
	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Prishtina – Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p> 
---	---	--

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 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 19.05.2021, të aplikuesit/subjektit afarist “Buçaj” shpk, me seli në Prishtinë, magj. Prishtinë-Shkup/Graçanicë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste-multifunksionale, në Zonën Industriale në Prishtinë, kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 15.02.2023, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/subjektit afarist “Buçaj” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810535990, dhe me pronar Fatmir Krasniqi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 19.05.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste-multifunksionale, me etazhitet –B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1536-118 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “zonë ekonomike”.

Pronari, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, të përcaktuara me Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, është informuar përmes shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Urban–PZHU” me referencë 04-350/01-83529/21 dt. 12.05.2021, të datës 18.05.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr. 1536-118.....S=10906 m².....”Buçaj” shpk (qira mbajtje për 99 vite).....”tokë ndërtimore”;
- E drejta pronësore-juridike është private (qirambajtje për 99 vite), në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe matjet gjeodezike, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1536-118 ZK Prishtinë, gjendet e ndërtuar një ndërtesë afariste, me etazhitet P+0 dhe me sipërfaqe në bazë S=1305.70 m² dhe katër ndërtesa/objekte montuese;
- Ndërtesa ekzistuese, me etazhitet P+0 është legalizuar në bazë të Vendimit 05 Nr. 356-36399 dt. 17.12.2015, nga Sektori i Legalizimit i kësaj drejtorie, dhe i njëjti ka sipërfaqe të tërësishme prej S=1892.12 m² (1340.92 m² në përdhese, dhe 551.20 m² në kat), dhe është i pozicionuar në pjesën veriperëndimore të kompleksit, kurse pjesa tjetër e kompleksit është e trajtuar për parking, hapësira të gjelbëruara dhe hapësira të lira;
- Qasja në kompleks-parcelë kadastrale është përmes rrugës lokale, të asfaltuar (në anën lindore), e cila rrugë lidhet me rr. “Lidhja e Pejës” (rruga rajonale Prishtinë–Pejë), dhe e njëjta, u shërben për qasje edhe të gjitha komplekseve tjera dhe ndërtesave të realizuara-ekzistuese;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese afariste-komerciale, me etazhitet P+0 deri në P+2;

- Terreni është kryesisht i rrafshët;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste-multifunkionale në Prishtinë, si dhe hapësira tjera përcjellëse, bazuar në kriteret, kushtet dhe parametrat urban të PZHU-së, mbi bazën e dritës së diametrit prej 50m', dhe projekt propozimit, dhe ato janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks, raporti i distancës së ndërtesës nga kufiri i parcelës ndërtimore dhe ndërtesave të rrethinës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera të rregullimit, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht e trajtuar në parcelë ndërtimore/sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë afariste-multifunkionale, është:
 - nr. 1536-118.....S=9519 m²;
Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara për parcela ndërtimore, brenda vijës rregulluese: S=9519 m².
 - Pjesa e parcelës kadastrale nr. 1536-118, e shtrirë jashtë vijës rregulluese të parcelës ndërtimore të trajtuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", e destinuar si rrugë e planifikuar sipas PZHU-së, është me sipërfaqe S=1364 m², ndërsa pjesa e parcelës së njëjtë, me sipërfaqe S=26 m², e cila shtrihet në kuadër të bllokut tjetër, dhe të njëjtat nuk do të trajtohen në këtë fazë të realizimit;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesë afariste-multifunkionale, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë afariste-multifunkionale

Ndërtesë afariste multifunkionale S=15229.80 m² /11422.80 m², mbi tokë+3807.00 m², nën tokë /, Etazhiteti: B+P+2

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë me destinim afarist-komercial, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve, etj, sipas destinimit të përcaktuar me PZHU-në "zonë ekonomike" dhe projekt propozimit;
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së për zonën "zona ekonomike" nuk është i përcaktuar. Etazhiteti është përcaktuar bazuar në rrethinën-diametrin prej 50m', dhe sipas projekt propozimit konceptual, është propozuar dhe miratuar etazhiteti -B+P+2;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHU_së, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=9519x0.4=3807.60 m² / sipas PZHU-së /,
S=3807.60 m² /sipas projekt propozimit/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës kadastrale/parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), sipas paragrafit II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=9519x0.6=5711.40 m² / sipas Vendimit të kryetarit /,
S=3807.00 m² / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale/parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në normat teknike të planifikimit 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 sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=9519x0.4=3807.60 m² (sipas Vendimit të kryetarit);
S=9519x0.3=2855.70 m² (sipas Vendimit të kryetarit);

