



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



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 qershor 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, nën paragrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 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 dhe 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, duke vendosur sipas kërkesës me **05 Nr.350/02-72936/21 dt. 22.04.2021**, të subjektit afarist “Koral Invest” L.L.C, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 02.09.2021, merr këtë:

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

**I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE** subjektit afarist “Koral Invest” L.L.C me seli në Prishtinë, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810125486, me pronarë Berat, Kushtrim dhe Kreshnik Isufi nga Prishtina, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-72936/21 dt. 22.04.2021**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesave të përkohshme afariste, në kuadër të parcelës kadastrale me nr. 360-2; ZK.Çagllavicë.

**II.** Lokacioni për të cilin caktohen këto kushte ndërtimore gjendet në kuadër të tërësisë “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim” të miratuar sipas Vendimit të Komunës së Prishtinës 01.nr 35-186850 të dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për “Zonë mikse kryesisht rezidenciale”. 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 kadastrale me nr. 360-2; ZK. Çagllavicë, ka sipërfaqe prej 800m<sup>2</sup>, me formë të rregullt, ku të drejta pronësore-juridike është private në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, si dhe është tokë e ndërtuar me infrastrukturë si: rrugë, ujë, kanalizim dhe elektrikë;

- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik të gjeodetit “GeoHorizont” me nr. të licencës 54, nuk ka ndërtesa;
- Tereni është relativisht i rrafshët;
- Parcela kadastrale e lartcekur ka qasje në rrugën ekzistuese dhe infrastrukturë publike;

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

- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë 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 14%;

Faqe 1 prej 4

- Etazhiteti i ndërtesave të jetë P+0;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë afarist, me qasje nga rruga publike;
- Kuota e nivelit të përdhësës nga niveli i trotuarit mund të jetë max. 30cm;
- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
- Bazamenti i ndërtesave – themelet mund të jenë nga betoni i armuar, dimensionet e objektit të propozuar janë 14.75x8.08m.
- Ndërtesa me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si; hekuri, druri, plastika apo edhe ndonjë 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 Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim” distanca minimale nga kufiri i parcelës është 0.5H.
- Sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës së planifikuar për ndërtim është 54%;
- 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 përmbajtje si në vijim:**

- Informatën mbi lokacionin – adresa e saktë e hapësirës ndërtesuese;
- 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 ndërtesuese ;
- 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 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<sup>2</sup>, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat 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. 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) digjitale, dhe duhet të përmbajë:**

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m<sup>2</sup>, 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";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;

**VIII.** 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) ditësh edhe atë me mjete vetanake.

**IX.** Kushtet ndërtimore do të jenë të vlefshme për një (1) vit, me mundësi të vazhimit 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 "Koral Invest" L.L.C nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-72936/21 dt. 22.04.2021, ka 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 përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë kërkuesit ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen planit për parcelën kadastrale nr. 360-2; ZK.Çagllavicë;
- Informatën nga Plani Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" me nr. 04-350/01-62879/21 dt.07.04.2021;
- Inçizimin gjeodezik të punuar nga "GeoHorizont" sh.p.k. me nr. të lic. 54;
- Projekt propozimin për ndërtesën e përkohshme afariste e punuar nga kompania projektuese "Koral Invest" sh.p.k;
- Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të "Koral Invest" L.L.C nr.72890/21 dt. 22.04.2021 si dhe
- Fotografitë e gjendjes ekzistuese;

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 II- të, të ndërtimeve dhe 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, kjo drejtori me datë 13.07.2021 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 pronarit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën

27.07.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, pas konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi e planifikimit hapësiror 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 gjerë, me vijë ndërtimore dhe rregulluese dhe *shtojcës 2*, “Dokumentet e nevojshme për aplikim për leje ndërtimore”.

