



01-337

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350/02-22639/24 dt. 09.02.2024, të Ministrisë së Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural-MBPZhR, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës administrative- Ndërtesa e MBPZhR, në lagjen “Kalabria”, në Prishtinë, në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria” dhe Panit Zhvillimor Urban- PZhU, Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 23.04.2024, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore Ministrisë së Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-22639/24 dt. 09.02.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës administrative- Ndërtesa e MBPZhR, me etazhitet B+P+5, në kuadër të Bllokut “E1”, të tërësisë urbane “E”, të Planit Rregullues “Kalabria”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2916-22 ZK Prishtinë dhe pjesës së parcelës kadastrale nr. 2916-21 ZK. Prishtinë, në pronësi të p.sh. Inst. për Hulumt. Shkenca. në Bujqësi d.s. Inst. za.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-1146 dt. 27.05.2011, ku sipas këtij plani, kjo zonë është e destinuar “tregëti dhe administratë”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, të 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 industriale”.

Aplikuesi, me “Informim” me ref. nr. 04-350/01-10236/24 dt. 25.01.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit- parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 2916-22, ZK. Prishtinë, me $S=2'500m^2$, me pronar “p.sh. Inst. për Hulumt. Shkenca. në Bujqësi d.s. Inst. za”, “Arë e Klasës I”;
 - Nr. 2916-21, ZK. Prishtinë, me $S=19'944m^2$, me pronar “p.sh. Inst. për Hulumt. Shkenca. në Bujqësi d.s. Inst. za”, “Arë e Klasës I”.
 - Në kuadër të parcelave kadastrale, ekzistojnë ndërtimet, si: ndërtesë e përkohshme afariste-pompë e derivateve me etazhitet P+0, si dhe 2 ndërtesa konstruksion montazhe- depo me etazhitet P+0;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;

Faqe 1 prej 8

- Terreni është i rrafshët;
- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale është përmes rrugës nacionale “N9” drejtimi Prishtinë – F.Kosovë;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale në fjalë, përfshihen kryesisht ndërtesa afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës administrative, në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhite i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht të përfshira- trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- 2916-22, me $S=2'243m^2$;
- 2916-21, me $S=9'784m^2$;

Sipërfaqe totale $S=12'036m^2$.

- Pjesët e parcelave kadastrale të shtrira jashtë vijës rregulluese të bllokut “E1”, nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesa administrative – Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, me etazhite B+P+5 dhe sipërfaqe bruto ndërtimore $6,329.35m^2 / 998.62m^2$ nën tokë + $5,330.73m^2$ mbi tokë;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë destinim publik- administratë (*sipas projekt propozimit të prezantuar*);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, në bazë të Planit Rregullues “Kalabria” është 0.8, ndërsa në bazë të PZhU është 0.4, dhe se është përvetësuar koeficienti sipas PZhU:

$$S=12'036 \times 0.4=4'814.40m^2$$

Sipas projekt propozimit = 1'162.53m²;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është max. 60% (0.6):

$$S=12'036 \times 0.6=7'221.60m^2$$

Sipas projekt propozimit = 998.62m²;

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:

$$S=12'036 \times 0.4=4'814.40m^2$$

Ose

$$S=12'036 \times 0.3=3'610.80m^2 \text{ (me kulm të gjelbër);}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues është 3.2, ndërsa Planin Zhvillimor Urban- PZhU, nuk ka koeficient të caktuar, andaj përvetësohet koeficienti i Planit Rregullues “Kalabria”. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$$S=12'036 \times 3.2=38'515.20m^2$$

Sipas projekt propozimit = 5'330.73m²;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues dhe PZhU, distanca minimale në mes dy ndërtesave është $1H$ deri $1.5H$ (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 $1H$;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. $1.2m$
- Qasja në kompleks, si dhe dalja nga kompleksi, sipas projekt propozimit është nga rruga nacionale "N9", Prishtinë-F.Kosovë, për të cilën duhet të prezantohet pëlqim përkatës nga organi kompetent, të paraqitur në Planin "Situacioni";
- Për ndërtesat administrative (publike), sipas Udhëzimit Administrativ nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, duhet të planifikohen 2 vendparkingje për çdo $100m^2$ të bruto sipërfaqes së ndërtuar;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet etj;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues "Kalabria", si dhe Planit Zhvillimor Urban- PZhU.

