



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-2339

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 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 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-0252391/18 dt. 18.10.2018 të aplikuesit **Burim (Shahin) Velija** nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit në lagjen “Arbëria 2” rr. “Lutfi Vitija” p.nr. Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt. 14.12.2018, merr këtë

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

**I. I Caktohen** kushtet ndërtimore pronarit **Burim (Shahin) Velija** nga Prishtina, rr. “Nuhi Berisha” nr.6 sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0252391/18 dt. 18.10.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit me etazhitet B+P+1 në kuadër të PZHU, në parcelën nr. 2321-0 të regjistruar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02321-0 ZK Prishtinë.

**II.** Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen këto kushte ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të “Planit Zhvillimor Urban”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani, destinimi i kësaj zone është “*ndërtim individual*”. Pronarët me “Informim nga Plani Zhvillimor Urban” online me referencë nr. 1953 dt. 14.11.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

**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, janë:
  - Parcela nr.2321-0 ZK Prishtinë; sipërfaqja e parcelës është S=751,0 m<sup>2</sup>; pronar: Burim Velija; kultura: “Pemishtë e klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës së propozuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i pjerrtë, me rrënje kah ana jugore;
- Qasja në këtë parcelë realizohet përmes rrugës ekzistuese “Hoxhë Hasan Tasimi”;
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, kryesisht me destinim banimor.

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

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjdhja urbane”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHU-së dhe sipas projektit të prezantuar është “banim individual”;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, është max. 20-30 % të parcelës;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës të jetë 0.6 - 0.8;
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU është P+2, kurse i propozuar/miratur është P+1;
- Distancat e ndërtesës nga kufijtë e parcelave fqinje duhet të jenë 0.50 - 0.75 e lartësisë së ndërtesës, ndërsa në mes të ndërtesave, largësia duhet të jetë deri 1.5 H;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, me nr. 01 - 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të 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 të jetë nga rruga ekzistuese “Lutfi Vitija”, siç është paraqitur në Planin e situacionit - “zgjdhja urbane” e parcelës;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 (një) vendparkim, për një njësi banimi;
- 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 t’i përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjdhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik, ndërsa uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.
- Gjatë ndërtimit të shtëpisë, ndërtesat fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate.

**V. Para aplikimit për leje ndërtimore**, duhet të plotësohen këto kritere:

- Të sigurohen pëlqimet prej pronarit të parcelës nr.2319-2 për t’iu afruar në 1.0 m' distancë nga kufiri i parcelës së tij, dhe prej pronarit të parcelës nr. 2322-1 ZK Prishtinë, për t’iu afruar deri në kufi të parcelës.

Në mungesë të këtyre pëlqimeve, duhet të respektohen distancat prej 0.5 H m' prej skajeve të parcelave fqinje.

**VI. 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:

- 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.

**VII. 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, normat teknike për siguri nga zjarri, si dhe normat dhe standardet tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale - kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - 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 paralogarinë 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 "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

**VIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** - meqenëse parcela kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës si tokë bujqësore "Arë e klasës 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, që e rregullojnë këtë fushë. Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do t'i ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit "zgjidhja urbane" - parcelës ndërtimore, dhe sipas incizimit gjeodezik me propozim-projektin për bashkim dhe ndarje të parcelave dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej  $S=192 \text{ m}^2$  me kulturë "pemishtë e klasës 2". Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore në regjistrat 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 Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**IX. Marrëveshja për infrastrukturë** - bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, dhe nenin 10 dhe 11 të "Rregullores 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 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);
- Vendimin për caktimin e kushteve 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).

**X. Pagesa e taksës administrative** për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores 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 dhe duke u bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

## A r s y e t i m

Aplikuesit **Burim (Shahin) Velija** nga Prishtina, rr. “Nuhi Berisha” nr.6 me kërkesën 05 nr. 350/02-025391/18 dt. 18.10.2018, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë e parcelaës kadastrale nr. 2321-0 të regjistruar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02321-0 ZK Prishtinë.
- Informimin online nga Plani Zhvillimor Urban, me referencë 1953 dt. 14.11.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Valton B. Sylja nga Prishtina, me licencë nr. 104, lëshuar dt. 12.03.2015 nga MMPH, me fotografitë nga terreni;
- Projektin ideor për ndërtesën në fjalë, të hartuar nga N.P.N. “Euro - Projekt” me Nr. biznesit 70132587, nga Prizreni;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore në emër të Burim Velisë nr. 2196928 dt. 16.10.2018;
- Fotokopjen e letërnjoftimit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-0151827/18 dt. 26.06.2018, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni – PZHU - së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projektit konceptual të prezantuar, konstatoi se ky projekt është në harmoni me UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, me kriteret e PZHU-së për atë hapësirë, andaj kjo drejtori, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur “Njoftimin Publik” me datë 30.11.2018. Ky njoftim, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 nr. 350/02-0252391/18 dt. 14.11.2018, nga pronari është kërkuar të bëjë plotësimin e dokumentacionit, gjegjësisht të sjellë Situacionin/dispozitën e lokacionit për ndërtesën në fjalë, por në mungesë të Informatës nga plani i PZHU-së, pronari ka bërë *Kërkesën për caktimin e vijës ndërtimore* me shkresën 05-351/03-0275760/18 dt. 19.11.2018, të cilës iu kemi përgjigjur me "Informimin 05-351/03-0275760/18 dt. 11.12.2018, por në ndërkohë, ka aplikuar dhe ka marrë Informimin online nga Plani Zhvillimor Urban, me referencë 1953 dt. 14.11.2018 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

Në pritje të kësaj përgjigjeje, pronari ka aplikuar edhe me një *Kërkesë për shtyerje të afatit për plotësim* 05 nr. 351/03-0275760/18/1 dt. 27.11.2018", e cila rezultoi të jetë e panevojshme, meqenëse vija ndërtimore dhe ajo rregulative caktohen sipas kriterëve të PZHU – së, të cilën përgjigje ia kemi dhënë në "Informimin 05 nr. 351/03-0275760/18 dt. 12.12.2018".

Bazuar në konstatimet e mësipërme, rregullativën ligjore në fuqi, 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 13 pika 1.2 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 rrënimimi për kategorinë I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së 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:** Situacioni i ngushtë.

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund t'i drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

**I dërgohet:** Kërkuessit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Drejtorisë së Kadastrit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 Nr. 350/02-0252391/18 Dt. 14.12.2018**

Zyrtari:  
Sh. Gorani

UD. Udhëheqëse e sektorit:  
Lindita Beqiri



