



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

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



Në bazë të nenit 12, paragrafi 12.2, pika **c** dhe nenin 17, pika **d** të Ligjit nr. 03/L-040 për vetëqeverisje lokale, të nenit 5, paragrafi 1, nënparagrafi 1.1 dhe nenit 14, paragrafi 1, nënparagrafi 1.1 i Ligjit nr. 04/L-110, për ndërtim, të nenit 15, paragrafi 1, pika **d** dhe nenit 34, paragrafi 34.1, pika **c** të Statutit të Komunës së Prishtinës, 01. nr. 110-391, dt. 25.2.2010, të nenit 4, paragrafi 1, nënparagrafi 1.2 të Rregullores (MAPL) nr. 01/2017, për procedurën e hartimit dhe publikimin e akteve të komunës, Kuvendi i Komunës së Prishtinës, në mbledhjen e mbajtur më 07.05.2021, miratoi këtë:

**R R E G U L L O R E**  
**P Ë R**  
**DEFINIMIN E PARAMETRAVE URBAN - ARKITEKTONIK TË NDËRTIMEVE**  
**DHE HAPËSIRAVE GJELBËRUESE**

**Neni 1**  
**Qëllimi**

Qëllimi i kësaj rregulloreje është përcaktimi i parametrave urban-arkitektonik të ndërtimeve, duke përfshirë nivelet ndërtimore - katet në ndërtesë, mënyrën e llogaritjes së sipërfaqeve të tyre në koeficient ndërtimor dhe në koeficient të shfrytëzimit të parcelës, si dhe për trajtimin e hapësirave gjelbëruese.

**Neni 2**  
**Fushëveprimi**

Dispozitat e kësaj rregulloreje zbatohen nga të gjitha organet kompetente në Komunën e Prishtinës që merren me procesin e hartimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor, dhe me procedurën administrative për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, konform rregullativës ligjore në fuqi.

**Neni 3**  
**Përkufizimet**

1. Shprehjet e përdorura në këtë rregullore kanë këtë kuptim:
  - 1.1 **Pasazhi** – kalim për këmbësorë apo automjete, përmes ndërtesës;
  - 1.2 **Kolonada** – rresht i shtyllave të lira nën pllakë, të distancuara nga muret perimetrike të katit përdhes apo suteranit, i cili krijon hapësirë të lirë për kalim;
  - 1.3 **Indeksi i sipërfaqes së ndërtuar (ISN)** - siç është përkufizuar në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017;

- 1.4 **Indeksi i shfrytëzimit të parcelës kadastrale për zhvillim (ISHPKZH)** - siç është i përkufizuar në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017;
  - 1.5 **ISHPKN** – Indeksi i shputës së nëntokës – paraqet raportin në mes parcelës kadastrale për zhvillim dhe shputës së ndërtuar nën tokë;
  - 1.6 **Fasadë e gjelbër** – gjelbërim i vendosur në fasadën e ndërtesës;
  - 1.7 **Kulmet dhe tarracat e gjelbra** – gjelbërim i vendosur në kulmin ose tarracën e ndërtesës;
  - 1.8 **Sipërfaqja gjelbëruese e parcelës (SGJP)** - siç është përkufizuar në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017;
  - 1.9 **Sipërfaqja absorbuese e parcelës (SAP)** - siç është përkufizuar në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017.
2. Shprehjet e tjera të përdorura në këtë rregullore kanë kuptimin ashtu siç përcaktohet në Rregullore MMPH, nr. 03/2016, për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, si dhe në Udhëzimin administrativ MMPH, nr. 08/2017, mbi normat teknike të planifikimit hapësinor, si dhe me legjislacionin përkatës në fuqi.

