



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-806

Në bazë të nenit 5 dhe 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44, 45 dhe 84 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 dhe 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, Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, Vendimit të MMPHI-së Nr.A-168/23 dt.22.11.2023, si dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02 - 102847/23 dt.23.05.2023, të kërkuesve: Bashkëpronarëve, Blerim Devolli, "Ndërmarrja e Re Amortizatorët - Ndërtesa e Administratës"sh.p.k. (Qirambajtje për 99 vite) dhe "Faico"sh.p.k nga Prishtina, rr."Perandori Justinian"p.n. në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.811436684, dhe me përfaqësues, Astrit Haxhismajli nga Gjakova, për *ndryshim-plotësim* dhe *zgjerim* të kushteve ndërtimore, të miratuara me Vendimin 05nr.350/02 – 244341/19 dt.18.11.2019, të lëshuara nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor *me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme* për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave afariste & komerciale, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, si dhe *rindërtimin - mbi ndërtimin* e ndërtesave ekzistuese: Objekti "2C" nga B+P+0 në B+P+1, dhe Objekti "4" nga B+P+1 në B+P+2, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rishqyrtimit të vendimit të organit të shkallës së dytë – MMPHI-së, Departamenti Ligjor për vendosjen e çështjes administrative, me datë 22.01.2024, merr këtë:

V E N D I M

RI-CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I ri-caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Bashkëpronarëve, Blerim Devolli, "Ndërmarrja e Re Amortizatorët - Ndërtesa e Administratës"sh.p.k. (Qirambajtje për 99 vite) dhe "Faico"sh.p.k nga Prishtina, rr."Perandori Justinian"p.n. në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.811436684, dhe me përfaqësues, Astrit Haxhismajli nga Gjakova, sipas kërkesës për *ndryshim-plotësim* dhe *zgjerim* të kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 – 102847/23 dt.23.05.2023 dhe bazuar në Vendimin e MMPHI-së Nr.A-168/23 dt.22.11.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor *me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme* për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale – Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0; Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, Ndërtesa "7A" me P+0, si dhe *rindërtimin - mbi ndërtimin* e ndërtesave ekzistuese: Objektet: "2C", nga B+P+0 në B+P+1 dhe "4", nga B+P+1 në B+P+2, në kuadër të PZHU-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10315-0 ZK Prishtinë (*e formuar nga bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1559-13, 1559-21 & 1559-22 ZK Prishtinë*), sipas projekt propozimit konceptual - "zgjdhjes urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr. 031 - 156871 dt. 27.08.2013, ku kjo zonë është e destinuar si "Zonë ekonomike" dhe pjesërisht rrugë e planifikuar.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit sipas: gjendjes kadastrale, pronësore dhe faktike e parcelave, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.10315-0; S=58,707m²; Blerim Devolli, Ndërmarrja e Re Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës, sh.p.k.(Qirambajtje 99vite); "Tokë ndërtimore";
- Totali i parcelës: S=58,707m².**

- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.10315 0 ZK Prishtinë, është ndërtuar kompleksi i ndërtesave afariste, sipas Vendimi i lejes ndërtimore, 05nr.351/02-62433/20 dt.18.09.2020, dhe i ndryshuar dhe plotësuar me Vendimin 05nr.351/02 – 62433/20 dt.29.09.2021.
- Qasja aktuale e parcelës kadastrale nr.10315-0 ZK Prishtinë është përmes rrugës magjistrale Prishtinë – Fushë Kosovë;
- Tereni është relativisht i rrafshët;

• Nga ana perëndimore e parcelave shtrihet autostrada në distancë min.~20m' dhe max.~45m'.
 IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, bazuar në kriteret dhe parametrat e PZHU-së dhe diametrit të rrethinës prej 50m', për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale – **Ndërtesat: "5A", "5B"&"5C" me B+P+0; Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, Ndërtesa "7A" me P+0, si dhe rindërtimin - mbi ndërtimin e ndërtesave ekzistuese: Objektet "2C" nga B+P+0 në B+P+1 dhe "4" nga B+P+1 në B+P+2, në kuadër të PZHU-së, me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, si dhe hapësira tjera përcjellëse, janë:**

