



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-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/02-40542/22 dt.24.02.2022, të pronarë Ramadan Makolli nga Prishtina, me investitor:"Al Trade Center" sh.p.k., Rr.Jasharajeva, p.n.Gllogoc, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811167924, dhe me pronar Sokol Gashani nga Tërsteniku/Komuna e Gllogocit, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore afariste, në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 05.04.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarë:Ramadan Makolli me investitor:"Al Trade Center" sh.p.k., me seli në Gllogoc, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811167924, dhe me pronar Sokol Gashani nga Tërsteniku/Komuna e Gllogocit, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-40542/22 dt.24.02.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesës shumëbanesore afariste, në parcelën ndërtimore:"E-7-4" të bllokut urban "E-7", të tërësisë "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10171-1 ZK.Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim Banim Kolektiv me përmbajtje përcjellëse të cilat e plotësojnë banimin por nuk e pengojnë siç janë veprimtari tregtare , afariste etj.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit dhe investitorët janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", me referencë:04-350/01-22678/22 dt.18.02.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr.10171-1 ZK.Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.10171-1,ZK.Prishtinë.....S=7,724 m²... pronarë:Ramadan Makolli ... kualiteti i tokës....."Arë e klasës 5";

Sipërfaqja totale S=7,724 m²:

- E drejta pronësore-juridike e parcelës të lartcekur është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Parcela kadastrale e lartcekur, bazuar në planin "Riparcelimi" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore "E-7-4", të bllokut urban "E-7", të tërësisë "E", për të cilën caktohen këto kushte ndërtimore ndërsa pjesërisht përfshihet edhe në kuadër të parcelave ndërtimore "E-7-3", "E-7-7", "E-7-8" të bllokut urban "E-7" dhe parcelave ndërtimore "E-6-6", "E-6-4", "E-6-2" të bllokut urban "E-6".
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Lokacioni-terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi veriperëndim, me disnivel ~24-27m';
- Parcela kadastrale e lartcekur ka qasje në rrugën e planifikuara me anë të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim".
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka të ndërtuara ndërtesa shumëbanesore afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore "E-7-4", të bllokut urban "E-7", të tërësisë "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e ndërtesave, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Pjesa e parcelës kadastrale me sipërfaqen e trajtuara, që përfshihet në ndërtim në kuadër të parcelës ndërtimore "E-7-4", për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcela kadastrale e trajtuar, brenda vijës rregulluese, është:

- nr.10171-1,ZK.Prishtinë.....S=2,143 m²

Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese S=2,143 m²:

- Pjesa e parcelës kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, që përfshihet në ndërtim në kuadër të parcelës ndërtimore "E-7-4", të bllokut urban "E-7", për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar, jashtë vijës rregulluese, është:

nr.10171-1,ZK.Prishtinë.....S=429m², e planifikuar në rrugë do të trajtohet me këto kushte ndërtimore;

- Pjesa e parcelës kadastrale e cilat nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore dhe që kalonë në parcelat ndërtimore "E-7-3", "E-7-7", "E-7-8" të bllokut urban "E-7" dhe parcelat ndërtimore "E-6-6", "E-6-4", "E-6-2" të bllokut urban "E-6" dhe pjesërisht në rrugën e planifikuar është :
- nr.10171-1,ZK.Prishtinë.....S=5,152 m²

Sipërfaqja totale e patrajtuar me këto kushte ndërtimore është $S=5,152 \text{ m}^2$:

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore "E-7-4", të bllokut urban "E-7", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet një ndërtesë shumëbanesore afariste, me etazhitet - 3B+S+P+8, me sipërfaqe ndërtimore mbi dhe nën tokë, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Prishtina e Re-Zona Perëndim"

Ndërtesa M,

$S=10,062.36 \text{ m}^2$ nga kjo $6,413.70 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $3,648.66 \text{ m}^2$ nën tokë