## **I. Parametrat urban-arkitektonik të ndërtimeve**

### **Neni 4**

#### **Nivelet ndërtimore - katet e ndërtesës**

1. Nivelet ndërtimore - katet në ndërtesë, mund të jenë: mbitokësore, nëntokësore dhe pjesërisht mbi dhe nëntokësore;
2. Katet, emërtohen sipas radhitjes, si në vijim: bodrumi-B (-1, -2, -3...), sutereni-S (1, 2, 3, ...), përdhesi-P, kati 1, 2, 3, ..., nënkulmi-Nk, dhe penthouse-Ph;
3. Te terrenet e pjerrëta numri i përgjithshëm i etazheve të ndërtesës, të lejuara sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, llogaritet nga pika më e ulët e terrenit;
4. Te komplekset e ndërtesave, emërtimi i kateve-niveleve do të bëhet sipas lamelave, e cila mund të jetë e ndryshme tek terrenet e pjerrëta;
5. Pjesët – anekset e kateve të ndërtesës (të bodrumit apo suteranit), që dalin jashtë gabaritit të përdhesis, por me sipërfaqe më të vogël ose të barabartë me gabaritin e katit të përdhesis, do të trajtohen dhe emërtohen si pjesë të atyre kateve (të bodrumit apo suteranit), në të kundërtën do të emërtohen si të veçanta.

### **Neni 5**

#### **Bodrumi**

1. Gabariti i bodrumit të ndërtesës nuk duhet të kalojë vijën ndërtimore;
2. Kati ose pjesa e katit të bodrumit, e cila del jashtë gabaritit të përdhesis ose suteranit, duhet të jetë tërësisht nën nivelin e terrenit. Në të kundërtën, kjo sipërfaqe llogaritet në ISHPKZH;
3. Pjerrina-rampa për qasje të automjeteve në nivelet nëntokësore, nuk lejohet të tejkalojë vijën ndërtimore;
4. Distanca e gabaritit të nivelit të nëntokës (bodrumit dhe suteranit), duke përfshirë edhe rampat për qasje në to, nuk mund të jetë më e vogël se 1.50 m' nga parcela fqinje;
5. Sipërfaqja shfrytëzuese e katit të bodrumit nuk trajtohet në ISN;

6. Paragrafët 1, 2, 3 dhe 4 të këtij neni nuk do të zbatohet, nëse me dokumente të planifikimit hapësinor është përcaktuar ndryshe.

### **Neni 6 Sutereni**

1. Në rastet kur lartësia e katit është mbi 5.0 m`, në sipërfaqen e përgjithshme ndërtimore të ndërtesës ISN, sipërfaqja bruto e këtij kati llogaritet për 50 % më shumë;
2. Sutereni me pjesën mbi tokë do të llogaritet në katësinë e përgjithshëm të ndërtesës, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor;
3. Pjesa e mbitokës e suterenit të respektojë distancat nga kufiri i parcelës, të përcaktuara me dokumente të planifikimit hapësinor, kurse pjesa nëntokë do t'i referohet distancës së përcaktuar në pikën 4, të nenit 5 të kësaj rregulloreje;
4. Sipërfaqja e katit të suterenit llogaritet tërësisht (100%) në ISN. Përjashtimisht nga kjo, do të llogaritet pjesërisht (50%) në ISN, nëse e njëjta sipërfaqe është planifikuar si hapësirë për garazhim;
5. Gabariti i suterenit dhe elementet vartëse të tij, nuk lejohet të tejkalojnë vijën ndërtimore, përjashtimisht në rastet kur me dokumentin e planifikimit hapësinor është paraparë ndryshe.

### **Neni 7 Përdhesi**

1. Në rastet kur lartësia e katit është mbi 5.0 m`, në sipërfaqen e përgjithshme ndërtimore të ndërtesës ISN, sipërfaqja bruto e këtij kati llogaritet për 50 % më shumë;
2. Destinimi i shfrytëzimit të sipërfaqes së përdhesit përcaktohet me dokumente të planifikimit hapësinor;
3. Gabariti i përdhesit dhe elementet vartëse të tij, nuk lejohet të tejkalojnë vijën ndërtimore, përjashtimisht në rastet kur me dokumentin e planifikimit hapësinor është paraparë ndryshe.

### **Neni 8 Katet**

1. Në rastet kur lartësia e katit është mbi 5.0 m`, në sipërfaqen e përgjithshme ndërtimore të ndërtesës ISN, sipërfaqja bruto e këtij kati llogaritet për 50 % më shumë;
2. Gabariti i sipërfaqes së katit dhe elementet vartëse të tij, nuk lejohet të tejkalojnë vijën ndërtimore, përjashtimisht në rastet kur me dokumentin e planifikimit hapësinor është paraparë ndryshe;
3. Destinimi i shfrytëzimit të sipërfaqes së katit përcaktohet me dokumente të planifikimit hapësinor.

