



01-410

Në bazë të nenit 18 e Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, nenit 17 paragrafi 1 pika 2,3 dhe 4 të Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi nr. 04/L-134 dt. 29.07.2014; nenit 14 Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016) nenit 62 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040, dt. 20.02.2008, nenit 57 pika “c” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110-12048 më 29.03.2012 të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02-43227/21 dt. 08.03.2021, të pronarit Muhamet Rexha nga Prishtina, me të cilën ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në ndërtesën shumëbanesore në lagjen “Dardania” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt. 02.06.2021, merr këtë:

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

**I. I Caktohen** kushtet ndërtimore pronarit Muhamet Rexha nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-43227/21 dt. 08.03.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për lejimin e shndërrimit të hapësirës banesore, gjegjësisht njësisë O-71914059-07477-1-424-3-1-0, në hapësirë afariste, në kuadër të ndërtesës shumëbanesore me etazhitet B+P+3, në lagjen “Dardania” rr. “Ilaz Kodra” Hyrja B/9A, h-1-1, Banesa nr.1 në Prishtinë.

**II. Ndërtesa shumë banesore**, pjesë e së cilës është njësia banesore O-71914059-07477-1-424-3-1-0, gjendet në lagjen “Dardania”, e cila sipas Planit Rregullues “Dardania”, të miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr. 110-710 dt. 05.06.2009, është zonë e paraparë që ndërtesat ku gjendet banesa në fjalë, të ruhet gjendja ekzistuese e ndërtimit kurse Kushtet Ndërtimore përcaktohen në bazë të kriterëve të Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore-afariste të miratuar nga KK Prishtina me nr. 01. Nr. 110-12048 te dt. 29.03.2012.

**III. Gjendja ekzistuese:** Në bazë të dokumentacionit të prezantuar- certifikatën e njësisë kadastrale, skicave të gjendjes ekzistuese e të planifikuar të banesës dhe verifikimit të gjendjes faktike, Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se:

- Sipas certifikatës së njësisë kadastrale, banesa ka sipërfaqe prej 106.29m<sup>2</sup>,
- Ndërtesa shumë-banesore, në kuadër të të cilit gjendet kjo banesë, ka etazhitet B+P+3;
- Ndërtesa ka qasje direkte në rrugë publike, gjegjësisht në rrugën “Ilaz Kodra”;
- Njësia banesore përbëhet nga këto kthina: dhoma ditës, kuzhina, tri dhoma gjumi, dy banjo, një depo, korridor, dhe dy ballkone;
- Lartësia e banesës dysheme-plafon është h=269cm;
- Niveli i dyshemesë së përdhësës është i ngritur nga niveli i trotuarit 90 cm;
- Në pjesën e pasme të kësaj ndërtese shumëbanesore, në hapësirën publike, ka sipërfaqe të gjelbëruar përgjatë tërë ndërtesës.

**IV. Për caktimin e Kushteve Ndërtimore** për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste nga pika I e këtij Vendimi, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, u bazua në dokumentacionin e prezantuar, Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi 04/L-134 dt. 29.07.2013 dhe bazuar në Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar të njësisë banesore të kësaj ndërtese kërkohen:

- Gjatë punëve ndërtimore të shndërrimit, duhet të ruhet forma, madhësia dhe konstrukcioni i hapësirës ekzistuese, dhe nuk lejohet intervenim në muret konstruktive të ndërtesës;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi i përdorimit, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Prezantimi i dokumentacionit ndërtimor - projektit të gjendjes ekzistuese të banesës dhe projektin zbatues për shndërrimin e banesës në fjalë, i hartuar nga institur apo organizatë profesionale, i/e licencuar;
- Projekti i planifikuar duhet të punohet ashtu që sipërfaqja e lokalit të regjistruar në prezantuar, të mos ndryshojë;
- Qasja në ndërtesë, në të cilën ndodhet hapësira që planifikohet ti ndërrohet destinimi, mbetet e pandryshuar, nga rruga "Iliaz Kodra";
- Hyrja në hapësirën që planifikohet ti ndërrohet destinimi, nuk mund të jetë me e lartë se kuota e përdhësës, si dhe të bëhet nga ana e përparme e ndërtesës shumëbanesore, jashtë gabaritit të ndërtesës, përkatësisht kah ballkoni i njësisë banesore, përmes shkallëve të cilat duhet të jenë një krahëshe dhe të vendosura paralel me murin e ndërtesës dhe 2m` nga vija e trotuarit.
- Krahu i shkallëve mund të jetë maksimale 120cm me dimensione të basamakut së paku B=29cm, gjerësia dhe lartësia maksimale h=17cm
- Konstrukcioni i shkallëve të jetë nga çeliku;
- Hyrja ekzistuese e ndërtesës si tërësi, dhe nuk lejohet të shfrytëzohet më si qasje në hapësirën së cilës i ndërrohet destinimi. Dera hyrëse në këtë hapësirë nga hyrja ekzistuese, mbyllet;
- Nuk lejohet asnjë ndërhyrje në elementet konstruktive të objektit;
- Për shfrytëzimin e tokës së nevojshme për vendosjen e shkallëve sipas projektit kryesor, do të llogaritet taksa sipas rregullores për tarifa, ngarkesa dhe gjoha komunale;
- Për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, në bazë të nenit 17, paragrafi 3, të Ligjit Nr. 04/L-134, *"për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës, pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shumica e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njësive të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë përqind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës, pëlqimet duhet të jenë të vërtetuara te organet kompetente"*. Nëse ka ndërhyrje në elementet e bashkëpronësisë në kuptim të këtij ligji, atëherë duhet të merret pëlqimi i të gjithë pronarëve të tjerë.

V. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo Drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin- adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).



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

**VI. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti 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 dhe V, në “Udhëzimin Administrativ të MMPH Nr.06/2017 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”, dhe duhet të përmbajë:

- Planin e lokacionit në përpjesë 1:200;
- Lokacionin e banesës në kuadër të zonës në përpjesë 1:200;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën ekzistuese dhe të planifikuar;
- Bazën, prerjen dhe detajet e shkallëve që do të vendosen pranë hyrjes në lokal, të punuara sipas “Vendimit për Uniformimin e shkallëve dhe panove reklamuese në rrugën “Garibaldi” dhe “Justinian” të dt. 09.09.2015;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Projektet e instalimeve në ndërtimtari (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikes, ngrohjes, PTT, etj) me elaboratet e veçanta në CD për pëlqime nga KEDS dhe KUR “Pristina” sipas përshkrimit në pikën V;
- Detalet 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..

**VII. 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

Kërkuesi Muhamet Rexha nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-43227/21 dt. 08.03.2021, i është drejtuar kësaj Drejtorie me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, ka prezantuar: Certifikatën e njësisë Kadastrale nr. O-71914059-07477-1-424-3-1-0 ZK Prishtinë; Kopje të projektit të namesës të lëshuar nga Ndërmarrja publike banesore me numër protokolli 07/1-281/2 dt. 02.03.2021; Vnedimi i Kushteve Ndërtimore të lëshuar nga Drejtorja e Urbanizmit 05 Nr. 350-240911 dt. 11.11.2015; Vërtetimin e obligimeve tatimore në emër të Muhamet Rexha me nr. 41397/21 dt. 04.03.2021, të lëshuar nga Drejtorja e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje e dokumentit të identifikimit të Muhamet Rexha; Autorizimin për perfaqësim me LRP.3931/2020 dt. 19.01.2020, ku Muhamet Rexha autorizon Feim Salihun dhe Sami Salihun, për kryerjen e shërbimeve në Komunën e Prishtinës; “Pëlqim” lrp nr. 2441/2015 dt. 14.10.2015, sipas të cilës, Bersant Rizaj, Rustem Hasani, Erdogan Rexha, Sahit Musliu, Adbyl Rexhepi, Naser Salihu, Muhamet Rexha pronar të njësisë banesore në cilësinë e fqinjëve, i jepin pëlqimin fqijut të tij, Muhamet Rexhës, që të bëjë shdërrimin e hapësirës banesore në hapësirë afariste; Foto të lokacionit; Projektin ideor me përshkrimin teknik të punëve të punuar nga Fatijon Ibrahim B.I me nr. biznesi 811298935.

Pas shqyrtimit të kesaj kerkese, Drejtoria e Urbanizimit, bazuar në vendim të paktit të OJTI të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 18.05.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 01.06.2021 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Drejtorja e Urbanizimit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të dokumentacionit të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative dhe Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore – afariste 01 Nr. 110-12048 dt. 29.03.2012, konstatoi 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:** Lokacioni i ndërtesës në ortofoto.

