



01-1525  
PRISHTINE  
REPUBLIKA E KOSOVË

	<p style="text-align: center;"><b>Republika e Kosovës</b> Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p style="text-align: center;"><b>Komuna e Prishtinës</b> Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p style="text-align: center;">PRISHTINA</p> 
---	--	--

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 nr. 350/02-143359/21 dt. 21.07.2021, në emër të aplikuesit/pronarit Halil Hoti nga fshati Dejnë, Komuna e Rahovec, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri (3) shtëpive individuale të banimore - shtëpi në varg, në rrugën “Pren Lleshi” në lagjen Bërnice e Epërme në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 24.03.2022, merr këtë:

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

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesit/pronarit Halil Hoti nga fshati Dejnë, Komuna e Rahovec, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-143359/21 dt. 21.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e tri (3) shtëpive individuale të banimore - shtëpi në varg, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, përkatësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme në Prishtinë.

**II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekur**, 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”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU-së”, me referencë nr. 04-350/01-27568/21 dt.11.02.2021, të lëshuar me dt. 15.02.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

**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. 962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme;....S=407 m<sup>2</sup>, S=415 m<sup>2</sup> dhe S=433 m<sup>2</sup>, ..... Halil Hoti..... “Arë e klasës 7”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht rrafshët me disnivel ~ 4.67m’, drejtimi jug-perendim;

- Qasja në parcelë kadastrale nr. 962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme, bëhet përmes rrugë ekzistuese "Pren Lleshi" me gjendje faktike rrugë e afsaltuar, me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

**IV. Plani i situacionit**-"zgjdhja urbane" e kompleksit me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare, si dhe me infrastrukturë përcjellëse, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar, përkatësisht janë propozuar 3 (tri) shtëpi individuale të banimore në varg - shtëpi familjare, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme, përkatësisht në kuadër "Planit Zhvillimor Urban" - PZHU- së," në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- a) **Shtëpi familjare – Shtëpia "1"** - nr. Parcelës, 962-5 – shtëpi e vargë, me etazhitet B+P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore  $S=385.47m^2$ , e shpërndarë nëpër etazhe: bodrumi me  $192.43 m^2$ , përdhesa me  $S=156.00 m^2$ , dhe kati I-rë (nënkulmi) me  $S=37.04 m^2$ ;
- b) **Shtëpi familjare – Shtëpia "2"** - nr. Parcelës, 962-6 – shtëpi e vargë, me etazhitet B+P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore  $S=385.47m^2$ , e shpërndarë nëpër etazhe: bodrumi me  $192.43 m^2$ , përdhesa me  $S=156.00 m^2$ , dhe kati I-rë (nënkulmi) me  $S=37.04 m^2$ ;
- c) **Shtëpi familjare – Shtëpia "3"** - nr. Parcelës, 962-7 – shtëpi e vargë, me etazhitet B+P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore  $S=385.47m^2$ , e shpërndarë nëpër etazhe: bodrumi me  $192.43 m^2$ , përdhesa me  $S=156.00 m^2$ , dhe kati I-rë (nënkulmi) me  $S=37.04 m^2$ ;

**V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore - shtëpi familjare, të planifikuara "Shtëpi në Varg", në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave- shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkinmet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjdhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është ndërtim individual;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore/sipërfaqe, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – "Shtëpia në Varg", janë:
  - nr. 962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme..... $S=1255 m^2$ ;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së Shtëpija në Varg, të jetë për banim individual/shtëpi familjare, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHU-së është I ÷ III etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit B+P+1);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës, sipas PZHU-së është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës. Me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme,

#### **Kompleksi i ndërtesave individuale - shtëpi familjare - "Shtëpi në Varg",**

##### **Shtëpi familjare – Shtëpia "1" - nr. Parcelës, 962-5**

- $S = 407 m^2 \times 0.2 (20\%) = 81.40 m^2$  /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
- $S = 407 m^2 \times 0.3 (30\%) = 122.10 m^2$  / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
- $S = 407 m^2 \times 0.4 (40\%) = 162.80 m^2$  / lejuar sipas vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të arkitekturës së qëndrueshme.
- $S = 156.00 m^2$ ; / 38.32 % sipas projekt propozimit/.