V. Ndarja / Parcelimi i parcelave kadastrale nr. 2916-22 dhe 2916-21 ZK. Prishtinë, do të bëhet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manuali i ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes së parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

VI. Bashkimi në një parcelë të vetme, i pjesëv të parcelave kadastrale 2916-22 dhe 2916-21 ZK. Prishtinë, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelës dhe pjesëve të lartcekura, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet pas realizimit të pikës V të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kushtet e veçanta - në fazën e aplikimit për leje ndërtimore, të prezantohet edhe dokumentacioni si në vijim:

- Vendimin përkatës dhe situacionin e miratuar, nga Ministria e Infrastrukturës, me të cilin jepet pëlqimi për ndërtimin e kyçjes në lokacion- në kompleks me ndërtesë administrative, nga rruga nacionale "N9";
- Pëlqimin përkatës për distancën e vijës ndërtimore – pozicionimit të ndërtesës nga traseja e Rrugës nacionale "N9", bazuar në rregullativën ligjore në fuqi për rrugët nacionale dhe sipas projekt propozimit të miratuar me kushte ndërtimore;

VIII. Kyçja 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 kyçe në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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).

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

IX. 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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- 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;
- 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, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;

- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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 të terrenit
- Elaboratin për realizimin e kulmit të gjelbër- nëse planifikohet;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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 Shpëtim 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.

XI. 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.

XII. 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" 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/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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkesit/ve.

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore- meqenëse parcelat kadastrale të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësisive kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave si në vijim: 2916-22 “Arë e Klasës 1” dhe 2916-21 “Arë e Klasës 1”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do t’i ndërrohet destinimi i llojit të shfrytëzimit, do të llogaritet në bazë të sipërfaqes që shtrihet brenda vijës rregulluese, gjegjësisht $S=12'036m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikave V dhe VI të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XIV. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, të plotësuar dhe ndryshuar me rregulloren 01 nr. 434/01-227572/23 dt. 01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore.

XV. 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.

A r s y e t i m

Aplikuesi, Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural e Republikës së Kosovës, me kërkesën 05 nr. 350/02-22639/24 dt. 09.02.2024, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës administrative, me etazhitet B+P+5, në lokacionin e përkthuar si në pikën I të këtij Vendimi.

Bashkë me kërkesë, është prezantuar: Deshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale 2916-22 dhe 2916-21 ZK. Prishtinë, si dhe kopjet e planit; kopje e “Autorizim” ref. ZSP. 07/24 dt. 05.01.2024, të lëshuar nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural; “Informim” ref. nr. 04-350/01-10236/24 dt. 25.01.2024, lëshuar nga Drejtorja e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës; Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale në fjalë dhe manuali për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale (kopje fizike dhe digjitale) hartuar nga gjeodeti i licencuar Hekuran Demiri me licencë nr. 151; projektin ideorë për ndërtesën e planifikuar (kopje fizike dhe digjitale).

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-22639/24 dt. 09.02.2024, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se parcelat kadastrale nr. 2916-22 dhe 2916-21 ZK Prishtinë, shtrihen në kuadër të Plani Rregullues "Kalabria", i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-1146 dt. 27.05.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "tregëti dhe administratë" dhe me koeficient ndërtimi 3.2, si dhe në kuadër të "Planit Urban Zhvillimor- PZhU, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Zonë industriale" dhe se nuk ka koeficient të përcaktuar, andaj, koeficienti i ndërtimit është përvetësuar nga Plani Rregullues "Kalabria".

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo Drejtori, me datë 12.03.2024 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', si dhe në ueb faqen e Komunës së Prishtinës, për të njoftuar publikun me synimin e aplikuesve/pronarëve, për ndërtim, si dhe i njëjti, sipas rregullativës ligjore në fuqi, është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 26.03.2024, si dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone në lidhje me ndërtimin e propozuar.

Gjatë analizës së Zgjidhjes Urbane të prezantuar bashkë me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, konstatohet se në kuadër të kompleksit- Zgjidhjes Urbane, parashihet të ndërtohet ndërtesa administrative e Ministrisë së Buqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural- MBPhR, me destinim publik- administratë, me etazhitet B+P+5 dhe me sipërfaqe bruto ndërtimore 6,329.35m² / 998.62m² nën tokë + 5,330.73m² mbi tokë. Në kuadër të kompleksit, parashihen edhe rrugët e brendshme për qarkullim, shtigjet e këmbësorëve, parkingjet e jashtme etj.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 15.04.2024, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e publike, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimeve, në kuadër të kompleksit, dhe është konstatuar si në vijim:

"Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ministrisë së Buqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-22639/24 dt.09.02.2024, për kyçjet e automjeteve në rrugën nacionale N9 drejtimi Prishtinë - F.Kosovë, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve dhe rrugëve qarkulluese për ndërtesën administrative me etazhitet B+P+5, mund të pranohet si e tillë. Me qenëse 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 ne rrugët nacionale dhe rajonale", duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës 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 dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" 01-011/02-187748/19 të dt. 01.08.2019."

