

01-1898
522

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,22 & 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010,Udhëzimit Administrativ të MMPHI-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-71635/22 dt.31.03.2022, të aplikuesit/pronarit Ramadan Gashi, me adresë në Rr. Sadik Zeneli, SU4/4,F.6, Nr.29, Dardani, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore në hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe e Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 07.10.2025 merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Ramadan Gashi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-71635/22 dt.31.03.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1049-1,ZK Kolovicë.

II. Lokacioni/parcela kadastrale e lartcekur, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së në Prishtinë, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuuesi është informuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU", me referencë nr.04-350/01-247224/21 dt. 16.11.2021,të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të 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. 1049-1, ZK Kolovicë.....S=2060m², Ramadan Gashi ,“Arë e klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, është filluar ndërtimi i një ndërtese, me ç ‘rast ka intervenuar Drejtoria e Inspektionit- Prishtinë, në ndalimin e ndërtimit të ndërtesës ilegale;

- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Është prezantuar incizimi gjeodezik i situacionit të terrenit, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Geo- Consulting", SH.P.K., me numër unik identifikues 810795255, me numër licence 65, të bashkëngjitur ka listën e koordinatave të pikave të matura të ndërtesës së realizuar dhe të ndërtesës së planifikuar sipas këtij vendimi; konfirmohet se ndërtesa e filluar nuk i cenon kriteret dhe parametrat sipas planifikimeve urbane në fuqi PZHU-së. Me dokumentacionin ndërtimor-projektin ideor është miratuar koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore, si dhe organizimi dhe qasja në parcelën ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës/shtëpisë, raporti i sajë me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, dhe është miratuar prezantimi grafik, përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane", i bashkëngjitur vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe për hapësira gjelbëruese (ISGJ) (me gjelbërim të lartë dhe të ultë) dhe absorbues min. 40%, konform paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~0.50m', nga drejtimi perëndim-lindje;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, bëhet përmes rrugës ekzistuese e emërtuar Rr. Indrit Cara;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale/ndërtimore, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "situacioni i ngushtë", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Urban është P+2 etazhe, i propozuar dhe miratuar P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:

Ndërtesë me **$S = 490.0m^2$** , mbi tokë;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për "banim individual", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar).
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max.0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës, për pjesën e dedikuar për banim;

Ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare:

$$S = 1815.0 \times 0.30 = 544.5 m^2$$

$$S = 245.0m^2 / \text{sipas projekt propozimit} /$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës / shtëpisë në bazë / gabarit të bodrumit sipas PZHU-së nuk është e përcaktuar, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%. Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:

Ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare:

$$S = 1815.0 \times 0.60 = 1089m^2 / \text{lejuar sipas vendimit} /$$

$$S = 0m^2; / \text{sipas projekt propozimit} /$$

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;

Ndërtesë individuale banimore/shtëpi familjare:

$S=1815 \times 0.4=726m^2$ / lejuar sipas vendimit /.

$S\sim 1500.00m^2$; / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve –do të jenë:
jo më pak se 5m' për rrugë me gjerësi deri në 7m';
jo më pak se 7.5m' për rrugët me gjerësi 7÷15m';
jo më pak se 10m' për rrugët me gjerësi mbi 15m';
E propozuar/realizuar është në distancë ~9.72;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale- parcelës ndërtimore, është 0.75H, gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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 përdhës nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max. 1.20m';
- Për ndërtesës banimore/shtëpinë individuale të banimit të planifikohet min.1 vend parkim / shtëpi;
- Qasja ekzistuese dhe e planifikuar e parcelës kadastrale është në rrugën ekzistuese Rr. Indrit Cara;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vend parkim, për një njësi banimi;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

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 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"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse dhe të licencuar 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 përdhesë, 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 përdhesë 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. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 01049-1, ZK Kolovicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "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", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=1815m^2$, për parcelën kadastrale paguan këtë taksë veçmas pas parcelimit. 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.

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 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 kërkuarit;

VIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit 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 Rregulloren për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, 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, Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

IX. 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.

A r s y e t i m

Aplikuesi Ramadan Gashi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-71635/22 dt.31.03.2022, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe e Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-71635/22 dt.31.03.2022, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje të vërtetuar të Certifikatës së personit për njësitë kadastrale nr. P-71914034-01049-1 dhe P-71914034-01048-0, ZK.Kolovicë, dhe kopje e planit të njësisë kadastrale nr.1049-1 dhe 1048-0, ZK.Kolovicë;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-247224/21 dt. 16.11.2021, të lëshuar me dt.22.11.2021, përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm – Prishtinë;*
- *Manuali gjeodezik “Situacioni i gjeodezik në parcelën 1049-1 i punuar nga punuar nga kompania e licencuar gjeodete “Geo- Consulting”, SH.P.K., me numër unik identifikues 810795255, me numër licence 65, të bashkëngjitur ka listën e koordinatave të pikave të matura të ndërtesës së realizuar dhe të ndërtesës së planifikuar sipas këtij vendimi;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania VM Architecture Plus SH.P.K. me numër unik identifikues 810858839;*
- *Vërtetim i tatim paguesit; Letërnjoftimi i pronarit, gjeodetit;*

- *Autorizim për avokat Shefqet Hasimindi. 13.02.2025;*
- *Kopje e Aktvendim 09 nr.354/02-247067/21 të dt.25.02.2022, nga Drejtoria e Inspektionit;*
- *Kopje e Aktvendim 09 nr.354/02-247067/21 të dt.15.11.2021, nga Drejtoria e Inspektionit;*
- *Kopje e Vendim 14 nr.070/01-49934/22 të dt.05.04.2022, nga Komisioni për shqyrtimin e ankesave të ushtruar ndaj vendimeve të Drejtorisë së Inspektionit;*
- *Përgjigje në Ankesë me Nr.A-40/22 dt.16.02.2023, nga MMPHI-ja;*
- *Procesverbale nga zyrtarë të kësaj drejtorie të dt.15.04.2022 dhe 27.02.2025;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtorja e Urbanizmit dhe e Mjedisit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-71635/22 dt.31.03.2022, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësiror për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-së, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës me “situacioni i ngushtë” të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Aplikuesi-pronari Ramadan Gashi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-71635/22 dt.31.03.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale nr.01049-1,ZK Kolovicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, dhe konkretisht kjo hapësirë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”, i cili destinim është edhe destinim i synuar i kërkuar, bazuar në projektin konceptual- “zgjidhja urbane” dhe projektin ideor të prezantuar.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’ nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 26.05.2025 deri me datë 30.05.2025, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik.

Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” në aspektin e pozicionimit të ndërtesës, të organizmit të parterit, me rrugë, shtigje, vend parkime dhe hapësira gjelbëruese brenda parcelës ndërtimore, konstatohet se pozicionimi i ndërtesës është në harmoni me distancat e përcaktuara, dhe se plotëson kriterin e planifikimit urban në fuqi.

Sipas gjendjes në terren dhe incizimit gjeodezik nga kompania gjeodete e licencuar, konstatohet se është filluar ndërtimi shtëpisë, dhe është ndaluar zhvillimi i mëtejshëm i ndërtimeve nga Drejtoria e Inspektionit-Prishtinë. Në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit/ Prishtinë janë mbajtur shumë takime me palën dhe hartuesin e projektit dhe janë paraqitur kërkesat nga kjo drejtori se si mund të trajtohet rasti i kësaj kërkesë në vazhdim, në disa raste janë mbajtur procesverbale si me datë dt.15.04.2022 dhe 27.02.2025.

Me prezantimin e incizimit gjeodezik, të situacionit të terrenit, të punuar nga kompania gjeodete, ku është bashkëngjitur lista e koordinatave të pikave të matura të ndërtesës së realizuar dhe të ndërtesës së planifikuar sipas këtij vendimi, konfirmohet ndërtesa e filluar nuk i cenon kriteret dhe parametrat urban sipas planifikimeve në fuqi, konkretisht ky lokacion është në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë.

Me këtë vendim të bazuar në dokumentacionin ndërtimor-projektin ideor, është miratuar koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore, si dhe organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës/shtëpisë, raporti i sajë me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës,

dhe është miratuar prezantimi grafik, përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane", i bashkëngjitur vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe për hapësira gjelbëruese (ISGJ) (me gjelbërim të lartë dhe të ultë) dhe absorbues min. 40%, konform paragrafit II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në ndërtesën dhe në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vend parkimeve, në kuadër të parcelës ndërtimore, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ramadan Gashi në Kolovicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-71635/22 dt.31.03.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Indrit Cara" e cila rrugë është e parapare edhe me Planin Zhvillimor Komunal 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 01049-1, Zk. Kolovicë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës se planifikuar sipas Planit Zhvillimor Urban, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes ne kohën kur realizohet ajo sipas planit".

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkëngjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, 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 7 dhe 8 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", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me "situacioni i ngushtë", është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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: Plani i situacionit "Situacioni i ngushtë" me vijën ndërtimore dhe vijën rregulluese.

