

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	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, dhe 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 dhe 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05-350/02-41964/25 dt. 25.03.2025, (*sipas eLeja, KKN-00135*), në emër të aplikuesit/pronarit Rahim Dalipi me vendbanim në rr. “Sharrit” nr.10 në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore - shtëpi familjare në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 03.04.2026 merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Rahim Dalipi nga Prishtina, me vendbanim në Prishtinë, sipas kërkesës 05-350/02-41964/25 dt. 25.03.2025, (*sipas eLeja, KKN-00135*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore - shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 319-5 ZK Matëçan.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartëcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, 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*”.

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. 319-5 ZK Matëçan.....S=500m²..... Rahim Dalipi.....“Arë e klasës 5”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartëcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terren nga veriu drejt jugut ka një pjerrtësi prej ~ 3m është;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 319-5 ZK Matëçan, bëhet përmes parcelave kadastrale nr. 319-6 dhe 318-3 ZK Matëçan, me pronar/posedues privat, me gjendje faktike rrugë ekzistuese me kubëza “Sadik Bega”, e cila kyqet pastaj në parcelën kadastral 1416-0 ZK Matëçan me pronar/posedues privat me gjendje faktike dhe kadastrale “Infrastrukturë - Rrugë”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin shtëpisë individuale banimore - shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të “Planit Zhvillimor Urban” - PZHU-së,” në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti 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 si dhe në bazë të ‘Situacionit’ të parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është me destinim “Banim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira për parking, etj. *(sipas projektit konceptual të prezantuar)*;
- Etazhiteti sipas PZHU-së është I ÷ III etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1);
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale 319-5 ZK Matëçan planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
 - Sipërfaqe ndërtimore nëntokësore, **S=00.00m²**
Bodrumi / S = 00.00 m²
 - Sipërfaqe ndërtimore mbitokësore, **S = 168.3m²**
Përdhesa / S = 81.1m²
Kati i I-rë / S = 87.2m²
 - Sipërfaqe totale ndërtimore, **S = 168.3m²**
 - Etazhitet; **P+1**
- Pjesa e parcelës kadastrale nr. 319-5 ZK Matëçan e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është S = 500m².
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhesës ose suteranit, sipas PZHU-së, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 500m^2 \times 0.2 - 0.3 = 100 - 150m^2$ / lejuar sipas PZHU-së,
S = 81.1m² / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
 $S = 500m^2 \times 0.6$ (60%) = 300m² / sipas Vendimit të Kryetarit,/ *S = 0.00m² / sipas projekt propozimit;*
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 500m^2 \times 0.4 = 200m^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit,/ *S = 272.5m² / sipas projekt propozimit;/*
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është 0.6÷0.8. 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 - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 500 m^2 \times 0.6 - 0.8 = 300 - 400m^2$ / lejuar sipas PZHU-së,
S = 168.3m² / sipas projekt propozimit;
- 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 PZHU-së, distanca minimale në mes ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5xH. Te fasadat anësore dhe të pasme, pa hapje apo me hapje të kthinave sekondare, kjo distancë mund të

zvogëlohet apo të ndërtohet në kufi të parcelës, me pëlqim të vërtetuar nga pronari i parcelës fqinje. Në rastet kur ndërtohet në kufi, në atë fasadë nuk lejohen hapje;

- Qasja ekzistuese dhe ajo e planifikuar e parcelës kadastrale të lartëcekur, është përmes rrugës lokale, ekzistuese, gjegjësisht parcelës kadastrale nr. 319-5 ZK Matiçan.
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5.00 m` për rrugë me gjerësi deri në 7.00 m`;
 - jo më pak se 7.50 m` për rrugët me gjerësi 7.00÷15.00 m`;
 - jo më pak se 10.00 m` për rrugët me gjerësi mbi 15.00 m`;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

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 kyçe 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 kyçe nga “Termokos”-Ngrohja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale, 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. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – meqenëse parcela kadastrale nr. 319-5 ZK Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të 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, sipas Planit i situacionit – “Situacioni i ngjushë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej S=500m², 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 të 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 bashkëpronarët/investitorët. 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/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. 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.43/01-94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “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 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, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

X. 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Rahim Dalipi nga Prishtina, me kërkesën 05-350/02-41964/25 dt. 25.03.2025, (sipas eLeja, KKN-00135), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës së

Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë për kushte ndërtimore 05-350/02-41964/25 dt. 25.03.2025, (sipas eLeja, KKN-00135), dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 319-5 ZK Matiçan, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00319-5 ZK Matiçan, në emër të Rahim Dalipi, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit, Komuna e Prishtinës;
- Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 319-5 ZK Matiçan, i punuar nga gjeodeti Driton Haziri me nr. të licencës 177;
- Kopje e aktit noterial 'Autorizim' të Rahim Dalipi për Naim Matoshin me LRP.Nr. 1784/2025 para noteres Sevdije S. Krasniqi me datën 20.02.2025;
- Certifikata e regjistrimit të biznesit e "Arcadis" shpk me seli në Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 8108833736, dt.29.12.2008 me pronar Naim Matoshi, rr. "Shaqir Igrishta", Prishtinë.
- Dokumentacioni ndërtimor/projekti konceptual ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, formati pdf, i hartuar nga kompania projektuese "Arcadis" shpk;
- Fotografi nga gjendja ekzistuese e terrenit;

Drejtoria e Urbanizimit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05-350/02-41964/25 dt. 25.03.2025, (sipas eLeja, KKN-00135), dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, 319-5 ZK Matiçan, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, S=500m², përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesi.

Në vazhdim të procedurës, pas konstatimit se projekt propozimi është në harmoni me kriteret e Planit Zhvillimor Urban dhe me rregullativën tjetër ligjore në fuqi, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 13.05.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m², për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 17.05.2025. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas shqyrtimit të mëtejme të kërkesës 05-350/02-41964/25 dt.25.03.2025, (sipas eLeja, KKN-00135), projekt propozimit dhe dokumentacionit tjetër të prezantuar, është konstatuar se ka mangësi në projekt propozimin, përkatësisht kushtet ndërtimore të propozuara nuk janë në harmoni me kriteret urbane të përcaktuara me PZHU-në, si dhe mungon dokumentacioni i nevojshëm. Andaj, Drejtoria e Urbanizimit dhe Mjedisit, bazuar në konstatimet e lartcekura dhe në rregullativën ligjore, përkatësisht në nenin 21 pika 4 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, përmes shkresës zyrtare "Kërkesë për plotësim dokumentacioni", 05 Nr. 350/02-41964/25 dt.25.03.2025, (sipas eLeja, KKN-00135), të datës 26.05.2025, ka kërkuar dhe konstatuar, se për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes sipas kërkesës, duhet që dokumentacionin e prezantuar me projektin konceptual, ta harmonizojë me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe rregullativën ligjore në fuqi, sipas përshkrimit në shkresën zyrtare për plotësim dokumentacioni, brenda afatit prej 8 ditësh nga dita e pranimit të shkresës. Shkresa në fjalë është pranuar nga aplikuesi me datë 29.05.2025.

Aplikuesi, pas pranimit të shkresës për plotësim dokumentacioni, përmes kërkesës 05Nr.070/01-42224/26 dt. 24.03.2026, i ka prezantuar kësaj drejtorie, dokumentacionin e nevojshëm në harmoni me të gjitha kriteret e përcaktuara në Planin Zhvillimor Urban për lokacionin në fjalë prandaj, kjo drejtori ka vendosur të procedojë me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore.

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 të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Rrahim Dalipi, në Matiqan, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-41964/25 dt.25.03.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Sadik Bega” në Matiqan, për ndërtesën shtëpi individuale 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 319-5 Zk. Matiqan. Kyçja duhet të 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.”

Si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dhe në dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 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, nenit 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”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, kjo drejtori ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, 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”,

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-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05-350/02-41964/25 dt. 25.03.2025, (sipas eLeja, KKN-00135), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

