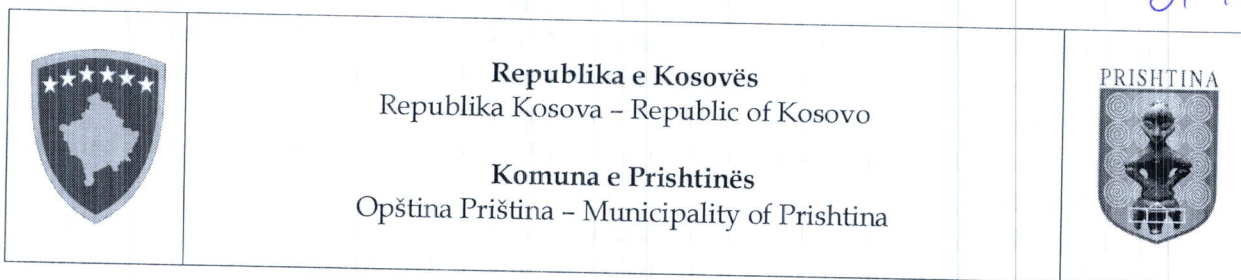


01-1086



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 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 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, 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, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-131942/19 dt.07.06.2019, të pronarëve “Kompania e Re Energomontimi” sh.p.k. (qirambajtje 99 vite) dhe “Ndërmarrja e Re Mekanizmi Zona Industriale II” sh.p., “Elkos” sh.p.k., me seli në Pejë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 20.12.2019, merr këtë:

### V E N D I M

PËR MIRATIMIN E PLOTËSIMIT DHE NDRYSHIMIT TË VENDIMIT 05 NR. 350/02-0023293/18 DT. 20.03.2018, SHFUQIZIMIN E VENDIMIT 05 NR. 350/02-0023293/18 DT. 20.03.2018, DHE RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

- I. **Miratohet** kërkesa 05 Nr. 350/02-131942/19 dt. 07.06.2019, në emër të “Elkos” sh.p.k. me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810413584, me seli në Pejë, për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05 nr. 350/02-0023293/18 dt. 20.03.2018, pranimin e palëve në procedurë dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore. Përmes këtij Vendimi, në procedurë përfshihet edhe parcela nr.1499-3 ZK Prishtinë, me pronar “Elkos” sh.p.k., përkatësisht qirambajtje 99vite. Njëherit, ndryshon etazhiteti i ndërtesës në kuadër të parcelës kadastrale nr.1499-1 ZK Prishtinë.
- II. **Shfuqizohet** akti administrativ Vendimi 05 Nr.350/02-0023293/18 dt.20.03.2018, mbi caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste, në kuadër të parcelës kadastrale nr.1499-1 ZK Prishtinë, dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.
- III. **Ri-caktohen kushtet ndërtimore** pronarit “Elkos” sh.p.k. (qirambajtje 99 vite), me seli në Pejë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-131942/19 dt.07.06.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave afariste, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1499-3,dhe 1499-1 ZK Prishtinë.
- IV. **Lokacioni** i parcelës kadastrale të lartëcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë Ekonomike”.
- V. **Gjendja ekzistuese** e lokacionit - parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:
  - Numri, sipërfaqja, pronari dhe lloji i shfrytëzimit të parcelës kadastrale, është:



- nr. 1499-3, me  $S = 25000.0 \text{ m}^2$ , me pronar "Kompania e Re Energomontimi" sh.p.k. (qirambajtje 99 vite) – e drejta e shfrytëzimit N.T.P "Elkos" – Pejë, "Tokë ndërtimore";
- nr.1499-1, me  $S=15200.0 \text{ m}^2$ , me pronar "Ndërmarrja e Re Mekanizmi Zona Industriale II" sh.p. – Qiramarrje 99 vite, "Elkos" sh.p.k., "Tokë Bujqësore – Arë e klasës 2";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësive kadastrale;
- Në parcelën kadastrale nr.1499-1, është duke u ndërtuar ndërtesa afariste me etazhitet B+P,23334 sipas Vendimit 05 Nr.351/02-0110144/18 dt.19.07.2018, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës në fjalë. Në kuadër të parcelës 1499-3 është e ndërtuar një ndërtesë afariste me etazhitet P+0 e cila është propozuar të rrënohet;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Parcelat ka qasje në rrugën lokale rr. "Dervish Çollaku",;
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është kryesisht ndërtesa afariste / administrative.

**VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës afariste, bazuar në parametrat urban të planit, janë:**

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore (përveç në rastin e mos prezantimit të pëlqimeve të kërkuara në pikat më poshtë);
- Me këto kushte ndërtimore, miratohet zgjedhja urbane e kompleksit me ndërtesa afariste me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:  
**Objekti afarist -  $S=68,791.54\text{m}^2$  / prej të cilës mbi tokë:  $S=48,319.06\text{m}^2$  dhe nën tokë  $20,472.48 \text{ m}^2$ ,  
 Etazhitet: B+P+2;**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas Planit Zhvillimor Urban, të jetë për "Ekonomi", i miratuar "Afarizëm".
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas ndërtesave në diametër prej 50m' është është P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterrenit, sipas PZHUsë, është max.40%:  
 $S_{\text{sh}}=40,200\text{m}^2 \times 0.4 = 16,080.00 \text{ m}^2$ , të cilës sipërfaqe, i largohet sipërfaqja që zë përdhesa e ndërtesës të lejuar sipas Vendimit 05 Nr.351/02-0110144/18 dt.19.07.2018, për leje e ndërtimi, që është në ndërtim e sipër dhe kemi:  
 $S_{\text{sh}}= 16,080.00\text{m}^2 - 5,407.05 \text{ m}^2 = 10,672.95 \text{ m}^2$ , ku sipërfaqja e miratuar është  $S_{\text{sh}}=10,672.95 \text{ m}^2$  ;
- Indeksi i shfrytëzimit të sipërfaqes së parcelës (ISHP), nga 40% e përcaktuar me Planin Zhvillimor Urban, mund të rritet për 10%, në rast se në ndërtesën në fjalë, aplikohet arkitektura e qëndrueshme, përkatësisht në kuadër të ndërtesës, përfshihen pikat e listuara në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për stimulimin e arkitekturës së qëndrueshme në ndërtimet e reja.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbëruar të parcelës (ISGJ), duhet të jetë së paku 40%, sipas Vendimit 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;  
 $S_{\text{gj}}=40,200.00\text{m}^2 \times 0.4 = 16,080.00 \text{ m}^2$ ;

- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është 0.75H, gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H.
- Vija ndërtimore nuk lejohet të tejkalohet me ballkone, konzolla, shkallë, rampa apo elementet të ngjashme;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të 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;
- Numri i parkingjeve që duhet të sigurohet është 4 VP / 100m<sup>2</sup>, për ndërtesat e bizneseve, dhe 1 VP / 100m<sup>2</sup>, për ndërtesat e depove;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbrimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

**VII. Bashkimi** i parcelave kadastrale (krijimi i parcelës ndërtimore), nr.1499-1, dhe 1499-3 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Manualit të bashkimit punuar nga kompania e licensuar gjeodete N.SH. "Geocad" me seli në Deçan me licencë nr.30.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licensuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" dhe "Manualin gjeodezik të punuar nga kompania gjeodete e licensuar", të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

**VIII. Rrënim** i ndërtesës afariste ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale nr.1499-3 ZK Prishtinë, duhet të bëhet pas sigurimit të lejes për rrënim, e cila duhet të sigurohet para paisjes me leje ndërtimore për kompleksin në fjalë.

**IX. Kycja në infrastrukturë** - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kycje në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**X. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në

kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimin 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", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- 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 1:50, 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 - zeytare;
- 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;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro - energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, 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;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

XI. 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`, 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.

Dhe për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

**XII. Pëlqimi nga pengmarrësi** - Meqë parcela nr.1499-1 ZK Prishtinë, është në hipotekë, gjatë aplikimit për leje ndërtimore, të prezantohet pëlqimi nga pengmarrësi, për ndërtimin në kuadër të parcelës në fjalë.