**Neni 9**  
**Shfrytëzimi i parcelës**

1. ISHPKZH paraqet raportin e sipërfaqes së shputës së përdhësit ose suteranit, ose të dyjave së bashku (sipërfaqja bruto e këtyre etazheve) dhe parcelës kadastrale për zhvillim;
2. Në ISHPKZH llogaritet edhe sipërfaqja e kolonadës dhe rampës së mbuluar, që del mbi nivelin e tokës, pasazhit (përreth apo në kuadër të ndërtesës) në nivel të përdhësit apo suteranit;
3. ISHPKN paraqet raportin e sipërfaqes së shputës së bodrumit, ose të pjesës së suteranit (pjesa nën tokë), ose të dyja së bashku (sipërfaqja bruto e këtyre etazheve) dhe parcelës kadastrale për zhvillim.

**II. Hapësirat gjelbëruese të parcelës dhe ndërtesës**

**Neni 10**  
**Gjelbërimi në parcelë**

1. SGJP duhet të jetë së paku 40%, përveç nëse me dokumente të planifikimit hapësinor është paraparë më e madhe;
2. Përjashtimisht nga pika 1 e këtij neni, sipërfaqja gjelbëruese e parcelës (SGJP) mund të jetë së paku 30%, në rastet e realizimit të gjelbërimit mbi kulmet e rrafshëta / tarracat e ndërtesave.
3. Prej sipërfaqes gjelbëruese të planifikuar në kuadër të parcelës (në tokë), së paku 20% duhet të jetë tërësi e koncentruar (jo e shpërndarë);
4. Në cilindo rast, SAP nuk duhet të jetë më pak se 20%.

**Neni 11**  
**Gjelbërimi në ndërtesë**

1. Gjelbërimi në ndërtesë përfshinë të gjitha sipërfaqet e planifikuara të gjelbërimit, në kuadër të ndërtesës dhe elementeve të saj mbi nivelin e tokës;
2. Për zbatimin e paragrafit 2, të nenit 10, sipërfaqja e gjelbërimit në tarraca dhe kulme të ndërtesës/kompleksit, duhet të jetë jo më pak 30% e sipërfaqes së parcelës kadastrale për zhvillim. Me zbatimin e këtij kriteri, tërë sipërfaqja e kulmit nuk trajtohet në ISN dhe këto kulme/tarraca, do trajtohen si elemente të bashkëpronësisë;
3. Gjelbërimit në ndërtesë mund të vendoset në ballkone, elemente vartëse etj., me dalje konzollë maksimum 50cm<sup>2</sup> (brenda vijës ndërtimore), dhe këto sipërfaqe gjelbëruese nuk llogariten në ISN;
4. Hapësira gjelbëruese në kuadër të ndërtesës individuale të banimit - shtëpi familjare, nuk llogaritet në koeficient të ndërtimit.

**Neni 12**  
**Elaborati për gjelbërim**

1. Në rastet kur parashihet zbatimi i nenit 11, me raportin për Leje mjedisore komunale, të prezantohen edhe:
  - 1.1.Lloji i gjelbërimit që do të vendoset;
  - 1.2.Thellësia e dheut të planifikuar;
  - 1.3.Mënyra e menaxhimit të mirëmbajtjes dhe ujitjes së hapësirës gjelbëruese.

**Neni 13**  
**Dispozita kalimtare**

Procedurat administrative të filluara dhe të papërfunduara në datën e hyrjes në fuqi të kësaj rregulloreje, do të vazhdojnë sipas dispozitave të mëparshme ligjore që kanë rregulluar këtë procedurë.

**Neni 14**  
**Hyra në fuqi**

Kjo rregullore hyn në fuqi 15 (pesëmbëdhjetë) ditë pas regjistrimit në Zyrën e protokollit në Ministrinë e Administrimit të Pushtetit Lokal dhe publikimit në gjuhët zyrtare në faqen zyrtare të internetit të Komunës.

**KUVENDI I KOMUNËS SË PRISHTINË**  
**01-011/01-82553/21, më 12.05.2021**

**KRYESUESI I KUVENDIT**  
**Agim Kuleta**