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe distancat nga kufijtë e parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjdhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Qasja automobilistike, hyrja - dalja në kompleks, bëhet përmes rrugës magjistrale Prishtinë – Fushë Kosovë, sipas projekt propozimit të miratuar me Vendimin e lejes ndërtimore, 05nr.351/02 – 62433/20 dt.18.09.2020;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa afariste & komerciale – **Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0; Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, Ndërtesa "7A" me P+0 dhe rindërtimi - mbi ndërtimi i ndërtesave ekzistuese Objektet: "2C" nga B+P+0 në B+P+1 dhe "4" nga B+P+1 në B+P+2, në kuadër të PZHU-së, me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:**

Kompleksi me ndërtesa afariste & komerciale – Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0, Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, Ndërtesa: "7A" me P+0 dhe Objektet, "2C" me B+P+1 dhe "4" me B+P+2

Ndërtesa "5A" – S=2,595.50m² / 340.00m², mbi tokë + 2,255.50m², nën tokë /

Etazhitet: B+P+0;

Ndërtesa "5B" – S=2,987.00m² / 406.50m², mbi tokë + 2,580.50m², nën tokë /

Etazhitet: B+P+0;

Ndërtesa "5C" – S=4,286.10m² / 623.60m², mbi tokë + 3,662.50m², nën tokë /

Etazhitet: B+P+0;

Ndërtesa "6A" – S=3,824.00m² / 1,912.00m², mbi tokë + 1,912.00m², nën tokë /

Etazhitet: B+P+0;

Ndërtesa "6B" – S=3,868.00m² / 1,934.00m², mbi tokë + 1,934.00m², nën tokë /

Etazhitet: B+P+0;

Ndërtesa "7A"- S=125m² / 125m², mbi tokë + 0.00m², nën tokë /

Etazhitet: P+0,

Objekti "2C" – S=2,688.20m² / 2,688.20m², mbi tokë + 0.00m², nën tokë/-ndërtesë e mbi ndërtuar

Etazhitet: B+P+1 / ekzistuese-para rindërtimit S=5,135.40m² / 2,688.20m², mbi tokë + 2,447.20m² /

Objekti "4" – S=842.60m² / 842.60m², mbi tokë + 0.00m², nën tokë / - ndërtesë e mbi ndërtuar

Etazhitet: B+P+2, / ekzistuese-para rindërtimit S=2,682.40m² / 1685.20m², mbi tokë + 997.20m² /

Totali i ndërtesave të reja: S=21,216.40m² / 8,871.90m², mbi tokë + 12,344.50 m², nën tokë /

Totali i të gjitha ndërtesave: S=29,615.40+21,216.40=50,831.80m² / 27,118.20 + 8,871.90 = 35,990.10m², mbi tokë & 998.20 + 1,499.00 + 12,344.50=14,841.70m², nën tokë /

- Parcela kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale – **Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0 & "7A" me P+0; Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0 & Objektet: "2C" me B+P+1 dhe "4" me B+P+2, e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:**

- nr.10315-0; S=58,707m²;

- Parcela kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale - Ndërtesa: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0 & "7A" me P+0; Ndërtesa: "6A" & "6B" me B+P+0 & Objekti "2C" me B+P+1 dhe Objekti "4" me B+P+2, e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:

- nr.10315-0; S=0.00m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për afarizëm & komerciale, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit konceptual);
- Etazhiteti maksimal i lejuar për PZHU-në nuk përcaktohet, kurse bazuar në diametrin e rrethinës prej 50m', etazhiteti i ndërtesave të rrethinës është B+P+1, kurse i ndërtesës ekzistuese (rënuar sipas Vendimit 05nr.354/03 – 77871/23 dt.16.05.2023) me B+P+3, kurse i objekteve tjera është aprovuar: Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0 & "7A" me P+0; Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0 & Objektet: "2C" me B+P+1 & "4" me B+P+2;

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë / gabarit të përdhësës, është max.40%, ndërsa me aplikimin e arkitekturës së qëndrueshme, sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, lejohet rritja prej 10%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=58,707 \times 0.5(50\%)=29,353.50m^2$ / sipas PZHU-së dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për arkitekturë të qëndrueshme /;

$S=20,324.10m^2$ / e realizuar sipas lejes ndërtimore /

$S=9,029.40m^2$ / diferenca e lejuar /

$S=20,324.10+9,029.40=29,353.50m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për ndërtesa ekzistuese & të projektuar /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabarin e bodrumit, lejohet max.60%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=58,707 \times 0.6(60\%)=35,224.20m^2$ / sipas vendimi për parcelën nr. 10315-0 ZK Prishtinë /;

$S=14,841.70m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe ato ekzistuese /;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01Nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=58,707 \times 0.4(40\%)=23,482.80m^2$ / sipas vendimit, për parcelën nr.10315-0 ZK Prishtinë /;