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

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE E MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-71635/22 DT.07.10.2025

Zyrtare,
Bahtie Uka



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



-  Rruga ekzistuese
-  Shtëpia e propozuar P+1 / Shputa
-  Pjesa e parcelës e përfshirë në infrastrukturën rrugore
-  Parcela 01049-1
-  Traseja e rrugës sipas PZHU

Emërtimi i Projektit:

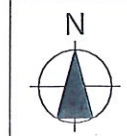
Shtëpi banimi P+1

Emërtimi i Fletës:

Qasja në rrugën ekzistuese

Investitori:

Ramadan Gashi



Fleta

P= 1:500

Zyra Projektuese:



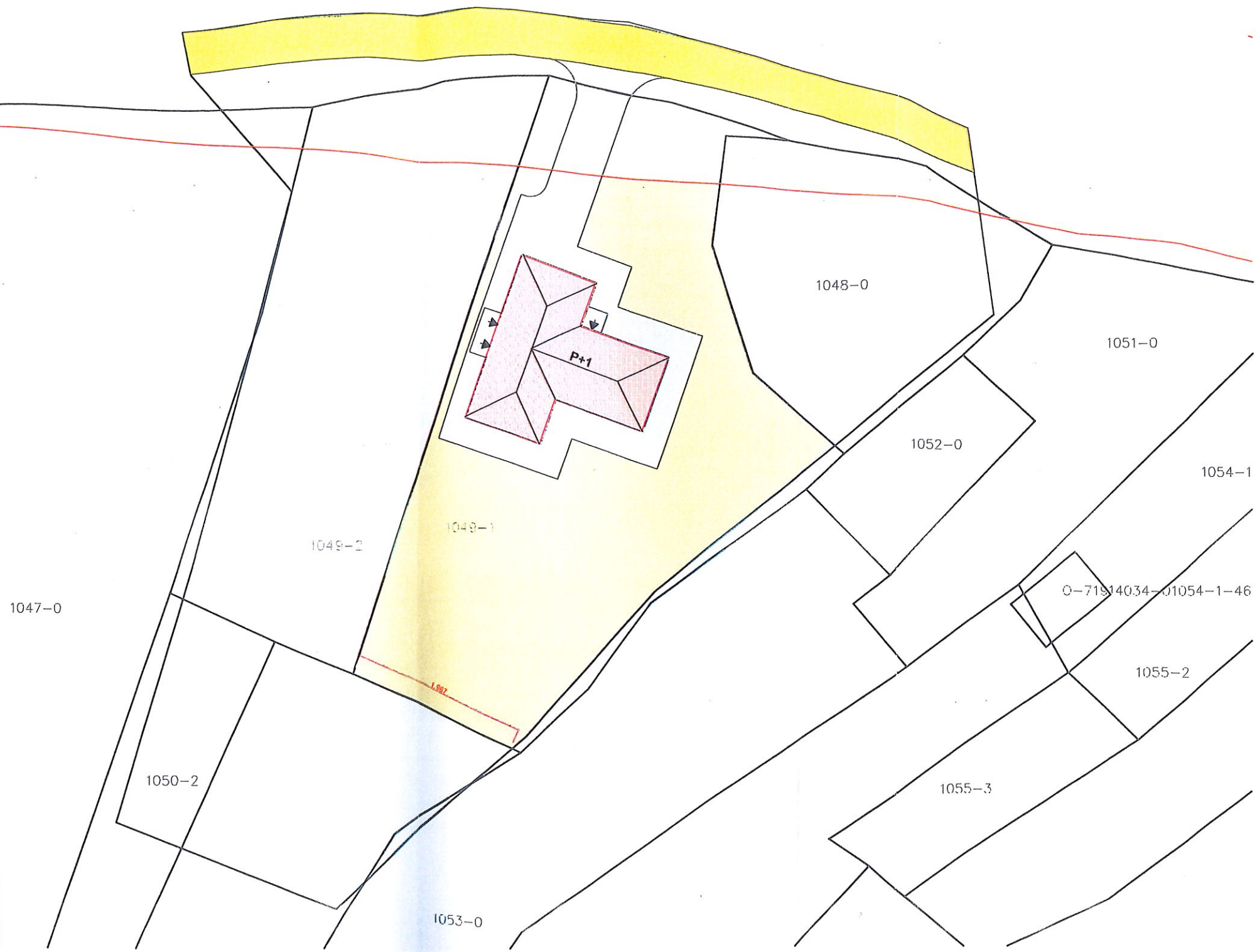
Rr. Fehmi Agani, Hyrja 52, Kati 1, Nr. 6
10 000 Prishtinë
Tel: +383 (0) 44 443 886
E-mail: vmarchitecture.plus@gmail.com

Projektuesit:

Ark. Krenar Mustiu



Data: __/__/__



Sipërfaqja e parcelës ekzistuese = 2060.20 m²
 Sipërfaqja e parcelës e përfshirë në infrastrukturën rrugore sipas PZHU-së = 245.10 m²
 Sipërfaqja e parcelës për shfrytëzim për ndërtim = 1815.10 m²
 Sipërfaqja e shputës së objektit të propozuar = 245 m² apo ISHP - 0.134 (e lejuar sipas PZHU-së 0.2 - 0.3)
 Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit = 490 m²
 ISPN - indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e propozuar 0.27-0.35 (e lejuar sipas PZHU-së 0.6-0.8)