



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 15 paragrafi 5 nënparagrafi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, dhe nenit 2 paragrafi 1 të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje 06/L-024, Udhëzimit Administrative Për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe II Nr. 03/2021, nenit 21, 22 dhe 44 dhe 46 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.054–62229 dt.16.03.2016, dhe të njejtën plotësuar me nr.05 Nr.035-126432/2016/1 dt.18.11.2019, të aplikuesit Gazmend Berisha dhe investitori “Metal Construzion” shpk, me seli në Prishtinë, rr. “Musine Kokollari” nr.6 në Prishtinë, për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+P+3 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për vazhdimin të ndërtimit për ndërtimin e katit katërt, pesë dhe gjashtë për ndërtimin e ndëtesës shumë banesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban “B7”, të tërësisë hapësinore “B” të Planit Rregullues “Kalabria” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 20.04.2022, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR PËRFUNDIM TË NDËRTIMIT

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesit Gazmend Berisha dhe investitori “Metal Construzion” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me numër unik identifikues 810379942 me pronar Ismet Kastrati nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 054–62229 dt. 16.03.2016, dhe të njejtën plotësuar me nr.05 Nr.035-126432/2016/1 dt.18.11.2019, për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+P+3 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për vazhdimin të ndërtimit për ndërtimin e katit katërt, pesë dhe gjashtë për ndërtimin e ndëtesës shumë banesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban “B7”, të tërësisë hapësinore “B” të Planit Rregullues “Kalabria” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7622-3 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit/Plani i situacionit-“zgjidhjes urbane” të prezantuar.

**II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:**

- Planit Rregullues “Kalabria”, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për “banim kolektiv” dhe,
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim i lartë”;

**III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartcekur, sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:**

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 7622-3.....S=867 m<sup>2</sup>.....Gazmend (Musli) Berisha.....”arë e klasës I”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale, dhe është tokë e ndërtuar, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar ekziston ndërtesa me etazhitet B+P+3 për vazhdimin të ndërtimit si dhe është e ndërtuar shtëpia individuale e banimit me etazhitet P+1, për të cilën aplikuesit kanë dorëzuar kërkesën për leje rrërimi pranë kësaj drejtorie me qëllim të shfrytëzimit të koeficientit të ndërtimit sipas kërkesës për vazhdimin e ndërtimit të ndërtesës kolektive;
- Terreni nuk ka pjerrtësi, është relativisht i rrafshët;

- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese “ 18 Prilli”, përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr.7623-0 (skicat me ndarje të parcelave kadastrale nga Drejtoria e Kadastrit,ku sipas kësaj skice pjesa e parcelës është pjesë e rrugës) dhe nr.7624-3 ZK Prishtinë, me gjendje faktike rrugë e shtruar me kubëza dhe sipas gjendjes kadastrale me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, kryesisht shtëpi individuale të banimit;
- Pasiqë sipas gjendjes faktike rruga ekzistuese kalon nëpër parcelën nr.7622-3 Zk Prishtinë, pronari dhe investitori të japin pëlqimin për qasje të papenguar në këtë pjesë të parcelës që shfrytëzohet si rrugë ekzistuese. deri në realizimin e rrugëve të planifikuara;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, dhe realizimin ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm, në parcelën ndërtimore në kuadër të pjesës së bllokut urban “B7”, të tërësisë hapësinore “B” të Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU-së në Prishtinë, bazuar në parametrat, kriteret dhe rregullat urbane, të dokumenteve të planifikimit hapësinor-Planit Rregullues “Kalabria”, dhe rregullativës ligjore në fuqi, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jetë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “B7”, të tërësisë hapësinore “B” të Planit Rregullues “Kalabria”, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore me afarizëm, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

#### Ndërtesa shumë banesore me afarizëm

“Sipas incizimit gjeodezik gjendja ekzistuese/ realizuar “Ndërtesa me etazhitet B+P+3”

Ndërtesa Ekzistuese “Bodrumi” - S=350.62 m<sup>2</sup>

Ndërtesa Ekzistuese “Përdhesa” - S=380.28 m<sup>2</sup>

Ndërtesa Ekzistuese “Kati 1” - S=385.02 m<sup>2</sup>

Ndërtesa Ekzistuese “Kati 2” - S=385.02 m<sup>2</sup>

Ndërtesa Ekzistuese “Kati 3” - S=396.43 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja sipas gjendjes ekzistuese S=1897.37 m<sup>2</sup>, S=1546.75 m<sup>2</sup> mbi tokë+350.62m<sup>2</sup> nën tokë / të prezantuar me incizimi gjeodezik (lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar”).