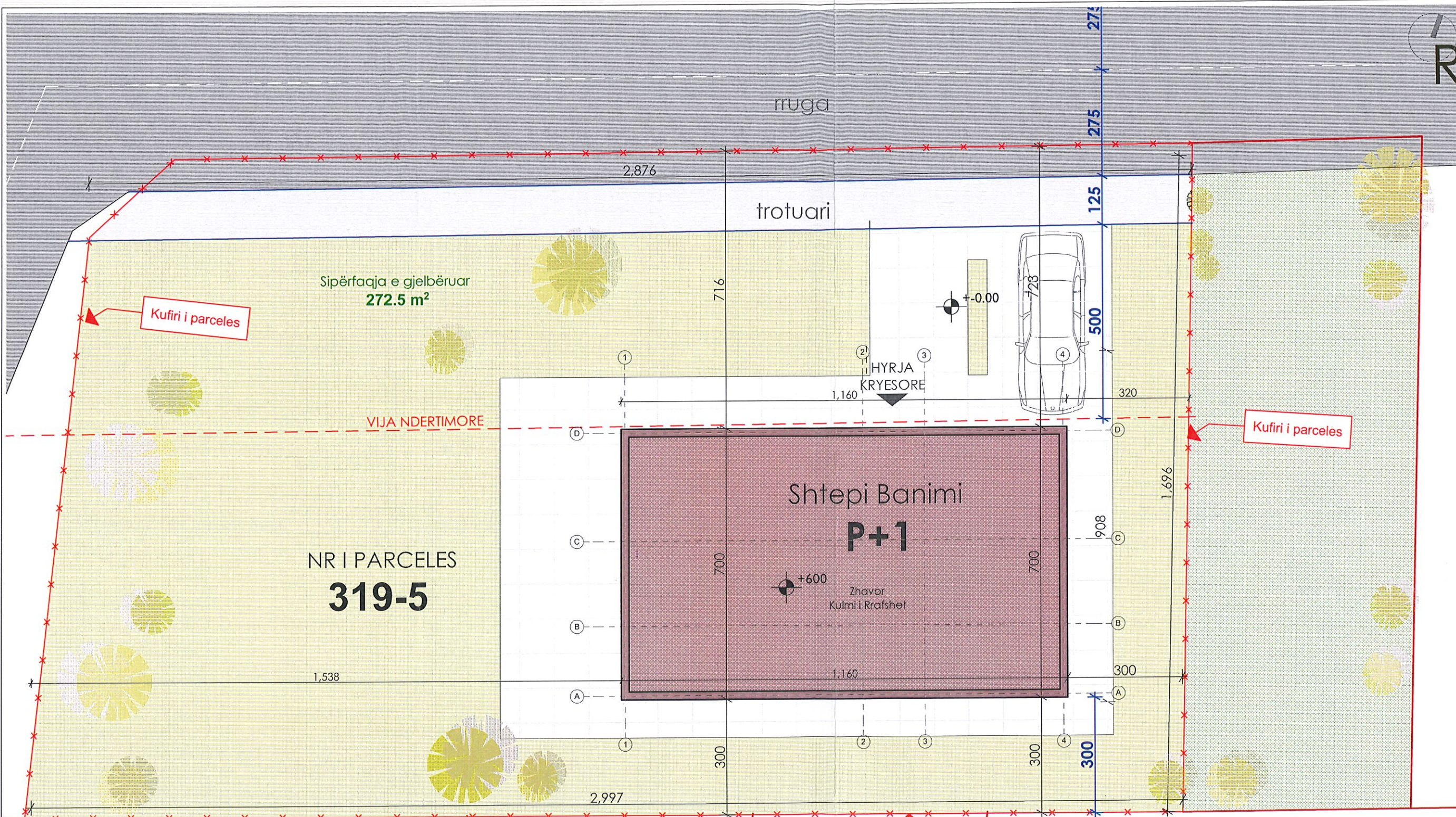
DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-41964/25 dt.03.04.2026

Zyrtari,
Flaka Ademi



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Shtëpi Individuale e Banimit P+1			
Llogaritja e Siperfaqeve te lejuara			
Koeficienti i shfrytëzimit të nentokës	0.5	Parcela no.	Sipërfaqja
Koeficienti i mbulimit të ngastres	0.3	319-5	500
Koeficienti i shfrytëzimit të kateve	0.8		
Smeritore per shpëtë dhe kate			0
Nivelet			Objekti 1 Njesia
Perdhesa			sipërfaqja m2
KATI 1			81.1 m2
			87.2 m2
Total mbitoka:			168.3 m2
TOTALI Mbi Toke			168.3 m2
Total Nderitim			168.3 m2
Treguesi i mbulimit të ngastres	0.3	500	150 m2
Sipërfaqja e Projektuar në bazë			81.1 m2
Treguesi i Sipërfaqeve të kateve	0.8	500	400 m2
Sipërfaqja e Projektuar			168.3 m2
STP (SH) < STL (SH) pra	168.3	<	400 m2

Page 1

Kufiri i parceles

Studio Projektuese: ARCADIS tel: 044 209 086	Investitor: Rrahim Dalipi	Faza: Arkitektura
IDA Naim Matoshi	Destinimi: Banim Individual	Faza e projektit: Paraprojekti
Nazif Anifi arch, Argjent Ferati arch, Besart Salihu arch, Mirlinda Miftari arch	Vendi: Prishtine	
Shtator, 2025	Parcela: 319-5	
www.studioarcadis.com	Pjesa e projektit: Zgjidhja e ngushte Urbane	
	Faqja:06	Perpjesa: 1:100

