



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 5 dhe 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-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, 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, duke vendosur sipas kërkesës me nr. 05-350/02-135211/24 dt.15.10.2024, të pronarit/subjektit juridik “**Ordinanca Stomatologjike Dent Fix**” shpk, me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ri të shtëpisë individuale të banimit, në lagjen Arbëri, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 07.11.2024, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit/subjektit juridik “**Ordinanca Stomatologjike Dent Fix**” shpk, me seli në Prishtinë, sipas kërkesës nr. 05-350/02-135211/24 dt.15.10.2024, për ndërtimin e ri, në gabaritin e ndërtesës ekzistuese të shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 6125-21 ZK. Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013. Bazuar në këtë plan kjo zonë është e paraparë për ndërtim individual, kurse kushtet ndërtimore caktohen në gabaritin e ndërtesës ekzistuese.

III. Gjendja Ekzistuese

- Në kuadër të parcelës kadastrale gjendet e ndërtuar shtëpia individuale e banimit, me etazhitet B+P+1, me sipërfaqe të shpëtës S=154 m², e cila shtëpi në masë të madhe është dëmtuar nga vjetërsia. Po ashtu në kuadër të parcelës janë zhvilluar punë ndërtimore pa u pajisur me leje përkatëse për ndërtim duke ndërhyr në objektin me leje ndërtimore, për të cilat punime Drejtoria e Inspeksionit ka vendosur shiritat duke ia ndaluar zhvillimin e punimeve.
- Terreni është i pjerrët në drejtimin perëndim- lindje;
- Parcela kadastrale ka qasje në rrugën ekzistuese publike;
- Në diametër prej 50 m` ka objekte ekzistuese të ndërtuara, në anën veriore shtëpi banimi me etazhitet P+1+K;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin të ri të shtëpisë së banimit, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit dhe gjendjes faktike në teren, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave 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 Plani i lokacionit – “Zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti i objektit është B+S+P+1;
- Sipërfaqja e objektit në planimetrin e përdhese të mbetet në gabaritin e ndërtesës ekzistuese e lejuar sipas lejes së vjetër ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të objektit të jetë banim;
- Qasja në objekt të jetë nga rrugët ekzistuese;
- Për shkak të pjerrtësisë së terrenit, kuota e nivelit të përdhese të jetë e njëjtë me kuotën e përdhese ekzistuese;
- 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 përshatet 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.
- Në kuadër të parcelës duhet të parashihen parkingjet sipas kriterëve të planit;
- Gjatë ndërtimit të objektit, objektet fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate.

V. Meqë për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori, nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Informatën mbi lokacionin – adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njesisë 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 ujë).
- Kurse, 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.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, 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;
- 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 përfshi 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;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", 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;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

VII. 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/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

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 bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, 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.

IX. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimet për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësiror, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Pronari/subjekti juridik “Ordinanca Stomatologjike Dent Fix” shpk, me seli në Prishtinë, sipas kërkesës nr. 05-350/02-135211/24 dt.15.10.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit caktimin e Kushteve Ndërtimore për ndërtimin e ri, në gabaritin e ndërtesës ekzistuese të shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 6125-21 ZK. Prishtinë.

