

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 & 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, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02 - 81953/25 dt.11.06.2025, (E-leja: KKN-00390) të pronarit Remzi Jonuzi nga Teperza për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare – **1 shtëpi “Tipi 1”** me P+1 në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 25.07.2025 merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore të pronarit Remzi Jonuzi nga Teperza, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 81953/25 dt.11.06.2025, (E-leja: KKN-00390) për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare - **1 shtëpi “Tipi 1”** me etazhitet P+1 në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale; **Nr.229-17**; ZK Çagllavicë.

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 për zgjerim të ndërtimit”;*

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informatë nga Planit Zhvillimor Komunal – PZHK” me referencë 04nr.350/01 – 18238/22 dt.07.02.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale, **Nr.229-17**, ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, etj., janë:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.229-17; S=400m²; Remzi Jonuzi “Arë e klasit 3”;
- **Totali i parcelës së trajtuar: S=400 m².**
- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekur nuk ka ndërtesa të ndërtuar gjegjësisht është e zbrazët ;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga të gjitha drejtimet veri – jug me disnivel ~0.20.m’;
- Qasja ekzistues e parcelës të lartcekur është përmes rrugëve lokale te kompleksit përmes parcelës kadastrale nr.1971-0 ZK Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` janë ndërtesa duke u ndërtuar dhe ndërtesa banimore ekzistuese;

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 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 / shtëpive familjare, raporti i ndërtesës 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;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 227-19 ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i 1 (një) ndërtese individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore – shtëpi familjare, është :
 - nr.229-17; $S=370m^2$;

Totali i sipërfaqes së parcelës ndërtimore: $S=370m^2$.

- Pjesët e parcelave të trajtuara për hapësira publike - jashtë vijës rregulluese, të parcelave ndërtimore të trajtuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, rrugë dhe trotuare për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare, janë:
 - nr.229-17; $S=30m^2$;
- **Totali i sipërfaqes jashtë vijës rregulluese – destinuar për infrastrukturë rrugore: $S=30m^2$.**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual / shtëpi familjare si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh,etj. (sipas projekt propozimit);

Ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare”Tipi 1 ”

Shtëpi e veçantë me sipërfaqe ndërtimore të përgjithshme $S=234m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

- Përdhesë - $S=127m^2$;
- Kati 1 - $S=107.0m^2$;
- Etazhiteti sipas PZHK-së është $I \div III$ etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit $P+I$);
- 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:
 $S=370 \times 0.3=111m^2$ / lejuar për parcelën /
 $S=370 \times 0.4=148m^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=127.00m^2$ / sipas projektit te propozuar/
 Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është:
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual / shtëpi familjare si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh,etj. (sipas projekt propozimit);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore në kuadër të kompleksit (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhesës ose suterrenit, sipas PZHK-së lejohet max.30%. Me aplikimin e pikës 3 të paragrafit I. dhe dispozitave tjera të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2014 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës:

“Tipi “1”:

$S=370 \times 0.6 = 222m^2$ / lejuar për parcelën /

$S=00.0 m^2$ / sipas projektit te propozuar /

Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, bazuar në Vendim 01nr.110-391 dt.1.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, është:

“Tipi “1”:

$S=370 \times 0.4=148m^2$ / lejuar për parcelën /

$S=607 \times 0.3=111m^2$ / sipas projektit te propozuar ne tokë dhe 10% ne kulëm /

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHD) sipas PZHK-së është $0.6 \div 0.8$ për parcelat ndërtimore, andaj trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=370 \times 0.6=222m^2$ / lejuar për parcelën /
 $S=370 \times 0.8=296m^2$ / lejuar për parcelën /
 $S=234m^2$ / sipas projektit propozuar/
- 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;

- 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, korridore, 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;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit lejohet max.1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara me Planin i situacionit – "zgjidhje urbane" dhe rrugët e brendshme të kompleksit;
- Për çdo shtëpi familjare, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit 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 ambientit për rreth;

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale: **Nr.229-17**; ZK Çagllavicë, pas ndarjes dhe bashkimit të tyre dhe formimi i parcelës ndërtimore do të realizohet sipas vijave rregulluese me rrugët e planifikuara dhe kufijve të parcelave ndërtimore sipas projekt propozimit - Planit të situacionit / "zgjidhja urbane" dhe Manuali e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për ndarjen/parcelimin e parceles kadastrale të lartcekur, sipas Manualit i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve. Ndarja e parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit duke u bazuar edhe në, Planin i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodetja i licencuar "GEO-GROUP" me numër të licencës nr.47, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. 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" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VII. 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, "Udhëzimit 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", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror", 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;
- 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 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;
- 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;

