



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

01-355

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



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44 dhe 45 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.110-383 dt. 25.02.2010, Vendimit 14-350/05-0069714/18 dt.22.08.2018, për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane, 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.350/02-31627/24 dt. 01.03.2024**, në emër të pronarit **Ali Beka, Rr.Kolonja e Re, Prishtinë**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “A14” të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues Urban “Medrese-Çamëri” dhe Planit Zhvillimor Urban, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 10.10.2024, merr këtë:

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

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** pronarit: **Ali Beka, Rr.Kolonja e Re, Prishtinë**, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-31627/24 dt. 01.03.2024**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës banesore -afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore “A14-3” të bllokut urban “A-14” të tërësisë hapësinore “A”, të Planit Rregullues Urban “Medrese-Çamëri”, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.3019-4, ZK Prishtinë.

**II.** Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: në kuadër të bllokut urban “A14” të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues Urban “Medrese-Çamëri”, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 35-3202 dt. 29.12.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e përfshirë në kuadër të bllokut urban “A14”, me destinim Zonë Mikse, me 25% sipërfaqe komerciale dhe 75% sipërfaqe banuese. Poashtu Zona në fjale është e planifikuar edhe me Planin Zhvillimor Urban sipas së cilit kjo zonë është e destinuar për banim të mesëm me koeficient ndërtimi 0.8 -1.2.

**III.** Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 3019-4, ZK. Prishtinë, me S=527m<sup>2</sup>, me pronar: Ali Beka..... “Arë e klasit 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, ka të ndërtuar një pllakë betoni si dhe pjesërisht konkretisht me sipërfaqen prej 34m<sup>2</sup> shtrihet ndërtesë ekzistuese banimi me etazhitet B+P+1+Nk;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-jug, me disnivel ~2.5m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është nga rruga ekzistuese e cila njëkohësisht është edhe e planifikuar me Planin Rregullues “Medrese-Çamëri”, ;
- Parcelat kadastrale për të cilat kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihen në kuadër të Planit Rregullues “Medrese-Çamëri”, dhe pjesërisht konkretisht me sipërfaqen prej 87m<sup>2</sup> shtrihet në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues të lartcekur”;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa shumëbanesore afariste;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin e ndërtesës afariste, bazuar në kushtet e përcaktuara në Planin Rregullues Urban "Medrese-Çamëri", i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 35-3202 dt. 29.12.2011, janë:

- Organizimi i situacionit me qasje në kompleks, pozicionimi, gabariti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave ndërmjet vete dhe nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas kriterëve të Planit Rregullues "Medrese-Çamëri", të përshkruara në këtë vendim dhe prezantimit grafik të përshkruar në planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- **Parcela brenda bllokut urban "A-14-3"** me sipërfaqen e trajtuara, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë dhe e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
  - nr. 3019-4, ZK.Prishtinë, me  $S=405m^2$ ,
- **Parcela jashta vijës rregulluese e planifikuar për rrugë**, është si në vijim:
  - nr. 3019-4, ZK.Prishtinë, me  $S=87m^2$ ,
- **Pjesa e parcelës kadastrale nr.3019-4, ZK.Prishtinë** në të cilën shtrihet ndërtesa ekzistuese banimore dhe e cila nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore ka sipërfaqen prej  $34m^2$ .
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 3019-4, ZK.Prishtinë, planifikohet të realizohen/ndërtohet ndërtesa me etazhitet S+P+2, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Sipërfaqja totale ndërtimore e propozuar për ndërtim do të jetë **Stotal=619.34m<sup>2</sup>** nga kjo

**Stotal=514.58m<sup>2</sup> mbi tokë dhe 104.76m<sup>2</sup> nën tokë;**

- **Destinimi** i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas planit rregullues, të jetë "mix", 25% shfrytëzim komercial dhe 75% shfrytëzim banim.(sipas projekt propozimit të prezantuar);
- **Etazhiteti** maksimal sipas Planit Rregullues është IV-V etazhe ndërsa sipas PZHU-së është III-IV, i propozuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore është S+P+2;
- **ISHP-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Rregullues "Medrese-Çamëri" është 40%.

*Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese e trajtuar me këto kushte ndërtimore është*

$$S=405.00m^2 * max.40\% = 162.00m^2 / sipas planit rregullues/;$$

$$S= 131.63 m^2 / sipas projekt propozimit$$

- **ISPN -Koeficienti** i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban, është 0.8-1.2, ndërsa sipas P.RR.Urban "Medrese –Çamëri" është 2.0, dhe meqë koeficienti i planit e tejkalon koeficientin e përcaktuar të PZHU-së, si i vlefshëm përvetësohet koeficienti i PZHU 0.8-1.2. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara 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-suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelës brenda vijave rregulluese do të jetë si në vijim:

- Sipërfaqja totale e parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese të Planit Rregullues "Medrese-Çamëri" është **S=405.00m<sup>2</sup>**, që kalkulohet si në vijim:

$$S=405.00m^2 \times 1.2 = 486.00m^2;$$

Sipërfaqja e parcelës kadastrale nr. 3019-4, ZK.Prishtinë, e planifikuar në rrugë sipas Planit Rregullues "Medrese-Çamëri" Prishtinë, është  $S=87m^2$ . Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinë, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipas të cilit deri në 20% të parcelës ndërtimore, mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit në vijim sipërfaqja e parcelës e trajtuar brenda vijave rregulluese për ndërtim është  $405m^2$  dhe 20% e kësaj sipërfaqeje është  $81m^2$  sipërfaqe e përfshirë në hapësira me interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë parcelës ndërtimore-vijës rregulluese, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore si në vijim:

$$S=81m^2*1.2=97.20m^2$$

**Me anë të këtij Vendmimi caktohen kushtet për ndërtimin e ndërtesës, e sipërfaqes prej**

$$S=486.00m^2+97.20m^2=583.20m^2$$

- ISHPN-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. 60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$S=405.00m^2*max.60%=243.00m^2$$

$$S=209.53 m^2 /sipas projekt propozimit$$

- ISHGJ-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$S=405.00m^2*max.40%=162.00m^2/$$

**Sipas prijktpropozimit S=162m<sup>2</sup>+kulmi 122.84m<sup>2</sup>**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, 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;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit maks.1.2m për banim dhe 0.3 për afarizëm;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Distanca më e vogël ndërmjet dy objekteve me fasadë ballore përballë njëri-tjetrit,
- orientimi very- jug, është 1.5H – ku H është lartësia mesatare e këtyre dy objekteve.
- Distanca e objekteve shumëbanesore në varg, në fasadën anësore është min. 4m.Objektet shumëbanesore mund të ndërtohen në varg me distancë zero në fasadën, anësore me kusht që cdo 60m të ofrohet pasazhi për depërtimin e makinës për zjarrfikje.
- Gjatë ndërtimit të objekteve të reja, pa dallim funksionit të tyre, duhet siguruar që të mos rrezikohen kushtet e jetesës së banorëve si dhe stabiliteti i objekteve në parcelat fqinje dhe rrethinë. Gjatë ndërtimit të objekteve të reja duhet të planifikohen distanca të mjaftueshme me objektet fqinje në mënyrë që të mos dëmtojë funksionin e tyre, kushtet e diellosjes, etj. Pozita dhe lartësia e objekteve të reja në raport me rrethinën duhet të jetë e tillë që të mos pengojë ndriçimin e drejtpërdrejt ditor diellor të objekteve në rrethinë, më gjatë se sa gjysma e kohëzgjatjes së këtij ndriçimi siç shihet në propozimet
- Vija ndërtimore për rrugët e Kategorisë I, është min7m, për Kategorinë II, është min 6 ndërsa për Kategorinë III, IV dhe V min 5m;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas P.RR.Urban "Medrese –Çamëri" është 1.5VP/ njësi banimit. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m<sup>2</sup> afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- Në kuadër të kompleksit 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

**V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës nr.3019-4, ZK Prishtinë, me S=81m<sup>2</sup>, të përfshira në hapësirë publike të planifikuara – rrugë, për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:**

Sipas kalkulimeve në pikën "IV", parcela ndërtimore kadastrale nr.3019-4, ZK Prishtinë, është me sipërfaqe totale prej  $S=405m^2$ , ndërsa sipërfaqja prej  $87m^2$  është e përfshirë në infrastrukturën rurale sipas P.RR.Bazuar në Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, me anë të këtij Vendimi caktohet shpronësimi i pjesës së parcelës kadastrale me  $S=81m^2$ , sipërfaqe përcaktuar në përqindje (20%) është  $81m^2$  dhe do të kompensohet si në vijim:

$$S=81m^2*1.2=97.20m^2$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit/shpronësimi me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Drejtoria e Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Procedura e kompensimit të parcelave kadastrale të lartcekura do të bëhet në fazën e dytë të zhvillimit.

**VI. Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale nr.3019-4, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Planin e situacionit-"zgjdhja urbane", vijës rregulluese të bllokut urban, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të punuar nga gjeodeti i licencuar. Me anë të kësaj procedure bëhet edhe ndarja e pjesës prej  $35m^2$  në të cilën shtrihet ndërtesa banimore ekzistuese

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjdhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht anulimin e tyre.

**IX. 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 kycje 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 Ndërtesat (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 kycje nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**X. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

**XI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- 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-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë 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.

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** – për parcelat kadastrale brenda vijave rregulluese, të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3”, të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, 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 & 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, përcaktohet bazuar në sipërfaqen finale të përfutur pas ndarjes së parcelës kadastrale nr.3019-4, ZK Prishtinë, gjegjësisht sipërfaqes së përfutur brenda vijës së rregullimit Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe në harmoni me vijën rregulluese të Planit Rregullues Urban “Medrese-Çamëri”, ku sipas kalkulimeve paraprake me anë të këtij Vendimi është  $S=405m^2$ . Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

**XIII. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**XIV. 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. 43/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe Rregullores për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023” 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.

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

- XV. Kusht i veçantë** para aplikimit për leje ndërtimore është të bëni kërkesë për leje rrënimi për pllakën ekzistuese e cila ndodhet në kuadër të parcelës kadastrale për të cilën caktohen këto kushte ndërtimore.
- XVI. 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

Pronari **Ali Beka, Rr.Kolonja e Re, Prishtinë**, me kërkesën **05 Nr.350/02-31627/24 dt. 01.03.2024**, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës banimore-afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë pronarët/Investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatat e njërive kadastrale dhe kopjen e planit për parcelat kadastrale nr.3019-4, 2117-13, 2117-13 dhe 3019-5, ZK Prishtinë, në emër të pronarit Ali Beka;
- Inçizimin gjeodezik dhe manualin gjeodezik të punuar nga Faton H.Bajselmani, me nr. të licencës 125;
- Informatën/udhëzimet e veprimit me ref.327339 datën 18.04.2024, lëshuar nga Kompania e Ujësjetës Rajonal, Sh.A. Prishtina;
- Deklaratën e pronarit Ali Beka, se nuk ka të vendosur gypa ujësjetësi në pronat e tij;
- Projektpropozimin e punuar nga "BB Architects" Sh.p.k. Afresa Rr.Isa kAstrati, Mati 1, A-3, 3-1, Prishtinë 10 0000, Republika e Kosovës;
- Kopjen e dokumentit të identifikimit të pronarit;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës **05 Nr.350/02-31627/24 dt. 01.03.2024**, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se: pala **Ali Beka** nga Prishtina me anë të kërkesës **05 Nr.350/02-31627/24 dt. 01.03.2024** i është drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës banimore-afariste në kuadër të parcelës kadastrale nr.3019-4, ZK Prishtinë. Kjo drejtori pas shqyrtimit të kësaj kërkesë ka konstatuar si në vijim: bazuar në të dhënat e Planit Zhvillimor Urban nëpër parcelën e planifikuar për ndërtim kalon një gyp i Ujësjetës Rajonal Prishtina, Projekt propozimi është trajtuar sipas koeficienteve të Planit Rregullues Urban "Çamëria" me ISN 2 e që ishte më i lartë se koeficienti i Planit Zhvillimor Urban e që është 0.8 deri 1.2; Çasja e ndërtesës së planifikuar është bërë nga rruga ekzistuese e cila nuk është e planifikuar me anë të Planit Rregullues në fuqi dhe as me PZHU, Blloku "A-14" ka të propozuar ri parcelimin për zhvillim dhe në kuadër të këtij blloku janë planifikuar tri parcela ndërtimore për zhvillim "A14-1", "A14-2" dhe "A14-3" dhe se parcela kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore shtrihet në kuadër të parcelës ndërtimore "A14-3". Bazuar në konstatimet e mësipërme në takimet e zhvilluara në zyrat e kësaj drejtorie me datën 04.04.2024, 05.04.2024 dhe 17.05.2024, ka kërkuar nga pala plotësimin e kërkesës si në vijim: udhëzimet nga KUR Prishtina për pozicionimin e gypit dhe trajtimin e tij; Rregullimin e projekt propozimit gjegjësisht korigjimin e tij sipas koeficientit të Planit Zhvillimor Urban, Analizën e zhvillimit të bllokut urban "A14" me parcelat ndërtimore A14-1", "A14-2" dhe "A14-3" propozimin e zgjidhjes urbane të zhvillimit të pjesës së mbetur dhe ndërtimit të propozuar; Propozimin për ndarje të parcelës në të cilën shtrihet ndërtesa/shtëpia e ekzistuese e pronarit të njëjtë, propozimin për shpronësim si dhe respektimin e vijës së rregullimit min 3 m nga kufiri i parcelës sipas Udhëzimit Administrativ 08/2017 për Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor dhe duke respektuar kriterin e planit për rrugë dytësore min 5m nga Vija Rregulluese e rrugës ekzistuese;

Kjo drejtori pas shqyrtimit të projekt propozimit dhe zgjidhje urbane për bllokun A14 të prezantuar nga pala si dhe pas prezantimit të "Informatën/udhëzimet e veprimit me ref.327339 datën 18.04.2024, lëshuar nga Kompania e Ujësjetës Rajonal, Sh.A. Prishtina", ka proceduar me trajtimin e kërkesës në procedurë administrative.

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nën 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nga dt.04.04.2024 deri me dt.18.04.2024, ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’.Ky njoftim ka qëndruar 15(pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Pas kompletimit të kërkesës, shqyrtimit të dokumentacioni ekzistues dhe atij të bashkangjitur kësaj kërkesë kjo drejtori cakton kushtet ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës banimore -afariste me etazhitet S+P+2, me sipërfaqe totale ndërtimore Stotal=603.47m<sup>2</sup> nga kjo Stotal=498.70m<sup>2</sup> mbi tokë dhe 104.76m<sup>2</sup> nën tokë. Ndërtesa në dy ballët është e vendosur në vijën ndërtimore të planifikuar me Planin Rregullues Urban “Medrese-Çamëri”, në njërin anë në vijën ndërtimore të përvetësuar dhe pjesa mbrapa e ndërtesës është e në distance minimale deri 50cm nga ndërtesa e banimit fqinje e cila njëkohësisht shtrihet në parcelën kadastrale nr.2117-13, ZK.Prishtinë në pronësi të pronarit Ali Beka.

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 kyçje të parcelës kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

*“ Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ali Beka, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-31627/24 dt.01.03.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Murat Xhakja”, e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues “Medrese – Çamëri”, për ndërtesën banimore shtëpi me etazhitet S+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës së planifikuar ne raport me parcelën 03019-4, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit”.*

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar me dt.31.05.2024, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – “zgjidhjes urbane”, të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Dispozita urbanistike -”zgjidhja urbane” me ndërtesë të planifikuara; Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali gjeodezik i ndarjes, kompensimit të parcelës kadastrale me nr.3019-4, ZK.Prishtina;

**Udhëzimi juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror–MMPHI.

**Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuetit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës **05 Nr.350/02-31627/24 dt. 01.03.2024.**

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**

**05 NR. 350/02-31627/24 DT. 10.10.2024**

Zyrtari,  
Anita Osmani







Republika e Kosovës  
 Republika Kosova-Republic of Kosovo  
 Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning  
 AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 3019-4