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 Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Plani Rregullues dhe PZhU 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 lokacionit - "Situacioni"; "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01" të punuar nga kjo Drejtoria; "Propozim për ndarje të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar; si dhe "Propozim për bashkim të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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 Drejtoria, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror- MMPHI.

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik; Drejtorisë së Kadastrit dhe Pronës.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-22639/24 DT. 23.04.2024

Punoi:

Arbër Hamidi



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

2916-21,

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

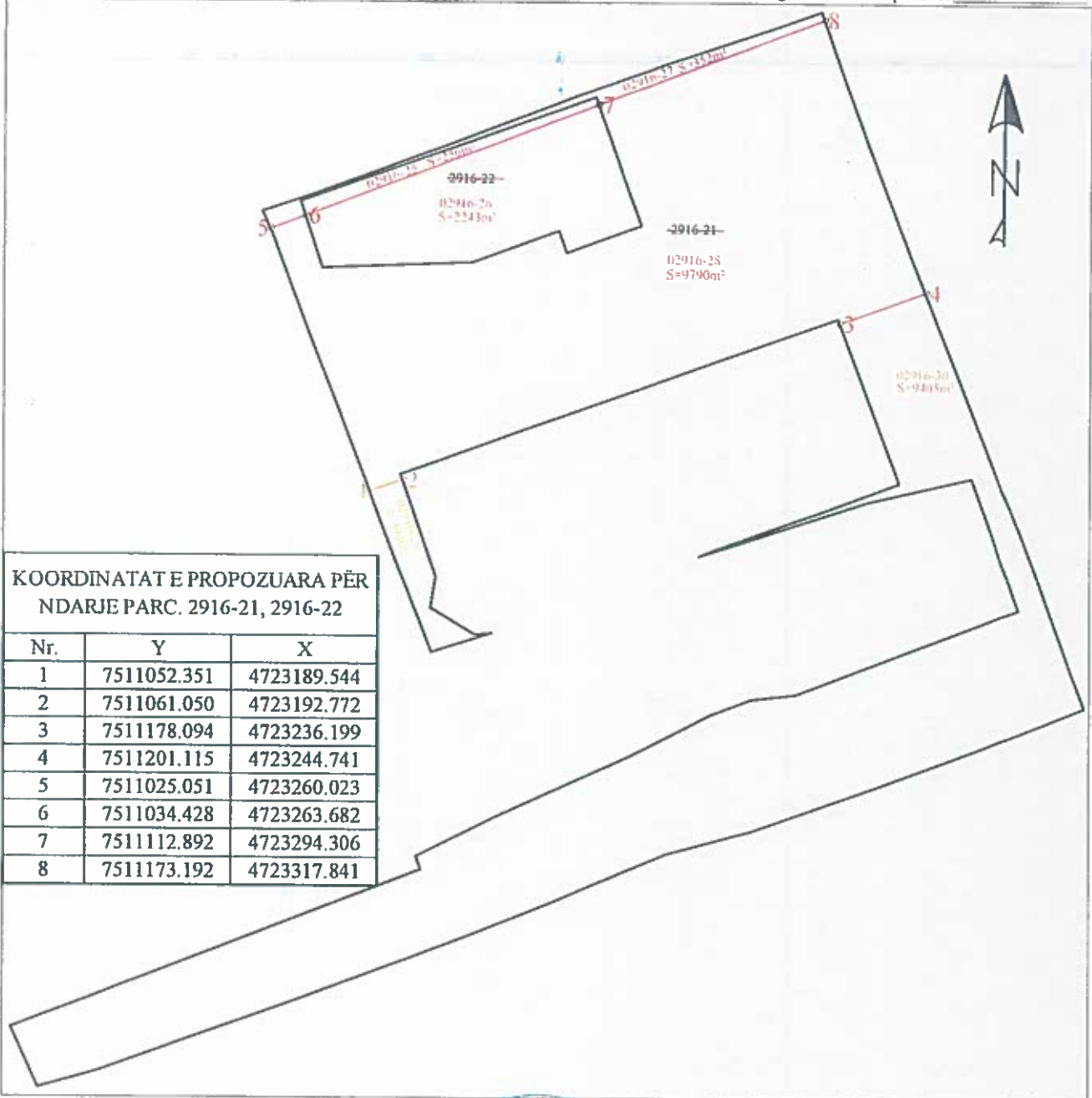
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2916-22