Etazhitet: 3B+S+P+8

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, është destinim rezidencial - banim kolektiv, në të cilat planifikohet ndërtimi i ndërtesave kolektive (ndërtesa rezidenciale dhe rezidenciale-afariste me më shumë se tri njësi rezidenciale). Është e mundur të ndërtohen edhe përmbajtje përcjellëse që plotësojnë banimin por që nuk e pengojnë, siç janë veprimtaritë tregtare, afariste etj. Këto përmbajtje parimisht duhen të vendosen në përdhësë.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore/parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max. 40%, kurse për etazhet tjera mbitokësore mbi lartësin 9m është 30 %, dhe këto sipërfaqe janë si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Prishtina e Re-Zona Perëndim"

ISHP për katin përdhësë dhe suteran:

$S=2,143 \text{ m}^2 \times 0.4 = 857.20 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues/;

$S= 810.48 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/

ISHP për kate:

$S=2,143 \text{ m}^2 \times 0.3 = 642.90 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues/;

$S= 642.79 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të bodrumit, bazuar kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Prishtina e Re-Zona Perëndim"

$S=10,696 \text{ m}^2 \times 0.6 = 1,285.80 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues dhe vendimit/;

$S=1,081.14$ / sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe 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, dhe kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Prishtina e Re-Zona Perëndim"

$S=2,143 \text{ m}^2 \times 0.3 = 642.90 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues/;

$S= 657.31 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/ ISGJ

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISPN) për parcelëat ndërtimore "E-7-4", të bllokut urban "E-7", të tërësisë hapësinore "E", është max. 2.5. Trajtimi i sipërfaqes 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 – bodrum, dhe kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Prishtina e Re-Zona Perëndim"

$S=2,143 \text{ m}^2 \times 2.5=5,357.50 \text{ m}^2$ /të lejuara sipas planit rregullues, brenda parcelës ndërtimore/;

$S=6,413.70\text{m}^2/\text{mbi tokë} / \text{sipas projekt propozimit} /$.

- Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë vijës rregulluese, nga parcela kadastrale nr.10171-1, ZK,Prishtinë, do të kompensohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen deri 20% të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, jashta parcelës ndërtimore është planifikuar shpronësimi i pjesës së parcelës nr.10171-1 ZK.Prishtinë, prej 429m^2 .kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=429/2143=20\%$. Meqë sipërfaqja e trajtuar e parceles kadastrale 10171-1 ZK.Prishtinë, e planifikuar jashta vijës rregulluese ka sipërfaqen prej $S=429 \text{ m}^2$ e cila e nuk e kalon 20% , me anë të këtyre kushteve ndërtimore për parcelën ndërtimore "E7-4", sipas Vendimit mund të kompensohet si në vijim:

$S=429*2.5=1,072.50\text{m}^2$.

Totali i lejuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore për ndërtim mbitokësor është $5,357.50 \text{ m}^2+1,072.50\text{m}^2=6,430\text{m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore ndërsa të planifikuara me projektë janë $S=6,413.70\text{m}^2$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia e ndërtesës mbi tokë), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje - ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë $0.6 \times H$;
- Vija ndërtimore duhet të jetë vija e skajshme e fasadës (ballkone, portiqe, loxha etj);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "E-7" është maks. P+5, ku ky etazhitet mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohen dispozitat ligjore të Ligjit Nr. 04/L-144 dt.22.11.2012, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës dhe Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008 dhe Vendimi 01nr.031-185483 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për këmbimin dhe shpronësimin-kompensimin me koeficient të ndërtimit, të pronës private të destinuar për interes publik;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe eficiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.2 m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar edhe me Planin Rregullues "Prishtinma e Re-Zona Përfundim";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1 vendparkime/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për shitore, banka, posta dhe të ngajshme, për çdo $30\text{m}^2/1\text{vendparkim}$.Parkingjet e jashtme të planifikohen në atë mënyrë që të mos

zvogëlojnë kriterin prej 40% sipërfaqe gjelbërim të jashtë, sipas pikës IV, paragrafi 9, i këtyre Kushteve Ndërtimore;

- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim".