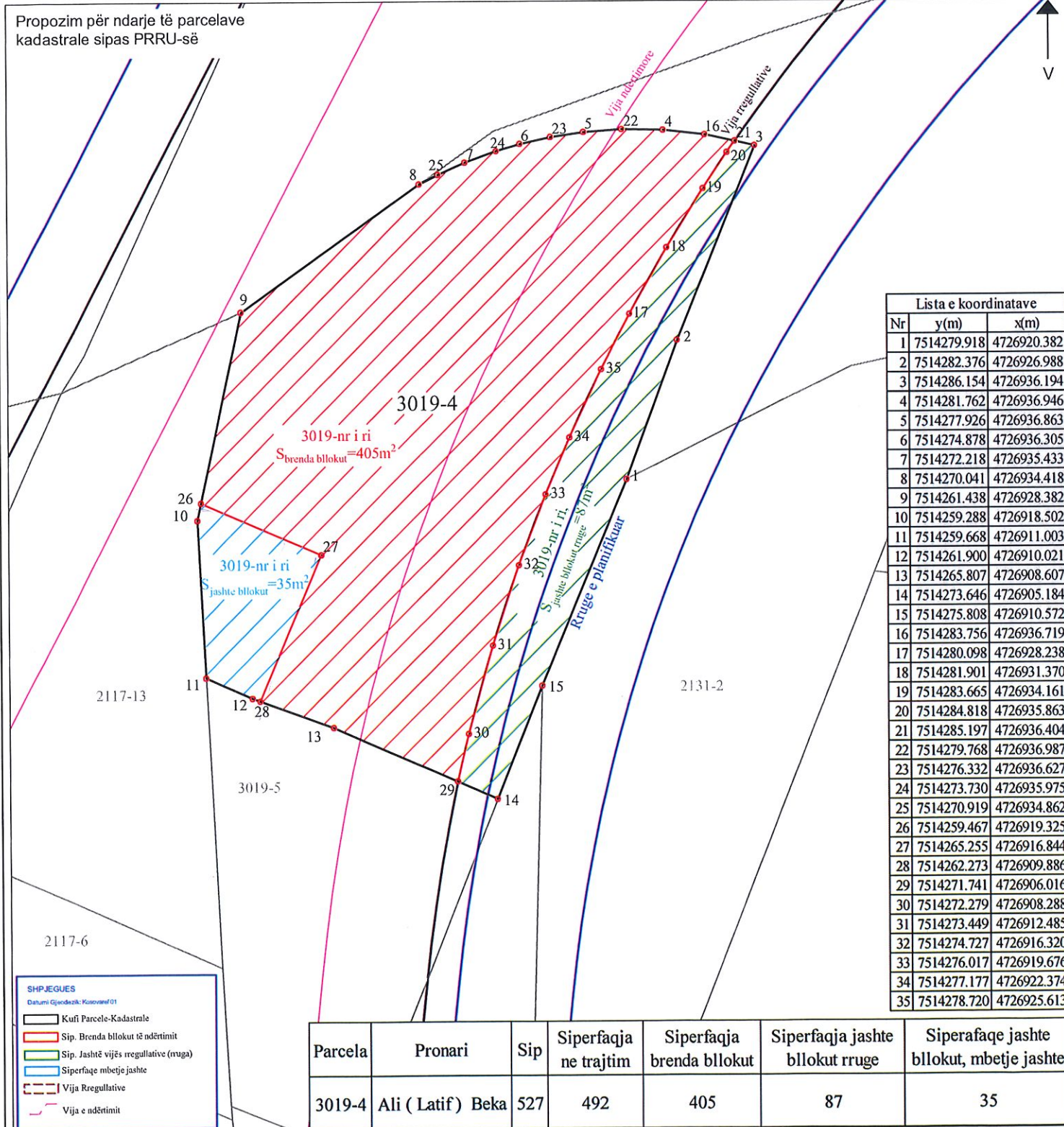
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 11/2024

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 250

Propozim për ndarje të parcelave kadastrale sipas PRRU-së



**SHPJEGUES**  
 Datumi Gjendësi: Kosovë/01

- Kuafi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
- Sip. Jashtë vijës rregullative (ruga)
- Siperfaqje mbetje jashte
- Vija Rregullative
- Vija e ndërtimit

Rilevori / Snimio: **Faton Bajselmani**  
 (emri dhe mbiemri i gjedetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanje)  
 Nr. i licencës / Br. licence: 125  
 Nënshkrimi / Potpis:   
 Data e rilevimit / Datum snimanja: 24.05.2024  
 Regjistri i Fletparaqitjes:



Aprovori / Usvojio: \_\_\_\_\_  
 (emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)  
 Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_  
 Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_





Lokacioni : Prishtine, Rr. Bajram Bahri  
 Parcellat : 3019 - 4

Sip/ e parcelës ndërtimore	Telejuara	Te realizuara
492 m <sup>2</sup>		
ISPN 1.2	500.51m <sup>2</sup> x 1.2 = 600.61m <sup>2</sup>	514.58 m <sup>2</sup>
Sip brenda vijes rregulluese	500.51m <sup>2</sup> x 0.2 = 100.1 m <sup>2</sup> 500.51m <sup>2</sup> + 100.1 = 600.61m <sup>2</sup>	611.28 m <sup>2</sup>
20% e sip. brenda V.RR	500.51m <sup>2</sup> x 1.2 = 600.61m <sup>2</sup>	514.58 m <sup>2</sup>
ISHP 0.4 banim	500.51m <sup>2</sup> x 0.4 = 200.2 m <sup>2</sup>	185.01 m <sup>2</sup>
ISGJ 0.4	500.51m <sup>2</sup> x 0.3 = 150.14m <sup>2</sup>	187.77 m <sup>2</sup>
	500.51m <sup>2</sup> x 0.1 = 50.51m <sup>2</sup> - Kulmi	123.9 m <sup>2</sup>

# BB Architects

Projekti: Faza: **Arkitektura**

Etazhitelet: S+P+2 Niveli: ±

Lokacioni: Prishtine, Rr. Bajram Bahtiri

Parcela: 3019-4

Përmbajtja: Situacioni

Përpjesa: 1:200 Fleta: 1

Projektoi: MSc. ark. Bekim Çeko  
can. Msc. Luan Hajrullaaga

Data: Tetor, 2024