##### **Shtëpi familjare – Shtëpia "2" - nr. Parcelës, 962-6**

Faqe 2 prej 8

- $S = 415 \text{ m}^2 \times 0.2 \text{ (20\%)} = 83.00 \text{ m}^2$  /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
- $S = 415 \text{ m}^2 \times 0.3 \text{ (30\%)} = 124.50 \text{ m}^2$  /lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
- $S = 415 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ (40\%)} = 166.00 \text{ m}^2$  / lejuar sipas vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të arkitekturës së qëndrueshme.
- $S = 156.00 \text{ m}^2$ ; / 37.59 % sipas projekt propozimit/.

**Shtëpi familjare – Shtëpia “3” - nr. Parcelës, 962-7**

- $S = 433 \text{ m}^2 \times 0.2 \text{ (20\%)} = 86.60 \text{ m}^2$  /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
- $S = 433 \text{ m}^2 \times 0.3 \text{ (30\%)} = 129.90 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
- $S = 433 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ (40\%)} = 173.20 \text{ m}^2$  / lejuar sipas vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të arkitekturës së qëndrueshme.
- $S = 156.00 \text{ m}^2$ ; / 36.03 % sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit. Sipas planit të situacioni-zgjidhja urbane, ndërtesat e planifikuar ka sipërfaqe shfrytëzuese nëntokësore.

**Shtëpi familjare – Shtëpia “1” - nr. Parcelës, 962-5**

- $S = 407 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ (60\%)} = 244.20 \text{ m}^2$  /sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës
- $S = 192.43 \text{ m}^2$  / 47.28 % sipas projekt propozimit/.

**Shtëpi familjare – Shtëpia “2” - nr. Parcelës, 962-6**

- $S = 415 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ (60\%)} = 249.00 \text{ m}^2$  /sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës
- $S = 192.43 \text{ m}^2$  / 46.36 % sipas projekt propozimit/.

**Shtëpi familjare – Shtëpia “3” - nr. Parcelës, 962-7**

- $S = 433 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ (60\%)} = 259.80 \text{ m}^2$  /sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës
- $S = 192.43 \text{ m}^2$ ;  $\text{m}^2$  / 44.44 % sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), 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:

**Shtëpi familjare – Shtëpia “1” - nr. Parcelës, 962-5**

- $S = 407 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ (40\%)} = 162.80 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit
- $S = 297.90 \text{ m}^2$ , / sipas projekt propozimit/.

**Shtëpi familjare – Shtëpia “2” - nr. Parcelës, 962-6**

- $S = 415 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ (40\%)} = 166.00 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit të Kryetarit
- $S = 313.07 \text{ m}^2$ , / sipas projekt propozimit/.

**Shtëpi familjare – Shtëpia “3” - nr. Parcelës, 962-7**

- $S = 433 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ (40\%)} = 173.20 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit
- $S = 307.44 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, është 0.6-0.8 (60% - 80%). Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrume dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

**Shtëpi familjare – Shtëpia “1” - nr. Parcelës, 962-5**

- $S = 407 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ (60\%)} = 244.20 \text{ m}^2$  /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
- $S = 407 \text{ m}^2 \times 0.8 \text{ (80\%)} = 325.60 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
- $S = 385.47 \text{ m}^2$ , me sipërfaqe mbitokësore  $S = 193.04 \text{ m}^2$  dhe sipërfaqe nëntokësore  $S = 192.43 \text{ m}^2$ , duke mos llogaritur sipërfaqen që zë termoizolimi./sipas projekt propozimit;

**Shtëpi familjare – Shtëpia “2” - nr. Parcelës, 962-6**

- $S = 415 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ (60\%)} = 249.00 \text{ m}^2$  /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
- $S = 415 \text{ m}^2 \times 0.8 \text{ (80\%)} = 332.00 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,

- $S=385.47 \text{ m}^2$ , me sipërfaqe mbitokësore  $S=193.04 \text{ m}^2$  dhe sipërfaqe nëntokësore  $S=192.43 \text{ m}^2$ , duke mos llogaritur sipërfaqen që zë termoizolimi./sipas projekt propozimit;