Me kërkesë, është prezantuar dokumentacionin, si në vijim: kopjet e planit dhe çertifikatën e njësisë kadastrale, për parcelën kadastrale nr. 6125-21 ZK. Prishtinë; Inçizimin gjeodezik të punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me numër të licencës nr.09; Projektin e shtëpisë ekzistuese të nxerrur nga Arkivi Komunal-Prishtinë, Vizatimet e gjendjes ekzistuese dhe Projekt popozimin së bashku me dokumentacionin e kompanis projektuese ”Luka Architectur Studio ” shpk,; kopjen e letërnjoftimit të pronarit të biznesit; Cerifikata e rexhistrimit të biznesit “Ordinanca Stomatologjike Dent Fix” shpk, me seli në Prishtinë dhe fotografit nga tereni.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës 05-350/02-135211/24 dt.15.10.2024, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planit Zhvillimor Urban-PZHU, të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projektit konceptual të prezantuar, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Në procedurë të shqyrtimit të kërkesës 05-350/02-135211/24 dt.15.10.2024, për caktim të kushteve ndërtimore, analizimit të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar, është konstatuar se parcela kadastrale nr. 6125-21 ZK. Prishtinë, për të cilën është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, ku bazuar në këtë plan kjo zonë është e paraparë për ndërtim individual, mirëpo meqenëse zona në fjalë në gjendjen faktike është lagje e urbanizuar dhe e ndërtuar me shtëpi individuale për banim, pala ka paraqitur kërkesë për ndërtimin e ri, në gabaritin e ndërtesës ekzistuese të shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare pasi që shtëpia në masë të madhe është dëmtuar nga vjetërsia;

Kjo Drejtori po ashtu gjatë vizitës në teren ka konstatuar se pala ka filluar punë ndërtimore në teren pa u paisur me leje përkatëse nga kjo drejtori duke ndërhyrë në objektin ekzistues I cili ishte I ndërtuar me leje ndërtimore por në gjendje faktike shumë të demtuar;

Në ndërkohe pronari/subjekti juridik “Ordinanca Stomatologjike Dent Fix” shpk, me seli në Prishtinë, me kërkesës nr. 05-354/03-145037/24 dt.04.11.2024, I është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit për lejimin e rrënimin të ndërtimit në kuadër të parcelës kadastrale nr. 6125-21 ZK. Prishtinë, për realizimin e ndërtimit të ri në gabarit të shtëpisë ekzistuese;

Pas këtij konstatimi, kjo drejtori, vendosi të vazhdoj me procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë 05-350/02-135211/24 dt.15.10.2024, dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, 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, me datë 25.10.2024, është vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit, për ndërtim, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 30.10.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone, andaj është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (PZHU-së), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 5 dhe 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 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, ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe gjendjen faktike 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 -"zgjidhja urbane".

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-MMPHI-së.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05-350/02-135211/24 dt.15.10.2024.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02-135211/24 DT. 07.11.2024**