**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 është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuesit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 Nr.350/02-72936/21 dt. 02.09.2021**

Zyrtari,  
Anita Osmani



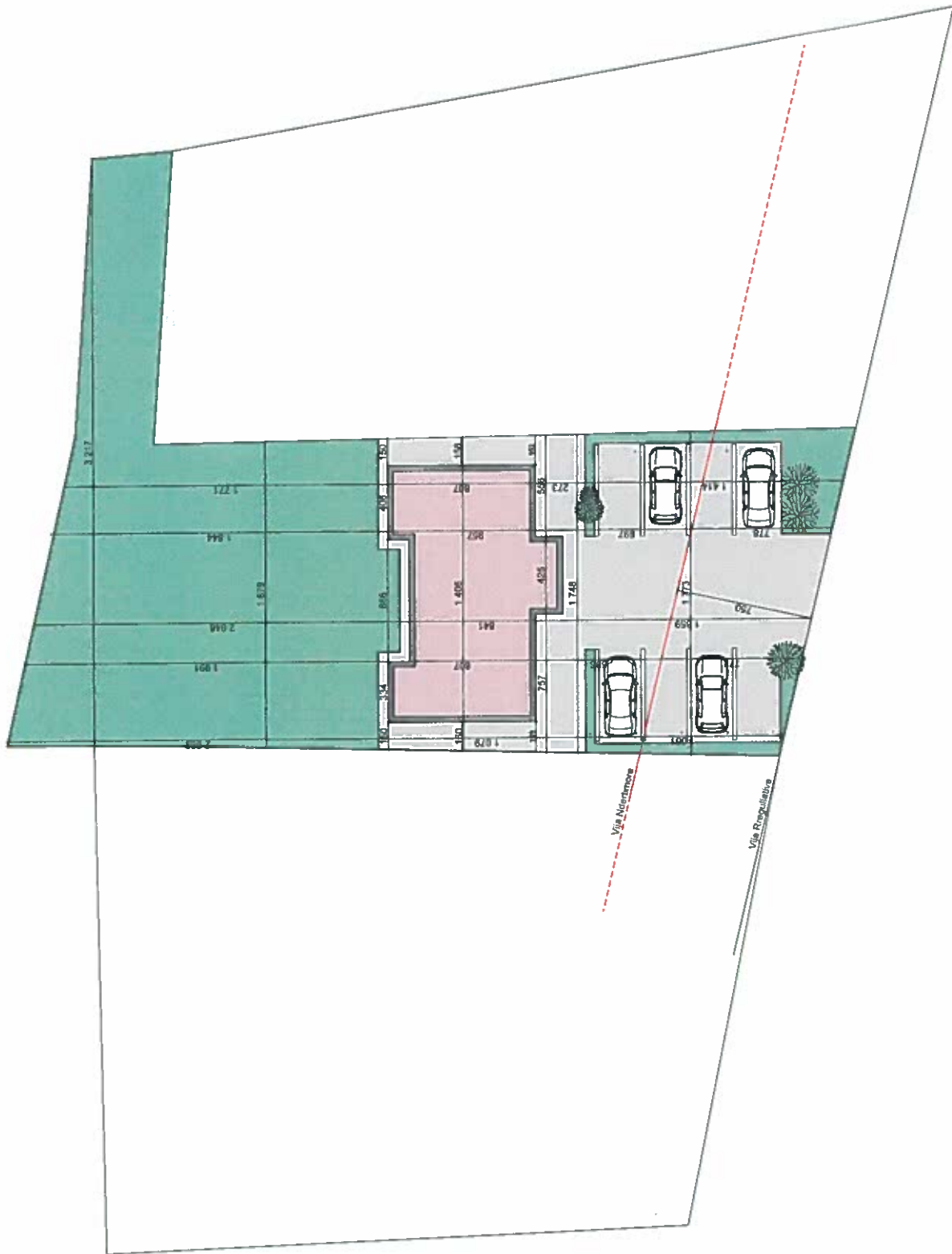
u.d Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha -Prestreshi



Drejtori i Drejtorisë,  
Arënan Olluri



N



LEGJENDA		
Emertimi	m <sup>2</sup>	%
Objekti	112.10	14%
Parking	103.45	13%
Parter	155.49	19%
Gjelbrim	426.68	54%
<b>TOTAL:</b>	<b>797.72</b>	<b>100%</b>

PROJEKT IDEOR	
<b>Projekti</b>	Objekt afarist P+0 Objekt me karakter te perkohshem
<b>Investitori</b>	Koral Invest
<b>Arkitektura</b>	Situacioni
<b>Perpjesa</b>	P=1:100
<b>Projektant</b>	Ing.J Dipl.I Ark.Yllka Rraci Kajdamcaj

