

01-1931



**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova – Republic of Kosovo



**Komuna e Prishtinës**  
Opština Prishtina – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 01 Nr. 05-350/02-247237/22 dt. 10.11.2022, në emër të pronarit Armen Mehmeti nga Lipjani me nr personal 1171612914, përmes së cilës kërkohet të përcaktohen kriteret për ndërtim, përkatësisht për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore shtëpië P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU, gjegjësisht në kuadër të 01607-1, 01607-2, 01607-3, 01607-4, 01607-5, 01607-6, 01607-7, 01607-8, 01607-9, 01607-10, 01607-11, 01607-12, 01607-13, 01607-14, 01607-15 dhe 01607-16, ZK Bernicë e Epërme, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 04.04.2023, merr këtë:

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

**I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Armen Mehmeti nga Lipjani me nr personal 1171612914, sipas kërkesës 05 Nr. 05-350/02-247237/22 dt.10.11.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor/kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, gjithsejtë 16 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi “A” – 14 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “B”- 2 shtëpi, me etazhitet P+1, me infrastrukturë teknike përcjellëse, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale, nr. 01607-1, 01607-2, 01607-3, 01607-4, 01607-5, 01607-6, 01607-7, 01607-8, 01607-9, 01607-10, 01607-11, 01607-12, 01607-13, 01607-14, 01607-15 dhe 01607-16, ZK Bernicë e Epërme Prishtinë, sipas projekt propozimit/plani i situacionit-“zgjdhjes urbane” të prezantuar në këtë drejtori.**

**II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim idividual”.**

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Informatë nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë: 04350/01-224733/22, të datës 17.10.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

**III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr. 01607-1, 01607-2, 01607-3, 01607-4, 01607-5, 01607-6, 01607-7, 01607-8, 01607-9, 01607-10, 01607-11, 01607-12, 01607-13, 01607-14, 01607-15 dhe 01607-16, ZK Bernicë e Epërme Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:**

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
- nr. 01607-1.....S=501 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-2.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-3.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-4.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-5.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-6.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;

- nr. 01607-7.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-8.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-9.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-10.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-11.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-12.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-13.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-14.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-15.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;
- nr. 01607-16.....S=500 m<sup>2</sup>.....Armen Mehmeti..... “arë e klasës 5”;

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara: S=8001 m<sup>2</sup>.**

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara, bazuar në gjendjen faktike dhe në incizimin gjeodezik të lokacionit, nuk ka ndërtime;
- Lokacioni-terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me disnivel ~2.0 m’;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare, si dhe me infrastrukturë përcjellëse, të jetë nga rruga lokale, ekzistuese, me gjendje faktike dhe kadastrale “infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar”, dhe më pas qasja në parcelat e ndara, përmes rrugëve të brendshme të planifikuara të kompleksit, sipas Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”;

- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m`ka ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare;

**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 16 (gjatëmbëdhjetë) tipe të shtëpive familjare, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 01607-1, 01607-2, 01607-3, 01607-4, 01607-5, 01607-6, 01607-7, 01607-8, 01607-9, 01607-10, 01607-11, 01607-12, 01607-13, 01607-14, 01607-15 dhe 01607-16, ZK Bernicë e Epërme Prishtinë, përkatësisht në kuadër të parcelave ndërtimore, që do të formohen pas ndarjes së të njëjtave, sipas propozimit për ndarje, si në vijim:

a) **Tipi “A”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=180.00 m<sup>2</sup>, e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me S=90.00 m<sup>2</sup> dhe kati I-rë me S=90.00 m<sup>2</sup>, gjithsejtë 14 shtëpi;

b) **Tipi “B”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=180.00 m<sup>2</sup>, e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me S=90.00 m<sup>2</sup> dhe kati I-rë me S=90.00 m<sup>2</sup>, gjithsejtë 2 shtëpi;

**V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore - shtëpi familjare, sipas Tipit: “A” dhe “B”, 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;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore/sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare janë:

- nr. 01607-1, 01607-2, 01607-3, 01607-4, 01607-5, 01607-6, 01607-7, 01607-8, 01607-9, 01607-10, 01607-11, 01607-12, 01607-13, 01607-14, 01607-15 dhe 01607-16.....S=8001 m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara për parcela ndërtimore: S=8001 m<sup>2</sup>.**

- Pjesët e parcelave të trajtuara për hapësira publike - jashtë vijës rregulluese, të parcelave ndërtimore të trajtuar sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, rrugë dhe sipërfaqe gjelbëruese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore – shtëpi familjare janë:

- nr. 01607-19.....S=1930 (rruga e planifikuar me PZHU)+10765 (rrugët e planifikuara brenda bllokut) +805 (gjelbërimi)=1067 m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara për parcela ndërtimore, jashtë vijës rregulluese: S=0.00 m<sup>2</sup>.**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual/shtëpi familjare, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, ndërtime në shërbim të kompleksit etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHU-së është I + III etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1 dhe P+2);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), në kuadër të kompleksit, konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHU-së, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

**Kompleksi i ndërtesave individuale - shtëpi familjare të Tipit: "A" dhe "B"**

**Tipi "A"**

S=500x0.3=150.00 m<sup>2</sup> / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

S=90.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**Tipi "B"**

S=500x0.3=150.00 m<sup>2</sup> / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

S=90.00 m<sup>2</sup> / 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 gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit. Sipas planit të situacioni-zgjidhja urbane, ndërtesat e planifikuar nuk kanë sipërfaqe shfrytëzuese nëntokësore.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), 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:

**Tipi "A"**

S=500.00x0.4=200.00 m<sup>2</sup> / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=205.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**Tipi "B"**

S=500.00x0.4=200.00 m<sup>2</sup> / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=205.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është 0.6+0.8. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

**Tipi "A":**

S=500x0.6=300.00 m<sup>2</sup> / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

S=180.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**Tipi "B":**

S=500x0.6=300.00 m<sup>2</sup> / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

S=180.00 m<sup>2</sup> / 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;
- 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 x 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;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare, si dhe me infrastrukturë përcjellëse, të jetë nga rruga lokale ekzistuese, me gjendje faktike dhe kadastrale “infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar”, dhe më pas qasja në parcelat e ndara, përmes rrugëve të brendshme të planifikuara të kompleksit, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”;
  - Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
    - jo më pak se 5.00 m` për rrugë me gjerësi deri në 7.00 m`;
    - jo më pak se 7.50 m` për rrugët me gjerësi 7.00÷15.00 m`;
    - jo më pak se 10.00 m` për rrugët me gjerësi mbi 15.00 m`;
  - Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
  - Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për Ndërtesat e banimit të ulët/ndërtesat e banimit dhe biznesit, numri minimal i vendparkimeve (VP) apo vendeve për garazhin për 100 m<sup>2</sup> të bruto sipërfaqes se ndërtuar (BSN), është 2 VP (vendparkime);
  - Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbrimit të planifikuar, etj.;
  - Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
  - Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës 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 pikojë 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.

#### **VI. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet:**

1. Të zhvillojnë procedurën e ndërrimit të llojit të shfrytëzimit të parcelës kadastrale-rrugë të planifikuara brenda kompleksit të trajtuar, dhe të njëjtat të regjistrohen në regjistrin kadastral me destinim “infrastrukturë-rrugë”, bazuar në vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VII. Kycja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga “Termokos” - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor/kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur “Shtojca 2” të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;

- Plani i situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale - kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjdhja 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 1:100, 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, mobiluarin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullësinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- 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;
- 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;

#### **X. Dokumentacioni ndërtimor .**

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- 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-"zgjdhja 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;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.
- Dëshminë e Noterizuar për lejm të shfrytëzimit të parcelës me nr . 01607-19 ZK. Bernicë e Epërme si rrugë.

**XI. 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" 01nr.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 ri-mbursuar 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 bashkë investim (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 parcelave dhe investitorit).

