

01-1557



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45, të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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 “Vendim për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës së Prishtinës Odës së Profesionistëve Shëndetësorë”, 01-463/06-277181/22 dt. 29.12.2022, të Kuvendit të Kryeqytetit, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350/02-227951/23 dt. 04.12.2023, në emër të aplikuesit / shfrytëzuesit, Odat e Profesionistëve Shëndetësorë (*Oda e Mjekëve, e Farmacistëve, e Stomatologëve, e Infermierëve, Mamive dhe Profesioneve tjera Shëndetësore, e Fizioterapeutëve*), me person të autorizuar Armend Shkoza nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës administrative – **Ndërtesa e përbashkët për odat profesionale**, në kuadër të bllokut urban “B16”-Tipologjia “G”, të tërësisë urbane “B”, të Planit Rregullues Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 30.04.2024, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. Caktohen kushtet ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 535-0, 536-0 dhe 547-1 ZK Çagllavicë, në pronësi të Komuna e Prishtinës dhe PSH KBI Kosova Export OBPB Bujqësore, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-227951/23 dt. 04.12.2023, në emër të aplikuesit / shfrytëzuesit të pronës Odat e Profesionistëve Shëndetësorë të Kosovës në Prishtinë (*Oda e Mjekëve, e Farmacistëve, e Stomatologëve, e Infermierëve, Mamive dhe Profesioneve tjera Shëndetësore, e Fizioterapeutëve*), me person të autorizuar Armend Shkoza nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa administrative – “Ndërtesa A”, “Ndërtesa B” dhe “Ndërtesa C”, me etazhitet prej B+S+P+3 deri në B+S+P+5, në kuadër të bllokut urban “B16”, tipologjia “G”, të tërësisë urbane “B”, të Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë.**

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të bllokut urban “B16”, të tërësisë urbane “B”, të Plani Rregullues “Prishtina e Re - Zona Qendër”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-186850 dt. 02.10.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë për Shfrytëzim Qeveritar”.

**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. 535-0.....S=12412 m<sup>2</sup>....Komuna e Prishtinës.....“arë e klasës 6”;
  - nr. 536-0.....S=10644 m<sup>2</sup>....PSH KBI Kosova Export OBPB Bujqësore.....“kullosë e klasës 6”;
  - nr. 547-1.....S=65775 m<sup>2</sup>....Komuna e Prishtinës.....“arë e klasës 6”;
- E drejta pronësore-juridike për parcelën kadastrale nr. 535-0 dhe 547-1 ZK Çagllavicë, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, është në pronësi të Komuna e Prishtinës, ndërsa parcela kadastrale nr. 436-0 ZK Çagllavicë, është në pronësi të PSH KBI Kosova Export OBPB Bujqësore;
- Bazuar në “Vendim për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës së Prishtinës Odës së Profesionistëve Shëndetësorë”, 01-463/06-277181/22 dt. 29.12.2022, të Kuvendit të Kryeqytetit, pjesa e parcelës kadastrale nr. 535-0 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe S=400 m<sup>2</sup>, i është dhënë në shfrytëzim për 99 vite, Odës së Profesionistëve Shëndetësorë (*Oda e Mjekëve, e Farmacistëve, e Stomatologëve, e*

- Infermierëve, Mamive dhe Profesioneve tjera Shëndetësore, e Fizioterapeutëve*), sipas analizës urb-arkitektonike të zgjidhjes urbane të pjesës së bllokut urban “B-16”, e hartuar nga organet komunale;
- Në këtë zgjidhje urbane të propozuar, trajtohen parcelat kadastrale nr. 535-0, 536-0 dhe 547-1 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme  $S=4751+2800+7511=15062m^2$ , të përfshira brenda vijës rregulluese të pjesës së bllokut urban “B16”, të tërësisë urbane “B”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Qendër”;
  - Pjesa e parcelës kadastrale nr. 536-0 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues PSH KBI Kosova Export OBPB Bujqësore, me sipërfaqen  $S=2800m^2$ , përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban “B16”, dhe sipas analizës urb-arkitektonike të prezantuar, kjo sipërfaqe është propozuar/rezervuar për ndërtimin e “Ndërtesa A”, dhe e cila do të realizohet-ndërtohet, pas sigurimit të dëshmisë së vlefshme për pronësinë, për atë pjesë të pronës;
  - Bazuar në incizimin gjeodezik dhe gjendjen faktike, në kuadër të parcelës kadastrale nuk ka ndërtime ekzistuese;
  - Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
  - Pjerrtësia e terrenit, në drejtimi nga lindja në perëndim, është ~8.00m, ndërsa në drejtimin nga veriu në jug, është ~1.2m;
  - Qasja ekzistuese në parcelën kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, “Napoleon Bonaparta”, përkatësisht në rrugët e planifikuara të planit rregullues;
  - Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa administrative (pjesa veriore) dhe ndërtesa individuale- shtëpi familjare (pjesa jugore dhe lindore).

**IV. Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”** e prezantuar, është konceptuar të realizohet në disa faza të zhvillimit, varësisht nga kërkesat e institucioneve për dhënie në shfrytëzim të pronës së Komunës së Prishtinës, dhe pas analizës urb-arkitektonike, është konstatuar se në kuadër të pjesës së bllokut urban “B-16”, është planifikuar ndërtimi i Kompleksit me ndërtesa administrative, për nevojat e institucioneve publike qeveritare – administrative, përkatësisht – “Ndërtesa A”, “Ndërtesa B” dhe “Ndërtesa C”, me etazhitet prej B+S+P+3 deri në B+S+P+5, në kuadër të pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 535-0, 536-0 dhe 547-1 ZK Çagllavicë.

Për realizimin e fazave të ndërtimit – “Ndërtesa A”, “Ndërtesa B” dhe “Ndërtesa C”, me etazhitet prej B+S+P+3 deri në B+S+P+5, pronarët apo shfrytëzuesit potencial të tyre, do të aplikojnë me kërkesë të veçantë për leje ndërtimore, në mbështetje të analizës, studimit dhe konceptit të këtij Plani të situacionit – “zgjidhja urbane”, të miratuar me këto kushte ndërtimore, dhe se para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të sigurojnë dëshmi valide pronësore.

**V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa administrative, për nevojat e institucioneve publike qeveritare – administrative, në kuadër të bllokut urban “B16”- tipologjia “G”, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër” në Prishtinë, janë:**

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në Plani i lokacionit - “zgjidhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në parcelën ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “B16”, tipologjia “G” të Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër, planifikohet të ndërtohet ndërtesa me funksion administrativ, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhësese ose suteranit, i përcaktuar për pjesën e bllokut urban “B16” - parcelën ndërtimore, është max. 40%;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, lejohet max.60%;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), për bllokun urban-parcelën ndërtimore "B16" të këtij plani rregullues, është max. 40 %, ndërsa në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 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;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), i përcaktuar për bllokun urban-parcelën ndërtimore "B16" të këtij plani rregullues, është 1.8, dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë me funksion administrativ, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "B16" të këtij plani rregullues, është II-V etazhe;
- Kuota e përdhësës së ndërtesave 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. Kuota e përdhësës së ndërtesës mund të jetë maksimum 1.20 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;
- Nuk lejohet që ballkonet të kalojnë vijën ndërtimore;
- Bazuar në Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat e planifikimit hapësinor, për ndërtesat administrative (publike) parashihen 2 vendparkime për 100 m<sup>2</sup> të bruto sipërfaqes së ndërtuar;
- Shputat e themelit të ndërtesave nuk mund të kalojnë kufirin e parcelës ndërtimore;
- Ndërtesat duhet të vendosen në vijën ndërtimore;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Si dhe të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Qendër".

**VI. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 535-0 dhe 547-1 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore - vijës rregulluese të bllokut urban "B16" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", dhe Planit i situacionit – "zgjidhja urbane".**

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë Drejtorisë së Pronës dhe aplikuesit, sipas vijës rregulluese të bllokut urban "B16", duke u bazuar edhe në Planin i situacionit - "zgjidhja urbane", e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Ndërsa, ndarja e parcelës kadastrale 536-0 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues PSH KBI Kosova Export OBPB Bujqësore, do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për "Ndërtesa A", sipas kushteve ndërtimore të miratuara me këtë vendim.

**VII. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, 535-0 dhe 547-1 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore - vijës rregulluese të bllokut urban "B16" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", dhe Planit i situacionit – "zgjidhja urbane".**

Drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë Drejtorisë së Pronës dhe të aplikuesit, sipas vijës rregulluese të bllokut urban "B16", duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjdhja urbane", e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Ndërsa, bashkimi i pjesës së parcelës kadastrale 536-0 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues PSH KBI Kosova Export OBPB Bujqësore, me pjesën tjetër të parcelës ndërtimore, do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për "Ndërtesa A", sipas kushteve ndërtimore të miratuara me këtë vendim.

**VI. Kycja 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 kycje 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).*

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

**VII. 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, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, 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 - "zgjdhja 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 - zejtare;*
- *Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20, dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymereve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;*
- *Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiljarin urban, etj;*
- *Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;*
- *Projektin e instalimeve elektro-energetike, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;*



- *Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;*
- *Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;*
- *Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", 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;*

**VIII. Dokumentacioni ndërtimor** - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar 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.*

**Leja Mjedisore Komunale** – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar 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;*
- *Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.*

**IX. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 535-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 6", kërkohet që paraprakisht të bëhet ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11 dhe 13 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8 dhe 9 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 Plani i situacionit - "zgjidhja urbane"- parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të realizohet, për sipërfaqen e tërësishme të kompleksit-parcelës ndërtimore, në procedurën e pajisjes me certifikatë të përdorimit, për ndërtesën e fundit të këtij kompleksi.

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.

**X. Kushtet e veçanta**, të përcaktuara bazuar në nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, duhet të përmbushen, si në vijim:

- Para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesa C”, duhet të bëhet regjistrimi i pronës së dhënë në shfrytëzim, bazuar në “Kontratë për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës”, nr. protokoll: 150/2023, dt. 29.03.2023, e lidhur në mes të Komunës së Prishtinës, dhe Odave të Profesionistëve Shëndetësorë të Kosovës, dhe në “Vendim për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës së Prishtinës Odës së Profesionistëve Shëndetësorë”, 01-463/06-277181/22 dt. 29.12.2022, të Kuvendit të Kryeqytetit, në regjistrat kadastral në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës;
- Para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesa A”, e planifikuar të ndërtohet në sipërfaqe të rezervuar për ndërtimin e saj, duhet të sigurohet dëshmia e vlefshme për pronësinë, për atë pjesë të pronës;

Në rast të mosplotësimit të kushteve të veçanta, 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 apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

## A r s y e t i m

Aplikuesi Odat e Profesionistëve Shëndetësorë të Kosovës në Prishtinë (*Oda e Mjekëve, e Farmacistëve, e Stomatologëve, e Infermierëve, Mamive dhe Profesioneve tjera Shëndetësore, e Fizioterapeutëve*), me person të autorizuar Armend Shkoza nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-227951/23 dt. 04.12.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës administrative - **Ndërtesa e përbashkët për odat profesionale**, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij akti.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-227951/23 dt. 04.12.2023, aplikuesit kanë prezantuar:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 535-0, kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00535-0 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, hartuar nga kompania projektuese “Coning Studio” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811857335;
- Aktin “Vendim për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës së Prishtinës Odës së Profesionistëve Shëndetësorë”, 01-463/06-277181/22 dt. 29.12.2022;
- “Kontratë për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës”, nr. protokoll: 150/2023, dt. 29.03.2023, e lidhur në mes të Komunës së Prishtinës, dhe Odave të Profesionistëve Shëndetësorë të Kosovës;
- Dëshmi autorizimi të vërtetuar, ku Armend Shkoza autorizohet nga Odat e Profesionistëve të Kosovës, sipas aktit noterial, REF.nr.9236/23;
- Kopja e letërnjoftimit të personit të autorizuar (Armend Shkoza) nga Odat e Profesionistëve të Kosovës;
- Certifikatat e numrit fiskal të të gjitha Odave (Mjekëve, Stomatologëve, Farmacistëve Infermierëve dhe Fizioterapeutëve);
- Foto të lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-227951/23 dt. 04.12.2023 dhe shqyrtimit të përmbajtjes së saj, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, dhe “Vendim për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës së Prishtinës Odës së Profesionistëve Shëndetësorë”, 01-463/06-277181/22, dt. 29.12.2022, i miratuar nga Kuvendi i Kryeqytetit, të dokumenteve të planifikimit hapësinor, përkatësisht projekt propozimin-projektin konceptual me “zgjidhja urbane” dhe projektin konceptual, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Aplikuesi, Odat e Profesionistëve Shëndetësorë (*Oda e Mjekëve, e Farmacistëve, e Stomatologëve, e Infermierëve, Mamive dhe Profesioneve tjera Shëndetësore, e Fizioterapeutëve*), me person të autorizuar Armend Shkoza nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-227951/23 dt. 04.12.2023, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e

dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës administrative - Ndërtesa e përbashkët për odat profesionale, në kuadër të bllokut urban "B16" - Tipologjia "G", të tërësisë urbane "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Qendër", i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186850 dt. 02.10.2013, konkretisht në pjesën e parcelës kadastrale nr. 535-0 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit të prezantuar – projektit konceptual me "zgjidhja urbane", dhe se projekt propozimi konceptual në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Kuvendi i Kryeqytetit, bazuar në Vendim për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës së Prishtinës Odës së Profesionistëve Shëndetësore", 01-463/06-277181/22 dt. 29.12.2022, me datë 29.03.2023, ka lidhur "Kontratë për dhënien në shfrytëzimin e pronës së paluajtshme të komunës", me Odat e Profesionistëve Shëndetësorë të Kosovës, ku sipas nenit 1, të kësaj kontrate, pjesa e parcelës kadastrale nr. 535-0 ZK Çagllavicë, me S=400 m<sup>2</sup>, nga sipërfaqja e përgjithshme S=12412m<sup>2</sup>, i është dhënë në shfrytëzim Odave të Profesionistëve Shëndetësorë, duke u bazuar edhe në analizën urb-arkitektonike të zgjidhjes urbane të pjesës së bllokut urban "B-16", e hartuar nga organet komunale. Dhënia në shfrytëzim e pjesës së parcelës së referuar është bërë me qëllim të ndërtimit të ndërtesës së përbashkët, për ushtrimin e veprimtarisë ligjore dhe administrative, në pajtim me Ligjin Nr. 04/L-150 për Odat e Profesionistëve Shëndetësor.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, në fazën fillestare të saj, 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, me datë 05.02.2024 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimin e aplikuesit, për ndërtim, dhe i njëjti 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 për 15 ditë dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në vazhdim të shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, dhe pas analizës urb-arkitektonike të "zgjidhja urbane" të prezantuar, kjo drejtori, duke u bazuar në kriteret urbane të përcaktuara të planit rregullues dhe në mbështetje të rregullativës tjetër ligjore në fuqi, ka vazhduar procedurën administrative për vendosje të çështjes administrative, duke caktuar kushtet ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 535-0, 536-0 dhe 547-1 ZK Çagllavicë, në pronësi të Komuna e Prishtinës dhe PSH KBI Kosova Export OBPB Bujqësore, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-227951/23 dt. 04.12.2023, në emër të aplikuesit / shfrytëzuesit të pronës Odat e Profesionistëve Shëndetësorë të Kosovës në Prishtinë (*Oda e Mjekëve, e Farmacistëve, e Stomatologëve, e Infermierëve, Mamive dhe Profesioneve tjera Shëndetësore, e Fizioterapeutëve*), me person të autorizuar Armend Shkoza nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa administrative – "Ndërtesa A", "Ndërtesa B" dhe "Ndërtesa C", me etazhitet prej B+S+P+3 deri në B+S+P+5, në kuadër të bllokut urban "B16", tipologjia "G", të tërësisë urbane "B", të Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë

Sipas propozim zgjidhjes urbane të prezantuar, konstatohet se e njëjta është konceptuar të realizohet në disa faza të zhvillimit, varësisht nga kërkesat e institucioneve për dhënie në shfrytëzim të pronës së Komunës së Prishtinës, dhe se në kuadër të pjesës së bllokut urban "B-16", është planifikuar ndërtimi i Kompleksit me ndërtesa administrative, për nevojat e institucioneve publike qeveritare – administrative, përkatësisht– "Ndërtesa A", "Ndërtesa B" dhe "Ndërtesa C", me etazhitet prej B+S+P+3 deri në B+S+P+5, në kuadër të pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 535-0, 536-0 dhe 547-1 ZK Çagllavicë.

Për realizimin e fazave të ndërtimit – "Ndërtesa A", "Ndërtesa B" dhe "Ndërtesa C", me etazhitet prej B+S+P+3 deri në B+S+P+5, pronarët apo shfrytëzuesit potencial të tyre, do të aplikojnë me kërkesë të veçantë për leje ndërtimore, në mbështetje të analizës, studimit dhe konceptit të këtij Plani të situacionit – "zgjidhja urbane", të miratuar me këto kushte ndërtimore, dhe se para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të sigurojnë dëshmi vlefshme pronësore.

Në pikën X. të këtij vendimi, duke u bazuar në nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, janë përcaktuar kushtet e veçanta, të cilat duhet të përmbushen, sipas përshkrimit në paragrafin e parë të asaj pike.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të Udhëzimit 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, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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 situacioni - "zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara.

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të 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 organit epror – MMPHI.

**Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit - Odës së Professionistëve Shëndetësorë, Drejtorisë së Pronës, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-227951/23 dt. 04.12.2023.

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-227951/23 DT. 30.04.2024**

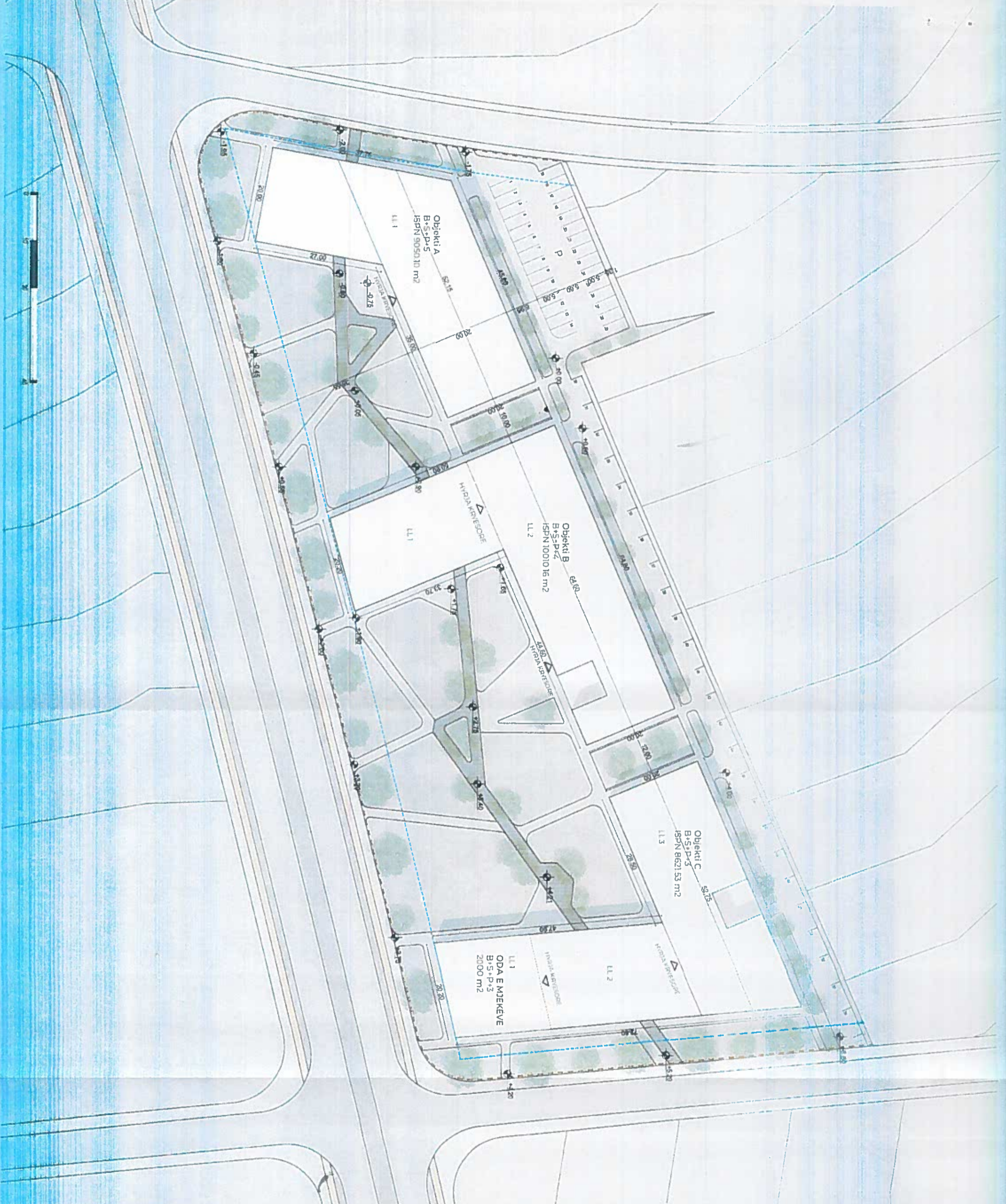
Zyrtari,  
Votim Emini



Udhëheqës e Sektorit,  
Nazim Krasniqi







ZCJIDHJA URBANE E  
 BLOKUT B16 - PRISHTINA  
 E RE - ZONA QENDER  
 SITUACIONI  
 1:700

LEJENDA  
 — VIA RREGULLATIVE  
 - - - VIA NDERRIMORE

