



01-1996

Në bazë të nenit 18 e Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, nenit 14 Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 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, të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, të pronarit Naim Javori, rr. Nezim Berati Nr.7, në lagjen Emshir, Prishtinë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të njësisë së banimit në përdhësë, në hapësirë afariste, në ndërtesën individuale në rr. Nezim Berati Nr.7, në lagjen Emshir, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me dt. 03.03.2025, merr këtë:

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

**I. I Caktohen** kushtet ndërtimore pronarit Naim Javori nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-140613/24 dt. 25.10.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për lejimin e ndërrimit të destinimit, të përdorimit të hapësirës së banimit të njësisë së shtëpisë/përdhësia me sip. **81.28 m<sup>2</sup>** në hapësirë afariste, në kuadër të shtëpisë individuale me etazhitet P+3+NK, në rr. Nezim Berati Nr.7, në lagjen Emshir në Prishtinë.

**II.** Shtëpia individuale, me nr. të njësisë kadastrale të objektit O-71914059-2346-0, gjendet në lagjen “Emshir”, e cila sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria 2024-2032”, të miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr.350/01-75041/24 dt. 10.06.2024, është zonë e paraparë me destinim “Banim i lartë i përzier”.

**III. Gjendja ekzistuese:** Në bazë të dokumentacionit të prezantuar- certifikatën e njësisë kadastrale, skicave të gjendjes ekzistuese e të planifikuar të banesës dhe verifikimit të gjendjes faktike, Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se:

- Sipas certifikatës së njësisë kadastrale, shtëpia ka sipërfaqe prej 522.37m<sup>2</sup> ndërsa sip. e përdhësës **S=93.89 m<sup>2</sup>**.
- Shtëpia individuale ka etazhitet P+3+NK;
- Ndërtesa ka qasje direkte në rrugë publike, gjegjësisht në rrugën “Nezim Berati”;
- Njësia e banimit të shtëpisë individuale/ përdhësia përbëhet nga këto kthina: dhoma e ditës, kuzhina& tryezari, banjo, holli dhe shkallët dhe ballkoni;
- Lartësia e banesës dysheme-plafon është h=270cm;
- Niveli i dyshemesë së përdhësës është i ngritur nga niveli i trotuarit 40 cm;

**IV. Për caktimin e Kushteve Ndërtimore** për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste nga pika I e këtij Vendimi, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, u bazua në dokumentacionin e prezantuar, dhe në bazë të Neni 3, pika 1, paragrafi 1.5, nën paragrafi 1.5.4 të Ligjit të Ndërtimit, thuhet që, citoj “*ndryshim i projektit ekzistues sipas të cilit paraprakisht është lëshuar certifikata e shfrytëzimit*”;

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar të njësisë banesore të kësaj ndërtesë kërkojnë:

- Gjatë punëve ndërtimore të shndërrimit, duhet të ruhet forma, madhësia dhe konstrukcioni i hapësirës ekzistuese, dhe nuk lejohet intervenim në muret konstruktive të ndërtesës;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e kësaj ndërtesë, të cilës i ndërrohet destinimi i përdorimit, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;

- Prezantimi i dokumentacionit ndërtimor - projektit të gjendjes ekzistuese të shtëpisë individuale dhe projektin zbatues për shndërrimin e njësisë së banimit të shtëpsë në fjalë, i hartuar nga institut apo organizatë profesionale, i/e licencuar;
- Hyrja në hapësirën që planifikohet ti ndërrohet destinimi, nuk mund të jetë me e lartë se kuota e përdhësës, si dhe të bëhet nga ana e përparme e shtëpisë individuale, përkatësisht kah ballorja e njësisë banesore.
- Hyrja ekzistuese e ndërtesës për banorë nuk lejohet të shfrytëzohet më si qasje në hapësirën së cilës i ndërrohet destinimi. Dera hyrëse në këtë hapësirë nga hyrja ekzistuese, mbyllet;
- Nuk lejohet asnjë ndërhyrje në elementet konstruktive të objektit;