VIII. 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.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, 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);

IX. Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 229-17 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 klasës 3”, 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. 229-19 ZK Çagllavicë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara 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, 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 t’i ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=370 m². 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe 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 dhënien 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

& 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 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

Aplikuesi / pronari Remzi Jonuzi nga Teperza, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 81953/25 dt.11.06.2025, (e-leja: KKN-00390), ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare – **“Tipi 1”** me etazhitet P+1 në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 81953/25 dt.11.06.2025 (E-leja: KKN-00390) dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat: Nr.229-17 ZK Çagllavicë,*
- *Shkresa “Njoftimi Publik” e datës 19.06.2025 gjerë 23.06.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e njoftimit publik;*
- *Fotot e lokacionit me rrethinë;*
- *Informatë nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK 04nr.350/01 – 18238/22 dt.07.02.2022, lëshuar nga DPSZHQ;*
- *Fotokopja e letërnjoftimit të pronarit*
- *Incizimin gjeodezik të parcelave – “Situacioni i terrenit të parcelave kadastrale me rrethinë”, punuar nga gjeometri i licencuar “GEO-GROUP” me numër të licencës nr.47*
- *Projekt propozimi – Pojëkti konceptual dhe ai ideor i kompleksit dhe tipeve të ndërtesave individuale banimor – shtëpive familjare, hartuar nga “EKO Building Project” sh.p.k. nga Prishtina me Certifikatë të regjistrimit ARBK 811374454, dhe me projektues Blerina Tanushaj;*
- *Manuali i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar “GEO-GROUP” me numër të licencës nr.47;*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 81953/25 dt.11.06.2025, (E-leja: KKN-00390) 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, në mënyrë kronologjike konstaton se parcela kadastrale; **Nr.229-17**; ZK Çagllavicë, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, dhe sipas këtij plani kjo hapësirë është e destinuar “Zonë për zgjerim të ndërtimit”;

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, analizimit të Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe duke u bazuar në rregullativën 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 “Udhëzimit 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”, me datë 19.06.2025 është vendosur afishja “Njoftimi publik” e cila ka qëndruar gjer me datë 23.06.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuar dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku, e as nga pronarët e parcelave kadastrale fqinje, të cilat nuk janë pjesë e trajtimit me kushte ndërtimore.

Meqenëse parcela kadastrale nr. 299-17 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësive kadastrale, është evidentuar si kulturë “arë e klasës 3”, 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, 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, obligohen aplikuesit që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojnë këtë çështje, duke ju drejtuar me kërkesë kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, dhe e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, duke bërë edhe pagesën e kompensimit për atë ndërrim të destinimit, 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, sipas përshkrimit në pikën IX të këtij akti.

Sipas projekt propozimit të prezantuar për parcela kadastrale: Nr.229-17 ZK Çagllavicë, është me sipërfaqe totale prej $S=400.0m^2$, nga kjo gjegjësisht një pjesë e tyre me $S=370.0m^2$, formohet parcela ndërtimore – trajtohen në ndërtim, kurse pjesa prej $S=30.0m^2$ është planifikuar për infrastrukturë teknike të kompleksit (rrugë dhe trotuare etj.), të cilat sipërfaqe nuk do të trajtohet me këto kushte ndërtimore, do të parcelohen dhe mbeten me destinim infrastrukturës rrugore.

Sipas projektit konceptual, shtëpia individuale, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV. & V. të vendimit të kushteve ndërtimore, të cilat janë në harmoni me kriteret e PZHK-së dhe Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës/shtëpisë, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit. Bazuar në pikën 3, të paragrafit I. dhe dispozitave tjera të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2014, theksohet se shfrytëzimi i parcelës (për shputë të ndërtesës) mund të rritet për 10% nga ai i përcaktuar me dokumentin e planifikimit hapësinor, në këtë rast PZHK-ja. Andaj, edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, për ndërtesën individuale banimore / shtëpitë familjare të “Tipi1”, me P+1 e trajtuar me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, janë në harmoni me këto kriteret – parametra urban dhe vendimin e lartcekur.

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 Remzi Januzi në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-81953/25 dt.11.06.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “me nr. te parcelës 01971-0 Zk 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 ne raport me parcelën 00229-17, Zk. Çagllavicë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.*

Pas konstatimeve të lartë shënuara, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe projekt propozimi konceptual – Plani i situacionit / “zgjidhja urbane” e propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHK-së, Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.031-156871 dt.27.08.2013, me destinim “Zonë e propozuar për ndërtim”, dhe duke vendos sipas, vendosi që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpi familjare e veçantë 1 shtëpi- “**Tipi 1**” me etazhitet P+1, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, konkretisht në parcelën kadastrale; **Nr.229-17**; 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” me ndërtesa të planifikuara dhe Manuali i ndarjes të parcelës kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike.