$S=58,707 \times 0.3(30\%)=17,612.10m^2$ / sipas vendimit, për parcelën nr.10315-0 ZK Prishtinë /;

$S=15,287.50m^2$, në parter & $6,058.70m^2$, kulme të gjelbër / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së nuk është i përcaktuar, por i njëjti është miratuar bazuar në diametrin e rrethinës prej 50m', sipas nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=29,615.40m^2 / 27,118.20m^2$, mbi tokë + $2,497.20m^2$, nën tokë / ndërtesat ekzistuese /;

$S=21,216.40m^2 / 8,871.90m^2$, mbi tokë + $12,344.50m^2$, nën tokë / ndërtesat e reja-planifikuara /;

Totali: $S=50,831.80m^2 / 35,990.10m^2$, mbi tokë + $14,841.70m^2$, nën tokë / ndërtesat ekzistuese dhe të reja – planifikuara /;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01nr.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;

- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës dhe distanca në mes të ndërtesave duhet të jetë sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, gjegjësisht distanca minimale nga kufiri i parcelës është $0.5 + 0.75 \times H$, distanca mes ndërtesave të kompleksit $1.0+1.5 \times H$, ku H është lartësia maksimale e ndërtesës;

- Qasja në kompleksin me ndërtesa afariste-komerciale do të jetë përmes rrugës magjistrale Prishtinë–Pejë;
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5.00 m` për rrugë me gjerësi deri në 7.00 m`;
 - jo më pak se 7.50 m` për rrugët me gjerësi 7.00+15.00 m`;
 - jo më pak se 10.00 m` për rrugët me gjerësi mbi 15.00 m`;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit të jetë max. 0.30 m;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për ndërtesat e restoranteve, kafeneve dhe të përmbajtjeve të tjera të ngjashme 4 VP/ 100 m², ndërtesat administrative (publike) 2 VP/ 100 m², për sipërfaqe më të vogla se 100 m², të sigurohen së paku 2 VP, ndërtesa të tregtisë 4 VP/ 100 m² të hapësirës shitëse, etj.
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- 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, konkretisht sipas "Arkitektura e qëndrueshme", bazuar në elaboratin e prezantuar;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

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. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, normat dhe standardet në fuqi për këto lloje të objekteve, dhe të jenë në harmoni rregullativën ligjore në fuqi, duke përfshi edhe UA N.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit, Udhëzimi Administrativ Nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, etj..

dhe dokumentacioni duhet të përmbaj:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë 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;

- Delajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthetorisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e 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 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

VII. 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 "Pëlqim" 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 50m², 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.

Dokumentacioni ndërtimor 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;

VIII. 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 dhënien 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 rimbursuar 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

IX. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien

e lejes së ndërtimit dhe tarifën për rregullimin e infrastrukurës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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;

X. Kushti i veçantë - me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative dhe në rregullativën tjetër ligjore në fuqi, aplikuesi është i kushtëzuar që të prezantojë:

- Pëlqimin për lejin e qasjes së kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale – **Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C"** me B+P+0; **Ndërtesat: "6A" & "6B"** me B+P+0, **Ndërtesa: "7A"** me P+0, si dhe **rindërtimin - mbi ndërtimin** e ndërtesave ekzistuese: **Objektet: "2C"**, nga B+P+0 në B+P+1 dhe **"4"** nga B+P+1 në B+P+2, në rrugën nacionale N9 (Prishtinë-Fushë Kosovë), nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi,

Në rast të mosplotësimit të këtyre kushteve, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, kushtet ndërtimore të caktuara nuk do të trajtohen të vlefshme, gjegjësisht obligohet Drejtoria e Urbanizmit të njëjtat ti rishikojë dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

XI. 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, dokumenti i planifikimit hapësinor apo rregullativa ligjore në fuqi, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Arsyetim

