



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës  
Opština Priština –Municipality of Prishtina

01-2022

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 dhe Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014 duke vendosur sipas kërkesës me nr. 05-350/03-243643/19 dt. 03.10.2019 të Enver Gërbeshi, Rr.Leka i Madh- Prishtinë, për riaplikim, përkatësisht rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendimin 05 nr.350/02-106751/19 dt.10.05.2019 për refuzimin e kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e auto larjes, me karakter të përkohshëm, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative me dt. 16.01.2020 merr këtë:

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

**I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE** pronarit Enver Gërbeshi, Rr.Leka i Madh- Prishtinë nga Prishtina, sipas kërkesës për riaplikim, përkatësisht rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendimin 05 nr.350/02-106751/19 dt.10.05.2019 për refuzimin e kërkesës për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme - auto larje, me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale me nr. 421-2 Zona Kadastrale Çagllavicë në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim".

**II. Lokacioni**, i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, gjendet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo parcelë gjendet në kuadër të bllokut urban **H**, përkatësisht parcelës ndërtimore **H-1, H-3, H-5**, e destinuar për ndërtim të mesëm. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar me "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", përmes sistemit online.

Kushtet Ndërtimore për ndërtimin e lokalit afarist me karakter të përkohshëm të lartëcekur caktohen bazuar në "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01.nr. 110-288305 dt.31.12.2014.

### III. Gjendja ekzistuese

- Parcela kadastrale nr. 00421-2 ka sipërfaqe prej 8,628m<sup>2</sup>, ka formë të rregullt, e drejta pronësore-juridike është private (në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës mbi të drejtat e pronës së paluajtshme), është tokë e pandërtuar urbane por me infrastrukturë: rrugë, ujësjellës, kanalizim dhe elektrikë .
- Terreni është i rrafshët;
- Parcela kadastrale ka qasje në rrugën ekzistuese.
- Parcela për të cilën caktohen këto kushte të ndërtimit është e zbrazët dhe nuk ka ndërtesë të ndërtuar në të.
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është afarist dhe banimor.
- Parcela kadastrale e lartëcekur gjendet në kuadër të bllokut urban **H-1, H-3, H-5** të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim".

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e lokalit afarist me karakter të përkohshëm, 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 lokal afarist, sipas projektit konceptual të prezantuar –Auto Larje.
- Distanca në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore të jetë min 5.00 m
- Shfrytëzimi i parcelës sipas gjendjes rregullores duhet të jetë max.40% ndërsa propozimi i palës është 23%. (sipas propozimit për ndarje të parcelës është:  $908.9m^2 \div 209.3m^2$  sipërfaqja e propozuar e ndërtesës),
- Etazhiteti i lejuar është P+0;
- Kota e nivelit të përdhësës nga niveli i trotuarit mund të jetë max.30 cm;
- Në kuadër të parcelës të parashihen vendëparkingje në bazë të standardeve për veprimtarinë përkatëse.
- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
- Bazamenti i objektit – themelet, mund të jenë nga betoni i armuar.
- Objekti me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohet nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si; hekuri, druri, plastika apo edhe ndonjë material i ngjashëm;
- Nuk lejohen elemente të muratuara dhe nga betoni për ndërtimin e objekteve;
- Distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës fqinjë sipas Planit Zhvillimor Urban është 0.50-0.75h. Kjo distancë mund të zvoglohet me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje.
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës kadastrale;
- Sipërfaqja gjelbëruese, në kuadër të parcelës së planifikuar për ndërtim është 40%.
- Në kuadër të parcelës të planifikohet hapja e një pusi, pasi që destinimi i objektit është autolarje.
- 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;

**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’’-Ngrohortorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**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 përdhësë, 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 përdhësë, 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 komunale.
- Pëlqimin për qasje deri në rrugën publike.

#### VII. Me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, pronari duhet të sigurojë:

- Deklaratën, se me shfuqizimin e lejes së ndërtimit nga organi kompetent për ndërtim i Komunës, objektin me karakter të përkohshëm do ta largoj në afat prej 8 (tetë) ditësh, me mjete vetanake'-deklarata e vërtetuar te noteri,
- **Në bazë të Urdhëresës për kufizimin e shfrytëzimit të ujit të pijshëm, nga Kryetari i Komunës dt. 15.01.2014, neni 2, nuk lejon asnjë person fizik/juridik të shfrytëzojë ujin e pijshëm, për larjen e automjeteve, andaj, në kërkesën për leje ndërtimore, kësaj Drejtorie duhet t'i prezantoni zgjidhje alternative për furnizim me ujë.**

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.

IX. **Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 00421-2 Z.K Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-Arë e klasës "4", 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 ndërtesa, sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane". 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.

X. **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 dhënie 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.





**XI. 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.

**XII. 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 **Enver Gërbeshi** nga Prishtina, me kërkesën nr. 05-350/03-243643/19 dt. 03.10.2019 i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme - auto larje, me etazhitet P+0, 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.00421-2, e evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00421-2 zona kadastrale Çagllavicë,
- Projektin konceptual për kushte ndërtimore punuar nga N.P. “Kosova Projekt Construction”,
- Kopjen e dokumentit të identifikimit të pronarit,
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr.106643/19 dt.10.05.2019, në emër të Enver Gërbeshi,
- Inçizimin Gjeodezik të punuar nga gjeodeti i licencuar Gëzim Halili me numër të licencës nr.149,
- Informim nga Plani rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", lëshuar nga DPSZHQ me nr. Ref.2157 dt.28.03.2019, përmes sistemit online,
- Vendimi nga Ministria e Infrastrukturës dhe Transportit me nr.ref.9572/2019 dt. 03.09.2019,
- Deklarata në emër të Mustafë Syla me nr.ref. LRP nr.3953/2019.

Drejtoria e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, ka konstatuar se propozimi për kushte ndërtimore është konform kriterëve të "Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01.nr. 110-288305 dt.31.12.2014 dhe sipas nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 10,11,12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, 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 në lokacionin në fjalë (prej 12.11.2019 deri më 16.11.2019). Meqenëse në këtë Drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim është vazhduar me procedurën për caktimin e Kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinorë 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 caktimin e këtyre Kushteve Ndërtimore sipas këtij Vendimi.

**Shtojcë:** Plani i situacionit

**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-/03-243643/19 dt. 16.01.2020



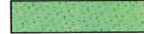







Zyrtari,  
Florim Krasniqi



u.d Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Prestreushi





Perpjësia: Nr.1 Fletës 02	
Formati: Dheletor, 2019	
Periudha e Projektimit: Situacioni i Ngushtë	
Përmbajtja e Fletës: ARKITEKTURA	
Faza e Projektit: Enver Gërbeshi	
Investitori: Rr.Magjistralja "Prishtine-Sjllan"	
Lokacioni: Objekti Montazhë P+0	
Emërtimi i Objektit: Nr.1 Fletës	
<b>PROJEKTI IDEOR</b>	
Eridona Kukriqi Çelid, MA	
	
	
<p>  Hapësirë gjërbësore   Rruga hyzësore   Objektet përbërëse   Gërratë llojshme - Përbërës   Kufiri i parcelave qmpe   Kufiri i parcelës   Vija e rregullimit   Vija e ndarësore e cështit </p>	
<p> LEOJENDAK:  SIPERFAQA E GJËRBERIMIT S=363.50 m2 (ISHGJ 41%)  SHFRITZUESHMERIA E TOKES (SHF 23%)  SHFRITZUESHMERIA E TOKES </p>	
<p> Shtesa cështit=209.30m2  P:421-2 Shtesa=908.90m2 </p>	