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1500



KOORDINATAT E PROPOZUARA PËR
NDARJE PARC. 2916-21, 2916-22

Nr.	Y	X
1	7511052.351	4723189.544
2	7511061.050	4723192.772
3	7511178.094	4723236.199
4	7511201.115	4723244.741
5	7511025.051	4723260.023
6	7511034.428	4723263.682
7	7511112.892	4723294.306
8	7511173.192	4723317.841

Rilevimi / Snimio: Hekuran H. Demiri gjeod lic.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/kompanije)

Aprovi / Usvojto: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 151
Nënshkrimi / Potpis: _____
Data e rilevimit / Datum survanjanja: 22.04.2024



Nënshkrimi / Potpis: _____
Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

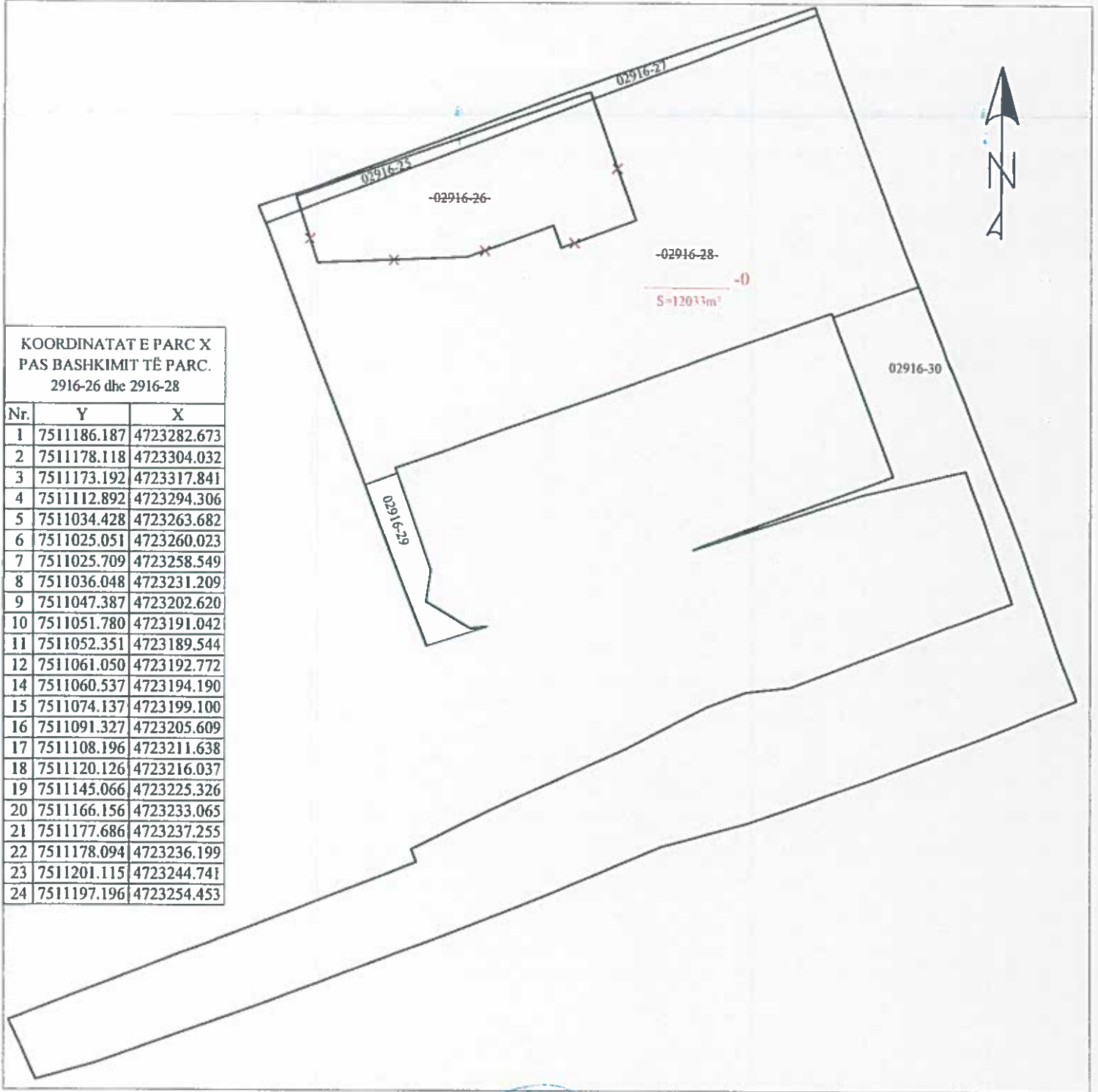
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : -0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1:1500