**XII. Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale, nr. 01607-1, 01607-2, 01607-3, 01607-4, 01607-5, 01607-6, 01607-7, 01607-8, 01607-9, 01607-10, 01607-11, 01607-12, 01607-13, 01607-14, 01607-15, 01607-16 dhe 01607-19 ZK Bërnice e Epërme Prishtinë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën I të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej  $S=8001+1066$  (rrugët+gjelbërim)=9067 m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, kompensimi mund të bëhet ndaras për secilen parcelë.

**XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 05-350/02-0247237/22 dt. 10.11.2022 dhe dokumentacionit 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 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, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin.

**XIV. Vlefshmëria** e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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/pronarët Armen Mehmeti nga Lipjani, Investitori, me kërkesën 01 Nr. 05-350/02-247237/22 dt. 10.11.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektin ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, gjithsejtë 16 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi “A” 14 shtëpi, me etazhitet P+1, Tipi “B”- 2 shtëpi, me etazhitet P+1, me infrastrukturë teknike përcjellëse, në kuadër

të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, konkretisht në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 01 Nr. 05-350/02-0247237/22 dt. 10.11.2022 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. nr. 01607-1, 01607-2, 01607-3, 01607-4, 01607-5, 01607-6, 01607-7, 01607-8, 01607-9, 01607-10, 01607-11, 01607-12, 01607-13, 01607-14, 01607-15 dhe 01607-16 ZK Bërnice e Epërme, Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastërit e Komunës së Prishtinës.
- Shkresa “Njoftimi Publik”, e vendosur në terren prej datës 06.12.2022 deri më 20.12.2022, e lëshuar nga kjo drejtori;
- Projekti konceptual-“zgjidhja urbane” për kompleksin e propozuar, i hartuar nga kompania projektuese “Cooperation Architecture” Sh.p.k., me seli në Prishtinë, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit NUI. 810824096;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-224733/22 dt.17.10.2022 dt. 21.02.2019, të datës 28.10.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Arban Grajçevci, me licencë nr. 54;
- Akti noterial “Autorizim”, dhënë nga Armen Mehmeti, përfaqësuar nga Isak Reka nga Prishtina, me nr. të personal 1004113132, për përfaqësim pranë Komunes të Prishtinës dhe noterizuar te noterja Sefedin Blakaj MA në Prishtinë, LRP.nr. 8624/2022 dt. 31.09.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Armen Mehmeti, nr. 242816/22 dt. 01.11.2022;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e letërnjoftimit të aplikuesve/bashkëpronarëve, investitorit dhe të autorizueses.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 01 Nr. 05-350/02-0247237/22 dt. 10.11.2022, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale, nr. nr. 01607-1, 01607-2, 01607-3, 01607-4, 01607-5, 01607-6, 01607-7, 01607-8, 01607-9, 01607-10, 01607-11, 01607-12, 01607-13, 01607-14, 01607-15 dhe 01607-16 ZK Bërnice e Epërme, Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, S=8001 m<sup>2</sup>, përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-224733/22 dt.17.10.2022 dt. 21.02.2019, të datës 28.10.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Pas pranimit të kërkesës dhe analizimit të Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, 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 06.12.2022, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m<sup>2</sup>, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 20.12.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHU-në, dhe se parcelat kadastrale të përfshira në trajtim, janë të shtrira në zonë të destinuar për “Ndërtim individual”, dhe një pjesë e tyre, edhe në rrugë të planifikuar. Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit,

me trajtim të 16 parcelave kadastrale nr. nr. 01607-1, 01607-2, 01607-3, 01607-4, 01607-5, 01607-6, 01607-7, 01607-8, 01607-9, 01607-10, 01607-11, 01607-12, 01607-13, 01607-14, 01607-15 dhe 01607-16 ZK Bërnice e Epërme, Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme  $S=8001$  m<sup>2</sup>. Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuara për ndërtim, të konceptuara në 9 (nëntë) tipe të realizimit - Tipi "A" dhe "B", dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Aplikuesit dhe investitori, pas përfundimit të procedurës për bashkimin dhe ndarjen e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për bashkim dhe ndarje të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin VI dhe VII të këtij vendimi, duhet të bëjnë edhe ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale-rrugëve të planifikuara brenda kompleksit të trajtuar, sipas përshkrimit në pikën VIII të dispozitivit të këtij vendimi.