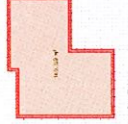


Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi

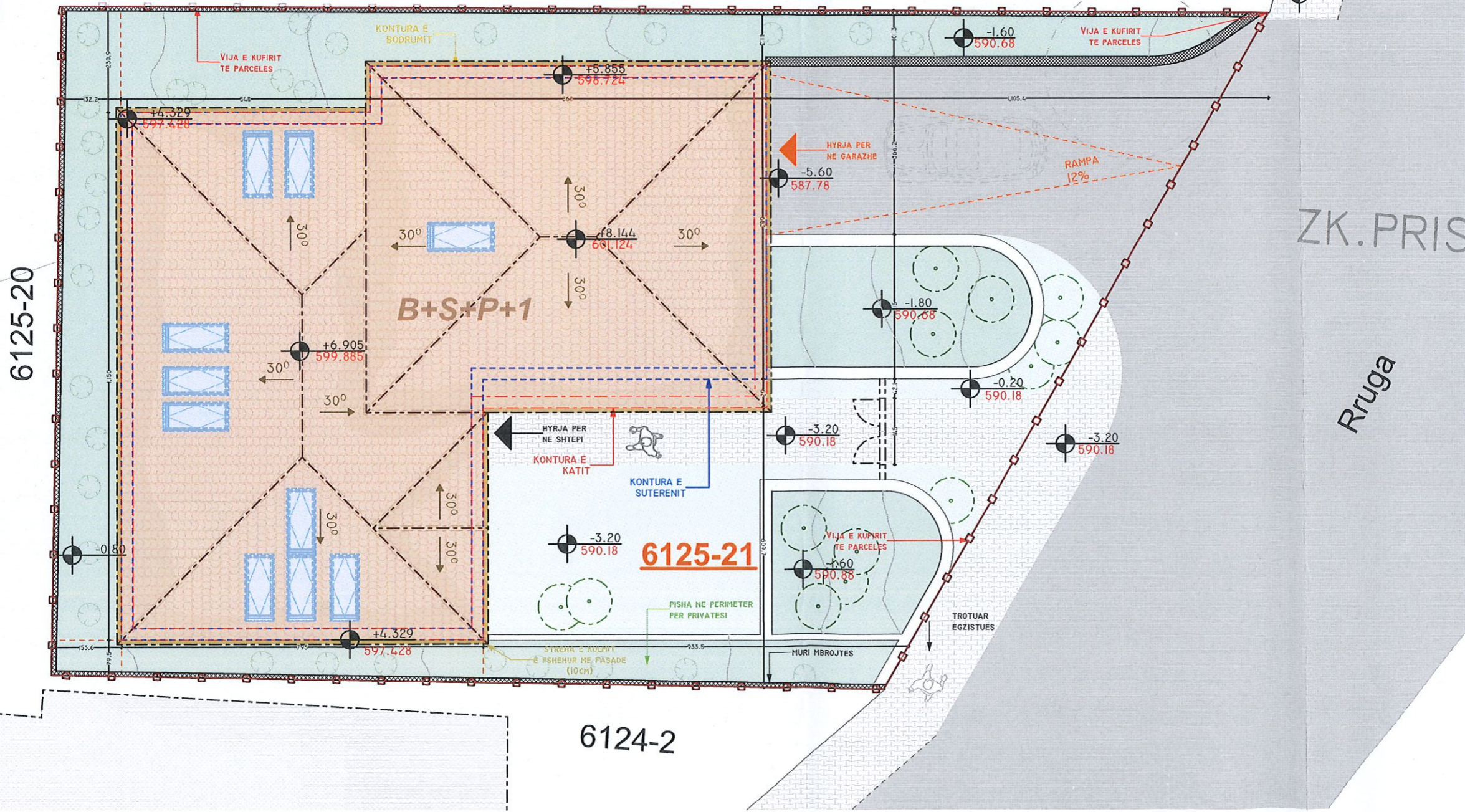
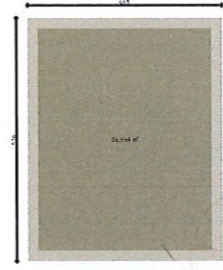
NDERTIMI SHTEPISE SIPAS THEMELEVE TE VJETRA
SIPERFAQJA E VJETER SIPAS KOPJES SE PLANIT ; VITI 1987 ;

SIPERFAQJA TOTALE = 333 M²
SHTEPI 154 M² --- OBORR 179 M²

DEMOLIMI I LOKALIT EGZISTUES
BRENDA PARCELES
ME DIM 4.63M X 5.76M = 26.67M²

-  SIPERFAQJA E BODRUMIT = 199.37M²
-  SIPERFAQJA E SUTERENIT = 136.31 M² / 2 = 68.16 M²
-  SIPERFAQJA E PERDHESES = 140 M²
-  SIPERFAQJA E KATIT 01 = 140 M²
-  SIPERFAQJA E GJELBERIMIT = 139.3M²

NDERTIMI SHTEPISE SIPAS THEMELEVE TE VJETRA
SIPERFAQJA E VJETER SIPAS KOPJES SE PLANIT ; VITI 1987 ;
SIPERFAQJA TOTALE = 333 M²
SHTEPI 154 M² --- OBORR 179 M²



PROIEKTUESI	
LUKA LUKA STUDIO	
PROIEKTI:	
Shtëpi B+S+P+1 ; ndërtim mbi themele të vjetra	
VENDI:	
PRISHTINE	
INVESTITORE:	
DENT FIX	
ARCH.:	
msc Lirik Uka	
NËNSHKRIMI:	
	
FAZA:	
ARKITEKTURA	
PËRMBATJA:	
Situacioni i gjere	
DATA:	PËRPIESA:
NENTOR, 2024	P = 1 : 100
ORIENTIMI:	FAQA:
	
	