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, bazuar në Vendimin e MMPHI-së, Nr.A-168/23 dt.22.11.2023, dhe bazuar në kërkesën e kërkuësve, Bashkëpronarëve, Blerim Devolli, "Ndërmarrja e Re Amortizatorët - Ndërtesa e Administratës"sh.p.k.(Qirambajtje per 99 vite) dhe "Faico"sh.p.k nga Prishtina, rr."Perandori Justinian"p.n. në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.811436684, dhe me përfaqësues, Astrit Haxhismajli nga Gjakova, kanë kërkuar nga kjo drejtori, **ndryshim - plotësim** dhe **zgjerim** të kushteve ndërtimore, të miratuara me Vendimin 05nr.350/02–244341/19 dt.18.11.2019, të lëshuara nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave afariste & komerciale – **Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C"** me B+P+0; **Ndërtesat: "6A" & "6B"** me B+P+0, **Ndërtesa: "7A"** me P+0, si dhe **rindërtimin - mbi ndërtimin** e ndërtesave ekzistuese: **Objektet: "2C"**, nga B+P+0 në B+P+1 dhe **"4"** nga B+P+1 në B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesën, për ndryshim-plotësim të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 - 102847/23 dt.23.05.2023, dhe shkresave: Ankesës 05nr.070/01 – 176175/23 dt.25.08.2023, Kërkesës për informatë, 05nr.035/02 – 213302/23 dt.31.10.2023 dhe Vendimit të MMPHI-së, Nr. Nr.A-168/23 dt.22.11.2023, i pranuar përmes shkresës, 05nr.035/02 – 232644/23 dt.14.12.2023, si dhe gjatë fazë së procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia mbi pronësinë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale të parcelës nr.10315-0 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *"Dhënia e pëlqimit për marrjen e lejes së ndërtimit dhe kushteve urbanistike për njësinë kadastrale nr.10315-0 ZK Prishtinë" të datës 20.06.2023, lëshuar nga Raiffeisen Bank, Kosovo J.S.C. me seli në Prishtinë;*
- *Certifikata e biznesit të "Faico"sh.p.k., me ARBK 811436684, me përfaqësues Astrit Haxhismajli nga Gjakova;*
- *Certifikata e biznesit të N.SH."Alko-H", me ARBK 810941288 me përfaqësues Besmir Pula nga Gjakova;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 244341/19 dt.18.11.2019, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e Vendimit të lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 62433/20 dt.18.09.2020, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e Vendimit të ndryshim-plotësim të lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 62433/20 dt.29.09.2021, të lëshuar nga kjo drejtori;*

- Fotokopja e pa vërtetuar e Aktvendim të taksës administrative 05nr.351/02 – 62433/20 dt.09.09.2020, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Shkresa "Vlerësim për arkitekturë të qëndrueshme" 05nr.350/03 – 109103/23 dt.20.06.2023, lëshuar nga Sektori i Mjedisit të Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Vendim 05nr.354/01 – 22715/21 dt.10.03.2021 mbi pezullimin e Vendimit të lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 62433/20 dt.18.09.2020, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Vendim 05nr.354/01 – 22715/21 dt.19.10.2021, mbi heqjen e pezullimit të zbatimit të Vendimit të lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 62433/20 dt.18.09.2020, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Afishja "Njoftim publik" te datës 26.03.2023;
- Fotot e njoftimit publik;
- Projekt propozimi i Kompleksit të ndërtesave afariste & komerciale– Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0; Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, Ndërtesa: "7A" me P+0, si dhe rindërtimi - mbi ndërtimi i ndërtesës ekzistuese Objektet: "2C" nga B+P+0 në B+P+1 dhe "4" nga B+P+1 në B+P+2, hartuar nga N.SH."Alko-H"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810941288, dhe me pronar Besmir Pula, ark.;
- Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial "Autorizim" me LRP.nr.373/2021 dt.11.01.2021 përpiluar te Notere Ermira Uka Gashi në Fushë Kosovë;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave dhe të subjekteve juridike;
- Situacioni gjeodezik i lokacionit me ndërtesa për parcelën nr.10315-0 ZK Prishtinë, punuar nga Gjeometri i licencuar Aziz Ismajli nga Dregashi me licencë nr.72;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Faico nga Prishtina, nr.85774/23 dt.28.04.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Blerim Devolli nga Prishtina, nr.85686/23 dt.28.04.2023;
- Ankesa, 05nr.070/02 – 176175/23 dt.25.08.2023, e parashtruar nga kryesuesi i grupit të asambleistëve të subjektit politik "Vetëvendosja të Kuvendit Komunal të Prishtinës;
- Shkresa "Kërkesë për informim" 05nr.035/02 – 213302/23 dt.31.10.2023, nga MMPHI, Departamenti Ligjor;
- Vendimi i MMPHI-së, Nr.A-168/23 dt.22.11.2023, i pranuar përmes shkresës, 05nr.035/02 – 232644/23 dt.14.12.2023.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për ndryshim-plotësim të kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 - 102847/23 dt.23.05.2023 dhe shkresave: Ankesës 05nr.070/01 – 176175/23 dt.25.08.2023, Kërkesës për informatë, 05nr.035/02 – 213302/23 dt.31.10.2023 dhe Vendimit të MMPHI-së, Nr.A-168/23 dt.22.11.2023, i pranuar përmes shkresës, 05nr.035/02 – 232644/23 dt.14.12.2023, konsultimit të dosjeve të lëndëve paraprake, konsultimi të rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, bazuar në kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 244341/19 dt.04.10.2019 të kërkuarit Blerim Devolli dhe "Ndërmarrja e Re – Ndërtesa e Amortizatorve"sh.p.k. nga Prishtinë (Qirambajtje për 99 vite), me Vendim 05nr.350/02–244341/19 dt.18.11.2019, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.1559-13, 1559-21 dhe 1559-22 ZK Prishtinë.