$S=2855.70+951.19=3806.89 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimi, mbi tokë+kulm i gjelbër /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), për zonën “zona ekonomike” nuk është i përcaktuar sipas PZHU-së, por bazuar në rrethinën–diametrin prej 50m’, dhe projekt propozimin konceptual, ky koeficient është 1.20, në raport me pjesën e parcelës që trajtohet. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.

$S=9519.00 \times 1.20=11422.80 \text{ m}^2$ / lejuar për ndërtim mbi tokë /,

$S=11422.80 \text{ m}^2$, / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e “termoizolimit”, nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës dhe distanca në mes të ndërtesave duhet të jetë sipas Planit Zhvillimor Urban, gjegjësisht distanca minimale nga kufiri i parcelës është $0.5 + 0.75 \times H$, distanca mes ndërtesave të kompleksit $1.0 + 1.5 \times H$, ku H është lartësia maksimale e ndërtesës;
- Qasja në kompleksin me ndërtesë afariste-multifunkionale do të jetë përmes rrugës lokale të asfaltuar (në anën lindore), e cila rrugë lidhet me rr. “Lidhja e Pejës” (rruga rajonale Prishtinë–Pejë), dhe një qasje tjetër përmes rrugës së planifikuar me PZHU-në (në anën perëndimore);
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5.00 m` për rrugë me gjerësi deri në 7.00 m`;
 - jo më pak se 7.50 m` për rrugët me gjerësi 7.00+15.00 m`;
 - jo më pak se 10.00 m` për rrugët me gjerësi mbi 15.00 m`;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 0.30 m;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror, për ndërtesat e restoranteve, kafeneve dhe të përmbajtjeve të tjera të ngjashme 4 VP/ 100 m², ndërtesat administrative (publike) 2 VP/ 100 m², për sipërfaqe më të vogla se 100 m², të sigurohen së paku 2 VP, ndërtesa të tregtisë 4 VP/ 100 m² të hapësirës shitëse, etj.
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos” - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VI. 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, në “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 hapësinor, “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 50 m`, 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 dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për 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 "Organizimi 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;

VII. 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-"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;
- 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

VIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 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, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

IX. Pagesa e taksës 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 dhe bazuar në dokumentacionin 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

X. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y c t i m

Aplikuesi/subjekti afarist “Buçaj” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810535990, dhe me pronar Fatmir Krasniqi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 19.05.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste-multifunkionale, me etazhitet –B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 19.05.2021, dhe kërkesën për plotësim lënde 05 Nr. 350/02-88540/21/1 dt. 14.09.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

Faqe 5 prej 8

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1536-118 ZK Prishtinë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual-“zgjdhja urbane”, hartuar nga kompania projektuese NNSH “Tiki” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me numër unik identifikues 810843913;
- Akti administrativ “Kushte ndërtimore”, 05 Nr. 350-122279 dt. 23.06.2016, lëshuar nga kjo drejtori;
- Shkresa “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, referencë 04-350/01-83529/21 dt. 12.05.202, të datës 18.05.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Akti administrativ “Vendim”, 05 Nr. 356-36399 dt. 17.12.2015, lëshuar nga Sektori i Legalizimit i Drejtorisë së Urbanizmit (kopje);
- Manuali “Situacioni Gjeodezik i parcelës 1536-118”, punuar nga kompania gjeodeete e licencuar “Geo&Land” në Prishtinë, me licencë nr. 5;
- Akti noterial “Autorizim për përfaqësim”, i përfaqësueses së subjektit juridik “LM Consulting” shpk, Merita Krasniqi, si përfaqësuese me autorizim i subjektit juridik “Buçaj” shpk, me seli në Prishtinë, dhënë Leutrim Osmani nga Prishtina, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te notere Merita Kostanica në Prishtinë, Numri Rendor i LRP: 5556/2018 dt. 01.10.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Fatmir Krasniqi, sipas kërkesës së “Buçaj” shpk, nr. 75309/21 dt. 27.04.2021;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit “Buçaj” shpk, me numër unik identifikues 810535990;
- Fotokopja e letërnjoftimit të aplikuesit dhe të të autorizuarit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 19.05.2021 për caktim të kushteve ndërtimore, dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 14.09.2021 për plotësim lënde, dhe të dokumentacionit të prezantuar me kërkesat dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, të dokumentit të planifikimit hapësinor – Plani Zhvillimor Urban, si dhe të projekt propozimit-projektit konceptual me “zgjdhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstatoi se:

Aplikuesi, me kërkesën 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 19.05.2021, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste-multifunkionale, me etazhitet B+P+3, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1536-118 ZK Prishtinë, e cila shtrihet në kuadër Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të paraparë me destinim “zonë ekonomike”.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në 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 01.07.2021, 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 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 15.07.2021. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie, me datë 15.07.2021, ka arritur një letër/shkresë nga UNMIK CMS (Mision Paqeruajtës në Kosovë), e njëjta në gjuhën angleze, dhe duke theksuar se së shpejti do t’ju dërgohet versioni shqip i asaj letre. Letër në fjalë është dërguar përmes kërkesës nr. 05-035/01-81983/22 dt. 14.04.2022, në kuadër të së cilës është kërkuar nga UNMIK që të takohen me përfaqësuesit e kompanisë “Buçaj”shpk dhe të diskutojnë pikat të cilat i kanë kontestuar. Me datë 18.08.2022 përmes emailit zyrtar nga përfaqësues të UNMIK-ut prap kemi pranuar letren me pergjigje nga UNMIK-ut ne lidhje me njoftimin publik :05 Nr. 350/02-88540/21 dt 19.05.2021, duke theksuar se përfaqësuesit e UNMIK- ut dhe Buçajt kanë pasur diskutime të gjata më 13 prill 2022 mbi çështjet që kanë të bëjnë me procesin e lejes së ndërtimit. “Buçajt” i kanë shpjeguar UNMIK- ut se kjo ishte faza e parë e një procesi me dy faza dhe se pas kësaj faze të parë mbeten që të koordinohen dhe të njoftohen për fazën e dytë që është “Leja Ndërtimore” me UNMIK-un.

Në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit urb-arkitektonik të projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, të prezantuar, dhe të Planit Zhvillimor Urban, është konstatuar se janë propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste-multifunkionale, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), koeficienti i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN), vija ndërtimore nga bordura e rrugës së planifikuar me PZHU-në, distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës, etj., të propozuara, janë në harmoni me parametrat e përcaktuar me PZHU-në, ndërsa etazhiteti i propozuar B+P+3, nuk është në harmoni me karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale (sipas analizës së gjendjes faktike), gjegjësisht në kundërshtim me nenin 11 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, ku thuhet se kushtet ndërtimore për kategorinë e I-rë dhe të II-të propozohen me projekt konceptual, duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, në të cilën aplikuesi synon të ndërtojë, sipas nenit 18, paragrafi 1, të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim. Ndërsa, në manualin “Situacioni Gjeodezik i parcelës 1536-118”, të prezantuar, është paraqitur vetëm gjendja faktike e parcelës kadastrale nr. 1536-118 ZK Prishtinë, jo edhe paraqitja e parcelave kadastrale dhe e ndërtesave ekzistuese brenda pesëdhjetë (50) metrash nga vijat kufizuese të parcelës kadastrale për të cilën është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, ashtu siç kërkohet në pikën 5, paragrafi a, i “Shtojca 1”, përkatësisht në nenin 11, pika 1 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.

Andaj, kjo drejtori, me shkresën zyrtare “Kërkesë për plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 19.05.2021, të datës 30.08.2021, ka kërkuar nga aplikuesi, që për vazhdimin e procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore dhe vendosjen e drejtë të kësaj çështjeje, t’i prezantojë kësaj drejtorie, projektin konceptual me përmbajtje të përcaktuar në nenin 6, paragrafi 1 dhe 2, 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, dhe të hartuar në harmoni me parametrat urban të përcaktuar me PZHU-në, me të cilët është informuar përmes shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-83529/21 dt. 12.05.202, të datës 18.05.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, duke përmirësuar edhe vërejtjet dhe kriteret e përcaktuara dhe të përshkruara në shkresën “Mendim nga faza e komunikacionit”, si dhe në rregullativën tjetër ligjore në fuqi, dhe duke i përcaktuar afatin ligjor prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh, për plotësim të dokumentacionit të kërkuar, konform pikës 4, të nenit 21, të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim. Pas pranimit të shkresës në fjalë, aplikuesit me shkresën “Plotësim lënde”, me referencë 05 Nr. 350/02-88540/21/1 dt. 14.09.2021, brenda afatit ligjor të përcaktuar, kanë prezantuar dokumentacionin e kërkuar, përkatësisht projektin konceptual, me propozim zgjidhjen urbane të përmirësuar, duke propozuar etazhitetin B+P+2, në harmoni me etazhitetin e ndërtesave ekzistuese në rrethinë.

Më tutje, pas shqyrtimit të projektit konceptual të prezantuar, analizimit dhe vlerësimit se propozim zgjidhje urbane ka përmbush kriteret urbane të përcaktuara me PZHU-në, përkatësisht është respektuar struktura urbane e PZHU-së, ku thuhet se, citoj: *“Në të gjitha zonat që nuk ka plane rregulluese minimumi i parcelës për aplikim për leje është 30 ari dhe kjo vlen deri në momentin që për atë zonë bëhet plani rregullues urban”*, dhe se ato kushte ndërtimore, të propozuara, janë të bazuara në dritën e diametrit prej pesëdhjetë (50 m) metrave, kjo drejtori vendosi të vazhdojë procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale në trajtim, sipas kësaj kërke.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçe të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Leutrim Osmani me investitor Buçaj shpk., në lagjen Zona Industriale, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-88540/21 dt. 19.05.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese në kuadër të parcelës nr. 1536-117 Zk. Prishtine, për ndërtesën afariste me etazhitet B+P+2, mund të pranohet si e till, marr parasysht

edhe gjendjen faktike të rrugës. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës afariste për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Normave teknike të planifikimit hapësitor", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kycja në rrugën ekzistues duhet të harmonizohet dhe të përshatet me profilin e rrugës dhe në kohën kur realizohet ajo".

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 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 19.01.2023, ka udhëzuar palën që me qëllimit të krijimit të kushteve më të mira të konsiderohet mundësia e ridisejnit të hapësirave të gjelbëra dhe parkingjeve të cilën vërejtje pala e ka marrë parasysh duke e përmirësuar situacionin/zgjidhjen urbane.

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 Hapësitor, 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 kërkesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor 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" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 19.05.2021, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-88540/21 DT. 15.02.2023**

Zyrtari,
Mimoza Borisha Prestreshi



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Nr. i parcelës - 1536 -118

- Sipërfaqja e parcelës- 10,909m²
- Sipërfaqja për ndërtim: 9519m²
- Sipërfaqja për rrugë: 1364m²
- Sipërfaqja e mbetur jasht parcelës 26m²

Sip. e tejuar per ndërtim:

- ISHP - 9519 * 0.4 = 3,807.6m²
- ISHGJ - 9519 * 0.3 = 2,855.7m²
- Në kullm - 9519*0.1 = 951.9 m²

Etazhimi - 2B+P+2

- Sip. ndërtimore mbilokësore - 3,807.6
- *3 = 11,422.8m²
- Sip. ndërtimore nënllokësore - 3,807m²

Projekt:	Objekt Afarist Multifunksional
Lokacion:	Zona industriale - Prishtinë
Investitor:	BUÇAJ SH.P.K
Projekues:	Tiki Design Studio
Faza:	ARKITEKTURA
Projektues:	ID.A Adriatik Bryqori Msc. Arçan Naimina Lama
Periçësia:	Situacioni ngushte
Periçësia:	P - 1:500
Faqja:	08

Tiki Design Studio
 Prishtinë
 info@tiki-kc.com www.tiki-kc.com
 +383 049745883 049 666676