Propozimi/planifikuar “Kati 4” - S=110.86 m<sup>2</sup>

Propozimi planifikuar “Kati 5” - S=110.86 m<sup>2</sup>

Propozimi planifikuar “Kati 6” - S=110.86 m<sup>2</sup>

Sipërfaqja e përgjithshme ekzistuese+ planifikuar për “Ndërtesa me etazhitet B+P+6”: S= 2229.95 m<sup>2</sup> / 1879.33 m<sup>2</sup> mbi tokë+350.62 m<sup>2</sup>, nën tokë/.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhesis ose suteranit, sipas Planit Rregullues “Kalabria”, për pjesën e banimit është max. 0.30 (30%) dhe për pjesën afariste 0.70 (70 %), ndërsa sipas PZHU-së, ky koeficient është max. 0.40 (40%), dhe sipas projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
  - S=743x0.4=297.20 m<sup>2</sup> /lejuar sipas PZHU-së /,
  - S=380,28m<sup>2</sup> apo ~0.5 (50%) sipas gjendjes ekzistuese të prezantuar me incizimi gjeodezik (lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar”).
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.60 (60 %), bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

- $S = 743\text{m}^2 \times 0.6 (60\%) = 445.80 \text{ m}^2$  / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
- $S = 350.62 \text{ m}^2$  apo  $\sim 0.5 (50\%)$  sipas gjendjes ekzistuese- të prezantuar me incizimi gjeodezik lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” (kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar”).
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:  
 $S=743 \times 0.4 = 297.2 \text{ m}^2$  / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;  
 $S=445.80 \text{ m}^2$  apo  $\sim 0.6 (60\%)$  sipas gjendjes ekzistuese- të prezantuar me incizimi gjeodezik ( këtu hyjnë jo vetëm sipërfaqet gjelbëruese por edhe sipërfaqet e shtigjeve të shtruara me kubëza që konsiderohen sipërfaqe absorbuese, apo të përshkueshme nga uji/ higroskopike.)
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Kalabria”, për bllokun urban “B7”, për pjesën e banimit është max.2.40, dhe për pjesën afariste është max. 3.20, sipas PZHU-së është  $1.8 \div 3.0$ , kurse sipas projekt propozimit – “zgjdhja urbane”, është propozuar dhe miratuar koeficienti 2.56.  
 Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:  
 $S=743 \times 2.56 = 1902.08 \text{ m}^2$  / lejuar sipas PZHU-së /;  
 $S=1879.33 \text{ m}^2$  mbi tokë sipas projekt propozimit, vazhdimi i ndërtimit edhe për 3 etazhe duke llogaritur në koeficient sipërfaqen sipas matjeve gjeodezike;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është 0.75H, gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0. Të gjithë parametrat e sipërpërmendur të distancave janë respektuar për sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara (bazuar në projektin konceptual), përderisa ndërtimi ekzistues me etazhitet B+P+3 është në kundërshtim me distancat e përcaktuara/të lejuara me PZHU (lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar”):
  - Ana veri-perëndimore: 0.80 m`ekzistuese (në të gjitha etazhat ekzistuese)/ 0.80 m` e propozuar (në etazhën katër, pesë dhe gjashtë-e rregulluar me pëlqim) (nga kufiri i parceles)
  - Ana jug-lindore: 0.60 m`-3.38 m` ekzistuese (në të gjitha etazhat ekzistuese) / 9.32 m` e propozuar (në etazhën katër, pesë dhe gjashtë) (nga kufiri i parceles)
  - Ana jug-perëndimore: 14.20 m`ekzistuese (në të gjitha etazhat)/ 14.20 m` e propozuar (në etazhën katër, pesë dhe gjashtë) (nga kufiri i parceles)
  - Ana veri-lindore: 0.20 m` sipas gjendjes ekzistuese (në të gjitha etazhat ekzistuese)/ 5.0m`ndërtimi i ri (lejuar: min 5.0m`vija ndërtimore).
- 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 shfrytëzimit eficient të 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;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “B7”, të tërësisë hapësinore “B” të Planit Rregullues “Kalabria”, është P+4÷P+12 (për banim) dhe P+1 (për afarizëm), kurse sipas PZHU-së,VI÷IX. Ndërsa, etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është -B+P+6;
- Qasja në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese e lagjes;
- Në kuadër të parcelës të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, etj.;

- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m<sup>2</sup> të sipërfaqes së vlefshme të shitjes.
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- 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.
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Kalabria”.
- Para aplikimit për leje legalizimi për përfundim të ndërtimit, aplikuesi duhet të rrënoj ndërtesën shtëpinë individuale të banimit me etazhitet P+1.

**V. Kyçja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës).

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. dhe PTK-ja.

**VI. 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, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së 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”, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, “Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, bazuar në “Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e 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;
- 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;
- 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 përfshi 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 dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të 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 vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;
- Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme për hartimin e Projektit Kryesor, për nevojat e realizimit të ndërtimit, i cili do të jetë konform Kodit të Ndërtimit dhe rregulloreve teknike në fuqi.
- Raporti i stabilitetit të strukturës, i përgaditur nga inxhinjeri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërtimit ekzistues dhe ndikimit që mund të kenë sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara në stabilitetin e përgjithshëm të ndërtimit ( Ky ndërtim duhet t'i plotësoj kushtet minimale të shëndetit dhe sigurisë për shfrytëzim). I njëjti raport mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi që inxhinjeri i konsideron të domosdoshme.

**VII. Dokumentacioni ndërtimor** - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri**, hartuar 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-"zgjdhja 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.

**VIII. 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 e 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).

**IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale nr.7622-3 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 1" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë**

ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 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, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”, sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore prej S=867m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky 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.

**X. Pagesa e taksës** Për ndërtimet e papërfunduara, taksa për lejen e legalizimit për përfundimin e ndërtimit caktohet si në vijim: për ndërtimin ekzistues të papërfunduar që i nënshtrohet legalizimit aplikohet taksa 1 euro/m<sup>2</sup> për ndërtimet e kategorisë I dhe II që janë shtëpi; 2 euro/m<sup>2</sup> për ndërtimet e kategorisë II (jo shtëpi) dhe ndërhyrjet në ndërtimet me leje, bazuar në paragrafin 1 i nenit 20 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024. (Pavarësisht prej taksave të lartcekura, për ndërtimet e përfshira në paragrafin 4 të nenit 20 të Ligjit mbi trajtimin e ndërtimeve pa leje nr.06/L-024, nuk paguhet taksa për legalizim). Sa i përket punëve ndërtimore shtesë për përfundim të ndërtimit, caktohet taksa administrative dhe tarifrat (për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës) në fuqi për lejet ndërtimore (në pajtim me nenin 20 paragrafi 3, nënparagrafi 3.2 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024). Nëpërmjet shkresës “Njoftimi për taksat dhe tarifrat”, aplikuesi do të njoftohet për shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës për leje legalizimi për përfundim të ndërtimit, si dhe shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës së tarifës për rritjen e densitetit në infrastrukturë për sipërfaqen e projektuar shtesë për përfundimin e ndërtimit, nëse aplikohet (neni 10, paragrafi 8 i Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacionin për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II).

Pagesa e taksave dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 9 të nenit 10 të Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 “Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II”.

