



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština –Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 12, paragrafi 12.2, pika c dhe nenin 17, pika d të Ligjit nr. 03/L-040 për vetëqeverisje lokale, të nenit 5, paragrafi 1, nënparagrafi 1.1 dhe nenit 14, paragrafi 1, nënparagrafi 1.1 i Ligjit nr. 04/L-110, për ndërtim, të nenit 15, paragrafi 1, pika d dhe nenit 34, paragrafi 34.1, pika c të Statutit të Komunës së Prishtinës, 01. nr. 110-391, dt. 25.2.2010, të nenit 4, paragrafi 1, nënparagrafi 1.2 të Rregullores (MAPL) nr. 01/2017, për procedurën e hartimit dhe publikimin e akteve të komunës, Kuvendi i Komunës së Prishtinës, në mbledhjen e mbajtur më, miratoi këtë:

R R E G U L L O R E
P Ë R
DEFINIMIN E PARAMETRAVE URBAN - ARKITEKTONIK TË NDËRTIMEVE
DHE HAPËSIRAVE GJELBËRUESE

Neni 1
Qëllimi

Qëllimi i kësaj rregulloreje është përcaktimi i parametrave urban-arkitektonik të ndërtimeve, duke përfshirë nivelet ndërtimore - katet në ndërtesë, mënyrën e llogaritjes së sipërfaqeve të tyre në koeficient ndërtimor dhe në koeficient të shfrytëzimit të parcelës, si dhe për trajtimin e hapësirave gjelbëruese.

Neni 2
Fushëveprimi

Dispozitat e kësaj rregulloreje zbatohen nga të gjitha organet kompetente në Komunën e Prishtinës që merren me procesin e hartimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor, dhe me procedurën administrative për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, konform rregullativës ligjore në fuqi.

Neni 3
Përkufizimet

1. Shprehjet e përdorura në këtë rregullore kanë këtë kuptim:
 - 1.1 **Pasazhi** – kalim për këmbësorë apo automjete, përmes ndërtesës;
 - 1.2 **Kolonada** – rresht i shtyllave të lira nën pllakë, të distancuara nga muret perimetrike të katit përdhes apo suteranit, i cili krijon hapësirë të lirë për kalim;
 - 1.3 **Indeksi i sipërfaqes së ndërtuar (ISN)** - siç është përkufizuar në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017;
 - 1.4 **Indeksi i shfrytëzimit të parcelës kadastrale për zhvillim (ISHPKZH)** - siç është i përkufizuar në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017;
 - 1.5 **ISHPKN** – Indeksi i shputës së nëntokës – paraqet raportin në mes parcelës kadastrale për zhvillim dhe shputës së ndërtuar nën tokë;
 - 1.6 **Fasadë e gjelbër** – gjelbërim i vendosur në fasadën e ndërtesës;
 - 1.7 **Kulmet dhe tarracat e gjelbra** – gjelbërim i vendosur në kulmin ose tarracën e ndërtesës;

- 1.8 **Sipërfaqja gjelbëruese e parcelës (SGJP)** - siç është përkufizuar në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017;
- 1.9 **Sipërfaqja absorbuuese e parcelës (SAP)** - siç është përkufizuar në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017.
2. Shprehjet e tjera të përdorura në këtë rregullore kanë kuptimin ashtu siç përcaktohet në Rregullore MMPH, nr. 03/2016, për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, si dhe në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017, mbi normat teknike të planifikimit hapësinor, si dhe me legjislacionin përkatës në fuqi.