#### **Shtëpi familjare – Shtëpia “3” - nr. Parcelës, 962-7**

- $S = 433 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 259.80 \text{ m}^2$  /lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së,
- $S = 433 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 346.40 \text{ m}^2$  / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së,
- $S=385.47 \text{ m}^2$ , me sipërfaqe mbitokësore  $S=193.04 \text{ m}^2$  dhe sipërfaqe nëntokësore  $S=192.43 \text{ m}^2$ , duke mos llogaritur sipërfaqen që zë termoizolimi./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;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme, bëhet përmes rrugë ekzistuese “Pren Lleshi” me gjendje faktike rrugë e afsaltuar, me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë” dhe përmes rrugëve të brendshme të planifikuara të kompleksit, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca dhe *“sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të “ngastrës”- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm”*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë  $0.5 \times H$  (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë;
  - jo më pak se  $5 \text{ m}'$  për rrugë me gjerësi deri në  $7 \text{ m}'$ ;
  - jo më pak se  $7.5 \text{ m}'$  për rrugët me gjerësi  $7-15 \text{ m}'$ ;
  - jo më pak se  $10 \text{ m}'$  për rrugët me gjerësi mbi  $15 \text{ m}'$ ;
- 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 ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës 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 derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

**IV. 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”-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**V. 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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi" të MMPH nr.03/2016 dt.04.11.2016 bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, 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.
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

**VI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 7", 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 Plani i situacionit – "Situacioni i ngjushhtë", dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej S=407 m<sup>2</sup>, S=415 m<sup>2</sup> dhe S=433 m<sup>2</sup>. 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.

**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 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 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 kërkuesit/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 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

Aplikuesit/pronarit Halil Hoti nga fshati Dejnë, Komuna e Rahovec, me kërkesën 05 nr. 350/02-143359/21 dt.21.07.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri (3) shtëpive individuale të banimit - shtëpis në varg, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë për kushte ndërtimore 05 nr. 350/02-143359/21 dt.21.07.2021, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914013-00962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme, në emër të pronarit Halil Hoti, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës; (kopje të vërtetuara nga origjinali, i përpiluar dhe noterizuar te noteri Burim Z. Xhemajli, në rr “Rexhep Luci” nr.9/6 në Prishtinë, LRP.Nr. 3498/2021, dt. 27.07.2021, Certifikatë);
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Halil (Hajredin) Hoti, nr. 143121/21 dt. 21.07.2021;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Halil Hoti;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU”, me referencë nr. 04-350/01-27568/21 dt.11.02.2021, të lëshuar me dt. 15.02.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme, i punuar nga gjeodeti i licencuar Atdhe Buzhala, me nr. të licensës 178.
- Fotot e lokacionit;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesave shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë në varg, dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “BAUTRADE” sh.p.k, nga Rahovec, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810734154;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-143359/21 dt. 21.07.2021, për kushte ndërtimore, shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur me kërkesë, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcelat kadastrale nr. 962-5, 962-6 dhe 962-7 ZK Bërnice e Epërme, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim individual", duke përfshirë edhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së vendosjes së çështjes administrative;

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, kjo drejtori me datë 12.10.2021 ka 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 pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, 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 16.10.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, konkretisht dispozitat për zbatim të tij, konstatohet se për destinimet "Ndërtim individual", lejohet ndërtimi i ndërtesave me I+III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.2÷0.3 dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.6÷0.8. njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është I+1.5H, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht 0.5÷0.75H, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Planin i situacionit – "Projektit konceptual" të prezantuar, gjithashtu është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban.

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

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Halil Hajredin Hoti, Zk Bernice e eperme, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-143359/21 dt.21.07.2021, kycja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 1505 Zk. Bernice e epërme, e cila rrugë është e paraparë edhe me planin zhvillimor komunal, për tre ndërtesat banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+P+N, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohen si te tilla. Kycjet duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes dhe në kohën kur realizohet ajo".*

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, 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 nenin 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 7 dhe 8 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, 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:** Planit 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.