**XI. Vlefshmëria** e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është 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

Aplikuesi Gazmend Berisha dhe investitori “Metal Construzion” shpk, me seli në Prishtinë, rr. “Musine Kokollari” nr.6 në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 054–62229 dt.16.03.2016, dhe të njejtën plotësuar me nr.05 Nr.035-126432/2016/1 dt.18.11.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+P+3 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për vazhdimin të ndërtimit për ndërtimin e katit katërt, pesë dhe gjashtë për ndërtimin e ndëtesës shumë banesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 054–62229 dt.16.03.2016, dhe të njejtën plotësuar me nr.05 Nr.035-126432/2016/1 dt.18.11.2019, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.7622-3 dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-07622-3 ZK Prishtinë lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual- “zgjdhja urbane” dhe projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese “Unikosproject” l.l.c, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810836695;
- Manualin “Situacion i gjendjes faktike”, punuar nga kompania e licencuar gjeodete “Geo Group” shpk nga Prishtinë, me licencë nr. 47;
- Inçizimi gjeodezik , tri (3) kopje fizike dhe një digjitale (1) CD, të punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K.Mustafa, për kryerjen e matjeve kadastrale për parcelën dhe ndërtimin ekzistues B+P+3, me nr. të licencës 09 dt. 27.03.2019, lëshuar nga Agjensioni Kadastral i Kosovës.
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Gazmend Berisha, nr. 152925/20 dt.27.08.2020;

- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarit Gazmend Berisha nga Prishtina, dhe investitorit "Metal-Construzion" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me përfaqësues Ismet Kastrati nga Vërboc, vërtetuar te notere Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr.LRP : 17138/2021; Nr.REF: 4679/2021 dt. 09.09.2021 (ekstrakt i vërtetuar nga origjinali);
- Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri me LRP nr.1053/2021 dt.19.02.2021 përpiluar te noteri Faton R. Muslija, përmes të cilës Sahadije, Bukurosh dhe Fjolla Berisha bashkëpronar në pronën P-71914059-07622-2 Zona Kadastrale Prishtinë deklarojnë se fqiu i tyre Gazmend Berisha të mund të ndërtoj në pronën e tij me nr.P-71914059-07622-3 Zona Kadastrale Prishtinë, sipas kërkesës dhe nevojës së tij personale dhe nuk e pengojnë që i njëjti të ndërtoj objekt të ndërtimit të lartë deri në pikën 00 në kufij me pronën e tyre të lartëpërmendur. Po ashtu nuk e kundërshtojnë ndërtimin e objektit ekzistues mbi këtë pronë dhe i japin pëlqim që i njëjti të legalizohet sipas gjendjes ekzistuese (kopje e vërtetuar me LRP nr.10207/2021 dt.24.05.2021 te noteri Faton R. Muslija);
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "Metal Construzion" shpk, me numër unik identifikues 810379942;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarit të parcelës Gazmend Berisha, dhe të investitorit/pronarit të "Metal Construzion" shpk;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.054-62229 dt.16.03.2016, për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+P+3 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për vazhdimin të ndërtimit, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor – Plani Rregullues "Kalabria" dhe Pzhu, konstaton se:

Aplikuesi, me kërkesën 05 Nr. 054-62229 dt.16.03.2016, dhe të njëjtën plotësuar me nr.05 Nr.035-126432/2016/1 dt.18.11.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+P+3 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për vazhdimin të ndërtimit për ndërtimin e katit katërt, pesë dhe gjashtë për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7622-3 ZK Prishtinë në kuadër të bllokut urban "B7", të tërësisë hapësinore "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendi të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "banim kolektiv" (ndërtesa rezidenciale-afariste, afariste, administrative, tregtare si dhe hotelierike), kurse me Vendimin 01 nr. 031-247779 dt. 04.10.2016, të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, projekt propozimi i hartuar - Propozim Plani Rregullues i Hollësishëm i Lagjes "Kalabria" në Prishtinë, është lënë në dispozicion për shqyrtim publik, por i cili plan edhe pas përfundimit të diskutimit publik dhe shqyrtimit të vërejtjeve dhe sugjerimeve të publikut nga komisioni përkatës, nuk është finalizuar, gjegjësisht miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës. dhe Planit Zhvillimor Urban.