KOORDINATAT E PARC X
PAS BASHKIMIT TË PARC.
2916-26 dhe 2916-28

Nr.	Y	X
1	7511186.187	4723282.673
2	7511178.118	4723304.032
3	7511173.192	4723317.841
4	7511112.892	4723294.306
5	7511034.428	4723263.682
6	7511025.051	4723260.023
7	7511025.709	4723258.549
8	7511036.048	4723231.209
9	7511047.387	4723202.620
10	7511051.780	4723191.042
11	7511052.351	4723189.544
12	7511061.050	4723192.772
14	7511060.537	4723194.190
15	7511074.137	4723199.100
16	7511091.327	4723205.609
17	7511108.196	4723211.638
18	7511120.126	4723216.037
19	7511145.066	4723225.326
20	7511166.156	4723233.065
21	7511177.686	4723237.255
22	7511178.094	4723236.199
23	7511201.115	4723244.741
24	7511197.196	4723254.453

Rilevoi / Snimio: Hekuran H. Demiri gjeod.lic.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 151

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 22.04.2024



Aprovoi / Usvajio:
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01

Vija Rregulluese sipas PRRU

1	7511025.05	4723260.02
2	7511173.19	4723317.84
3	7511201.12	4723244.74
4	7511052.36	4723189.55
5	7511057.34	4723176.46
6	7511102.08	4723193.06
7	7511105.71	4723193.78
8	7511109.40	4723193.29
9	7511110.88	4723192.73
10	7511113.11	4723191.38
11	7511114.87	4723189.70
12	7511116.86	4723186.28
13	7511145.40	4723109.37
14	7511149.47	4723097.18
15	7511046.28	4723057.00
16	7511035.24	4723063.47
17	7511024.40	4723070.74
18	7511129.99	4723191.15
19	7511129.29	4723194.50
20	7511129.38	4723196.69
21	7511130.32	4723199.95
22	7511131.57	4723202.05
23	7511133.44	4723204.01
24	7511136.77	4723205.93
25	7511206.36	4723231.75
26	7511243.63	4723135.72
27	7511172.38	4723109.76
28	7511168.93	4723109.08
29	7511164.88	4723109.63
30	7511161.97	4723111.07
31	7511158.97	4723114.04
32	7511157.66	4723116.57

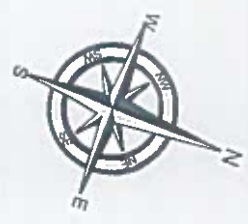


Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale





Prishtinë: 22.04.2024



LEGJENDA

- Vija rregulatore
- Vija ndërtimore
- Ujëse parku
- Gjethorini i lartë (d=7.5mmH=14mm)
- Sipërfaqe me qelbim të ujit (Barisje)
- Ndërtim i jashtëm, h=4.5mm
- Rrugët e asfaltuara dhe Parkingu (Asfaltim)
- Objekt i Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural (B+P+5)
- Troçerant, shigjetë - Praksjoje me p. beton, t=80mm
- Kopësi bodanik
- Objekt iqijë



INVESTTORI:	 Republika e Kosovës Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural	
PROJEKTUESI:	 OJSTRA CONSULTING PROJECT MANAGEMENT TECHNICAL CONSULTING IN KOSOVO	 NORTHWEST ARCHITECTS
LOKACIONI:	Prishtinë	
PROJEKTI:	Objekti administrativ i MBPZHR	
FAZA:	PROJEKTI IDEOR	
PROJEKTANT:	Alb-Architect & NORTH - WEST  PRISHTINE 1	
TITULLI I VIZATIMIT:	Situacioni Gjërë	
NR. I VIZATIMIT:	A.09	PËRPIESË: 1:1.100
FORMATI I FLETËS:	A3	VIT: 2024