**XIII. 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” 01 nr. 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 rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

**XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1499-1 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës - ‘Arë e klasës 2’, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 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, sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, si dhe bazuar në vijën rregulluese të paraparë sipas Planit Zhvillimor Urban, do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=15,200.00 m<sup>2</sup> (dhe me fjalë: pesëmbëdhjetë mijë e dyqind metra

katror). Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**XV. Pagesa e taksës administrative** për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 - 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

**XVI. Vlefshmëria** e vendimit për caktimin e kushteve 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 hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## Ar sy e t i m

Pronari, "Elkos" sh.p.k. (qirambajtje 99 vite), me seli në Pejë, me kërkesën 05 nr. 350/02-131942/19 dt.07.08.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi të drejtën e shfrytëzimit të parcelës kadastrale nr.1499-3, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01499-3 ZK Prishtinë, me pronar "Kompania e Re Energomontimi" sh.p.k. (kopje e vërtetuar);
- Dëshminë mbi qiramarrje për 99 vjet të parcelave kadastrale nr.1499-1 ZK Prishtinë, të evidentuara në certifikatat e njësisë kadastrale, P-71914059-01499-1 ZK Prishtinë, me pronar "Ndërmarrja e Re Mekanizmi Zona Industriale II" sh.p.k. (kopje e vërtetuar);
- Informatën mbi kriteret e Planit Zhvillimor Urban me referencë 04 Nr.350/01-121372/19 dt.31.05.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit me numër 810413584 për 'Elkos' sh.p.k.;
- Projektin ideor për ndërtesat në kuadër të parcelave kadastrale në fjalë punuar nga "Artings Project" sh.p.k, me certifikatë të regjistrimit të biznesit numër 71172716;
- Inçizimin gjeodezik të punuar nga gjeodeti i licensuar Mahir Merxha nga Peja, me numër të licensës 134;
- Manualin gjeodezik për bashkimin e parcelave, të punuar nga kompania e licensuar gjeodete "Geocad" sh.p.k. me seli në Deçan, dhe me numër të licensës 30;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore;
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit-letërnjoftimit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të bashkangjitur, ka konstatuar se projekti i prezantuar ka mangësi, si dhe dokumentacioni nuk është i plotë. Si rrjedhojë, kjo Drejtoria, përmes shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-131942/19 dt.28.06.2019, ka kërkuar nga aplikuesi plotësimin e dokumentacionit, përkatësisht përmirësimin e projektit duke i respektuar kriteret e Planit Zhvillimor Urban, si dhe përmirësimin në prezantimin e ndërtesës, prezantimin e incizimit gjeodezik me nivelet e terrenit, dhe lartësinë e ndërtesave përreth, si dhe manualin gjeodezik për bashkimin e parcelave. Pas plotësimi të dokumentacionit me dt.11.07.2019, kjo drejtoria ka shqyrtuar

kërkesën me dokumentacionin në tërësi, ka konsultuar dokumentet e planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, PZHU-në, dhe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, me datë 08.08.2019 ka vendosur njoftimin publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në vazhden e shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur në kërkesë, projekti është kontrolluar edhe në aspektin e komunikacionit, ku është konstatuar: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të ndërtesës së Qendrës Tregtare B+P+2, ndërtesës B+P+0, dhe hapësirës së vendparkingjeve të kësaj zone, në Zonën Industriale të Prishtinës, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës nr.05-350/02-131942/19 dt.17.06.2019, kyçjet për automjete të udhëtarëve dhe automjeteve komerciale për furnizim në rrugët "Epiri" dhe "Dervish Çollaku" të paraparë me këtë zgjidhje mund të pranohen si të tilla bazuar në hapësirën dhe kërkesat e kësaj zone si dhe destinimi i hapësirës si qendër tregtare. Gjithashtu hapësirat e vendparkingjeve të prezantuara në situacion, me rrugët qarkulluese dy kahore dhe pjesërisht një kahore, i plotësojnë kriteret minimale për qarkullim normal dhe funksion të duhur për pjesëmarrësit e komunikacionit në këto hapësira. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugëve ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve edhe në kohën kur realizohen ato."

Ndërkohë, u konstatua se në Drejtorinë e Urbanizmit, është në procedurë kërkesa 05 nr.351-19961 dt.22.11.2006 për leje ndërtimore, subjekt i të cilës është parcela kadastrale nr.1499-3 ZK Prishtinë, që po trajtohet me këto kushte ndërtimore. Si rezultat, me dt.25.09.2019, kjo Drejtori përmes emailit zyrtar, ka kërkuar nga Zyra ligjore e Komunës së Prishtinës, sqarim se si të vazhdohet me trajtimin e parcelës nr.1499-3 ZK Prishtinë, duke qenë se e njëjta është subjekt i një kërkesë të pezulluar në Drejtorinë e Urbanizmit. Me dt.03.10.2019, kjo Drejtori ka pranuar sqarimin e Zyrës ligjore përmes emailit zyrtar, ku është sygjeruar se në rast se aplikuesi, ka për qëllim të vazhdojë trajtimin e parcelës kadastrale nr.1499-3 ZK Prishtinë, përmes kërkesës 05 nr.350/02-131942/19 dt.07.06.2019, ai duhet të udhëzohet që të tërheq kërkesën 05 nr.351-19961 dt.22.11.2006 për leje ndërtimore, dhe të njejtës ti bëhet përfundimi i procedimit administrativ.

Si rrjedhojë, aplikuesi përmes kërkesës 05 nr.070/01-246942/19 dt.08.10.2019 ka kërkuar mbylljen e lëndës 05 nr.351-19961 dt.22.11.2006, me arsyetimin se ndërtesa që është subjekti i kërkesës, e ndërtuar pa u pajisur me leje ndërtimore, do të rrënohet në tërësi. Bazuar në kërkesën e aplikuesit, kjo Drejtori përmes Vendimit 05 Nr.070/01-246942/19 dt.06.11.2019, ka përfunduar procedimin administrativ të lëndës 05 nr.351-19961 dt.22.11.2006.

Në procedurë të shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, u konstatua se aplikuesi ka kërkuar që përmes kësaj kërkesë të bëhet plotësimi dhe ndryshimi i Vendimit 05 Nr.350/02-0023293/18 dt.20.03.2018 mbi caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr.1499-1 ZK Prishtinë, bazuar në të cilin, me Vendimin 05 Nr.351/02-0110144/18 dt.19.07.2018, është lejuar edhe ndërtimi në këtë parcelë. Kjo është deklaruar edhe me procesverbal të mbajtur gjatë takimit të dt.17.12.2019. Andaj, kjo Drejtori, me këtë Vendim e ka shfuqizuar Vendimin 05 Nr.350/02-0023293/18 dt.20.03.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, ndërsa Vendimi 05 Nr.351/02-0110144/18 dt.19.07.2018, për lejimin e ndërtimit, mbetet në fuqi, deri në miratimin e plotësimit dhe ndryshimit të të njëjtin, bazuar në këtë Vendim.

Si rrjedhojë, bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 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”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

**Shtojcë:** Plani i situacionit të ngushtë.

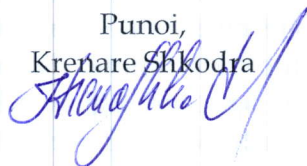
**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

**Ky Vendim u përpilua në pesë (5) kopje identike dhe i dorëzohet:** Aplikuesit, në dosje të kësaj lënde, në dosje të lëndës 05Nr.350/02-0023293/18, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet:** Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm dhe Drejtorisë së Kadastrit

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS  
05 NR. 350/02-131942/19 DT. 20.12.2019