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, konkretisht Kapitulli 5.0, lidhur me rregullativën ligjore të dokumentit të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, në këtë dokument ndër të tjera theksohet se, citojmë: *"Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në"*, si dhe *"Në të gjitha zonat që nuk ka plane rregulluese, minimumi i parcelës për aplikim është 30ari (3000m<sup>2</sup>) dhe kjo vlen deri në momentin që për atë zonë bëhet plani rregullues urban"*, i cili kriter është plotësuar pasi që në rastin në trajtim, kemi të bëjmë me një sipërfaqe të përgjithshme të parcelave kadastrale prej  $S=8001$  m<sup>2</sup>.

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet "Ndërtim individual", ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me I÷III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës  $ISHP=0.2÷0.3$  dhe me koeficient të ndërtimit  $ISPN=0.6÷0.8$ . është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban.

Bazuar në pikën 5.2.5. *Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, janë planifikuar rrugët e brendshme të kompleksit, me gjerësi deri  $1.2+5.50+1.20=7.90$  m', dhe në bazë të asaj gjerësie edhe është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesave, e që është 5.0 m. Njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është  $1+1.5H$ , ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht  $0.5÷0.75H$ , të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar. Duke u bazuar në nenin 21 pika 6 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, ku thuhet se duhet të sigurohet baza ligjore e së drejtës për qasje nga parcelat kadastrale në rrugë publike, sipas projekt propozimit, kjo qasje është siguruar përmes parcelës kadastrale nr. 444-3 ZK Bërnice e Epërme Prishtinë, e cila sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale, është "infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar", me pronësi private". Sipas projekt propozimit kjo qasje në lagje është e përkohshme, deri në momentin e marrjes së pëlqimit nga parcela me nr 444-0 për qasje në atë parcelë/rrugë.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit ndër të tjera konstatohet:

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Armen Mehmeti, në Bërnice të Epërme të Prishtinës, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 01 Nr. 05-350/02-0247237/22 dt. 10.11.2022, kyçja për automjete e rrjetit rrugor të kompleksit në rrugën e paraparë me Planin Zhvillimor Urban, sipas prezantimit në situacion për ndërtesat banimore - shtëpi individuale të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Sipas kësaj zgjidhje kyçjet e shtëpive individuale për automjete janë të parapara në rrjetin e rrugëve të kompleksit. Kyçjet duhet të përshtaten teknikisht rrugës së planifikuar dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve edhe në kohën kur realizohet ajo"*.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për



Planifikim Hapësitor dhe nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i 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”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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 të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Dispozita urbanistike, Situacioni -”zgjidhja urbane” me ndërtesa të planifikuara.

**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 ti përcillet organit epror – MMPH.

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 01 Nr. 05-350/02-247237/22 dt. 10.11.2022.

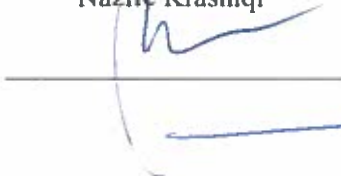
**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-247237/22DT. 04.04.2023**

Zyrtari,  
Uran Ramadani

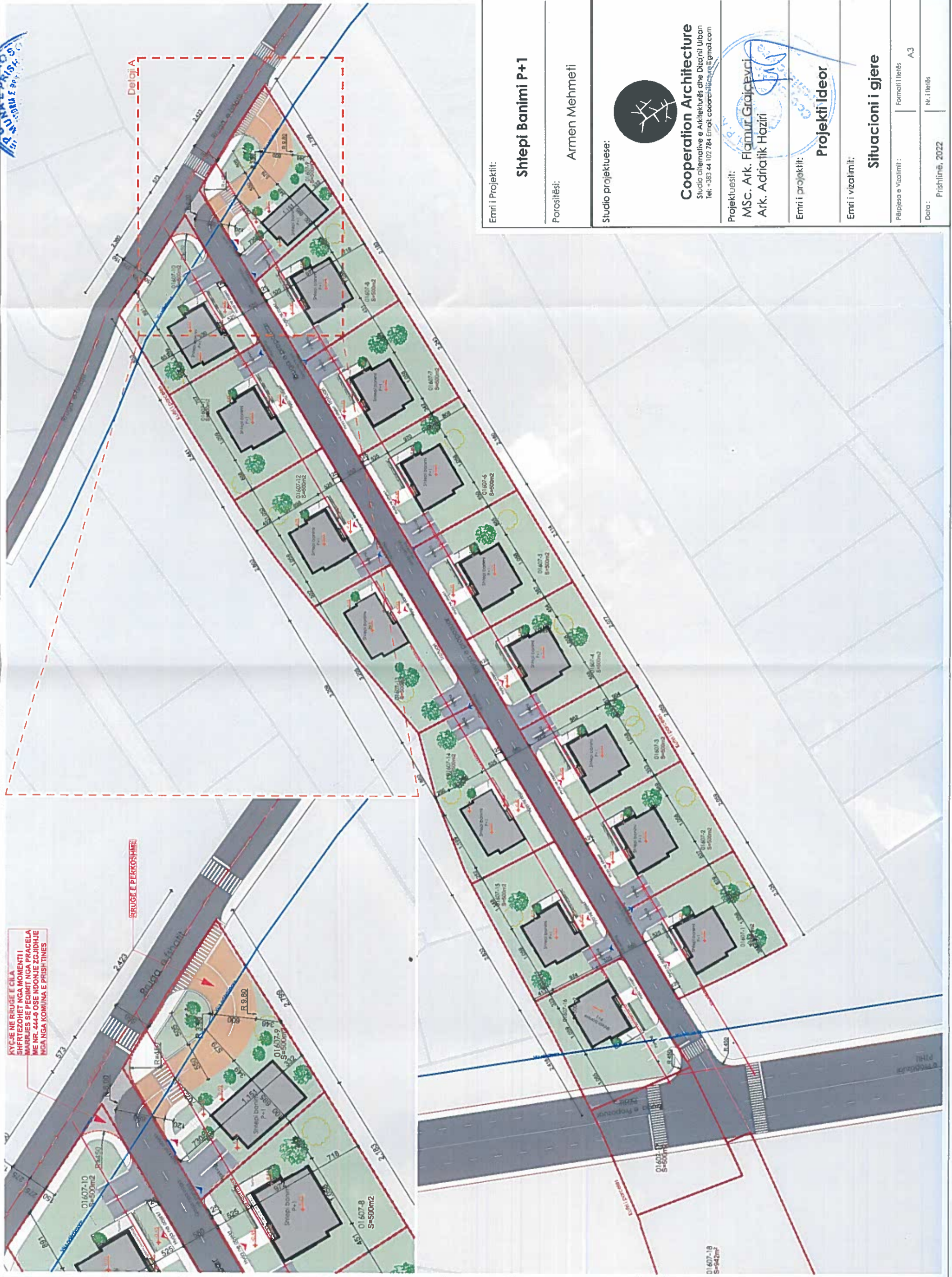


Udhëheqëse e Sektorit,  
Nazife Krasniqi



Drejtor i Drejtorisë,  
Arber Sadiki





KYÇJE NE RRUGE E CILA SHFRITZOHET NGA MOMENTI I MARRJES SE PEQIMIT NGA PRACELA ME NR. 444-0 OSE NDOONJE ZGJIDHJE NGA NGA KOMUNA E PRISHTINES

RRUGE E PERKOSHINE

Emri i Projektit:

**Shtëpi Banimi P+1**

Porositësi:

Armen Mehmeti

Studio projektuese:



**Cooperation Architecture**

Studio alternative e Arkitekturës dhe Dizajnit Urban  
Tel: +383 44 102 784 Email: cooarchitectur@gmail.com

Projektuesit:

MSC. Ark. Flamur Grajcavci  
Ark. Adriaçik Haziri

Emri i projektit:

**Projekti Ideor**

Emri i vizatimit:

**Situacioni i gjere**

Përpjesa e Vizatimit:

Formati i fletës

A3

Data:

Prishtinë, 2022

Nr. i fletës