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.10171-1,ZK.Prishtinë me $S=429 \text{ m}^2$, të përfshira në hapësirë publike të planifikuara - rrugë, për realizimin e ndërtimit të ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në pikën "IV", parcela ndërtimore "E-7-4", e kompleksit është me sipërfaqe prej $S=2,143 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja prej 429 m^2 është e përfshirë në infrastrukturën rrugore sipas "Prishtina e Re-Zona Perëndim". Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $429/2,143=20.00\%$ dhe do të kompenzohet si në vijim:

$$S=429*2.5=1,072.50 \text{ m}^2.$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit/shpronësimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Drejtoria e Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr.10171-1,ZK.Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore "E-7-4", të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", vijës rregulluese të bllokut urban "E-7", të tërësisë hapësinore "E", dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, 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 vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në

sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kycja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kycje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

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, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", 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 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, mobiljarin 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;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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 pronarët dhe 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.10171-1,ZK.Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 5", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=2,143m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XIV. 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 infrastrukturës" 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 dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XV. Vlefshmëria e vendimit të 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Pronari: Ramadan Makolli nga Prishtina, me investitor: "Al Trade Center" sh.p.k., me seli në Glogoc, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811167924, dhe me pronar Sokol Gashani nga Tërsteniku/Komuna e Glogocit, me kërkesën 05 Nr.350/02-40542/22 dt.24.02.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore afariste, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.10171-1,ZK.Prishtinë;

- Incizimin gjeodezik dhe manualin gjeodezik, punuar nga "Xhavit S. Fetahu. me nr. të lic.75;
- Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" me nr.04-350/01-22678/22 dt.18.02.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm"
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët dhe Rregullimin e raporteve pronësore, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M.A., me LRP.Nr.5817/2016, në mes të:Ramadan Makolli dhe Bekim Nika dhe kompanisë "Al Trade Center" sh.p.k., me seli në Glogoc;
- Projektin konceptual për parcelat kadastrale në fjalë, të hartuar nga: "Arbër Shala Architects"SH.p.k. Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70192910, Prishtinë;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të pronarit Ramadan Makolli dhe Sokol Gashani, Al-Trade Center Sh.p.k. me nr.40497/22 dt.24.02.2022, lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të pronarit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-40542/22 dt.24.02.2022 dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, 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 15.04.2022, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka qendruar 15 ditë, deri me datën 29.04.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Me formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e kërkesave për Kushte Ndërtimore të formuar nga Kryetari i Komunës me anë të Vendimit nr.14-020/04-0112470/22 dt.20.05.2022, kërkesa e njëjtë me dt.18.10.2022, ka kaluar në rishikim nga komisioni i formuar me qëllim të përmirësimit të kushteve urbane dhe paraqitjes më të mirë grafike.

Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbalit të datës 26.01.2023, e të dorëzuar tek palët me dt.31.03.2023, ka rekomanduar palën që të bëjë zgjidhje të integruara të menaxhimit të mbeturinave pa pasur kontejner jashtë ndërtesës.Hapësira e dedikuar për grumbullimin e mbeturinave të jetë e qasshme nga kamioneta për grumbullim të tyre, pa shkaktuar probleme në qarkullim.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, si dhe pas plotësimit dokumentacionit të kërkuar përmes emailave zyrtar me dt.22.07.2022, 15.08.2022, 04.10.2022, 11.10.2022 dhe plotësimin e rekomandimit me datën 05.04.2023, 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, nenin 13 të "Udhëzim 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 kërkuessit kanë 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: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuara; Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plan i Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali gjeodezik i ndarjes së parcelës kadastrale me nr.10171-1,ZK.Prishtinë.

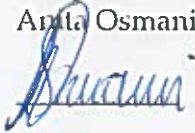
Udhëzimi juridik:Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror-MMPHI.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-40542/22 dt.24.02.2022.

