërfaqja e gjithmbarshme e parcelës së trajtuar është  $S = 350m^2$ , që njëkohësisht është sipërfaqe totale e parcelës ndërtimore  $S = 350 M^2$ .

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 15.11.2018 ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 19.11.2018, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore; Pronari i parcelës së lartë cekur për shtëpinë individuale të banimit të planifikuar, ka siguruar përmes aktit noterial “Pëlqim/Deklaratë” për ndërtim deri në largësinë 0.50m’ nga kufiri i parcelës të dhënë nga pronari i parcelës kadastrale nr.6170-7, ZK Prishtinë, me pronar Semir Gashi, vërtetuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë me LRP.Nr.2701/2018, poashtu me “Pëlqim/Deklaratë” për ndërtim deri në largësinë 0.50m’ nga kufiri i parcelës të dhënë nga pronari i parcelës kadastrale nr.6170-9, ZK Prishtinë, me pronar Bejtush Gashi, vërtetuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë me LRP.Nr.2702/2018.

Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, ndërsa kriteri i parcelës minimale prej 400m<sup>2</sup>, nuk është përmbushur pasi që Plani Rregullues konkretisht kësaj parcele kadastrale nuk i ka parashikuar riparcelim, mirëpo e ka trajtuar si parcelë ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, konstatohet se mund të pranohet si e tillë pra siç është prezantuar në planin e lokacionit

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, 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 13 të “Udhëzimi 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 kërkuuesi ka prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i zgjidhjes urbane i propozuar me projekt propozimin e ndërtesës është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, 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 dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

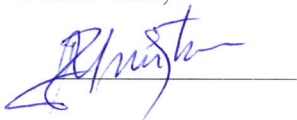
**Shtojcë:** Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koodinativ Kosovaref01, Dispozita urbanistike- plani i lokacionit me ndërtesë të planifikuar;

**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 – MMPH.

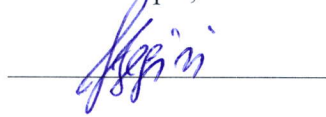
**I dorëzohet:** Kërkuuesit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, Kësaj drejtorie dhe Në dosje të lëndës.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02 – 0252961/18 DT. 17.12.2018**

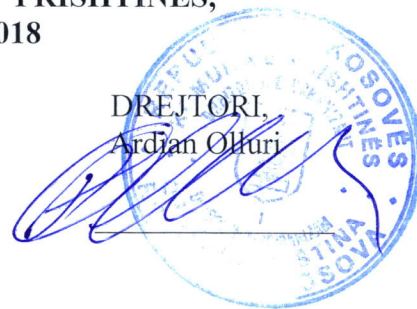
Zyrtare,  
Bahtie Uka,



U.D. Udhëheqëse e sektorit,  
Lindita Beqiri,



DREJTORI,  
Ardian Olluri









Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

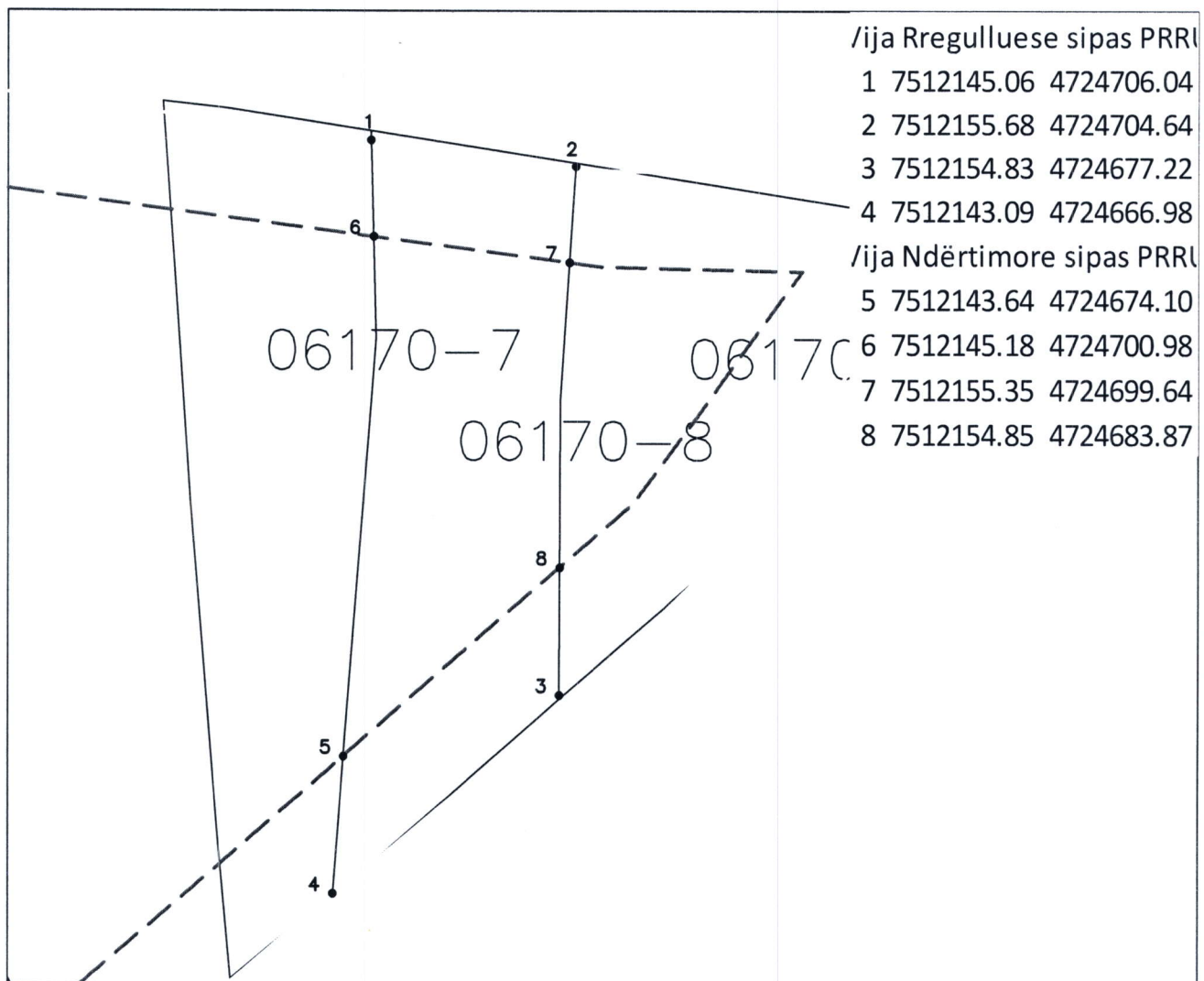
Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT



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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : \_\_\_\_\_

Prishtinë: 14.12.2018

Legjenda:

- — — — — Vija Rregulluese sipas PRRU
- — — — — Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale