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 – 81953/25 dt.11.06.2025 (e-leja:KKN-00390) dhe përmes **postës elektronike:** Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 81953/25 DT.25.07.2025

Zyrtari:
Shkurte Dalipi

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



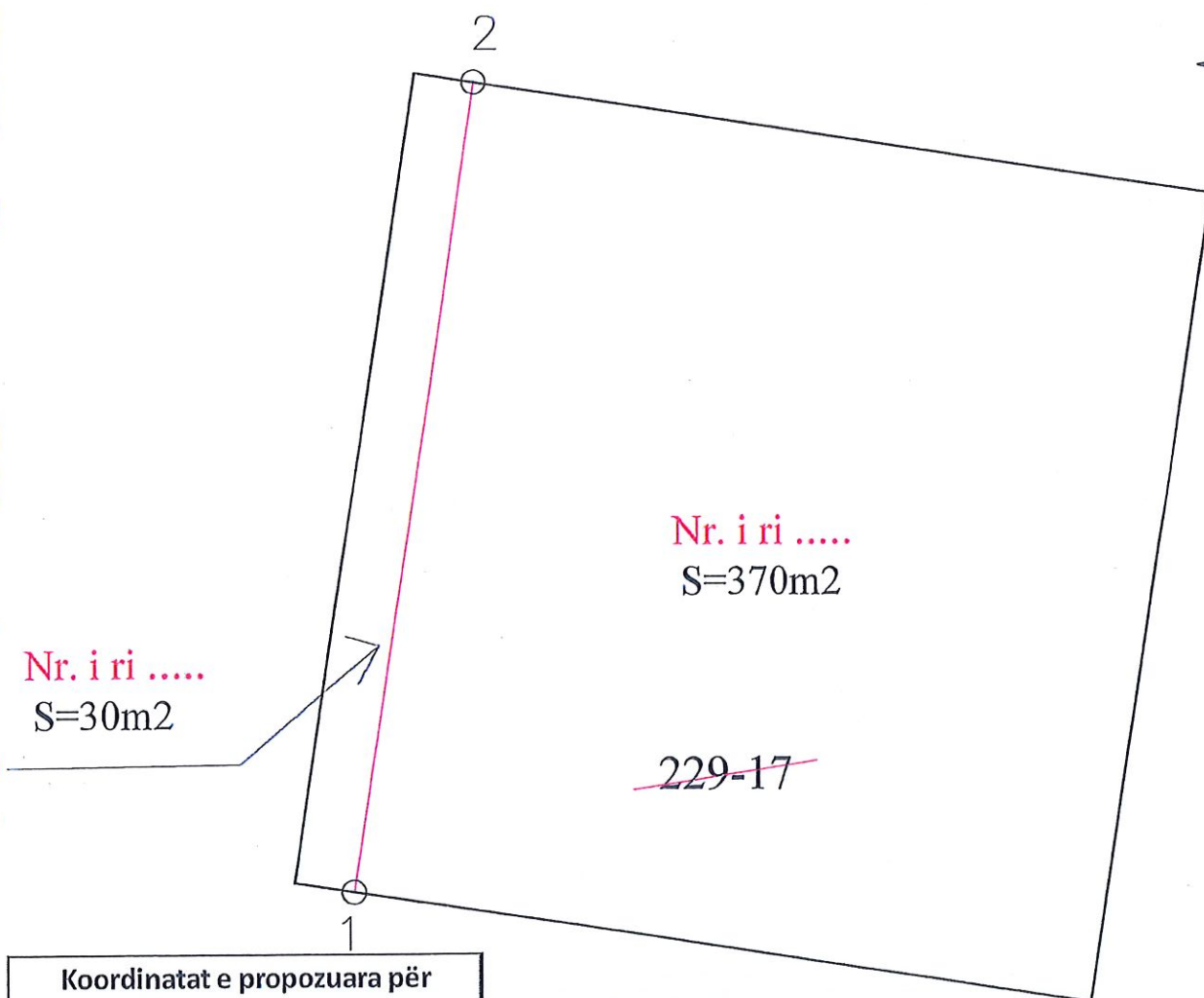
Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada-Government

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 229-17

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë Lloji i lëndës : ---

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim për Ndarje Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 250



Koordinatat e propozuara për
ndarjen e parcelës 229-17

Nr.	Y	X
1	7511260.903	4720328.794
2	7511263.913	4720348.564

Legjenda

— Parcela Kadastrale
— Vija rregullusse

Rilevoi / Snimio: Geo-Group sh.p.k
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ Ëme i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