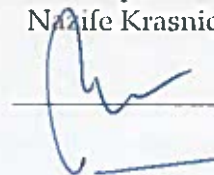
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-40542/22 DT. 05.04.2023**

Zyrtari,
Anila Osmani



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



DREJTORI,
Arbex Sadiki





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 10171-1

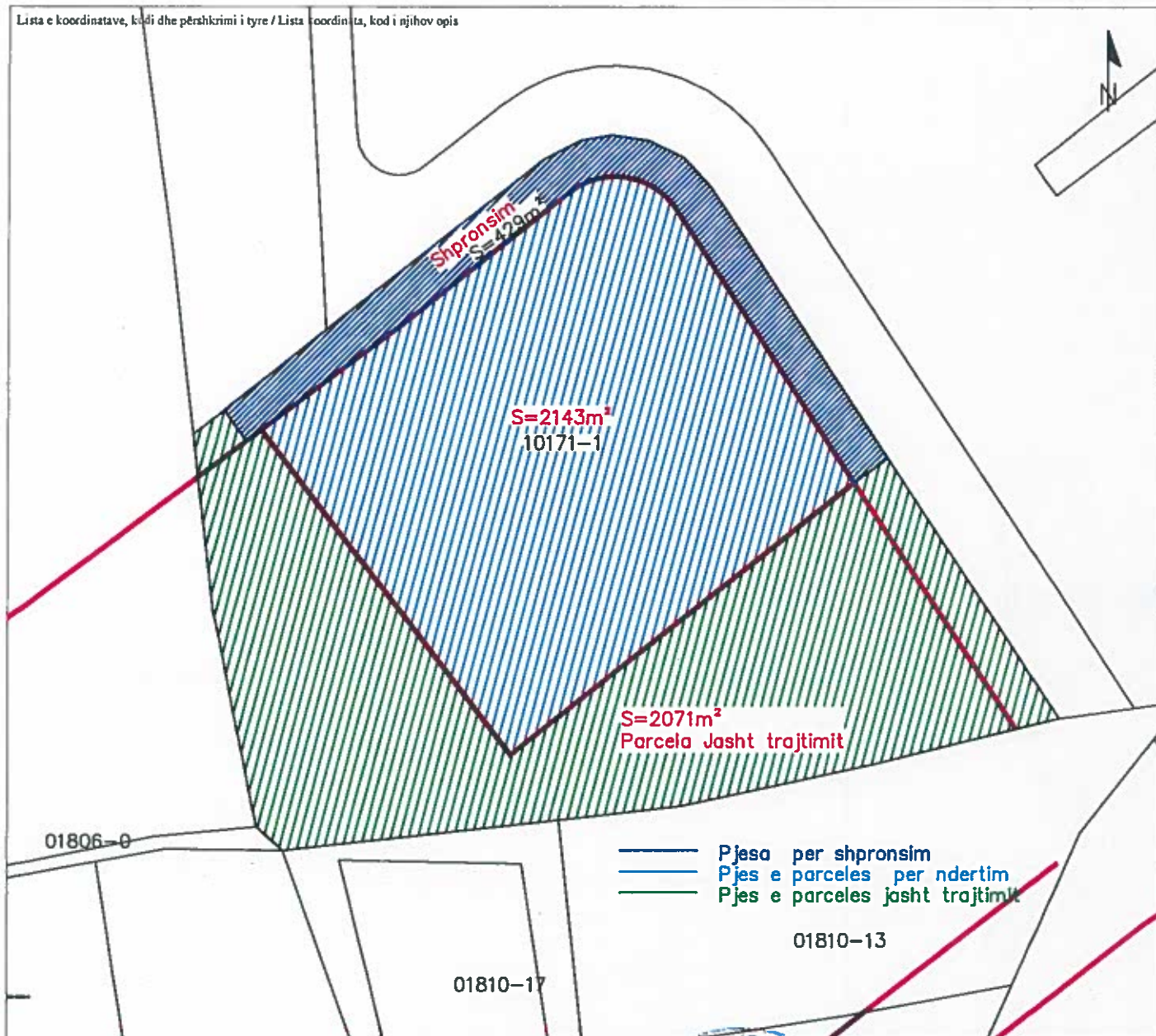
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtine

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1100

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



Rilevoi / Snimio: Msc Xhavit Feahu
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 75

Nënshkrimi / Potpis: _____

V.V.

Aprovvoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