Bazuar në kërkesën për leje ndërtimi 05nr.351/01 – 62433/20 dt.26.03.2020, të kërkuarit Blerim Devolli dhe "Ndërmarrja e Re – Ndërtesa e Amortizatorve"sh.p.k. nga Prishtinë (Qirambajtje për 99vite), kjo drejtori, me Vendim 05nr.351/02 – 62433/20 dt.18.09.2020, ka lejuar ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste, me etazhitet P+0, P+1 & B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.10315-0 ZK Prishtinë. Në fazën e zhvillimit të punimeve në ndërtimin e kompleksit të lartcekur, kjo drejtori, bazuar në kërkesën 05nr.035/01 – 22715/21 dt.04.02.2021 të "KOSTT",sh.a. dërguar përmes Drejtorisë së Inspeksionit – Sektori i Ndërtimit , me Vendimin 05nr.354/01–22715/21 dt.10.03.2021, ka pezulluar zbatimin e Vendimit të lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 62433/20 dt.18.09.2020, deri në prezantimin e pëlqimit nga "KOSTT"sh.a.

Në vazhdim të kronologjisë konstatohet se, subjekti juridik "Faico"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811436684, dhe me përfaqësues Astrit Haxhismajli nga Gjakova dhe Blerim Devolli nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/05 -176373/21 dt.25.08.2021, kanë kërkuar nga

kjo drejtori ndryshim - plotësimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, të miratuar me Vendimin e lëjes ndërtimore 05nr.351/01 – 62433/20 dt.18.09.2020, në emër të Blerim Devolli dhe Ndërmarrja e Re – Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës (*Qira mbajtje 99vite*), për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste, me P+0, P+1 dhe B+P+1, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale nr.10315-0 ZK Prishtinë, si dhe ndryshimin e poseduesit të lëjes ndërtimore, ku me Vendim, 05nr.351/02-62433/20 dt.29.09.2021, kjo drejtori ka miratuar kërkesën e njëjtë, përkatësisht ndryshim-plotësimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, miratuar me Vendim e lëjes ndërtimore 05nr.351/01 – 62433/20 dt.18.09.2020 në emër të Blerim Devolli dhe Ndërmarrja e Re – Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste me P+0 (tani P+G_{galen}), P+1 dhe B+P+1, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale nr.10315-0 ZK Prishtinë (me bashkëpronarë: Blerim Devolli dhe Ndërmarrja e Re – Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës), si dhe ndryshimin e poseduesit të lëjes ndërtimore, nga poseduesit: Blerim Devolli dhe Ndërmarrja e Re – Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës (*Qira mbajtje 99vite*) në poseduesin / subjektin juridik, "Faico"sh.p.k. nga Prishtina, duke specifikuar në aktin administrativ ndryshimet e lejuara.

Kërkesit, Bashkëpronarët, Blerim Devolli, "Ndërmarrja e Re Amortizatorët - Ndërtesa e Administratës" sh.p.k. (Qirambajtje për 99 vite) dhe "Faico"sh.p.k nga Prishtina, rr."Perandori Justinian"p.n. në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.811436684, dhe me përfaqësues, Astrit Haxhismajli nga Gjakova, pas realizimit - përfundimit të kompleksit të lartcekur, përmes kërkesës 05nr.350/02 - 102847/23 dt.23.05.2023, kanë kërkuar ndryshim-plotësimin dhe zgjerimin e kushteve ndërtimore, të miratuara me Vendimin 05nr.350/02 – 244341/19 dt.18.11.2019, të lëshuara nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave afariste & komerciale– Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0; Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, Ndërtesa: "7A" me P+0, si dhe rindërtimin - mbi ndërtimin e ndërtesave ekzistuese: Objektet: "2C" nga B+P+0 në B+P+1 dhe "4" nga B+P+1 në B+P+2, në kuadër të PZHU-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10315-0 ZK Prishtinë, me trajtim dhe aplikim të arkitekturës së qëndrueshme për ndërtesat e planifikuara dhe ato ekzistuese, duke prezantuar edhe elaboratin për arkitekturë të qëndrueshme, të cilën kërkesë kjo drejtori e ka miratuar me Vendim 05nr.350/02 – 244341/19 dt.24.07.2023.

Kjo drejtori, në fazën fillestare të trajtimit të kërkesës së lartë cekur, duke u bazuar në pikën 2, të nenit 18, të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012 dt. 21.04.2021, ka vendos "Njoftim publik" me datë 26.05.2023, për lënien në dispozicion të publikut projekt propozimin – "zgjidhja urbane", për dhënien e komenteve lidhur me synimet e kërkesit për ndërtim, ku ky njoftim ka vazhduar të qëndrojë deri më 09.06.2023. Në këtë periudhë, në postën elektronike të zyrtarit përgjegjës, nuk ka arritur asnjë koment, që do të ishte në interes apo në kundërshtim të ndërtimit të kompleksit të kërkuar. Andaj, edhe është konstatuar se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e kushteve ndërtimore.

Sa i përket aspektit urban, konkretisht me analizën urb-arkitektonike të projekt propozimit- "zgjidhja urbane" e Kompleksit të ndërtesave afariste & komerciale– Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0, Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, si dhe rindërtimi - mbi ndërtimi i ndërtesave ekzistuese, Objektet: "2C" nga B+P+0 në B+P+1 dhe "4" nga B+P+1 në B+P+2, dhe zbatimin e arkitekturës së qëndrueshme, e hartuar nga N.SH."Alko-H"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810941288, dhe me pronar Besmir Pula, ark., në raport me dokumentet e planifikimit hapësinor të asaj hapësire, konkretisht PZHU-së, është konstatuar se ky dokument – PZHU-ja, përcakton kriteret dhe kushtet e ndërtimit, përveç etazhitetit, andaj bazuar në nenin 18, të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, në dritën e rrethit prej 50m' edhe praktikave të trajtuara deri më sot nga kjo drejtori, ky etazhitet është përcaktuar bazuar në etazhitetin e ndërtesave të rrethit.

Gjithashtu, kërkesit e lartcekur, me kërkesën 05nr.351/02 – 160790/23 dt.04.08.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori leje ndërtimi për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave afariste & komerciale– Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0, Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, si dhe rindërtimi - mbi ndërtimi i ndërtesave ekzistuese, Objektet: "2C" nga B+P+0 në B+P+1 dhe "4" nga B+P+1 në B+P+2, në kuadër të PZHU-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10315-0 ZK Prishtinë (e formuar nga bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1559-13, 1559-21 & 1559-22 ZK Prishtinë), duke prezantuar edhe dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor si dhe

dokumentacionin tjetër për aplikim, të hartuar bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara nga kjo drejtori.

Në fazën e trajtimit të kërkesës për leje ndërtimi 05nr.351/02 – 160790/23 dt.04.08.2023, Grupi i asamblistëve të subjektit politik "Vetëvendosje", përmes shkresës 05nr.070/01 – 176175/23 dr.25.08.2023, ka parashtruar ankesë kundër Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 244341/19 dt.24.07.2023, të lëshuara nga kjo drejtori, duke theksuar pretendimet ankimore.

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të ankesës, me shkresën 05nr.070/02 – 176175/23 dt.31.08.2023, duke bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 132 të LPPA-së Nr.05/L-031, ka përcjellë dokumentin e nevojshëm te organi i shkallës së dytë - MMPHI-ja, në kompetencë për trajtim të mëtejshëm.

