



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština –Municipality of Prishtina



01-1586

Në bazë të dispozitave të nenit 21,22 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ 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, duke vendosur sipas kërkesës me nr. 05-350/02-0175506/17 dt. 19.07.2018 të pronarit **Feriz Ferizi** me shfrytëzues **Faik Ferizi** nga Prapashtica, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e shtallës dhe hambarit , në Prapashticë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative ne dt. 17.09.2018 merr këtë:

## V E N D I M

**I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE** pronarit Feriz Ferizi me shfrytëzues Faik Ferizi nga Prapashtica, sipas kërkesës nr. 05-350/02-0175506/17 dt. 19.07.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e shtallës dhe hambarit me etazhitet P+1,në parcelën kadastrale nr.00484-0, të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71912066-00484-0, Zona Kadastrale Prapashticë.

**II.** Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjendet në kuadër të **Planit Zhvillimor Komunal**, i miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr.031-156871 dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë jashtë zonës së shënuar ndërtimore të këtij fshati, mirëpo sipas kushteve për ndërtimin e ndërtesave në zonën rurale theksohet se “ në rastet specifike, mund të ndërtohen ndërtesa bujqësore dhe blegtorale edhe me thelle ne zonat rurale, me një trajtim të veçant nga sektorët përkatës te Komunës se Prishtinës ( Sektori për Mjedis, Drejtoria për Ekonomi etj.) pjesë e së cilës është edhe parcela kadastrale , nr.00484-0 ZK Prapashticë. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar,me shkresën “Informim-Pëlqim ”me nr.05-350-75407, dt.03.04.2015 të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit,Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit - Prishtinë.

### III. Gjendja ekzistuese

- Parcela kadastrale nr.00484-0 Z.K Prapashticë, ka sipërfaqe prej 10,473.0 m<sup>2</sup>, ka formë të çrregullt, e drejta pronësore-juridike është private (në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale), me shfrytëzim aktual është tokë bujqësore, arë e klasës së VII-të, është tokë pjesërisht e ndërtuar dhe me infrastrukturë, rrugë dhe elektrikë ;
- Terreni është kryesisht i pjerrët;
- Parcela kadastrale nr.00484-0 ZK Prapashticë qaset në rrugën lokale ekzistuese;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartëcekur ndodhen dy ndërtesa banimi dhe një objekt ndihmës.
- Në diametër prej 50 m' ka disa shtëpi individuale .

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e shtallës dhe hambarit, 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 të përshkruar në Planin e lokacionit, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës është objekt blegtoral, përkatësisht – shtalle dhe hambarë.
- Etazhiteti i ndërtesës të jetë P+1 (sipas propozimit të pronarit);
- Sipërfaqja e ndërtesës në bazën e përdhësës duhet të jetë 30 % e sipërfaqes së parcelës;
- Distanca në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore të jetë 3.00 m' - 5.00 m' ;
- Distanca në mes të ndërtesave të banimit individual është prej 5.00-10.00m'.

- Distanca e ndërtesës ekonomike prej shtëpive individuale të banimit duhet të jetë min prej 25-30m.
- Në kuadër të parcelës të parashihen min. dy (3) vendparkime për vetura;
- Arkitektura e ndërtesës së re t'i 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;

**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 nuk mund të bëhet pasi që "Termokosi"-Ngrohtorja e Qytetit nuk ka rrjetë në atë zonë.

**VI. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme
- Leja mjedisore, kërkohet nëse në lokalin afarist do të zhvillohet veprimtari që e ndotë mjedisin.

**VII. Për pajisje me leje ndërtimi, duhet të prezantoni:**

Pëlqimit nga Drejtorja e Bujqësisë, për ndërrim të destinimit, nga toka bujqësore në tokë për qëllime tjera, meqenëse, sipas certifikatës të njësisë kadastrale, parcela kadastrale është e evidentuar si tokë bujqësore, arë e klasës së VII-të.

## **Pëlqimin nga Drejtoria për Planifikim Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm – Sektori për Zhvillim të Qëndrueshëm, Komuna e Prishtinës;**

**VIII.** Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm. Njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore, dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

**VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr.00484-0 Z.K Prapashticë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “VII”, 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 të situacionit – “zgjdhja urbane” dhe e njëjta do të përfshijë ~ 400m<sup>2</sup> prej sipërfaqes së përgjithshme të parcelës. 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.

**IX. 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. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

**X. Pagesa e taksës administrative** për dhënien e lejes së ndërtimit, do të realizohet sipas “Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin 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.

**XI. 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.

## Ar sy e t i m

Aplikuesi Feriz Ferizi me shfrytëzues Faik Ferizi nga Prapashtica , me kërkesën nr. 05-350/02-0175506/17 dt. 19.07.2018, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e shtallës dhe hambarit, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë, pronari ka prezantuar: kopjen e planit të parcelës kadastrale nr.00484-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71912066-00484-0, Zona Kadastrale Prapashticë, shkresën "Informim - Pëlqim" me nr.05-350-75407, dt.03.04.2015 të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit - Prishtinë, Propozim projektin për kushte ndërtimore punuar nga N.N.P."Data Ing", kopjen e letërnjoftimit të pronarit dhe shfrytëzuesit të pronës, vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Faik Ferizit nr.166393/18/ dt.11.07.2018, Inçizimin Gjeodezik të punuar nga gjeodeti i licencuar. me nr. të licencës 179.Kontrata për shfrytëzimin e palujtshmërisë nga Feriz Ferizi për Faik Ferizin LRP.Nr.12857/18 Ref.2938/18.

Drejtorja e Urbanizmit bazuar në dokumentacionin e bashkangjitur, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, ka konstatuar se sipas nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 10,11,12 dhe nenit 13 të Udhëzimit Administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, ka konstatuar se janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar procedura e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë pune në lokacionin në fjalë (prej 07.09.2018 deri më 11.09.2018) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë Drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me caktimin e këtyre Kushteve ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre Kushteve Ndërtimore.

**Shtojcë:** Situacioni i gjërë dhe i ngushtë i lokacionit.

**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-ja.

**I dërgohet:** Kërkuesit, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**  
**05 Nr. 350-/02-0175506/18 dt. 17.09.2018**

Zyrtari,  
Mejrushe Sejdullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi

