



01-995

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03 dt. 21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr. 110-12048 më 29.03.2012 të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350/02-48989/22 dt. 04.03.2022, të pronarëve Kastriot Vitija dhe Bashkim Preniqi nga Prishtina, me të cilën kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, të njësisë banesore O-71914059-02791-1-520-1-1-0 ZK. Prishtinë, në kuadër të ndërtesës shumëbanesore në lagjen “Ulpiana” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt. 27.06.2022, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen** kushtet ndërtimore pronarëve Kastriot Vitija dhe Bashkim Preniqi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-48989/22 dt. 04.03.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për lejimin e ndërrimit të destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, të njësisë banesore O-71914059-02791-1-520-1-1-0 ZK. Prishtinë, e cila gjendet në ndërtesën e banimit në bashkëpronësi, në rrugën “Ali Podrimja”, në lagjen “Ulpiana”, në Prishtinë.

**II. Ndërtesa e banimit në bashkëpronësi**, pjesë e së cilës është njësia banesore O-71914059-02791-1-520-1-1-0 ZK. Prishtinë, gjendet në lagjen “Ulpiana”, e cila sipas Planit Zhvillimor Urban, të miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, është zonë e paraparë me destinim “Banim i lartë i përzier”.

**III. Gjendja ekzistuese:** Në bazë të dokumentacionit të prezantuar- certifikatën e njësisë kadastrale, skicave të gjendjes ekzistuese e të planifikuar të banesës dhe verifikimit të gjendjes faktike, Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se:

- Sipas certifikatës së njësisë kadastrale, banesa ka sipërfaqe prej 74.49m<sup>2</sup>;
- Njësia kadastrale gjindet në përdhësë;
- Ndërtesa shumë-banesore, në kuadër të të cilit gjendet kjo banesë, ka etazhitet B+P+4;
- Ndërtesa ka qasje direkte në rrugë publike, gjegjësisht në rrugën “Ali Podrimja”;
- Njësia banesore përbëhet nga këto kthina: dhoma ditës, kuzhina, dy dhoma gjumi, një banjo, një depo, korridor, si dhe një ballkon;
- Lartësia e banesës dysheme-plafon është h=260cm;
- Niveli i dyshemesë së përdhësës është i ngritur nga niveli i tokës ~ 100cm.

**IV. Për caktimin e Kushteve Ndërtimore** për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste nga pika I e këtij Vendimi, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, u bazua në dokumentacionin e prezantuar, Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi 04/L-134 dt. 29.07.2013 dhe në Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110 - 12048 dt. 29.03.2012, të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës:

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar të njësisë banesore të kësaj ndërtese kërkojnë:

- Gjatë punëve ndërtimore të shndërrimit, duhet të ruhet forma, madhësia dhe konstruksioni i hapësirës ekzistuese, dhe nuk lejohet intervenim në muret konstruktive të ndërtesës;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi i përdorimit, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Prezantimi i dokumentacionit ndërtimor - projektit të gjendjes ekzistuese të banesës dhe projektin zbatues për shndërrimin e banesës në fjalë, i hartuar nga institut apo organizatë profesionale;
- Hyrja në hapësirën që planifikohet të ndërrohet destinimi, nuk mund të jetë me e lartë se kuota e përdhësës, si dhe të bëhet nga ana e përparme e ndërtesës shumëbanesore, jashtë gabaritit të ndërtesës, përmes shkallëve të cilat duhet të jenë një krahëshe dhe të vendosura paralel me murin e ndërtesës dhe 2m` nga vija e trotuarit;
- Konstruksioni i shkallëve të jetë nga çeliku;
- Hyrja ekzistuese e ndërtesës si tërësi, nuk lejohet të shfrytëzohet më si qasje në hapësirën së cilës i ndërrohet destinimi. Dera hyrëse në këtë hapësirë nga hyrja ekzistuese, mbyllet;
- Nuk lejohet asnjë ndërhyrje në elementet konstruktive të objektit;
- Për shfrytëzimin e tokës së nevojshme për vendosjen e shkallëve sipas projektit kryesor, do të llogaritet taksa sipas rregullores për tarifa, ngarkesa dhe gjoba komunale, në Drejtorinë përkatëse të Komunës së Prishtinës;
- Për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, në bazë të nenit 17, paragrafi 3, të Ligjit Nr. 04/L-134, *"për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës, pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shuma e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njërive të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë përqind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës, pëlqimet duhet të jenë të vërtetuara te organet kompetente"*. Nëse ka ndërhyrje në elementet e bashkëpronësisë në kuptim të këtij ligji, atëherë duhet të merret pëlqimi i të gjithë pronarëve të tjerë. Ky pëlqim duhet të përfshijë edhe vendosjen shkallëve hyrëse përpara dritareve të bodrumit.

V. **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 kyçje në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"- Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV dhe V, në "Udhëzimin Administrativ të MMPH 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", dhe duhet të përmbajë:

- Planin e lokacionit në përpjesë 1:200;

- Lokacionin e banesës në kuadër të zonës në përpjesë 1:200;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën ekzistuese dhe të planifikuar;
- Bazën, prerjen dhe detajet e shkallëve që do të vendosen pranë hyrjes në lokal;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;
- Projektet e instalimeve në ndërtimtari (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikes, ngrohjes, PTT, etj) me elaboratet e veçanta në CD për pëlqime nga KEDS dhe KUR "Prishtina" sipas përshkrimit në pikën V;
- Detalet 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.

VII. Duke qenë se njësia banesore O-71914059-02791-1-520-1-1-0, sipas certifikatës së pronësisë, është në hipotekë, në fazën e aplikimit për lejimin e ndërrimit të destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, **të prezantohet pëlqimi nga bankat pengmarrëse**, në bazë të cilave jepet pëlqimi për ndërrimin e destinimit të përdorimit të pronës së hipotekuar, gegjësisht njësisë banesore në njësi afariste.

VIII. 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

Kërkuesit Kastriot Vitija dhe Bashkim Preniqi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-48989/22 dt. 04.03.2022, i janë drejtuar kësaj Drejtorie me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, kanë prezantuar: Certifikatën e njësisë Kadastrale nr. O-71914059-02791-1-520-1-1-0 ZK Prishtinë; kopje e "Deklaratë/pëlqim për paluajtshmëri" lrp nr. 3874/2021 dt. 09.06.2021; kopje e "Deklaratë pëlqimore" lrp nr. 13222/2021 dt. 31.08.2021; kopje e "Deklaratë/pëlqim për paluajtshmëri" lrp nr. 4366/2021 dt. 25.06.2021; kopje e certifikatave të njësive kadastrale O-71914059-02791-1-520-1-7-0, O-71914059-1-520-1-18-0; kopje e "Deklaratë/pëlqim për paluajtshmëri" lrp nr. 3875/2021 dt. 09.06.2021; kopje e "Deklaratë/pëlqim për paluajtshmëri" lrp nr. 3699/2021 dt. 03.06.2021; kopje e "Kontratë për dhuratën e patundshmërisë" dt. 22.10.2010; kopje e "Autorizim i përgjithshëm" lrp nr. 5398/2020 dt. 07.07.2020; Vërtetimin e obligimeve tatimore në emër të Bashkim Preniqi me nr. 42878/22 dt. 28.02.2022, Kastriot Vitija nr. 42878/22 dt. 28.02.2022, të lëshuara nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje e dokumentit të identifikimit të Kastriot Vitija, Bashkim Preniqi, Veton Kastrati, Fatmir Pula, Alban Nuredini, Bujar Dumani, Bekim Mjeku dhe Besa Abdulla; Foto të lokacionit; Projektin ideor të punuar nga "Vedesk Project" shpk me NUI 811381847.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 22.03.2022. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, gegjësisht deri më datë 26.03.2022 dhe me që ndërkohë kjo Drejtoria nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të dokumentacionit të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative dhe Vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore – afariste 01 Nr. 110-12048 dt. 29.03.2012, konstatoi 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:** Lokacioni i ndërtesës në ortofoto.

**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.

**Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet:** Kërkuesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

**Kopje elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 NR. 350/02-48989/22 DT. 27.06.2022**

Zyrtari:  
Arbër Hamidi

u.d. Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasniqi

Drejtori:  
Arbër Sadik







Kontakt: +383 49 716 711  
e-mail: vedeski@vevesk.com  
Fushë - Kosovë

Projektues  
Granit Shabanaj ark

Nenshkrim:  
Meton Kashi  
VEDESK PROJECT  
Architecture - Engineering

Investitori:  
Kastriot Viti  
Bashkim Preniqi

Objekti:  
Lokal Afanist

Permbajja e fletes

Situacioni	
Faza	Data
Arkitektues	Dhjetor 2021
Ulpiani	Perpjesa
Prishtine	P= 150
Vic. nr	1