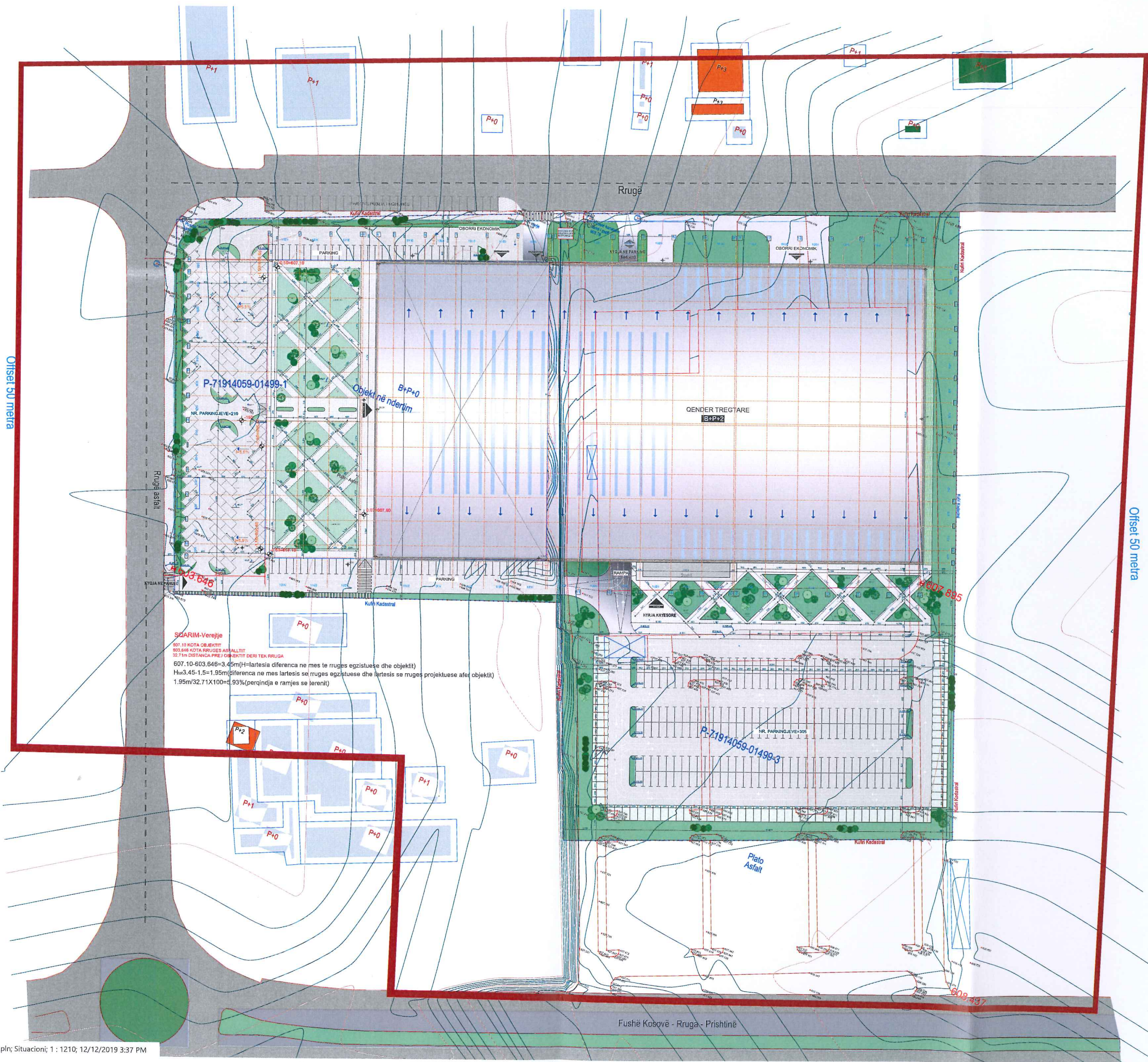
Punoi,  
Krenare Shkodra



U.D. Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi







Offset 50 metra

Offset 50 metra

**SZARIM-Verejje**  
 607.10-603.646=3.45m(H-lartësia diferenca ne mes te rruges egzistuese dhe objektit)  
 H=3.45-1.5=1.95m(diferenca ne mes lartësis se rruges egzistuese dhe lartësis se rruges projektuese afer objektit)  
 1.95m/32.71x100=5.93%(perqindja e ramjes se lerentit)

