



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Mitrovicës së Jugut së Jugut
Opština Mitrovica Juzna– Municipality of Mitrovica Sout



DREJTORIA PËR PLANIFIKIM DHE URBANIZËM

Nr. i Kërkesës dhe data e aplikimit për kushte ndërtimore	08-350/04-0057592/25 dt. 16.09.2025
Data e aprovimit të kushteve ndërtimore	02.10.2025
Për/Za/To :	London LTD SH.P.K.
Nga/Od/From :	Drejtorja për Planifikim dhe Urbanizëm Edison Tërnavë, Drejtor
Përmes/Preko/Through:	Florent Abrashi mph&gis - Urbanist
Tema/Subjekat/Subject:	CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

Në bazë të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110, Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174, Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-031, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 06/2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje ndërtimore, Leje Rrërimi, për Kategorin I dhe II; Udhëzimit Administrativ 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, Rregullores MMPH nr.03/2016 për Normat Minimale Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, Vendimit të Kuvendit të Komunës së Mitrovicës së Jugut Nr.02-060/01-0074246/20-3 i dt.26.11.2020 për ndryshim dhe plotësim të pjesërisht të Vendimit të Kuvendit të Komunës Nr. 02/060/01-0066291/20-2 i datës 29.10.2020 për Miratimin e Planit Zhvillimor Komunal – PZHK 2020- 2028, VENDIMIT të MMPH-së Nr.8012-2/25 i dt.20.01.2025, si dhe në bazë të kërkesës Nr. 08-350/04-0057592/25 dt. 16.09.2025, parashtruar nga London LTD SH.P.K. në cilësinë e Investitorit, Drejtoria për Planifikim dhe Urbanizëm e Komunës së Mitrovicës së Jugut duke vepruar në procedurë administrative lëshon:

VENDIM

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

Emri i Aplikuesit:	London LTD SH.P.K.
Çertifikata e Regjistrimit të biznesit	812329789
Nr. i leternjoftimit të aplikuesit:	Arben Muja
Qëllimi i kërkesës:	Marrja e Kushteve Ndërtimore për Ndërtimin e Ndërtesës : AFARISTE -SHUMËBANESORE (B+P+9+PH).
Qëllimi i ndërtimit:	Ndërtimi i Ndërtesës AFARISTE - SHUMËBANESORE
Nr. i parcelave kadastrale:	P-71208072-03888-0; 02910-94.
Qyteti/ Fshati - Zona Kadastrale	Zona Kadastrale -Mitrovicë
Lloji i ndërtimit	Ndërtim i ri

Kushtet për rregullimin e hapësirës dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor, ipen si të përkohshme për investitorin në afat prej 1 viti, me mundësi të vazhdimit edhe për 1 vit tjetër në rastet kur nuk ka ndryshuar gjendja ekzistuese apo Dokumenti i Planifikimit Hapësinorë, me të cilat i caktohen KUSHTET NDËRTIMORE dhe kushtet tjera të veçanta për hartimin e dokumentacionit - Projektimi dhe Ndërtimi i Ndërtesës sipas kushteve në vazhdim:

GJENDJA EKZISTUESE:

- ✓ Në parcelat e lartëcekur ka të ndërtuara shtëpi individuale, të cilat janë të evidentuara në Kopje të Planit dhe në Çertifikatën e pronës.
- ✓ Parcela është e rrethuar me shtëpi individuale dhe objekte shumebanesore.
- ✓ Në perimenter prej 50m' nga parcela nuk ka ndërtesa të trashëgimisë kulturore që janë nën mbrojtje të përkohshme ose të përhershme.
- ✓ Parcela ka qasje direkte në Rr."Hoxhe Kadri Prishtina" & "Ramadan Peci".

B. KUSHTET NDËRTIMORE:

I. I CAKTOHEN kushtet ndërtimore Investitorit London LTD SH.P.K. për hartimin e dokumentacionit ndërtimor – projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës AFARISTE SHUMEBANESORE, në parcelën kadastrale Nr. 03888-0; 02910-94.