I. Parametrat urban-arkitektonik të ndërtimeve

Neni 4

Nivelet ndërtimore - katet e ndërtesës

1. Nivelet ndërtimore - katet në ndërtesë, mund të jenë: mbitokësore, nëntokësore dhe pjesërisht mbi dhe nëntokësore;
2. Katet, emërtohen sipas radhitjes, si në vijim: bodrumi-B (-1, -2, -3...), sutereni-S (1, 2, 3, ...), përdheshi-P, kati 1, 2, 3, ..., nënkulmi-Nk, dhe penthouse-Ph;
3. Te terrenet e pjerrëta numri i përgjithshëm i etazheve të ndërtesës, të lejuara sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, llogaritet nga pika më e ulët e terrenit;
4. Te komplekset e ndërtesave, emërtimi i kateve-niveleve do të bëhet sipas lamelave, e cila mund të jetë e ndryshme tek terrenet e pjerrëta;
5. Pjesët – anekset e kateve të ndërtesës (të bodrumit apo suteranit), që dalin jashtë gabaritit të përdheshit, por me sipërfaqe më të vogël ose të barabartë me gabaritin e katit të përdheshit, do të trajtohen dhe emërtohen si pjesë të atyre kateve (të bodrumit apo suteranit), në të kundërtën do të emërtohen si të veçanta.

Neni 5

Bodrumi

1. Gabariti i bodrumit të ndërtesës nuk duhet të kalojë vijën ndërtimore;
2. Kati ose pjesa e katit të bodrumit, e cila del jashtë gabaritit të përdheshit ose suteranit, duhet të jetë tërësisht nën nivelin e terrenit. Në të kundërtën, kjo sipërfaqe llogaritet në ISHPKZH;
3. Pjerrina-rampa për qasje të automjeteve në nivelet nëntokësore, nuk lejohet të tejkalojë vijën ndërtimore;
4. Distanca e gabaritit të nivelit të nëntokës (bodrumit dhe suteranit), duke përfshirë edhe rampat për qasje në to, nuk mund të jetë më e vogël se 1.50 m' nga parcela fqinje;
5. Sipërfaqja shfrytëzuese e katit të bodrumit nuk trajtohet në ISN;
6. Paragrafët 1, 2, 3 dhe 4 të këtij neni nuk do të zbatohet, nëse me dokumente të planifikimit hapësinor është përcaktuar ndryshe.

Neni 6

Suterani

1. Në rastet kur lartësia e katit është mbi 5.0 m`, në sipërfaqen e përgjithshme ndërtimore të ndërtesës ISN, sipërfaqja bruto e këtij kati llogaritet për 50 % më shumë;
2. Suterani me pjesën mbi tokë do të llogaritet në katësinë e përgjithshëm të ndërtesës, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor;

3. Pjesa e mbitokës e suteranit të respektojë distancat nga kufiri i parcelës, të përcaktuara me dokumente të planifikimit hapësinor, kurse pjesa nëntokë do t'i referohet distancës së përcaktuar në pikën 4, të nenit 5 të kësaj rregulloreje;
4. Sipërfaqja e katit të suteranit llogaritet tërësisht (100%) në ISN. Përgjashtimisht nga kjo, do të llogaritet pjesërisht (50%) në ISN, nëse e njëjta sipërfaqe është planifikuar si hapësirë për garazhim;
5. Gabariti i suteranit dhe elementet vartëse të tij, nuk lejohet të tejkalojnë vijën ndërtimore, përjashtimisht në rastet kur me dokumentin e planifikimit hapësinor është paraparë ndryshe.

Neni 7 Përdhesi

1. Në rastet kur lartësia e katit është mbi 5.0 m⁰, në sipërfaqen e përgjithshme ndërtimore të ndërtesës ISN, sipërfaqja bruto e këtij kati llogaritet për 50 % më shumë;
2. Destinimi i shfrytëzimit të sipërfaqes së përdhesit përcaktohet me dokumente të planifikimit hapësinor;
3. Gabariti i përdhesit dhe elementet vartëse të tij, nuk lejohet të tejkalojnë vijën ndërtimore, përjashtimisht në rastet kur me dokumentin e planifikimit hapësinor është paraparë ndryshe.

Neni 8 Katet

1. Në rastet kur lartësia e katit është mbi 5.0 m⁰, në sipërfaqen e përgjithshme ndërtimore të ndërtesës ISN, sipërfaqja bruto e këtij kati llogaritet për 50 % më shumë;
2. Gabariti i sipërfaqes së katit dhe elementet vartëse të tij, nuk lejohet të tejkalojnë vijën ndërtimore, përjashtimisht në rastet kur me dokumentin e planifikimit hapësinor është paraparë ndryshe;
3. Destinimi i shfrytëzimit të sipërfaqes së katit përcaktohet me dokumente të planifikimit hapësinor.

Neni 9 Shfrytëzimi i parcelës

1. ISHPKZH paraqet raportin e sipërfaqes së shputës së përdhesit ose suteranit, ose të dyjave së bashku (sipërfaqja bruto e këtyre etazheve) dhe parcelës kadastrale për zhvillim;
2. Në ISHPKZH llogaritet edhe sipërfaqja e kolonadës dhe rampës së mbuluar, që del mbi nivelin e tokës, pasazhit (përreth apo në kuadër të ndërtesës) në nivel të përdhesit apo suteranit;
3. ISHPKN paraqet raportin e sipërfaqes së shputës së bodrumit, ose të pjesës së suteranit (pjesa nën tokë), ose të dyja së bashku (sipërfaqja bruto e këtyre etazheve) dhe parcelës kadastrale për zhvillim.

II. Hapësirat gjelbëruese të parcelës dhe ndërtesës

Neni 10 Gjelbërimi në parcelë

1. SGJP duhet të jetë së paku 40%, përveç nëse me dokumente të planifikimit hapësinor është paraparë më e madhe;
2. Përgjashtimisht nga pika 1 e këtij neni, sipërfaqja gjelbëruese e parcelës (SGJP) mund të jetë së paku 30%, në rastet e realizimit të gjelbërimit mbi kulmet e rrafshëta / tarracat e ndërtesave.

3. Prej sipërfaqes gjelbëruese të planifikuar në kuadër të parcelës (në tokë), së paku 20% duhet të jetë tërësi e koncentruar (jo e shpërndarë);
4. Në cilindo rast, SAP nuk duhet të jetë më pak se 20%.

Neni 11

Gjelbërimi në ndërtesë

1. Gjelbërimi në ndërtesë përfshinë të gjitha sipërfaqet e planifikuara të gjelbërimit, në kuadër të ndërtesës dhe elementeve të saj mbi nivelin e tokës;
2. Për zbatimin e paragrafit 2, të nenit 10, sipërfaqja e gjelbërimit në tarraca dhe kulme të ndërtesës/kompleksit, duhet të jetë jo më pak 30% e sipërfaqes së parcelës kadastrale për zhvillim. Me zbatimin e këtij kriteri, tërë sipërfaqja e kulmit nuk trajtohet në ISN dhe këto kulme/tarraca, do trajtohen si elemente të bashkëpronësisë;
3. Gjelbërimit në ndërtesë mund të vendoset në ballkone, elemente vartëse etj., me dalje konzollë maksimum 50cm' (brenda vijës ndërtimore), dhe këto sipërfaqe gjelbëruese nuk llogariten në ISN;
4. Hapësira gjelbëruese në kuadër të ndërtesës individuale të banimit - shtëpi familjare, nuk llogaritet në koeficient të ndërtimit.

Neni 12

Elaborati për gjelbërim

1. Në rastet kur parashihet zbatimi i nenit 11, me raportin për Leje mjedisore komunale, të prezantohen edhe:
 - 1.1. Lloji i gjelbërimit që do të vendoset;
 - 1.2. Thellësia e dheut të planifikuar;
 - 1.3. Mënyra e menaxhimit të mirëmbajtjes dhe ujitjes së hapësirës gjelbëruese.

Neni 13

Dispozita kalimtare

Procedurat administrative të filluara dhe të papërfunduara në datën e hyrjes në fuqi të kësaj rregulloreje, do të vazhdojnë sipas dispozitave të mëparshme ligjore që kanë rregulluar këtë procedurë.

Neni 14

Hyra në fuqi

Kjo rregullore hyn në fuqi 15 (pesëmbëdhjetë) ditë pas regjistrimit në Zyrën e protokollit në Ministrinë e Administrimit të Pushtetit Lokal dhe publikimit në gjuhët zyrtare në faqen zyrtare të internetit të Komunës.

KUVENDI I KOMUNËS SË PRISHTINË
01. nr. 110-....., më

KRYESUESI I KUVENDIT
Agim Kuleta