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-143359/21 dt. 21.07.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 NR. 350/02-143359/21 dt. 24.03.2022**

Zyrtari,  
Ardian Zymeri



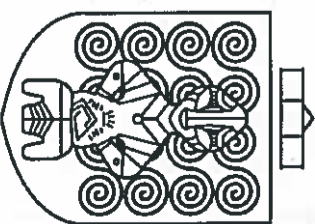
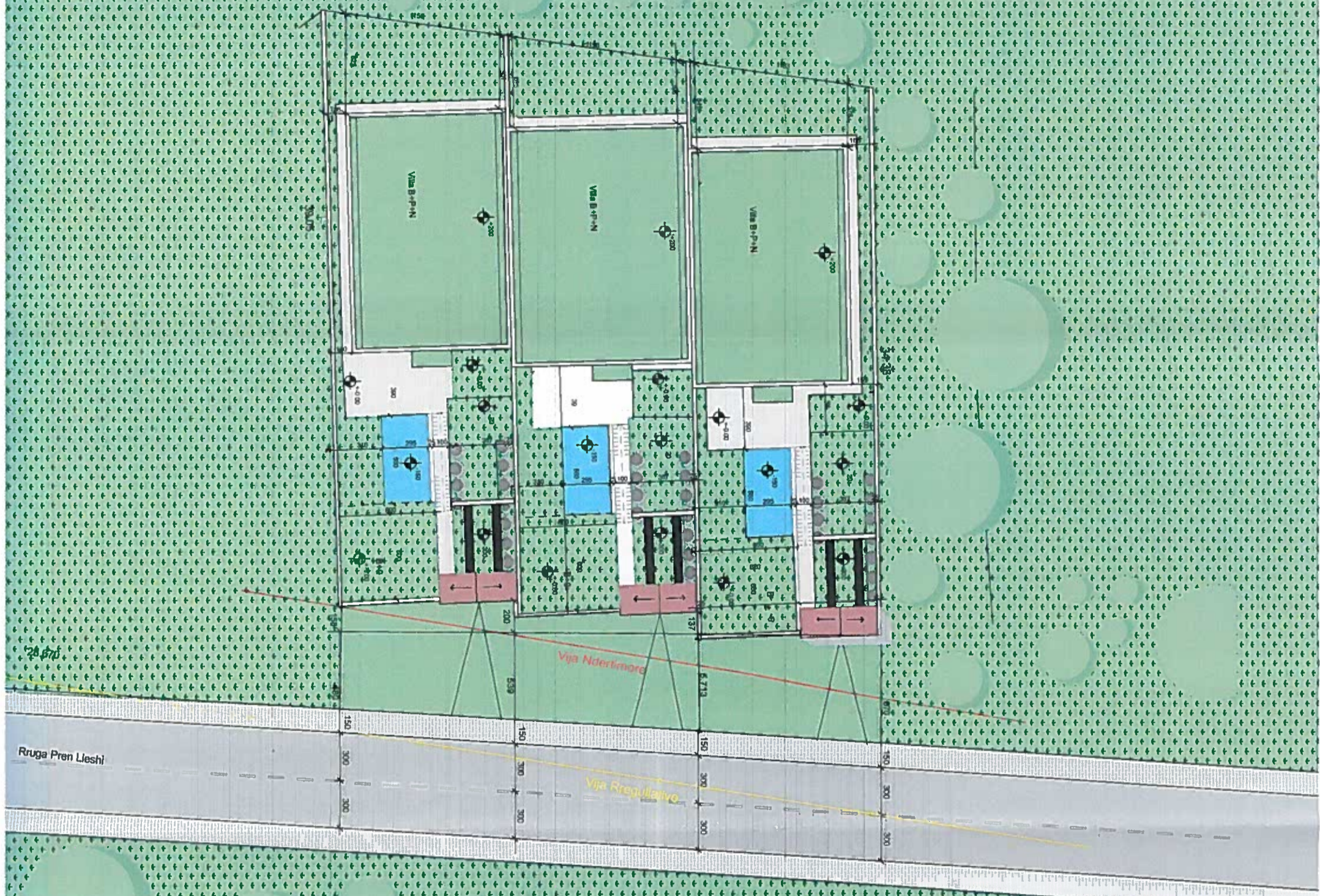
u.d Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha - Prestreshi



Drejtori Drejtorisë,  
Arben Sadiki







**PRISHTINA**

Komuna e Prishtines

Orientimi :



Lokacioni:  
Berrnice e Eperme  
Prishtine

Situacioni  
P=1:200

Investitori:  
Halil Hoti

**BAUTRADE**  
SH.P.K.  
Behroze  
Projektes:  
BAUTRADE SH.P.K.