II. Lokacioni për të cilin caktohen Kushtet Ndërtimore jipen në baze të Ligjit për Ndërtim Nr. 04L-110, Ligjit për Planifikim Hapësinorë nr. 04/L-174, Vendimit të Kuvendit të Komunës së Mitrovicës së Jugut, Nr.02-060/01-0074246/20-3 i dt. 26.11.2.20 për ndryshimin dhe plotësim të pjesshëm të Vendimit të Kuvendit të Komunes Nr. 02/060/01-0066291/20-2 I datës 29.10.2020 për Miratimin e Planit Zhvillimor Komunal – PZHK 2020 – 2028, 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 Rrërimi për Kategorine e -I- dhe -II-te Ndërtimeve, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, Rregullores së MMPH-së nr. 03/2016, për Normat Minimale Teknike për Ndërtesat e banimit në Bashkëpronësi.

III. Parcela kadastrale numër:

- a) P – 71208072- 03888-0; e cila gjendet në Rr."Hoxhe Kadri Prishtina" & "Ramadan Peci", Zona Kadastrale – Mitrovicë e Jugut, e drejta pronësore – juridike me pronarin – poseduesin London LTD SH.P.K.
- b) Sipërfaqja totale e parcelelave kadastrale për ndërtimë është : 1,693 m².
- c) Sipërfaqja bruto e përdhësës është S= 803.38m², sipas projektit konceptual.
- d) Përqindja e shfrytëzimit të parcelës kadastrale (baza e përdhësës), është 47% nga sipërfaqja e përgjithshme e parcelelave.

IV. Kushtet për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar me Planin Rregullues Urban " Ilida me Fidanishte" për grupin urban a5 për realizimin e ndërtesave shumëbanesore dhe kushtet tjera të respektuara nga pala për realizimin e projektit kryesor.

1. Gabariti I ndërtesës si dhe dimensionet e prezantuara si në pjesën grafike duhet t'i përmbahen kriterëve nga PRRU "Ilirida me Fidanishte" për grupin a3.
2. Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës kadastrale – ndërtimore të jenë në terësi sipas PRRU- " Ilirida me Fidanishte" për grupin a3.
3. Destinimi I shfrytëzimit të ndërtesave do të jetë: AFARISTE - SHUMËBANESORË, me përmbajtje të garazhimit në bodrumin e objektitë afarizem në përdhësë dhe katë të parë dhe banimit në katet tjera.
4. Bodrumi ka përmbajtje të garazhimit me lartësi H = 2.40m (dysHEME – tavan) si dhe depove për nevojat e banorëve.
5. Përdhësja ka përmbajtje të afarizmit me lartësi min. H = 3.80m (dysHEME – tavan).
6. Kati I parë si dhe katet tjera kanë përmbajtje të banimit me lartësi min H = 2.60 (dysHEME – tavan përpunimi final).
7. Distancat minimale të ndërtesës nga kufijtë e parcelelave fqinjësore duhet të jetë sipas formulës 0.4 x H, ku H-është lartësia e ndërtesës (për hapjet kryesore të dhomave dhe ballkonat) apo në distancë deri në 3m' kur ndërtesa nuk ka hapje kryesore. Në marrëveshje me fqinjët (të vërtetuara te organet kompetente) kjo distancë lejohet të jetë dhe më e vogël.
8. Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe ekzekutohet sipas projektit arkitektonik, e izoluar sipas normave teknike për mosdepërtimin e lagështisë në hapësirat e shfrytëzueshme ndërsa uji I strehëve

duhet të derdhet Brenda parcelës ndërtimore. Gjithashtu për qëllim të shfrytëzimit eficient të energjisë të parashihet izolimi termik I kulmit.

9. Dukja e jashtme – fasada e ndërtesës të jetë sipas përzgjedhjes së projektuesit në bashkëpunim me investitorin me përdorim të materialit dhe elementeve arkitektonike për këtë lloj të ndërtesave, duke ju përshtatur ambientit përreth. Gjithashtu për qëllim të shfrytëzimit eficient të energjisë të parashihet izolimi termik I saj.

10. Në kuader të kompleksit të parashihet pika për grumbullimin e mbeturinave.

11. Gjatë zhvillimit të punimeve ndërtimore, t'i kushtohet kujdes i vecantë mbrojtjes së mjedisit.

V. Vlefshmëria e Vendimit për caktimin e kushtëve 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 hapësinorë, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Projekti Konceptual është hartuar nga studio projektuese: Dua arch shpk.

C. DOKUMENTACIONI TEKNIK DUHT TË PËRMBAJË:

- 1/ Situacionin e terrenit në përpjesë : 1:200, 1:500, 1:1000,
 - 2/ Të gjitha bazat dhe min. dy prerje në përpjesë 1:50,
 - 3/ Të gjitha dukjet e fasadës në përpjesë 1:50, një ose më shumë paraqitje tredimensionale (perspektiva) sipas perzgjedhjes,
 - 4/ Përshkrimi teknik me paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore,
 - 5/ Projekti i strukturës,
 - 6/ Projekti i instalime mekanike, (sipas kërkesës),
 - 7/ Projekti i instalimeve elektrike,
 - 8/ Projekti i instalimeve hidroteknike
 - 9/ Elaborati Gjeomekanik,
 - 10/ Elaborati i organizimit të vend-ndërtimit,
 - 11/ Elaborati i fizikës ndërtimore (akustika, termika, masat për efikasitet të energjisë).
 - 12/ Elaborati i mbrojtjes nga zjarri,
- * Tjera

D. DOKUMENTACIONI I NEVOJSHËM PËR LEJE NDËRTIMORE :

- a) Projekti Kryesor sipas pikës C,
- b) Pëlqimi për mbrojtje nga zjarri (nga Drejtoria për Mbrojtje dhe Shpëtim),
- c) Pëlqimi Mjedisor Komunal (nga Drejtoria e Ambientit),
- d) Inçizimi gjeodezik i parcelës,
- e) Elaborati gjeomekanik,
- f) Pëlqimi nga KEDS-i,
- g) Pëlqimi nga KUR,
- h) Pëlqimi nga PTK.

Arsyetim

Parashtruesi i kërkesës London LTD SH.P.K., njëherit edhe Investitor nga Mitrovica e Jugut me nr. unik identifikues të biznesit 812329789 me kërkesën nr. 08-350/04-0057592/25 dt. 16.09.2025, i është drejtuar Drejtorisë për Planifikim dhe Urbanizëm, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës Afariste Shumëbanesore sipas përshkrimit si më lartë.

Parashtuesi i kërkesës ka prezantuar këtë dokumentacion: Certifikatën e Njesisë Kadastrale si dhe Kopjen e Planit; Certifikatën e Regjistrimit të Biznesit; inqizimin gjeodezik për parcelat kadastrale; projektin Konceptual sipas UA; Foto të lokacionit, Pëlqim parimor nga Keds-i, Ujësjellesi dhe Vala; Kopje e dokumentit të identifikimit të Arben Muja.

Ky organ pas shqyrtimit të kërkesës Nr. 08-350/04-0057592/25 dt. 16.09.2025, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017, dt 17.09.2019, ka vendosur njoftimin publik me datë 02.10.2025, ky njoftim sipas rregullativës ligjore ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, deri me dt.07.05.2025 dhe meqë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurë për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e mësipërme, dhe duke u bazuar në rregullativen ligjore në fuqi, Ligjit për ndërtim nr.04/L-110, Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174, Vendimit të Kuvendit të Komunës së Mitrovicës së Jugut, Nr. 02-060/01-0074246/20-3 i dt. 26.11.2020 për Ndryshim dhe plotësim të pjesërishëm të Vendimit të Kuvendit të Komunës nr.02/060/01-0066291/20-2 i datës 29.10.2020 për Miratimin e Planit Zhvillimor Komunal – PZHK 2020 – 2028, kritereve nga Plani Rregullues Urban, PRRU – “ Ilirida me Fidanishte”, grupi urban a5, UA të MMPH-së nr.06/2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushtë Ndërtimore, Leje ndërtimore, Leje Rrërimi, për Kategorin -I- dhe -II – të Ndërtimeve, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, Rregullores së MMPH-së nr. 03/2016, për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi.

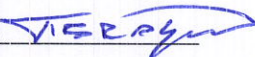
Drejtoria për Planifikim dhe Urbanizëm konstaton se parashtruesi i kërkesës ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar është në harmoni me destinimin nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK 2020-2028 i cili e ka përcaktuar si zonë destinimi me ndërtim të lartë – Shumëbanesor.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankese mund t'i drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësim nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI.

Punoi :

Florent Abrashi mph & gis



Drejtori i drejtorisë :

Edison Tërnavë