Njëherë, parcela kadastrale e lartshënuar, përfshihet edhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, i cili plan bazuar në rregullativën ligjore në fuqi në kohën e miratimit është trajtuar si plan strategjik multisektorial, i cili përcakton synimet afatgjata për zonat urbane dhe njëherë shërben si bazë për hartimin e planeve rregulluese, dhe ku sipas këtij plani, kjo zonë është e planifikuar me destinim "ndërtim i lartë".

Drejtoria e Urbanizmit - Sektori i Legalizimit në Komunën e Prishtinës, në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, për vazhdimin e procedurës ka kërkuar nga pala sipas shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" nr. 05-351/06-180582/19 dt.29.06.2020, dhe atë plotësimin e këtyre pikave: Të prezantohet kërkesa për leje rrënimi për ndërtesën e ndërtuar në kuadër të parcelës, shtëpia individuale e banimit me etazhitet P+1, me qëllim të shfrytëzimit të koeficientit të ndërtimit sipas kërkesës për vazhdimin e ndërtimit të ndërtesës kolektive, sipas projektit të dorëzuar për vazhdim të punimeve; Pasi që parcela-objekti ekzistues gjendet në kuadër të Planit Rregullues, "Kalabria" atëherë ju duhet ti propozoni kushtet e lokacionit/projekti ideor për vazhdim të punimeve të punohet sipas parametrave dhe brenda visë rregulluese të Planit Rregullues "Kalabria"; Kontrata/marrëveshja e

përbashkët në mes të pronarit dhe investitorit, për legalizimin e ndërtimit të papërfunduar pa leje si dhe për vazhdimin e punimeve, të noterizuara te noteri;

Pas plotësimit të dokumentacionit, Drejtoria e Urbanizmit-Spektori i Legalizimit, projekt propozimit të prezantuar, bazuar në nenin 14 paragrafi 6.2 dhe nënparagrafi 6.2.2 të Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 "Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II", kjo Drejtoria me dt.07.12.2021 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m', për të njoftuar publikun me synimin e pronarit/investitorit për vazhdimin/përfundimin e ndërtimit B+P+3 , dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'iu mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar 15 (pesëmbëdhjetë) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 21.12.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone, andaj meqenëse kjo Drejtoria nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 15, paragrafi 5 të Ligjit 06/L-024 për trajtimin e ndërtimeve pa leje, nenin 14 të Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 " Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II ", Drejtoria e Urbanizmit- Spektori i Legalizimit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet 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 për përfundim të ndërtimit, edhe atë nga ndërtimi me etazhitet B+P+3 (ekzistues) në atë me etazhitet B+P+6 (e projektuar).

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" me ndërtesën e planifikuar dhe hapësirat përcjellëse.

