



**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova – RepublicofKosovo

PRIŠTINA



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

01-973

Në bazë të dispozitave të nenit 22 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershori 2016), nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënim i përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014, duke vendosur sipas kërkesës me **05 Nr.350/02-92834/20 dt. 16.06.2020**, të pronarit Sokol Gashani me investitor "Al Trade Center" Sh.p.k.Rr.Jasharajeva".p.n. Gllogoc, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtuesës së përkohshme afariste, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 12.10.2020, merr këtë:

### VENDIM

**I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore** pronarit Sokola Gashani me investitor "Al Trade Center" Sh.p.k. me nr. të regjistrimit të biznesit 811167924, me seli ne Gllogoc, me pronar dhe person të autorizuar Sokol Gashani, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-92834/20 dt. 16.06.2020**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtuesës së përkohshme afariste, në kuadër të parcelës kadastrale me nr.10311-1 ,ZK.Prishtinë.

**II. Lokacioni për të cilin caktohen këto kushte ndërtimore gjendet në kuadër të "Planit Zhvillimor Urban" të miratuar sipas Vendimit të Komunës së Prishtinës 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për **zonë ekonomike**. Kushtet Ndërtimore për ndërtimin e objektit të lartëcekur caktohen bazuar në "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014.**

### III.Gjendja ekzistuese

Parcela kadastraleme nr. 10311-1, ZK.Prishtinë, ka sipërfaqe prej 5000m<sup>2</sup>, me forme të rregullt, ku e drejta pronësore-juridike është private në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, si dhe është tokë e ndërtuar më infrastrukturë si: rrugë, ujë, kanalizim dhe elektrikë.

- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.10311-1,ZK.Prishtinë, ka ndërtesa ekzistuese, me etazhitë P+0, dhe sipërfaqe në bazë prej 692m<sup>2</sup>;
- Tereni është relativisht i rrafshët.
- Parcelat kadastrale të lartëcekura kanë qasje në rrugën ekzistuese publike;

### IV.Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e ndërtuesave janë:

- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtuesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të janë në tërësi sipas situacionit të ngushtë në përpjesë 1:200, e që janë pjesë përbërëse e kushteve të ndërtimit,

- Shfrytëzimi i parcelës sipas gjendjes faktike të jetë max.40% ndërsa propozimi i palës është 39%;

- Etazhiteti i ndërtesave të jetë P+0;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë afarist, me qasje nga rruga publike;
- Kota e nivelit të përdhesës nga niveli i trotuarit mund të jetë max.30 cm;
- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
- Bazamenti i ndërtesave – themelet mund të jenë nga betoni i armuar, dimensionet e objektit të propozuar janë 10x15m.
- Ndërtesa me karakter të përkohshëm duhet te ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si; hekuri, druri, plastika apo edhe ndonje material i ngjashëm;
- Nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e ndërtesave;
- Distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës fqinjë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinjë ndodhen ndërtesa ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban distanca minimale nga kufiri i parcelës është 0.5H.
- Sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës së planifikuar për ndërtim është 43%;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

**V. Meqë për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori, nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përbajtje si në vijim:**

- 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 ndërtesës (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujë). Kurse, kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohtorja e Qytetit sh.a.

**VI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet 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 përbajqë:

- 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 ndërtesar e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- 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;
- 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.

**VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohen nga ekipi me përgaditje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtoren e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikim për leje ndërtimore.**

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përbajqë:

- Raportin për Leje Mjedisore Komunale, në tri(3) kopje, në formë të shkruar dhe një(1) në forme elektronike;
- Çertifikatën për regjistrim të biznesit;



- Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

**VIII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor**/projektit ideor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV. dhe V. Dokumentacioni ndërtimor duhet të dorëzohet në tri (3) kopje fizike dhe një (1) digitale,dhe duhet të përbajë:

- 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 rrithinë, 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 përdhesë, 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 përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale- perspektivë;
- Planinme 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 paralogarinë 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";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;

**IX.** Me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, pronari duhet që të prezantoj deklaratën e noterizuar,se me shfuqizimin e lejes së ndërtimit nga organi kompetent për ndërtim i Komunës, ndërtesën me karakter të përkohshëm do ta largoj në afat prej 8 (tetë) ditëshedhe atë me mjete vetanake.

**X.** Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të bëhet kërkesa përrënimin e ndërtesës ekzistuese me etazhitet P+0. Kërkesa duhet të përgaditet në tërësi sipas Udhëzimit Administrativ të MMPh-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënim i përkohshëm i kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duhet të përgaditet Elaborati i Rrënit. Në fazën e aplikimit për leje ndërtimore parcela kadastrale nr.10311-1,ZK.Prishtinë, duhet të jetë e zbrazët sipas Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014.

**XI.** Kushtet ndërtimore do të jenë të vlefshme për 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

#### A r s y e t i m

Kërkuesi Al Trade Center” Sh.p.k.Rr.Jasharajeva” p.n. Gllogoc, nga Prishtina, me kërkesën **05 Nr.350/02-92834/20** dt. **16.06.2020**, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës,

caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, në lokacionin e pëershruar në pikën I të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë kerkuesit kanë prezantuar: certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen planit për parcelat kadastrale nr.10311-1, ZK.Prishtinë, Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.90245/20 dt.12.06.2020 në emër të Sokol Gashani Al-Trade Center Sh.P.K., Informatën nga Plani Zhvillimor Urban, me nr.04-350/01-86647/22 dt.10.06.2020, Autorizimin për përfaqësim dhe projektim të dhënë nga Al trade center sh.p.k për "Alfa Product"Sh.p.k.;Pëlqimin për ndërtim në ngastrën 10311-1, ZK.Prishtinë të dhënë nga ISBANK, Dega në Kosovë; Inçizimin gjeodezik të punuar nga Xhavit S.Fetahu me nr. Të lic.75, kopjet e letërnjoftimit të bashkëpronarëve dhe projektpropozimin e ndërtesës së përkoshme;

Meqë në kuadër të parcelës kadastrale nr. 10311-1 ,ZK.Prishtinë, gjendët e ndërtuar ndërtesa ekzistuese dhe sipas Regullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr.01.nr.110-288305 dt. 31.12.2014, për aplikim për leje ndërtimore për ndërtesë të përkohëshme, parcela duhet të jetë e zbrazët, pala ka propozuar rrënimin e ndërtesës ekzistuese, dhe bazuar edhe në këtë Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore procedura e rrënimit duhet të bëhet sipas pikës X. të këtij Vendimit.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit, sipas nenit 18 të Ligjit të ndërtimit nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 12 dhe 13 të udhëzimit administrativ nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimine kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar proceduar e njoftimit publik.Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruara pesëmbëdhjetë(15) ditë pune në lokacionin në fjalë(prej 25.08.2020 deri me 08.09.2020) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për Kushte Ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kérkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, pas konsultimit të planeve urbanistike për hapsirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmia e planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmia e procedurës së përgjithshme administrative dhe Regullorës për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr.01.nr.110-288305 dt:31.12.2014, konstatoi se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

**Shtojcë:**Situacioni gjërë.

**Udhëzimi 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-MEA-it..

**Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Kerkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-92834/20 dt. 16.06.2020

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT, E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-92834/20 DT. 12.10.2020**

Punoi,  
Anita Osmani



u.d. Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori  
Ardjan-Olluri



TEL:  
+38344262917  
+38349870111  
[alfaproduct.kosova@gmail.com](mailto:alfaproduct.kosova@gmail.com)

~~CARTON QORRI, MSC. ARK~~

+3834420317  
+38349870111  
[alfaproduct.kosova@gmail.com](mailto:alfaproduct.kosova@gmail.com)

~~MARTON QORRI, MSC.~~ ARK

STATUSI I VIZATIMIT: Projekti i ideor VENDI: Prishtinë

NR. 00 PERPRESA: 1:1000 Situacioni me vijat e çasjeve