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

**Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet:** Kërkuesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

**Kopje elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

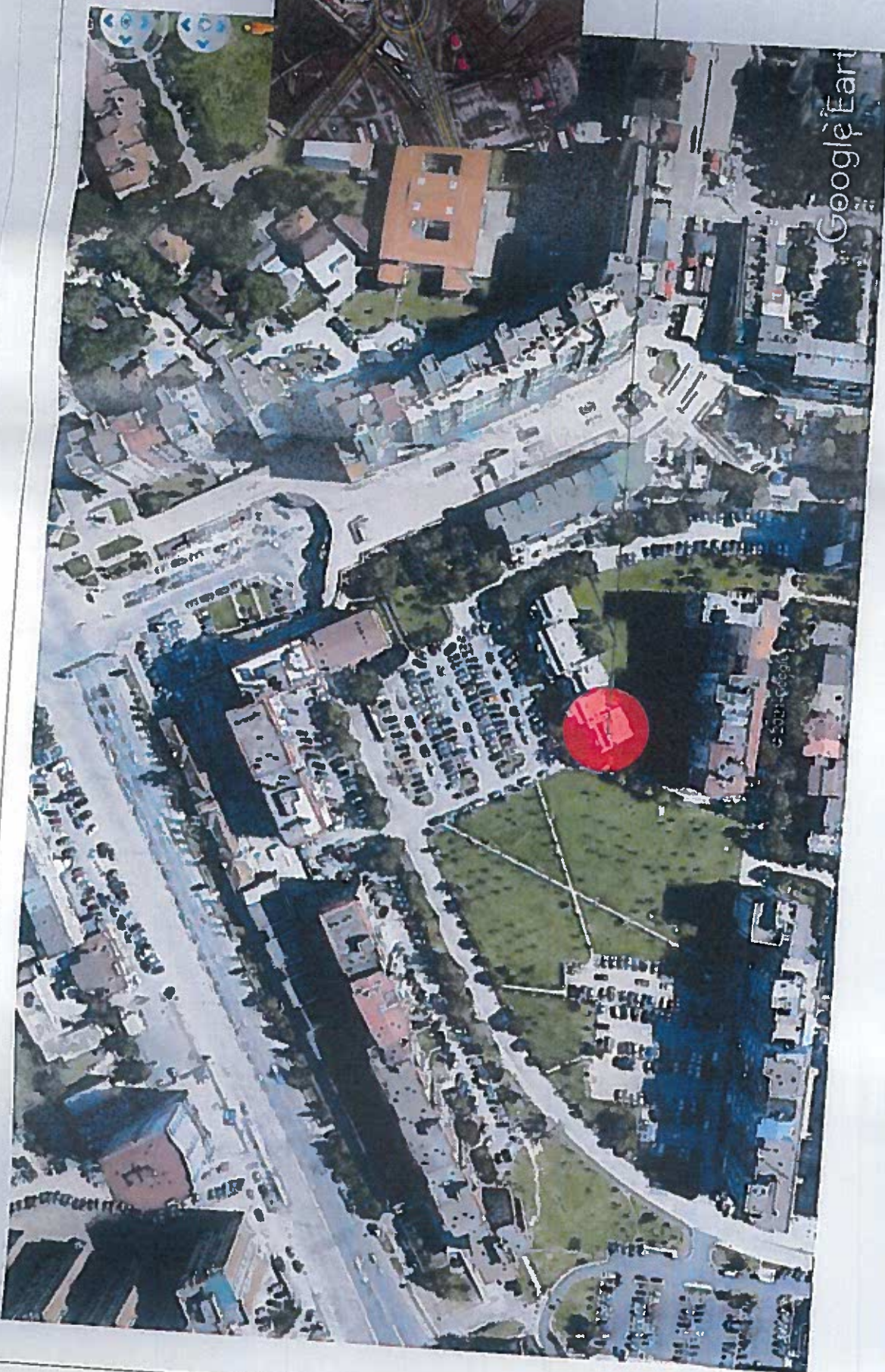
**DREJTORIA E URBANIZIMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 NR. 350/02-43227/21 DT. 02.06.2021**

Zyrtare,  
Xheneta Selmani Dervishi

u.d.Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi







NDËRTESTESA  
EKZISTUESE

# SHËNDËRRIM I BANESËS NË LOKAL AFARISTË

Emri i Projektit:

PROJEKTI IDEOR  
B+P+3  
OBJEKTI SHUMËBANESORË

Legje Idetë 1  
rr. Njohëtarëve Fejza  
Nobriç, Prishtinë, Hyrje 1, 1/15 Nr. 11  
045/ 657 878  
049/ 454 550  
email: projekt@proioni.com



SHËNDËRRIMI I BANESËS NË LOKAL AFARIST  
ARKITEKTURA



Vendimi:	Shifra:	A
Proant:	Muhamet Rexha	
Përfjës:	1 : 1000	
Projektant:	Mars 2021	
	Imth. Dip. Ark. Fatjon IBRAHIMI	
	Nr. i Fletës:	01