**V. Kycja 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, 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).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"- Ngrrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**VI. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV dhe V, në "Udhëzimin Administrativ të MMPH 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 duhet të përmbajë:

- Planin e lokacionit në përpjesë 1:200;
- Lokacionin e shtëpisë individuale në kuadër të zonës në përpjesë 1:200;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën ekzistuese dhe të planifikuar;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Projektet e instalimeve në ndërtimtari (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikes, ngrohjes, etj) me elaboratet e veçanta në CD për pëlqime nga KEDS dhe KUR "Prishtina" sipas përshkrimit në pikën V;
- Detalet 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..

**VII. 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.

## Arsyetim

Aplikuesi, Naim Javori nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-140613/24 dt. 25.10.2024 i është drejtuar kësaj Drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, ka prezantuar:

- Vendim për dhënien e certificates së legalizimit nr. 05-356-37297 te dt.04.04.2023
- Certifikatën e njësisë Kadastrale nr. O-71914059-2346-0, ZK Prishtinë,
- Kopja e planit nr. P-71914059-07648-12 dhe O-7194059-2346-0, ZK Prishtinë,
- Kopje e dokumentit të identifikimit.
- Projekti ideor, me përshkrim të punëve i hartuar nga “ESD-Construction” sh.p.k. me nr.811877771.
- Plani i situacioni i punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa me nr. Licence 09.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-140613/24 dt.25.10.2024, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni – blloku A3/ZSHP të Planit Rregullues të Hollësishëm “ Kalabria 2024-2032”, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 7648-12 ZK., Prishtinë, shtrihet në kuadër të bllokut A3/ZSHP të “Planit Rregullues të Hollësishëm “ Kalabria 2024-2032 ” i miratuar me me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr.350/01-75041/24 dt. 10.06.2024, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si “Banim i lartë i përzier”.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, dokumentacionit të bashkangjitur, po ashtu bazuar me Vendimin për dhënjen e certifikatës së legalizimit 05 nr. 356-37297 dt. 04.04.2023 dhe bazuar në kërkesë ky Organ, konstaton se, kërkuesi ka prezantuar të gjitha dokumentacionin e nevojshëm për të caktuar kushtet ndërtimore për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banimore në hapësirë afariste, në katin përdhësë me sip. të përgjithshme 93.89 m<sup>2</sup>, prej të cilave 81.28 m<sup>2</sup> shëndrrohet në afarizëm dhe 12.61 m<sup>2</sup> mbeten banim.

Drejtorja e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 05.12.2024. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 10.12.2024 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të dokumentacionit të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative dhe Neni 3, pika 1, paragrafi 1.5, nën paragrafi 1.5.4 të Ligjit të Ndërtimit., konstatoi 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 këtij Vendimi, për caktimin e kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Lokacioni i ndërtesës në orto foto, projekti ideor/ projekt propozimi.

**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.

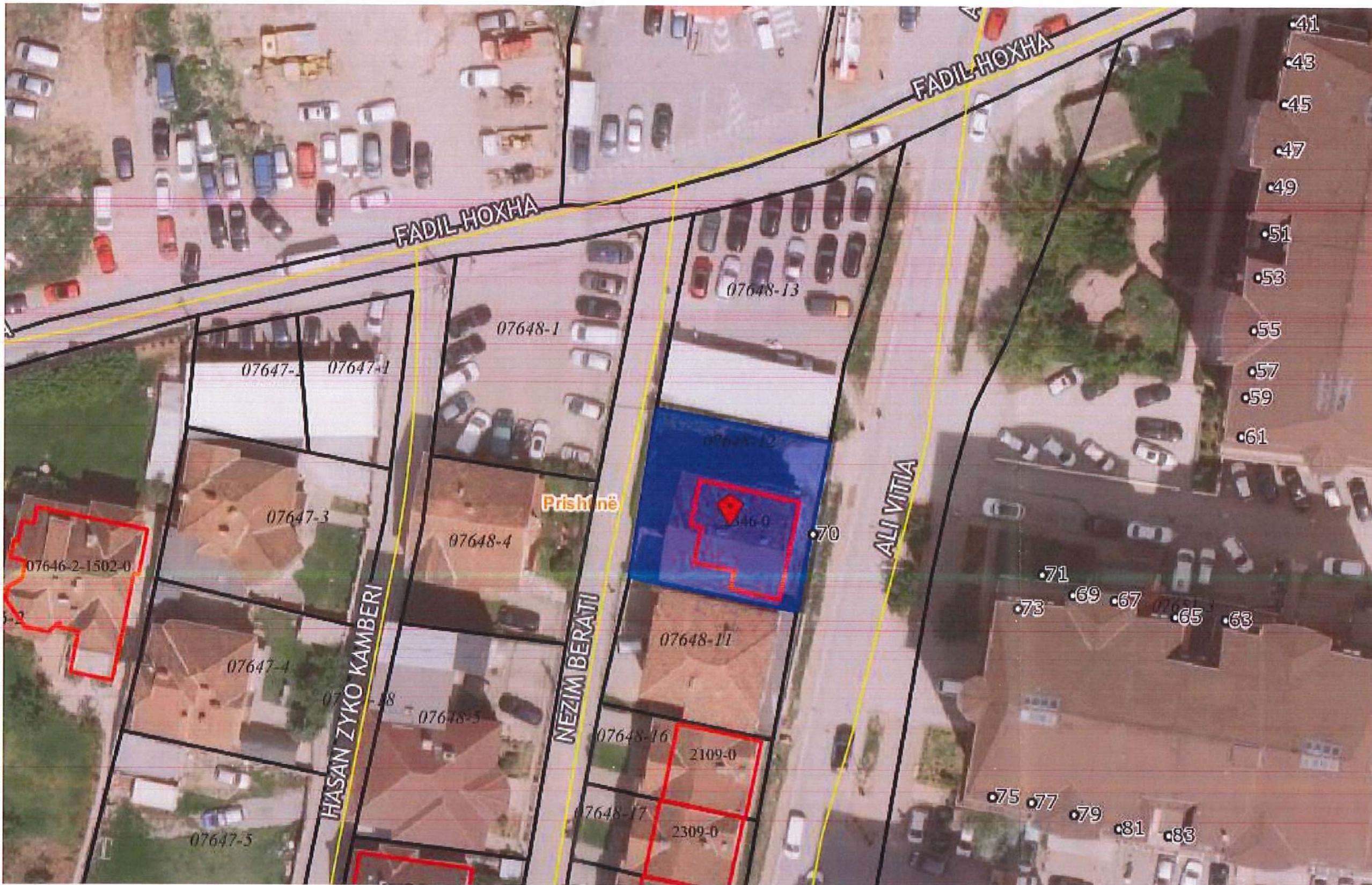
**Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet:** Kërkuesës; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