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

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

**I dërgohet përmes postës elektronike:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 054-62229 DT.20.04.2022**

Zyrtari,  
Leonora Mehmeti



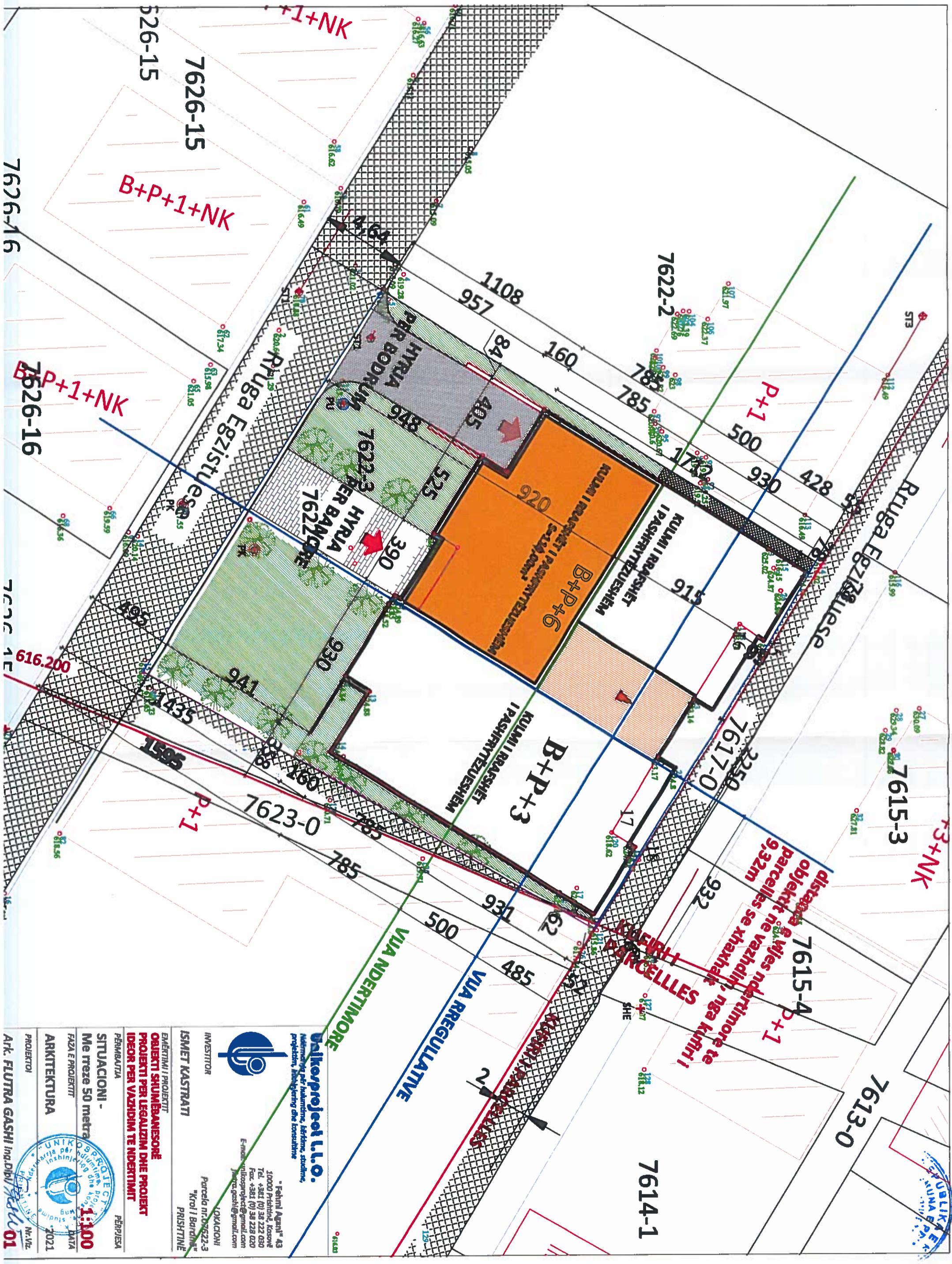
U.d. e udhëheqëses së sektorit,  
Mimoza Berisha-Prestreshi



DREJTORI,  
Arbet Sadiki







**Valkeprojeft L.L.O.**  
 Ndërtim dhe projektim për inxhinjering, lehtësi, studime,  
 projektim, zhvillim dhe konsultime

\* Fehmi Agani\* 43  
 10000 Prishtinë, Kosovë  
 Tel. +381 (0) 38 222 050  
 Fax. +381 (0) 38 228 020  
 E-mail: valkeprojeft@gmail.com  
 valkeprojeft@gmail.com  
 fahmi.agani@gmail.com

INVESTITOR  
 ISMET KASTRATI  
 OKACIONI  
 Porcelo nr.05622-3  
 "Kroi i Bardhë"  
 PRISHTINE

ENJERITIMI I PROJEKTT  
**OBJEKTI SHUMEBANESORË  
 PROJEKTI PER LEGALIZIM DHE PROJEKTI  
 IDEOR PER VAZHDIM TE NDERTIMIT**

PERMBAUTA  
 SITUACIONI -  
 Me rreze 50 metra  
 FAZA E PROJEKTT  
 ARKITEKTURA  
 2021



PROJEKTOI  
 Nr. VZ  
 01  
 Ark. FLUTRA GASHI Ing. Dili