

01-1897

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 3 paragrafi 1.5 dhe neni 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 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 në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-134014/24 dt. 11.10.2024, në emër të aplikuesit/pronarit Shaban Gashi, nga Prishtina, rr. “Kaçaniku” nr. 86 në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet S+P, në Lagjen “Muhaxhirët”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 16.07.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Shaban Gashi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-134014/24 dt. 11.10.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet S+P, në kuadër të Bllokut urban “b_09”, Nëntëresisë “B-2”, te Tërësisë hapësimore “B” te Planit Rregullues “Muhaxhired” dhe PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2668-11 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Muhaxhirët” i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-1299 dt. 29.06.2010 me destinim “Zone mikse + çerdhe” dhe Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së me destinim “Ndërtim i lartë”, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013”. Ndërtesa, shtëpi individuale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore trajtohet bazuar në nenin 3 paragrafi 1.5 dhe neni 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale të trajtuar, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 2668-11 ZK Prishtinë.....S=472m².....Shaban Gashi.....“arë e klases 2”;
- Certifikata e njesise kadastrale për ndërtesën individuale sipas gjendjes kadastrale faktike:
 - Nr. O-71914059-2460-0.....S=132.58m² perdhesa, S=35m², bodrumi....Shaban Gashi;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësise kadastrale;
- Gjatë vizitës në terren është konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale me nr. 2668-11, aktualisht ka ndërtesë, të ndërtuar në kuadër të kësaj parcele me etazhitet S+P dhe e njëjta për shkak të vjetërsisë dhe rrezikshmërisë duhet të rrënohet;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 2668-11 ZK.Prishtinë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. e cila është rrugë ekzistuese rr. “Kaçaniku”, me gjendje faktike rrugë e asfaltuar;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa shumebanesore me afarizëm.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, sipas gjendjes së planifikuar, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i saj me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rruga dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2668-11 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit për rindertim, si në vijim:
 - Etazhiteti i objektit të jetë S+P;
 - Sipërfaqja e suteranit të mbetet e njëjta sipas certifikates së pronës 40.50m² dhe sipërfaqja e ndërtesës në bazen e perdhesës mbetet 133.00m².
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, të jetë për banim me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, etj. (sipas projekt propozimit);
- 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 kursimit dhe efijencës së 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;
- Ndërtesa e planifikuar, duhet të pozicionohet në kufirin verior, lindor dhe perëndimor të parcelës, sipas gjendjes ekzistuese të ndërtesës;
- Vija rregulluese është në vijë me kufirin e parcelës kadastrale, dhe me vijën ndërtimore, sipas gjendjes ekzistuese;
- Qasja në parcelë të ndërtesës/shtëpisë familjare të jetë nga rruga ekzistuese;
- Për një ndërtesë individuale banimor / shtëpi familjare të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo oborrit – parcelës;

IV. 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 kyçe në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe 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 kyçe nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

V. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, 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 si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në 5 (pesë) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajtje:

- 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 përdheshë, 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 përdheshë 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";
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

VI. 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 të 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 bashkëpronarët/investitorët. 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 bashkëinvestim (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);

VII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe “Rregullore për plotesimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt. 01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

VIII. Vlefshmëria e vendimit të 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

Aplikuesi/pronari Shaban Gashi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-134014/24 dt. 11.10.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet S+P, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-134014/24 dt. 11.10.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë kopja e planit për parcelat kadastrale nr. 2668-11, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02668-11, ZK Prishtina, në emër të Shaban Gashi, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Certifikata e njesise kadastrale per ndertesën O-71914059-2460-0, Zk Prishtine;
- Aktin noterial, Prokurë/Autorizim, LRP, nr. 8392/2022 dt. 30.09.2022, te noterizuar te noter Nysret A. Ahmeti;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Shaban Gashi dhe Hatixhe Gashi;
- Certifikata e biznesit ARBK "NRG TRADE" shpk, me nr. 81125832, me pronar Gazmend Morina;
- Inçizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 2668-11, ZK Prishtinë, të punuar nga gjeodeti i licencuar Besart Maxhuni, me nr të licencës 7,;
- Foto të Ndërtesës.
- Projektin konceptual-projekti propozimi i hartuar nga kompania "NRG TRADE" me nr. 81125832"sh.p.k, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810845662;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-134014/24 dt. 11.10.2024, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Rregullues "Muhaxhiret" me destinim "ndërtim i lartë" dhe Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, me sipërfaqe të përgjithshme prej 472 m² sipas certifikatës së njësisë kadastrale (arë e klases 2 dhe shtëpi-ndërtesë $S = 132.58 \text{ m}^2$), përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Muhaxhiret" dhe Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e planifikuar "Zonë mikse+Cerdhe-Kopësht".

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori me datë 08.05.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 12.05.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Kjo drejtori, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet S+P, bazuar në Ligjin nr. 04/L-110 Për Ndërtim, neni 3 pika 1, paragrafi 1.5 -Rindërtim – *punë ndërtimore që ka për synim ndryshimin substancial të një ndërtimi, për shembull: 1.5.1. ndërtim i katit të ri të një ndërtese ose largim i një kati ekzistues, si dhe ndryshim i gabaritit të ndonjërit kat për më shumë se një (1) metër; 2 1.5.2. ndryshim i madhësisë së elementeve arkitekturore të pjesës së jashtme për më shumë se dy përqind (2 %) dhe zero presje një (0,1) metër; 1.5.3. zëvendësim, largim, ose riparim i pjesëve strukturore të ndërtimeve; 1.5.4. ndryshim i projektit ekzistues sipas të cilit paraprakisht është lëshuar certifikata e shfrytëzimit; 1.5.5. modifikim, zgjerim ose reduktim i sistemeve të shërbimeve publike për përdorim të përbashkët në ndërtim.*

Andaj si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012,

procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 3, pika 1.5, dhe nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 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”, meqë gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, kjo drejtori ka konstatuar se, aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, 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.

Shtojcë: Plani i Situacionit – “Situacioni i ngushtë”,

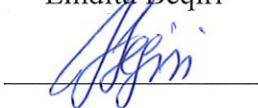
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-134014/24 dt.11.10.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

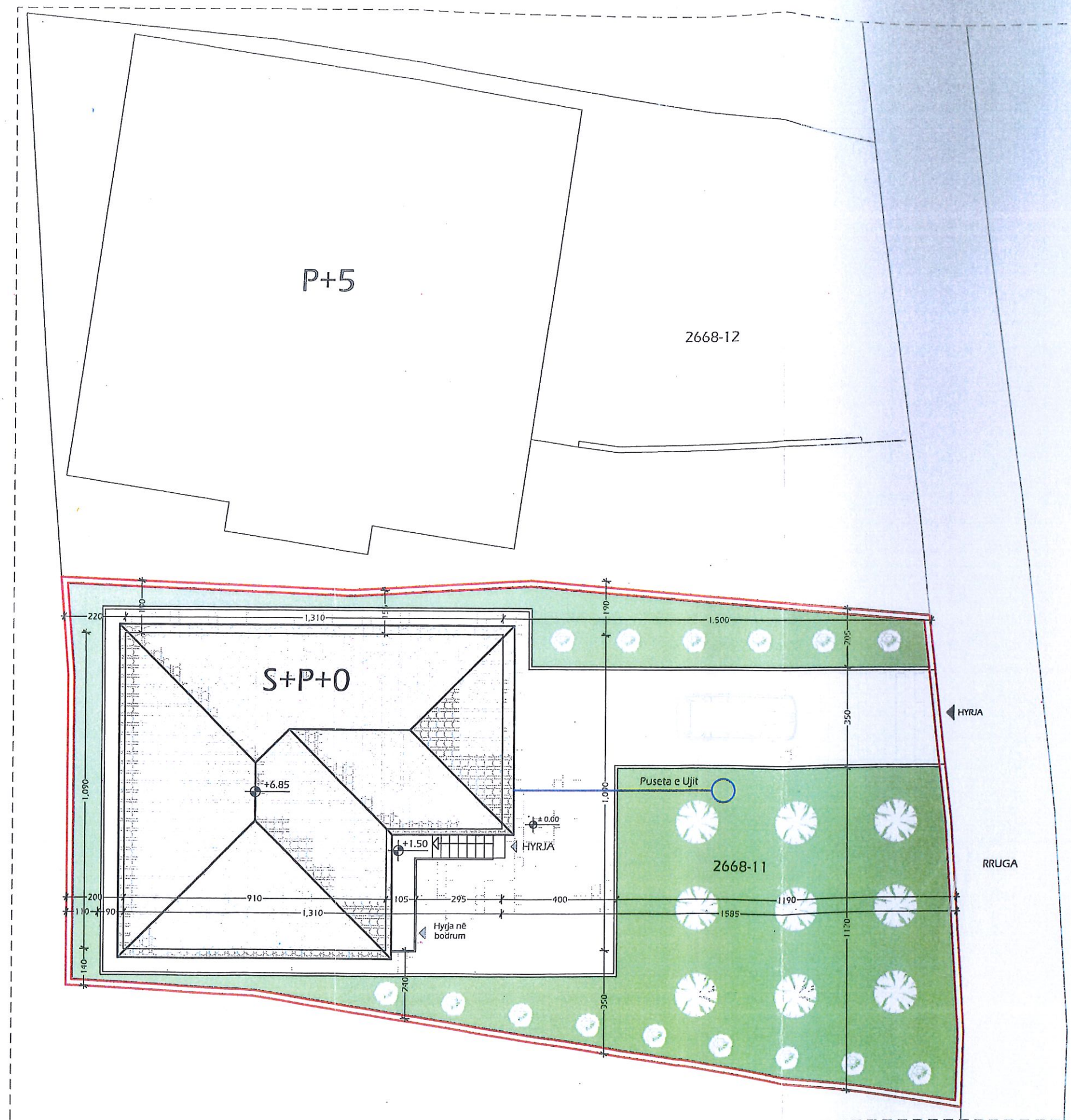
DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-134014/24 dt.16.07.2025

Zyrtar,
Lindita Beqiri



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Legjenda:

Punuar nga:



Projektues:

i.d.a. Emin Demaku

Emri i Projektit:

Shtëpi Banimi S+P+0
Ndërtim në themele të vjetra

Emri i Vizatimit:

Situacioni i Ngushtë

Investitori:

Hatixhe Gashi

Vendi i Ndërtimit:

Prishtinë

Faza e Projektit:

Arkitektura

Faza e Projektimit:

Projekti Ideor

Orientimi:



Përpjesa:

1:150

Formati:

A3

Data:

Mars, 2025

Faqe:

A-02