Organi i shkallës së dytë - MMPHI-ja / Departamenti Ligjor i saj, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me shkresat e lartcekura dhe grumbullimit të fakteve tjera, përmes shkresës "Kërkesë" Nr.A-168/23 dt.23.10.2023, protokolluar me shkresën 05nr.035/02 – 213302/23 dt.31.10.2023 ka kërkuar dokumentacion shtesë të cilin kjo drejtori e ka përcjellë përmes shkresës 05nr.035/02 – 213302/23 dt.02.11.2023, kurse ky organ – MMPHI, pas trajtimit të gjitha fakteve të prezantuara, me Vendimin Nr. A-168/23 dt.22.11.2023, ka vendos për këtë çështje, duke theksuar dispozitat ligjore, si më poshtë:

- I. *Aprovohet si e bazuar ankesa e Grupit të asamblistëve të VV-së, përfaqësuar nga Gëzim Sveqlla, Komuna e Prishtinës.*
- II. *Anulohet Vendim 05nr.350/02 – 244341/19 dt.24.07.2023 i Drejtorisë për Urbanizëm, Komuna e Prishtinës.*
- III. *Obligohet Drejtori për Urbanizëm, Komuna e Prishtinës të veproj konform ligjit nr.04/L-110 për Ndërtim dhe PZHU-së.*

si dhe duke arsyetuar vendim e marrë për këtë çështje.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të vendimi të organit të shkallës së dytë dhe konsultimit të përmbajtjes së saj, përmes postës elektronike të datës 21.12.2023, ka kërkuar nga Zyra Ligjore pranë Kabinetit të Komunës së Prishtinës, opinion lidhur me vendosjen e kësaj çështjeje, duke rekomanduar zhvillimin e procedurës, si në vijim:

1. *Të iniciohet konflikti administrativ përmes padisë në Gjykatën Komunale të Prishtinës – Departamenti Administrativ, dhe të ri-caktohen kushtet ndërtimore;*
2. *Të iniciohet konflikti administrativ përmes padisë në Gjykatën Komunale të Prishtinës – Departamenti Administrativ dhe të prilet përgjigjja nga gjykata dhe atëherë të veprohet;*
3. *Të ri-caktohen kushtet ndërtimore bazuar në vendimin e organit të shkallës së dytë dhe mos iniciohet konflikti administrativ;*
4. *Apo të ndërmerret ndonjë procedurë tjetër administrative.*

si dhe njëherë duke përcjellë dokumentacionin e nevojshëm, si: Vendimin e MMPHI-së Nr.A-168/23 dt.22.11.2023, Vendimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 244341/19 dt.24.07.2023 dhe Vendimin 01nr.031-185481 dt.14.08.20215, mbi arkitekturën e qëndrueshme.

Zyra Ligjore pranë Kabinetit të Komunës së Prishtinës, pas pranimit të shkresave të lartcekura, gjithashtu përmes postës elektronike të datës 27.12.2023, është përgjigjur, duke theksuar, si në vijim:

"Referuar kërkesës tuaj dhe dokumenteve të bashkangjitura, Zyra Ligjore brenda afateve ligjore do të iniciojë konflikt administrativ dhe propozimin për shlyrjen e ekzekutimit të Vendimit Nr.A-168/23 dt.22.11.2023. Deri në njoftimin e ardhshëm të kësaj Zyrë je, ju rekomandojmë të mos ndërmerri veprime tjera në lidhje me këtë lende".

Gjithashtu, pas takimit të mbajtur me datë 29.12.2023, në zyrat e drejtorisë, me përfaqësuesin ligjor të kërkuarve (L.S.), udhëheqësin e Zyrës Ligjore të Komunës së Prishtinës (A.K.), projektuesin – arkitektin (B.P.) e kërkuarve dhe zyrtarin përgjegjës të lëndës (E.H.), u sqaruan pozicionet dhe vendimi i organit të shkallës së dytë dhe bashkërisht u konstatua se duhet të veprohet me caktimin e kushteve ndërtimore dhe iniciimin e konfliktit administrativ, të cilin konstatim e theksoi edhe udhëheqësi i Zyrës Ligjore të Komunës së Prishtinës, dhe të njëjtën e konfirmoi edhe përmes postës elektronike zyrtare të datës 29.12.2023, duke theksuar ndër të tjerash, si në vijim:

"Sikurse u dakorduar sot në takimin e përbashkët, po ju përcjelli udhëzimin e Zyrës Ligjore: Ne lidhje me rastin në fjalë, Zyra Ligjore do të iniciojë konfliktin administrativ kundër vendimit të Ministrisë. Mirëpo meqenëse Padia për iniciim të konfliktit administrativ nuk ka efekt pezullues, atëherë Zyra Ligjore ju propozon:

Te zbatoni vendimin e ministrisë ne kuptim qe Drejtoria e Urbanizmit te nxjerr vendim për ri-caktimin e kushteve ndërtimore ne pajtim me legjislacionin ne fuqi dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, përfshire edhe Vendimin e Kryetarit te vitit 2015."

