

01-2270



**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

**Komuna e Prishtinës**  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, 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 01.Nr.110-288305 dt. 31.12.2014, si dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-231500/20 dt. 17.12.2020, të aplikuesve/ bashkëpronarëve Blerton, Vullnet dhe Vigan Gashi nga Dobërdoli/Komuna e Podujevës, në rr. “Lidhja e Pejës” nr. 177, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesave afariste me karakter të përkohshëm-lokale afariste, në Zonën Industriale në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 10.06.2021, merr këtë:

**V E N D I M**

**PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR NDËRTIMIN E KOMPLEKSIT ME NDËRTEA TË PËRKOHSHME AFARISTE**

**I. I caktohen kushtet bashkëpronarëve Blerton, Vullnet dhe Vigan Gashi nga Dobërdoli/Komuna e Podujevës, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-231500/20 dt. 17.12.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste me karakter të përkohshëm/lokale afariste-“Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2” dhe “Ndërtesa 3”, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1559-28 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 Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të planifikuar me destinim publik-rrugë dhe gjelbërim, ndërsa kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë të përkohshme-depo, caktohen bazuar në kriteret e “Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.110-288305 dt. 31.12.2014.**

**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. 1559-28, me sipërfaqe S=4809 m<sup>2</sup>, me bashkëpronarë Blerton, Vullnet dhe Vigan Gashi, dhe me kualitet të tokës “arë e klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në certifikatën e njësisë parcela kadastrale nr.1559-28 ZK Prishtinë, parcela është e ngarkuar me hipotekë nga “NLB Prishtina” sha, 1844/2014 dt. 08.10.2014;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1559-28 ZK Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël, nga drejtimi veri kah jugu, me disnivel ~ 2.50 m’;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese publike “Lidhja e Pejës” dhe “Hyrije Hana”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50 m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa afariste.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste me karakter të përkohshëm-**

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjdhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Kushtet ndërtimore caktohen vetëm për pjesën e parcelës kadastrale nr. 1559-28 ZK Prishtinë, me sipërfaqe  $S=4240.00 \text{ m}^2$ , sipas propozimit dhe kërkesës së aplikuesve/bashkëpronarëve;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për afarizëm-lokale afariste (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar i ndërtesave të jetë P+0 dhe me lartësi maksimale 7.40 m` (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhese, është max. 40 %, duke përfshirë në trajtim vetëm pjesën e parcelës kadastrale nr. 1559-28, me sipërfaqe  $S=4240.00 \text{ m}^2$ , dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:  
 $S=4240 \times 0.4 (40\%)=1696.00 \text{ m}^2$  / sipas rregullores /  
 $S=1502.50 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /
- 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 atë me gjelbërim të lartë dhe të ultë, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:  
 $S=4240 \times 0.4 (40\%)=1696.00 \text{ m}^2$  / sipas Vendimit të kryetarit /  
 $S=1696.00 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /
- Sipas këtyre kushteve ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1559-28 ZK Prishtinës, planifikohet ndërtimi i kompleksit prej 3 (tri) ndërtesave afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesa afariste me karakter të përkohshëm –**  
**“Ndërtesa “1”, Ndërtesa “2” dhe Ndërtesa “3”**

“Ndërtesa 1”, me sipërfaqe të përgjithshme  $S=817.00 \text{ m}^2$ , me etazhitet P+0;

“Ndërtesa 2”, me sipërfaqe të përgjithshme  $S=613.50 \text{ m}^2$ , me etazhitet P+0;

“Ndërtesa 3”, me sipërfaqe të përgjithshme  $S= 72.00 \text{ m}^2$ , me etazhitet P+0;

**Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtesave  $S=1502.50 \text{ m}^2$ .**

- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës fqinje, mund të jetë deri në 120 cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinje ndodhen ndërtesa ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban distanca minimale nga kufiri i parcelës është  $0.5 \times H$ , ku H është lartësia maksimale e ndërtesës;
- Kur parcela kadastrale është e kufizuar me objekte ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve;
- 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;
- Kuota e nivelit të përdhese së ndërtesave nga terrenit – platoja ose trotuarit, është max. 30 cm;
- Qasja automobilistike, hyrja-dalja në kompleks, dhe qasja për këmbësor, sipas projekt propozimit, është përmes rrugës publike ekzistuese dhe trotuareve “Hyrije Hana”;
- Për ndërtesat (hapësirat) afariste, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për çdo  $40 \text{ m}^2$  të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësirës afariste), sipas Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore;
- Ndërtesat me karakter të përkohshëm lejohen të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese, si: hekuri, druri, plastika, metali apo edhe ndonjë material i ngjashëm, dhe nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni (projekt propozimi është nga konstruksioni i hekurit);



- Bazamenti i ndërtesave – themelet, mund të jenë nga betoni i armuar, dhe në ndërtesa nuk lejohet ndërtimi i etazheve nëntokësore;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- 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;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

**V. Me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, aplikuesit janë kushëzuar që të prezantojnë:**

- Deklaratën e noterizuar nga bashkëpronarët e parcelës, se ndërtesat janë me karakter të përkohshëm, nuk do të jenë pengesë për realizimin/zbatimin e planit urban për atë zonë, dhe se do ti largojnë të njëjtat në afat prej 8 (tetë) ditësh;
- Pëlqimin nga pronari i parcelës kadastrale nr. 10315-0 ZK Prishtinë, për pozicionim/ndërtim të ndërtesave në distancë më të vogël se 0.5 H (H-lartësia e ndërtesës), përkatësisht në distancë 1.20 m`;
- Pëlqimin nga pengmarrësi “NLB Prishtina” sha, për lejm të ndërtimit në parcelën kadastrale të regjistruar në hipotekë.

Në rast të mosplotësimit të këtyre kushteve, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

**VI. 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.

**VII. 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, normat teknike për siguri nga zjarri si dhe normat dhe standardet tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke përfshirë edhe Udhëzimi Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara dhe Udhëzimi Administrativ MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë: 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, “Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara”, “Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik” 01 Nr.110-288305 dt. 31.12.2014, 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;

vertikale-kuota të lartësisë;

- 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;
- 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, 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 dymve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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;

**VIII. 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.

**Leja Mjedisore Komunale** – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

**IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 1559-28 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 2”, 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, 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, dhe duke u bazuar edhe në nenin 8 pika 5 të “Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik” 01.Nr.110-288305 dt. 31.12.2014.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, përkatësisht të sipërfaqes së përfshirë në trajtim, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=4240.00 m<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. 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**XI. 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 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.

**XII. 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

Aplikuesit/bashkëpronarët Blerton, Vullnet dhe Vigan Gashi nga Dobërdoli, Komuna e Podujevës, me kërkesën 05 Nr. 350/02-231500/20 dt. 17.12.2020, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste me karakter të përkohshëm/lokale afariste-“Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2” dhe “Ndërtesa 3”, me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin si në vijim:

- Manualin “Situacioni i gjendjes egzistuese në parcelën: P-71914059-01559-28 ZK Prishtinë”, punuar nga gjeodeti i licencuar Shaqir B. Kuçi në Prishtinë, me numër të licencës 86;
- Projektin konceptual-“zgjdhja urbane”, hartuar nga kompania “GC Architecture” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 811401869;
- Aktin administrativ “Vendim”, 05 Nr. 351-220581 dt. 13.10.2016, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Aktin noterial “Autorizim i veçantë”, dhënë nga Vigan, Vullnet dhe Blerton Gashi nga Dobërdoli, për Granit Cenaj nga Prishtina, për përfaqësim, i përpiluar dhe noterizuar te noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, LRP. Nr. 3178/2020 dt. 08.12.2020 (kopje);
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Burim Gashi, sipas kërkesës së Blerton Gashi, nr. 231292/20 dt. 17.12.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Burim Gashi, sipas kërkesës së Vullnet Gashi, nr. 231292/20 dt. 17.12.2020;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të bashkëpronarëve dhe të të autorizuarit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-231500/20 dt. 17.12.2020, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të “Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik” 01.nr.110-288305 dt.31.12.2014, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar se:

- Parcela kadastrale nr.1559-28 ZK Prishtinë, shtrihet në këndin në mes të rrugës “Lidhja e Pejës” dhe “Hyrije Hana”, përkatësisht në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe me destinim publik-rrugë dhe gjelbërim;

- Kërkesa e aplikuesve është që, deri në hartimin e planit rregullues për atë zonë, tu lejohet që në pronën e tij të zhvillojë ndërtimin e ndërtesave të përkohshme, dhe e njëjta të trajtohet sipas “Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik”, miratuar me Vendimin e Kuvendin Komunal të Prishtinës, 01.nr.110-288305 dt. 31.12.2014;

- Aplikuesit, përmes kërkesës 05 Nr. 350/02-231500/20 dt. 17.12.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste me karakter të përkohshëm/ lokale afariste në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1559-28 ZK Prishtinë. Pas analizës së projekt propozimit konceptual të prezantuar është konstatuar se në kuadër të kompleksit është planifikuar ndërtimi i tri ndërtesave afariste -“Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2” dhe “Ndërtesa 3”, me etazhitet P+0, përkatësisht 7 (shtatë) lokaleve afariste, sipas projekt propozimit ideor.

- Në procedurë të shqyrtimit të mëtejme, pas analizimit dhe konstatimit se projekt propozimi konceptual i prezantuar është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuar në “Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik” 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 13, pika 1.2 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, ka vendosur njoftimin publik me datë 18.05.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohe, nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, dhe kriterin e përcaktuar në nenin 12 të “Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik”, 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, kushtet ndërtimore në paragrafin VI të këtij vendimi, janë përcaktuar me kushtin e prezantimit të deklaratës së noterizuar nga bashkëpronarët e parcelës, se ndërtesat janë me karakter të përkohshëm, nuk do të jenë pengesë për realizimin/zbatimin e planit urban për atë zonë, dhe se do ti largojnë të njëjtat në afat prej 8 (tetë) ditësh, në të kundërtën vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore do të shfuqizohet.



- Po ashtu, konform nenit të njëjtë, të referuar në paragrafin paraprak, është kërkuar nga aplikuesit që me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, të prezantohet pëlqimi nga pronari i parcelës kadastrale nr. 10315-0 ZK Prishtinë, për pozicionim/ndërtim të ndërtesave në distancë më të vogël se 0.5 H, përkatësisht në distancë 1.20 m, konform nenit 11 të rregullores së lartcekur, ku thuhet se distanca e ndërtesave të përkohshme nga kufiri i parcelës, duhet të përcaktohet sipas kritereve të planeve urbanistike, në këtë rast, sipas PZHU-së, e cila është 0.5H (ku H është lartësia e ndërtesës), dhe e njëjta mund të zvogëlohet deri në 1.20 m me pëlqim të pronarit të parcelës fqinje.

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 organizimin e kompleksit si dhe kyçjen e tij në rrugën publike ekzistuese, dhe është konstatuar, si në vijim:

*"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Vullnet, Vigan, Blerton Gashi, Zona Ekonomike, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-231500/20 dt. 17.12.2020, kyçjet e parapara për automjete në rrugën ekzistuese "Hyrije Hana" për ndërtesat e përkohshme Objekti 1, Objekti 2 dhe Objekti 3 sipas kësaj zgjidhje mund të pranohet si e till, marrë parasysh kategorinë e rrugës dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje urbane. Dimensionimi i rrugëve qarkulluese, vendparkimeve dhe trotuareve duhet të aplikohen sipas UA Normat teknike te planifikimit hapsinor ministri-ua-08-2971-17\_361427\_384009.*

*Kyçjet duhet ti përshatën teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve dhe në kohën kur realizohet ajo".*

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht në nenin 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ të 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" dhe "Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik", 01.nr.110-288305 dt. 31.12.2014, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me kriteret "Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik", 01.nr.110-288305 dt. 31.12.2014, 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 -"zgjidhja urbane".

**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 përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dorëzohet:** Aplikuesve, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-231500/20 dt. 17.12.2020, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINË**  
**05 NR. 350/02-231500/21 DT. 10.06.2021**

Zyrtari  
Nazife Krasniqi

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



