



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-357

Në bazë të dispozitave të nenit 22 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nën paragrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin 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 Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014, duke vendosur sipas kërkesës me 05 Nr. 350/02-38124/21 dt.01.03.2021, të pronarëve: Mahmut dhe Skender Martinaj nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës të përkohshme afariste, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 06.07.2021, merr këtë:

## VENDIM

**I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE** pronarët: Mahmut dhe Skender Martinaj nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-38124/21 dt.01.03.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës të përkohshme afariste, në kuadër të parcelës kadastrale me nr.2959-9, ZK.Prishtinë.

**II.** Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-94056 dt. 04.05.2015, gjegjësisht në kuadër të bllokut urban “E-7”, të tërësisë “Prerija” ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si “zonë e banimit miks”.

Pronarët me "Informim nga Plani Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi “Arbëria 3”, me referencë nr.2388 dt.21.08.2019, lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

Kushtet Ndërtimore për ndërtimin e objektit të lartcekur caktohen bazuar në "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014.

### III. Gjendja ekzistuese

Parcela kadastrale me nr.2959-9, ka sipërfaqe prej 341m<sup>2</sup>, me formë të rregullt, ku e drejta pronësore-juridike është private në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, si dhe është tokë e ndërtuar me infrastrukturë si: rrugë, ujë, kanalizim dhe elektrikë.

- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.2959-9, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Tereni është relativisht i rrafshët.
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën ekzistuese dhe infrastrukturë publike;

#### **IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e ndërtesave janë:**

- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas situacionit të ngushtë në përpjesë 1:200, e që janë pjesë përbërëse e kushteve të ndërtimit,
  - Shfrytëzimi i parcelës sipas gjendjes faktike të jetë max.40% ndërsa propozimi i palës është 38%;
  - Etazhiteti i ndërtesave të jetë P+0;
  - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë afarist, me qasje nga rruga publike;
  - Kota e nivelit të përdhësës nga niveli i trotuarit mund të jetë max.30 cm;
  - Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
  - Bazamenti i ndërtesave – themelet mund të jenë nga betoni i armuar, dimensionet e objektit të propozuar janë 11x12m.
  - Ndërtesa me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si; hekuri, druri, plastika apo edhe ndonjë material i ngjashëm;
  - Nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e ndërtesave;
  - Distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës fqinjë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinjë ndodhen ndërtesa ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve, ndërsa sipas Planit Rregullues „Arbëria 3“ distanca minimale nga kufiri i parcelës është 0.25H me hapje sekondare, 0.75H me hapje primare dhe mund të eliminohet tërësisht me pëlqim nga fqiu.
  - Sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës së planifikuar për ndërtim duhet të jetë 40%;
  - Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

#### **V. Meqë për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori, nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i 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 ndërtesës (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujë).
- Kurse, kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a.

#### **VI. 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 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.

**VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohen 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 aplikim për leje ndërtimore.**

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raportin për Leje Mjedisore Komunale, në tri(3) kopje, në formë të shkruar dhe një(1) në formë elektronike;
- Çertifikatën për regjistrim të biznesit;
- Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

**VIII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV. dhe V. Dokumentacioni ndërtimor duhet të dorëzohet në tri (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, dhe duhet të përmbajë:**

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale- perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;

**IX. Me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, pronari duhet që të prezantoj deklaratën e noterizuar, se me shfuqizimin e lejes së ndërtimit nga organi kompetent për ndërtim i Komunës, ndërtesën me karakter të përkohshëm do ta largoj në afat prej 8 (tetë) ditësh edhe atë me mjete vetanake.**

**X. Kushtet ndërtimore do të jenë të vlefshme për 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.**

### **A r s y e t i m**

Kërkuesit: Mahmut dhe Skender Martinaj nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-38124/21 dt.01.03.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë kërkuetit kanë prezantuar: certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen planit për parcelën kadastrale nr.2959-9, ZK.Prishtinë, Informatën nga Plani Rregullues "Arbëria 3", me nr.04-350/01-32352/21 dt.23.02.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Inçizimin gjeodezik të punuar nga "MIK" N.Sh.Prishtinë; Pëlqimin me LRP.Nr. 1778/2021, të dhënë te noteri Burim Z.Xhemajli, me anë të të cilit Bajram Krasniqi pronar i parcelës kadastrale 2959-4, ZK.Prishtinë i jep pëlqim Skender dhe Mahmut Feratit për ndërtim deri në distancë 1.2m; Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Skender Martinaj Nr.38098/21 dt. 01.03.2021; Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Mahmut Martinaj Nr.38098/21 dt. 01.03.2021; Kopjet e letërnjoftimit të bashkëpunarëve; Zgjidhja Urbane e punuar nga "Architects" sh.p.k.;

Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës gjatë shqyrtimit të kësaj kërkesë, Planit Rregullues dhe kriterëve për ndërtesat e përkohshme ka konstatuar se propozimi në fjalë nuk është prezantuar sipas kushteve dhe kriterëve të planeve rregulluese dhe rregulloreve në fuqi andaj me anë të shkresës zyrtare plotësim dokumentacioni 05 nr.350/02-38124/21 dt.22.04.2021, ka kërkuar nga pala plotësimin e kërkesës si në vijim: Respektimin e distancës/prezantimin e pëlqimeve si dhe planifikimin e vendparkingjeve për sipërfaqen e planifikuar afariste;

Me anë të kërkesës 05-350/02-38124/21/1 dt.11.05.2021, palët kanë prezantuar Pëlqimin me LRP.Nr. 1778/2021, të dhënë te noteri Burim Z.Xhemajli, me anë të të cilit Bajram Krasniqi pronar i parcelës kadastrale 2959-4, ZK.Prishtinë i jep pëlqim Skender dhe Mahmut Feratit për ndërtim deri në distancë 1.2m dhe Projektin ideor me disa ndryshime përmirësime;

Kjo drejtori duke konstatuar se dokumentacioni i dorëzuar nuk është i plotë, me anë të shkresës zyrtare 05 nr.350/02-38124/21 dt. 11.05.2021, sërish ka kërkuar plotësimin e kërkesës duke konstatuar se parcela nga e cila është prezantuar pëlqimin bazuar në Gjeportal Prishtina nuk është në kufi me parcelën për të cilën po kërkohen Kushtet Ndërtimore por gjendet një parcelë më larg dhe ka kërkuar pëlqimin edhe nga shfrytëzuesit e ndërtesës në parcelën fqinje.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të projektit të prezantuar me dt.11.06.2021, sipas nenit 18 të Ligjit të ndërtimit nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 12 dhe 13 të udhëzimit administrativ nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar proceduar e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruara pesë(5) ditë pune në lokacionin në fjalë(prej 16.06.2021 deri 30.06.2021) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për Kushte Ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, pas konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi e planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmi e procedurës së përgjithshme administrative dhe Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr.01.nr.110-288305 dt.31.12.2014, konstatoi se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

**Shtojcë:** Situacioni i ngushtë.

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

**Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuetit/ve/Investitorit, , në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**

**05 NR. 05 Nr. 350/02-38124/21 DT. 06.07.2021**

Zyrtari,  
Anita Osmani



u.d. Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi