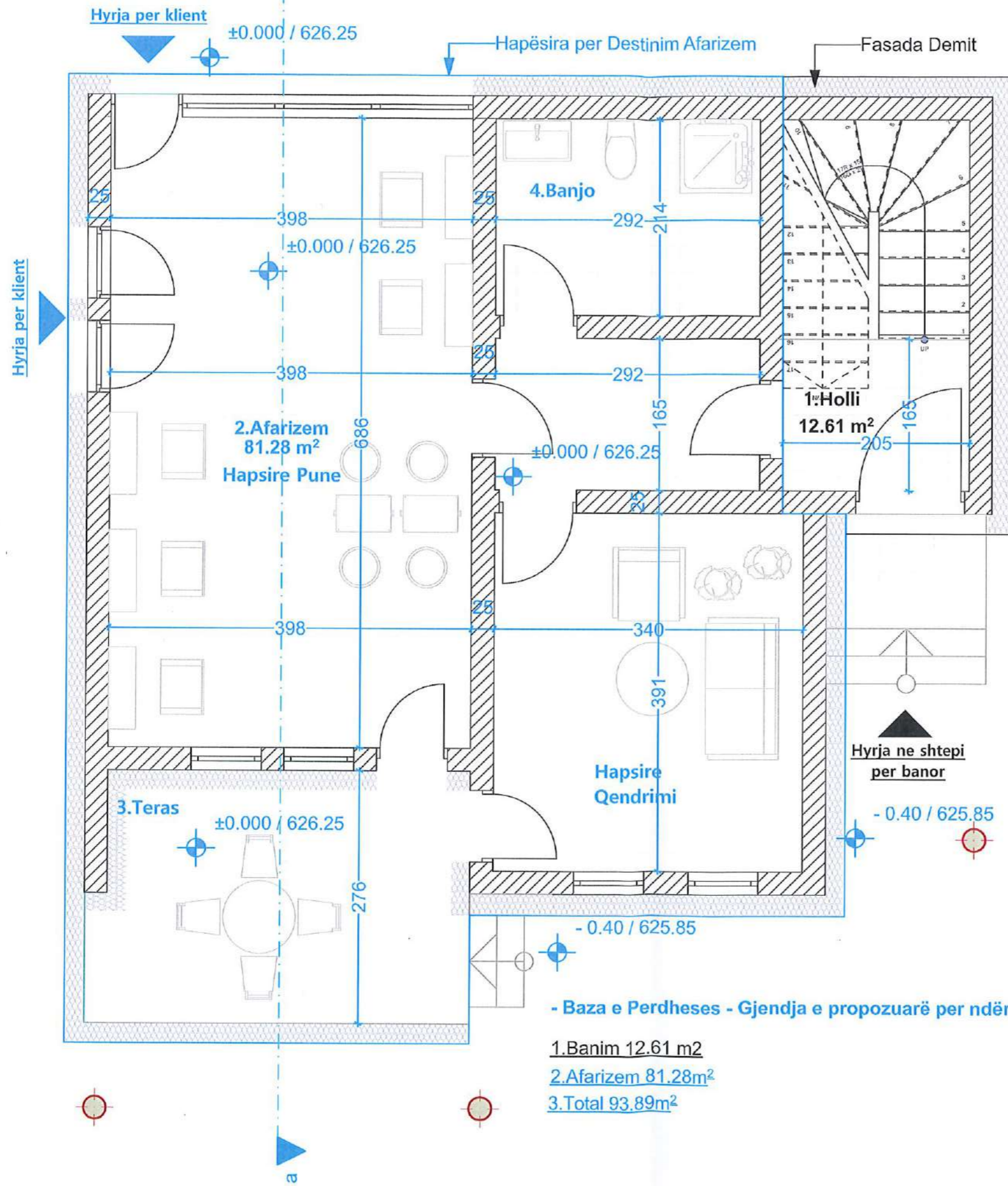
**Kopje elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Drejtorisë së Kadastrit.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 NR. 350/02-140613/24 DT. 03.03.2025**

Zyrtari,  
Shkurte Dalipi







ESD - construction sh.p.k



Rr. Hajrullah Abdullahu p.n  
Prishtinë  
Kosovë  
10000

**Emri i Projektit : Shtepi individuale / Ndërrim i Destinimit**

Rruga Nezim Berati, NR.7, Kalabri, Prishtinë, 10000

Statusi :

Ndërrim Destinimi

Faza :

ARKITEKTURA

Vizatimi :

Baza e Perdheses - e propozuar

Punuar :

B.Sc. Salih Hamzaj

Data :

Tetor 2024

Parcela : P-71914059-07648-12

Pronar : Naim Javori

Perpjesa :

P 1/50

Formati :

A3

Fleta :

02

Vula :