Andaj, bazuar në konstatimet e lartcekura u vendos që të vazhdohet me trajtimin – rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore, duke u bazuar në vendimin e organit të shkallës së dytë dhe në rregullativën ligjore në fuqi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion (në fazën paraprake të ri-caktimit të kushteve ndërtimore), janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për organizimin e kompleksit si dhe kyçje të saj në rrugën nacionale, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Faico" sh.p.k., Blerim Devolli, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për zgjerimin e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-102847/23 dt.23.05.2023, për kyçjen e automjeteve në rrugën nacionale N9 drejtimi F.Kosovë-Prishtinë, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve dhe rrugëve qarkulluese për ndërtesat afariste "2-C", "4", "5-A", "5-B", "5-C", "6-A", "6-B", "7-A", me etazhitet deri në B+P+2, si dhe kyçja vetëm dalje në rrugën "Dëshmorët e Ponoshecit", mund të pranohet si e tillë.

Meqenëse rruga nacionale N9 është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi rrugët nr.2003/11 dhe UA. 09.2015 "Për kyçje në rrugët nacionale dhe rajonale", duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri.

Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugëve ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave afariste për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "UA. MMPH-Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor" dhe "Rregullores për Organizimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" 01-011/02-187748/19 të dt. 01.08.2019".

Në vazhdim të kronologjisë, bazuar në shkresën "Vlerësim për arkitekturë të qëndrueshme" 05nr.350/03 – 109103/23 dt.20.06.2023, lëshuar nga Sektori i Mjedisit të Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, konstatohet se janë përmbushur kriteret e përcaktuar sipas pikës 3 dhe 4, të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, sipas të cilit është lejuar shfrytëzimi i parcelës kadastrale edhe për 10%, në raport me kriterin e PZHU- së, prej 40%, konkretisht në total prej 50%. Njëherë konstatohet se vendimi i lartcekur, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është akt nënligjor, sipas rregullativës ligjore në fuqi (me të cilin vendim kjo drejtori ka caktuar edhe kushte ndërtimore tjera për lokacione dhe ndërtesa të ndryshme), konkretisht bazuar në Ligjin për Vetëqeverisjen Lokale, Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, i cili përcakton edhe kompetencat e kryetarit të komunës, dhe të cilin organi i shkallës së dytë –MMPHI-ja nuk e ka marr në konsideratë, edhe pse kjo drejtori e ka njoftuar organin e shkallës së dytë;

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, 45 & 84 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, Drejtoria e Urbanizmit, vendosi që ta miratojë kërkesën për **ndryshim -plotësim dhe zgjerim** të kushteve ndërtimore, të miratuara me Vendimin 05nr.350/02 – 244341/19 dt.18.11.2019, dhe të ricaktojë kushtet ndërtimore, me faktet – provat e prezantuar, si dhe kërkesën ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumentit të planifikimit hapësinor-PZHU-së, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës për ri-caktimin e serishëm të kushteve ndërtimore, kërkuesve: Bashkëpronarëve, Blerim Devolli, "Ndërmarrja e Re Amortizatorët - Ndërtesa

e Administratës"sh.p.k. (Qirambajlje për 99 vite) dhe "Faico"sh.p.k nga Prishtina, rr.'Perandori Justinian"p.n. në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.811436684, dhe me përfaqësues, Astrit Haxhismajli nga Gjakova, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor (*me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme*) për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale – Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0; Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, Ndërtesa: "7A" me P+0, si dhe *rindërtimin - mbi ndërtimin* e ndërtesave ekzistuese: Objektet: "2C", nga B+P+0 në B+P+1, dhe "4", nga B+P+1 në B+P+2, në kuadër të PZHU-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10315-0 ZK Prishtinë (*e formular nga bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1559-13, 1559-21 dhe 1559-22 ZK Prishtinë*), sipas projekt propozimit konceptual - "zgjidhja urbane" të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale - Ndërtesat: "5A", "5B" & "5C" me B+P+0; Ndërtesat: "6A" & "6B" me B+P+0, Ndërtesa: "7A" me P+0 si dhe *rindërtimi - mbi ndërtimi* i ndërtesave ekzistuese: Objektet: "2C", nga B+P+0 në B+P+1, dhe "4", nga B+P+1 në B+P+2;

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, 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, MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dorëzohet: Kërkuesve/investitorit, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës 05nr.350/02 –244341/19 dt. 04.10.2019 dhe 05nr.350/02 - 102847/23 dt.23.05.2023, 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, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 244341/19 DT.22.01.2024**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

Udhëheqës i Sektorit:



