



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 22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 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 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/03 - 104265/19 dt.07.05.2019, të kërkuarit, F.C."Prishtina"sh.p.k. nga Prishtina (shfrytëzues për 44 vite), me adresë, Stadiumi "Fadil Vokrri",p.n., kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit sportiv & rekreativ – Stadium, Terrene sportive, Shkollë të futbollit, Hotel për sportist, etj., me etazhitet, B+P+2 dhe B+P+3, sipas projektit konceptual në kuadër të Bllokut urban "ZK-07" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt administrative me datë 03.07.2019 merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore**, kërkuarit F.C."Prishtina"sh.p.k. nga Prishtina (shfrytëzues për 44 vite), me adresë, Stadiumi "Fadil Vokrri",p.n., sipas kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/03 - 104265/19 dt.07.05.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit sportiv & rekreativ - Stadium, Terrene sportive, Shkollë të futbollit, Hotel për sportist, etj., me etazhitet, B+P+2 dhe B+P+3, sipas projektit konceptual, në kuadër të Bllokut urban, "ZK-07" të Planit Rregullues të "Zona Ekonomike" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme.

**II. Lokacioni** / parcelat për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "ZK-07" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 031 - 20131 dt. 31.05.2012, me destinim "Komerçiale".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas planit rregullues të hollësishëm, kërkuari është informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm 2016-2024, me referencë nr.21206 dt.06.03.2019, lëshuar përmes sistemit On-line nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit – parcelës nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumentit të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
  - nr.1197-2; S=100,000.00m<sup>2</sup>; F.C."Prishtina"sh.p.k.(shfrytëzues për 44 vite) ... "Jo pjellore";
  - Totali: S=100,000.00m<sup>2</sup>**
- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale nr.1197-2, është Republika e Kosovës, me shfrytëzues për 44 vite, F.C."Prishtina"sh.p.k. me seli në Prishtinë, gjegjësisht gjerë me datë 24.11.2062, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme, nuk ka ndërtime të realizuara gjegjësisht parcelat janë të zbrazëta;
- Terreni ka rënie të vogël nga drejtimi, veri - jug me disnivel H~2.70m', dhe nga drejtimi veri – lindje kah drejtim jug-perëndim me disnivel H~2.60m';



- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartëcuror lokale të Fshatit “Bërnice e Poshtme”, nga të cilat disa janë edhe rrugë të planifikuara e planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara – ndërtesa komerciale .

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuara në kuadër të Bllokut urban “ZK-07” të Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, konkretisht parcelës kadastrale, nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të planit rregullues, për realizimin e kompleksit sportiv dhe hapësira përcjellëse të tyre, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë ndërtimore, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i tyre me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me kushte ndërtimore në kuadër të Bllokut urban “ZK-07”, formuar nga parcela kadastrale, nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme, planifikohet ndërtimi i kompleksit sportiv & rekreativ, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi sportiv & rekreativ - Stadium, Terrene sportive, Shkollë të futbollit,**

**Hotel për sportist, etj. ;**

**01. Zyrat e administratës së klubit & Qendra e të rinjve –  $S=21,111.00m^2$  / 5,951.00 + 9,328.00=**15,279.00m<sup>2</sup>**, mbi tokë + **5,832.00m<sup>2</sup>**, nën tokë /;**

Etazhitet: -B + P + 2,

**02. Hoteli sportiv -  $S=7,875.00m^2$  / 6,250.00m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,625.00m<sup>2</sup>, nën tokë / ;**

Etazhitet: -B + P + 3,

**03. Shkolla e sportit -  $S=9,167.00m^2$  / 6,807.00m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,360.00m<sup>2</sup>, nën tokë / ;**

Etazhitet: -B + P + 2,

**04. Halla sportive -  $S=4,968.00m^2$  / 4,968.00m<sup>2</sup>, mbi tokë + 0.00m<sup>2</sup>, nën tokë / ;**

Etazhitet: P+0,

**05. Tribunat e stadiumit -  $S=5,909.00m^2$  / 5,909.00m<sup>2</sup>, mbi tokë + 0.00m<sup>2</sup>, nën tokë / ;**

Etazhiteti: P +2,

**Totali i ndërtesave:  $S=49,030.00m^2$  / 39,213.00m<sup>2</sup>, mbi tokë + 9,817.00m<sup>2</sup>, nën tokë/.**

- Pjesa e parcelës së trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, për realizimin e kompleksit sportiv & rekreativ në kuadër të Bllokut urban “ZK-07”, është :  
- nr.1197-2 Bërnice e Poshtme;..... S=97,961.00m<sup>2</sup>;  
Totali: S=97,961.00m<sup>2</sup>.
- Pjesët e parcelës së trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese / parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit sportiv & rekreativ në kuadër të Bllokut urban “ZK-07”, është :  
- nr.1197-2 Bërnice e Poshtme;..... S=2,039.00m<sup>2</sup>;  
Totali : S=2,039.00m<sup>2</sup>.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit , të jetë për zhvillimin e aktiviteteve sportive dhe ndërtesës hoteliere për akomodimin e sportistëve , si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas planit rregullues nuk është i përcaktuar, kurse sipas projekt propozimit ndërtesa më e lartë është B+P+3;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazë / gabariti të përdheses ose suteranit, lejohet max.40%:  
 $S=97,961.00 \times 0.4= 39,184.40m^2$  / lejuar sipas planit rregullues/,  
 $S=18,117.00m^2$ ; / sipas projekt propozimit - projektit konceptual /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesave në bazë / gabariti të bodrumit sipas planit rregullues të hollësishëm nuk përcaktohet, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%.Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:



$S=97,961.00 \times 0.6= 58,776.60m^2$  / lejuar sipas planit rregullues /,  
 $S=14,785.00m^2$ ; / sipas projekt propozimit - projektit konceptual /.

- Koeficienti i parcelave ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) sipas planit rregullues është min.40%, kurse sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet min. 40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:  
 $S=97,961.00 \times 0.4=39,184.40m^2$  / lejuar sipas planit rregullues /,  
 $S=59,853.00m^2$ ; /sipas projekt propozimit - projektit konceptual /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas planit rregullues është 1.2 për ndërtim në kuadër të parcelës ndërtimore, andaj bazuar në normat dhe standardet në fuqi, trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.  
 $S=97,961.00 \times 1.2=117,553.20m^2$  / lejuar sipas planit rregullues /,  
 $S= 39,213.00m^2$ ; / sipas projekt propozimit - projektit konceptual /.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues distanca minimale në mes ndërtesave me fasada ballore , me orientim veri – jug, është 1.5H, ku H është lartësia mesatare e ndërtesave ;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.1.40m, dhe nuk lejohet që niveli i përdheses të jetë nën nivelin e rrugës së planifikuar;
- Qasja në kompleks sportiv të jetë nga rrugët e planifikuar, sipas normave të komunikacionit;
- Për një ndërtesë në kuadër të kompleksit të planifikohen vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit, sipas normave të planifikimit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

**V. Kyçja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe 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 energji elektrike dhe ujësjellës).

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. dhe PTK-ja.

**VI. Dokumentacioni ndërtimor** / projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje profesionale - kualifikim përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin 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", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor" si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur "Shtojca 2" të udhëzimit administrativ, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;



- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m , me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale - kuota të lartësisë;
- 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;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet 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;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullsinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

**VII. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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 Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

**VIII. Ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale, nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës me klasë / kualitetit “Jo pjellore”, andaj kërkohet nga shfrytëzuesi në bashkë veprim me pronarin, obligohet që të bëjë ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht Parcelës ndërtimore, “ZK-07” , parcelë kjo e përcaktuar me Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe të njëjtat do të përfshijë sipërfaqen prej, S=97961m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,



Pjesës së parcelës kadastral që shtrihen në rrugë të planifikuar, ti ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga "Jo pjellore" në destinim infrastrukturor – rrugë.

**IX. Paguesa e taksës** për dhënien e lejes së ndërtimit, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017, konkretisht nenit 14 të rregullores, si dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore.

**X. Vlefshmëria** e vendimit të kushteve ndërtimore është 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**

Kërkuesi / pronari, F.C. "Prishtina"sh.p.k. nga Prishtina, me adresë, Stadiumi "Fadil Vokrri",p.n. me kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 104265/19 dt.07.05.2019, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryeso për ndërtimin e kompleksit sportiv & rekreativ – Stadium, Terrene sportive, Shkollë të futbollit, Hotel për sportist, etj., me etazhite B+P+2 & B+P+3, sipas projektit konceptual, në lokacionin e përcaktuar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesë,05nr.350/02 – 104265/19 dt.07.05.2019, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Dëshminë mbi pronësinë, kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelat: nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme, lëshuara nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Informim nga Plani Rregullues "Zona ekonomike" dhe PZHU 04nr.350/01 – 80409/19 dt.12.04.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;*
- *Projekt propozimin konceptual dhe atë ideor të kompleksit sportiv & rekreativ, punuar nga "Mekan Atolyesi Mimarlik Hizmetleri nga Stambolli dhe Instituti i Shkencës dhe Teknologjisë "InTech" nga Prishtina;*
- *Afishja "Njoftim Publik", lëshuar nga kjo drejtori të datës, 31.05.2019 gjer 14.06.2019;*
- *Shkresa "Autorizim nr.51/19 dt.19.03.2019, nga F.C. Prishtina, autorizuar Shkëlzen Qorraj nga Prishtina, nënshkruar nga Sokol Krasniqi;*
- *Fotokopja e letërnjoftimi të Agim Salihut dhe Shkelzen Qorraj;*
- *Certifikatë e regjistrimit të biznesit të F.C. Prishtina nga Prishtina, nr.810518607;*
- *Certifikatë e regjistrimit të Instituti i Shkencës dhe Teknologjisë "Intech"sh.p.k. nga Prishtina, nr.810197360;*
- *Vërtetimi tatimor i Instituti i Shkencës dhe Teknologjisë "Intech"sh.p.k. nga Prishtina, me numër fiskal nr.601261556;*
- *Fotot e njoftimit publik;*
- *Situacioni gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Gëzim Halili ;*

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 104265/19 dt.07.05.2019, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe asaj i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidha urbane" dhe projektin ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Bazuar në pozitën e parcelës kadastrale, nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme, me pronar Republika e Kosovës të dhënë në shfrytëzues për 44 vite F.C."Prishtina"sh.p.k. me seli në Prishtinë, konstatohet se e njëjtat përfshihen në kuadër të Bllokut urban "ZK-07" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, dhe sipas këtij plani zona është e destinuar për ndërtimin e ndërtesave komerciale, duke përcaktuar edhe aktivitete e lejuara në këtë zonë, si dhe me përcaktim të kriterëve dhe parametrave urban të këtij plani. Sipas kriterëve të planit



rregullues, konkretisht kriterit për ri-parcelim, konkretisht se ri-parcelimi është i konceptuar kryesisht duke u bazuar në parcelën kadastrale, konkretisht parcelën ndërtimore me  $S=97,961.00m^2$ , nga totali i parcelës kadastrale nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme me  $S=100,000.00m^2$ , nga e cila pjesë  $S=2,039.00m^2$ , përfshihet në rrugë të planifikuar të planit rregullues.

Kjo drejtori pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 31.05.2019 ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 14.06.2019, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Bazuar në destinimin e projektit konceptuar në raport me kriteret e planit rregullues të përcaktuar me Informim nga Plani Rregullues "Zona ekonomike" dhe PZHU me 04nr.350/01 – 80409/19 dt.12.04.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunes së Prishtinës, konstatohet se destinimi i përshkruar në këtë informatë, nuk korrespondon me ato të përcaktuar në projekt propozim, por bazuar në "Lista e aktiviteteve të lejuar" në seksionet përkatëse lejohen, edhe aktivitete tjera: Ndërtesat sportive(Seksioni "O") dhe Ndërtesat hoteliere (Seksioni "H"), andaj edhe projekt propozimi është hartuar bazuar në këto lista.

Bazuar në projektin konceptual, dhe krahasimin e ti në raport me planin rregullues, konstatohet se parcela kadastrale e lartë cekur, nga sipërfaqja e sajë prej  $S=100,000.00m^2$ , brenda vijës rregulluese përfshihet sipërfaqja prej  $S=97,961.00m^2$  kurse pjesët e tjetër me  $S=2,039.00m^2$ , përfshihen jashtë vijës rregulluese, në rrugë të planifikuar të planit rregullues e cila sipërfaqe nuk ndikon në parametrat e planit rregullues dhe projekt propozimin e prezantuar, gjegjësisht në sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave të kompleksit sportist & rekreativ të propozuara për ndërtim, si dhe një pjesë e parcelës kadastrale nr.1207-0 ZK Bërnice e Poshtme (bazuar në "Geoportal Kosova", nga e cila është ndarë dhe formuar parcela nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme), "supozohet" me pronar/posedues Republika e Kosovës(sepse në evidencat kadastrale mungojnë shënimet), e cila pjesë përfshihet brenda vijës rregulluese me  $S=1,303.00m^2$ , e cila pjesë pas parcelimit nuk është ndarë në mënyrë precize, sepse sipas planit rregullues parcela ndërtimore është me  $S=99,499.00m^2$ .

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është përcaktuar rregullsia dhe masat që duhet të ndërmerren, për kyçe të parcelave kadastrale në rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

*Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të F.C. "Prishtina" ne lagjen Zona Ekonomike, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-104265/19 të dt. 07.05.2019, zgjidhja konceptuale për hapësirën sportive me ndërtesat përcjellëse si e till mund të pranohet. Ndërsa kyçjet e rrugëve të brendshme të kësaj zgjidhje në rrugë të planifikuara duhet të kenë shmangie nga afërsia e udhëkryqeve të rrugëve të planifikuara, minimumi 30m, pika "1" hyrja ne qendër, me qëllim të ruajtjes së funksionit të udhëkryqeve për shkak edhe të elementeve përcjellëse në hyrje dhe dalje të udhëkryqeve. Gjerësia e rrugëve kaluese brenda zgjidhjes urbane duhet të jetë minimumi 5.5m, me trotuare me gjerësi minimale prej 1.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të zgjidhjes urbane nuk mund të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato.*

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konstatohet se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin 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", është prezantuar i



gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me "zgjdhja urbane", është në harmoni me kriteret e dokumentacionit të planifikimit hapësinor dhe normat dhe standardet e projektimit në fuqi, andaj vendosi që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjdhja urbane" e kompleksit sportive & rekreativ ; Situacioni i parcelës kadastrale nr.1197-2 ZK Bërnice e Poshtme në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë në sistemin koordinativ KosovaREF 01.

**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 këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

**I dërgohet:** Kërkuesit, në dosje të lëndës 05nr.350/02 - 104265/19 dt.07.05.2019, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**I dërgohet përmes postës elektronike:** Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02 – 104265/19 DT. 03.07.2019**

Zyrtari,  
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi



U.D. Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi

