



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-728

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 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, 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, duke vendosur sipas kërkesës me **05 Nr.350/02-94908/22 dt. 29.04.2022**, të pronarit Gani Begolli, **Prishtinë**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 11.07.2023, merr këtë:

#### VENDIM

**I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore** pronarit Gani Begolli nga **Prishtinë**, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-94908/22 dt. 29.04.2022**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, në kuadër bllokut “T11” të Planit Rregullues “Tophane”, në kuadër të parcelës kadastrale me nr.4783-0, ZK.Prishtinë.

**II. Parcela kadastrale** për të cilën kërkohet caktimi i kushteve për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, ndodhet në kuadër të Planit Rregullues “Tophane”, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35 – 374 dt.30.04.2008, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për “Zonë për ndërtim banesor” dhe sipas Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtimi i lartë mix”.

Pronarët dhe investitori, përmes shkresës “Informim nga Plani Rregullues Tophane-PZHU”, me referencë 04-350/01-28213/22 dt.18.02.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

Kushtet Ndërtimore caktohen duke u bazuar në 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

#### III.Gjendja ekzistuese

Parcela kadastrale me nr.4783-0, ZK.Prishtinë, ka sipërfaqe prej 187<sup>2</sup>, me forme 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.4783-0, ZK.Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Tereni është relativisht i rrafshët.
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugët ekzistuese 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%. Sipërfaqja e përdhësës sipas projektpropozimit është 66.1m<sup>2</sup>;
  - Etazhiteti i ndërtesës 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 10m x 6.6m.
  - 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 ndërtesës;
  - 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 Tophane distanca minimale nga kufiri i parcelës është 0.3H.
  - Sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës së planifikuar për ndërtim min 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 Drejtorja 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 Zhvillim 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 forme 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 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, 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;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;

**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 së Prishtinës, ndërtesën me karakter të përkohshëm do ta largoj në afat prej 8 (tetë) ditësh edhe atë me mjete vetanake.**

**XI. 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

Kërkuesi **Gani Begolli nga Prishtinë**, me kërkesën **05 Nr.350/02-94908/22 dt. 29.04.2022**, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizimit, 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 këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë kërkuetit kanë prezantuar: certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen planit për parcelat kadastrale nr.4783-0, ZK.Prishtinë, Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.94832/22 dt.29.04.2022, në emër të Gani Begollit; Informatën nga Plani Rregullues Tophane dhe Plani Zhvillimor Urban me 04-350/01-28213/22 dt.18.02.2022 lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; Incizimin gjeodezik të punuar nga Milaim Dobratiqi me nr. të lic.88;Fotografit e gjendjes ekzistuese si dhe projektpropozimin e punuar nga "LSN+Partners" Sh.p.k.Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-94908/22 dt. 29.04.2022 dhe dokumentacionit të prezantuar si dhe pas analizës së kushteve dhe kriterëve të planit rregullues për atë zonë si 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, ka konstatuar se projektpropozimi nuk është i punuar sipas kriterëve të planeve urbane për zonën në fjalë sa i përket distancës nga ndërtesat fqinjë andaj ka kërkuar plotësimin e kërkesës në fjalë.

Kjo drejtori pas shqyrtimit e projektpropozimit të korigjuar, duke u bazuar në 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 pesëmbëdhjetë(15) ditë pune në lokacionin në fjalë(prej 22.07.2022 deri me 05.08.2022 dhe meqenëse në ndërkohë në këtë drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për Kushte Ndërtimore.

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 shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Gani Begollit" në lagjen "Tophane", lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05 Nr.350/02-94908/22 dt. 29.04.2022, kyçja për automjete në rrugën "Lidhja e Prizrenit", të paraparë me këtë zgjidhje urbane për objektin me karakter të përkohshëm me etazhitet P+0, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të respektohet profili i saj sipas gjendjes faktike, si dhe dhe të respektohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes".*

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 Rregullorës 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 gjerë.

**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-ja

**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.350/02-94908/22 dt. 29.04.2022;

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

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

**05 NR. 350/02-94908/22 DT. 11.07.2023**

Punoi,  
Anita Osmani



Udhëheqëse e Sektorit  
Nazife Krasniqi



Drejtori  
Arber Sadiku



Nr. Rev.	Shprehjet e revidimit	Data	Shprehjet e revidimit
Rev. No	Revision noz	Date	Signature



**LSN+Partners**

<b>Projekt / Project:</b> Objekti / Perkohshem zgjornja ushane e projekti besoni		<b>Investor / Investor:</b> Gani Begolli	
Vendndarshy		Shprehjet e revidimit	
Adresa e objektit / Building address: Fshata, Prishtine		Data	
Emertimi / Name:		Signature	
Situacioni / Situation:		Date	
Pisat / Page:		Date	

Kontrolluar / Checked by:  
Udhëzues / Supervisor:  
Pisat / Page:  
Emri / Name:  
LSN+Partners  
AMARTEKTURA