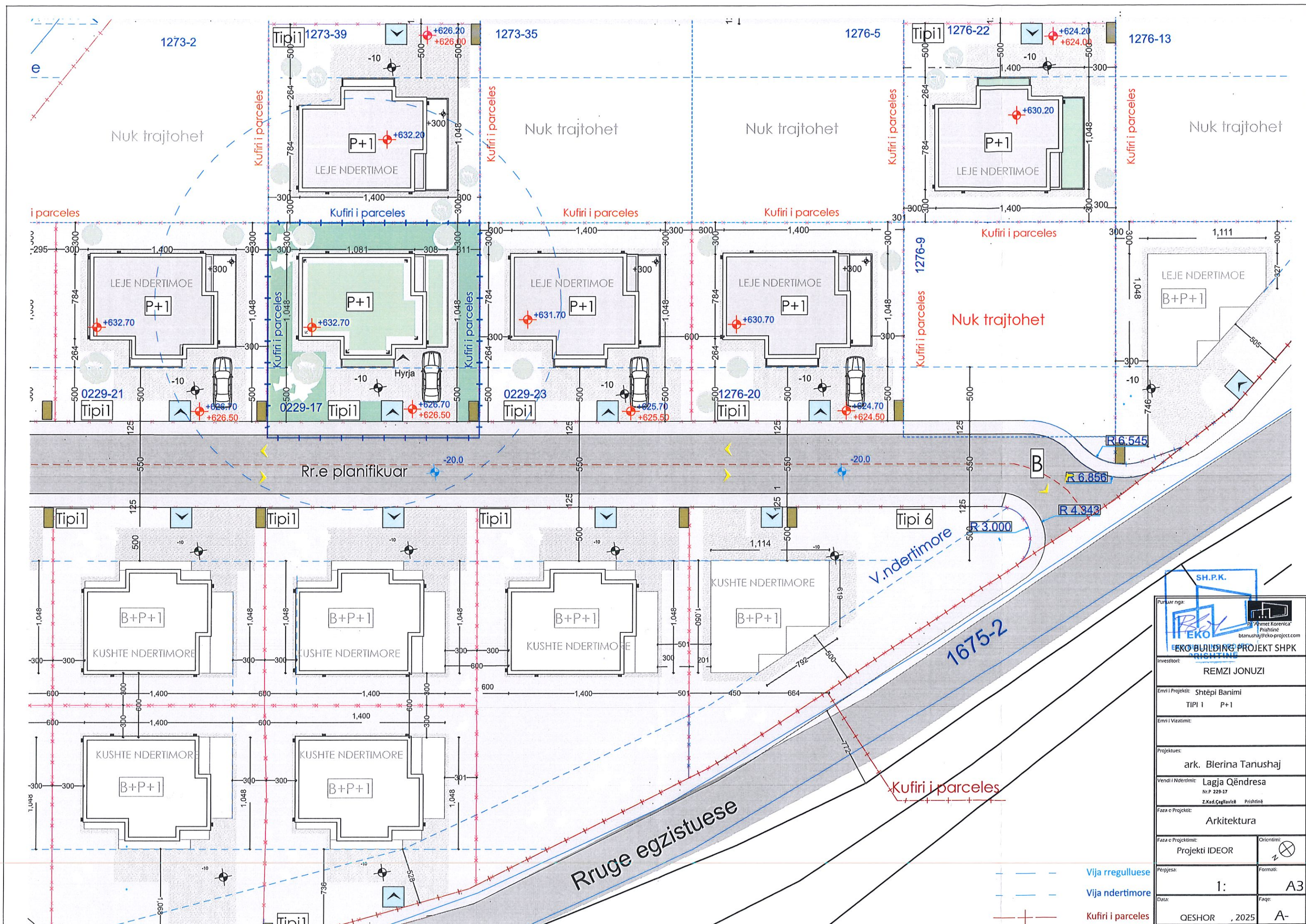
Data e piketimit : 23.07.2025

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ Ëme i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Punuar nga:  EKO BUILDING PROJECT SHPK	
Investitori: REMZI JONUZI	
Emri i Projektit: Shtëpi Banimi TIPI 1 P+1	
Emri i Vizatimit:	
Projektues: ark. Blerina Tanushaj	
Vendi i Ndërtimit: Lagja Qëndresa Nr.P. 229-17 Z.Kad.Çagllavicë Prishtinë	
Faza e Projektit: Arkitektura	
Faza e Projektimit: Projekti IDEOR	Orientimi: 
Perpjesa: 1:	Formati: A3
Data: QESHOR , 2025	Faqe: A-