



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, nenit 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-031, dt. 21.06.2016, Udhëzimit Administrativ 06/2017, për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, 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 duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02 – 64159/20 dt. 10.04.2020, të investitorit/pronarit "Albi Commerce" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me përfaqësues Sutki Humolli nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor–projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste – Qendër Tregtare, në bllokun urban "F-18", të tërësisë hapësinore "F" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datën 29.09.2020, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore investitorit/pronarit "Albi Commerce" sh.p.k. me seli në Prishtinë me përfaqësues Sutki Humolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02 – 64159/20 dt. 10.04.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit afarist, "Qendër Tregtare" me etazhitet -3B+P+3 dhe "Business Center" me etazhitet - 4B+S+P+8, (me implementim të arkitekturës së qëndrueshme) në kuadër të bllokun urban "F-18" të tërësisë hapësinore "F" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, me trajtim të parcelave kadastrale nr. 378-2, 378-1, 376-5, 376-6, 376-7, 376-8, 1839-0, 376-2, 376-3, 376-4, 1775-0, ZK Çagllavicë, të cilat parcela janë pjesë e kompleksit të ndërtesave afariste – Qendrës Tregtare "Albi Commerce".

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35 -186850 dt. 02.10.2013, përkatesisht në bllokun urban "F-18", të tërësisë hapësinore "F", i cili bllok është formuar me bashkimin e blloqeve urbane "F-16" dhe "F-17", sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 350/05-0182445/17 dt. 26.07.2017, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Zonë ekonomike". Parcelat e lartcekura përfshihen edhe në Planin Zhvillimor Urban (PZHU), miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim "ndërtim i mesëm mix." dhe "ndërtim i lartë".

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave kadastrale të kompleksit "Albi Commerce", sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planeve urbane, është;

- Sipërfaqja dhe pronar i parcelave kadastrale është:
 - Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave që trajtohen janë: nr. 378-2, 378-1, 376-5, 376-6, 376-7, 376-8, 1839-0, 376-2, 376-3, 376-4, 1775-0, ZK Çagllavicë, me pronar "Albi Commerce" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me përfaqësues Sutki Humolli nga Prishtina;
 - Parcelat kadastrale që shtrihet ndërtesa janë: nr. 378-2 dhe 378-1 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe brenda vijës rregulluese prej $S=3869m^2$;
 - Parcelat kadastrale që shtrihen brenda vijës rregulluese dhe trajtohen për këtë fazë janë: 378-2, 378-1, 1775-0, 376-5, 376-6, 376-7 dhe 376-8 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe totale prej $S=6116m^2$;
 - Parcelat kadastrale që shtrihen jashtë vijës rregulluese dhe trajtohen për këtë fazë janë: 376-2, 376-3, 376-4, 376-5, 376-7, 1775-0, 1839-0 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe totale prej $S=1217m^2$;

- E drejta pronësore - juridike janë private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi lindje-perëndim dhe veir-jug, me disniveli prej ~2.5m;
- Parcelat e lartcekura kanë qasje në rrugën lokale ekzistuese të bllokut e cila rrugë është e planifikuar me planin rregullues;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për realizimin e ndërtimit dhe rregullimin e hapësirës, gjegjësisht ndërtimin e ndërtesës afariste në kuadër të kompleksit të qendrës tregtare "Albi Commerce" sh.p.k., në parcelën ndërtimore "F-18", të tërësisë Urbane "F", me impletim - trajtim të arkitekturës së qëndrueshëm, në ndërtesën e planifikuar dhe ato ekzistuese, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distancë e ndërtesave nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërsi sipas prezantimit grafik të përshkuar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkangjitura këtyre kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuar, për realizimin e kompleksit, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuar, janë:

Parcela:	Sip. Totale	Brenda V.Rregullative	Jashtë V. Rregullative
- nr. 376-5,	me S=632m ²	608m ²	24m ²
- nr. 376-6,	me S=500m ²	489m ²	11m ²
- nr. 376-7,	me S=500m ²	496m ²	4m ²
- nr. 376-8,	me S=500m ²	500m ²	0m ²
- nr. 376-2,	me S=2095m ²	0m ²	216m ²
- nr. 376-3,	me S=500m ²	0m ²	31m ²
- nr. 376-4,	me S=500m ²	0m ²	20m ²
- nr. 378-2,	me S=1262m ²	1018m ²	0m ²
- nr. 378-1,	me S=3831m ²	2851m ²	0m ²
- nr. 1775-0,	me S=793m ²	154m ²	572m ²
S=6116m²		S=1217m²	

- Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të reja kadastrale dhe pjesëve të parcelave brenda dhe jashtë vijës rregulluese që i shtohen kompleksit dhe trajtohen, është $S=6116+1217=7333m^2$;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit të pjesës së bllokut "F-18", planifikohet faza e ndërtimit të ndërtesës afariste – "Qendra Tregtare" dhe "Business Center", me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit):

Qenda Tregtare:

S=15843m² / 9060m² mbi tokë + 6783m² nën tokë/, dhe me etazhitet: 3B+P+3;

Bussines Center:

S=7876m²/5027m² mbi tokë + 2849m² nën tokë/, dhe me etazhitet: 4B+S+P+8;

TOTAL:

S=23719m²/14087m² mbi tokë + 9632m² nën tokë/

- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave, duhet të jetë "Zonë Ekonomike", gjegjësisht hapësira komerciale si dhe hapësira përcjellëse për këtë zonë;
- **Koefficienti i shfrytëzimit të parcelave (ISHP)** sipas kritereve të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" është 40%, dhe kjo sipërfaqe për parcelat e planifikuara brenda vijave rregulluese është:

$S = 6116 \times 0.4 = 2446.4m^2$ / sipas planit rregullues urban /

Me zbatimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për implementimin e arkitekturës së qëndrueshme, në ndërtesat e planifikuar, me etazhitet 3B+P+3 dhe 4B+S+P+8, sipas propozimit të investitorit, atëherë koefficienti i



shfrytëzimit i parcelave kadastrale të kompleksit (ISHP), brenda vijës rregulluese, është max. $40\% + 10\% = 50\%$, dhe kjo sipërfaqe për kompleksin është:
 $S = 6115 \times 0.5 = 3058 \text{m}^2$ / sipas vendimit te lejuara/
 $S = 3001.0$ / sipas projekt propozimit /.

- **Koeficienti i shfrytëzimi të nëntokës (ISHPN)** për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit ose suterenit, lejohet max. 60% dhe kjo sipërfaqe për sipërfaqen e parcelave kadastrale brenda vijave rregullore është:
 $S = 6116 \times 0.6 = 3669.60 \text{m}^2$ / sipas planit rregullues urban /,
 $S = 2922 \text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- **Koeficienti indeksit të sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ)** - në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese (min. 20%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe të organizuara për sport dhe rekreacion, ku kjo sipërfaqe për kompleksin, është:
Kompleksi me ndërtesa afariste – Qendër Tregtare:
 $S = 6116 \times 0.2 = 1223.2 \text{m}^2$ / sipas planit rregullues urban /,
- **Koeficienti i ndërtimit (ISP)** sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është: për “F-16” = 1.8 dhe për “F-17” = 2.0. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim:
100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrume, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

- “F-16” nr. 376-5,	me $S = 632 \text{m}^2 \times 1.8 = 1137.6 \text{m}^2$
- “F-16” nr. 376-6,	me $S = 500 \text{m}^2 \times 1.8 = 900 \text{m}^2$
- “F-16” nr. 376-7,	me $S = 500 \text{m}^2 \times 1.8 = 900 \text{m}^2$
- “F-16” nr. 376-8,	me $S = 500 \text{m}^2 \times 1.8 = 900 \text{m}^2$
- “F-16” nr. 1775-0,	me $S = 484 \text{m}^2 \times 1.8 = 871.2 \text{m}^2$
- “F-16” nr. 376-2,	me $S = 216 \text{m}^2 \times 1.8 = 388.8 \text{m}^2$ (<i>vetëm pjesa jashtë vij. Rregulluese</i>)
- “F-16” nr. 376-3,	me $S = 31 \text{m}^2 \times 1.8 = 55.8 \text{m}^2$ (<i>vetëm pjesa jashtë vij. Rregulluese</i>)
- “F-16” nr. 376-4,	me $S = 20 \text{m}^2 \times 1.8 = 36 \text{m}^2$ (<i>vetëm pjesa jashtë vij. Rregulluese</i>)

$$\text{Total “F-16” : } S = 2883 \text{m}^2 \times 1.8 = 5189.4 \text{m}^2$$

- “F-17” nr. 378-2,	me $S = 1018 \text{m}^2 \times 2.0 = 2036 \text{m}^2$ (<i>vetëm pjesa brenda vij. Rregulluese</i>)
- “F-17” nr. 378-1,	me $S = 2851 \text{m}^2 \times 2.0 = 5702 \text{m}^2$ (<i>vetëm pjesa brenda vij. Rregulluese</i>)
- “F-17” nr. 1775-0,	me $S = 242 \text{m}^2 \times 2.0 = 484 \text{m}^2$ (<i>iterësisht jashtë vij. Rregulluese</i>)
- “F-17” nr. 1839-0,	me $S = 339 \text{m}^2 \times 2.0 = 678 \text{m}^2$ (<i>vetëm jashtë vij. Rregulluese</i>)

$$\text{Total “F-17” : } S = 4450 \text{m}^2 \times 2.0 = 8900 \text{m}^2$$

Bazuar në shtrirjen e parcelave kadastrale të lartcekura në blloqet urbanistike “F-16” dhe “F-17”, sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar është:

$$\text{“F-16” + “F-17” = } 5189.4 \text{m}^2 + 8900 \text{m}^2 = 14089.40 \text{m}^2$$

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, $S = 6116.0 \times 0.2$ (20%) = 1223.20m^2 . Sipas Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, lejohet 1223.20m^2 , ndërsa sipërfaqja e parcelave që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokve urbanistike “F-16” dhe “F-17”, që do të trajtohen 1217.0m^2 , andaj kompensimi me sipërfaqe ndërtimore do të bëhet si në vijim:

- “F-16” nr. 376-5,	me $S = 24 \text{m}^2 \times 1.8 = 43.2 \text{m}^2$
- “F-16” nr. 376-6,	me $S = 11 \text{m}^2 \times 1.8 = 19.8 \text{m}^2$
- “F-16” nr. 376-7,	me $S = 4.0 \text{m}^2 \times 1.8 = 7.2 \text{m}^2$
- “F-16” nr. 376-2,	me $S = 216 \text{m}^2 \times 1.8 = 388.8 \text{m}^2$

- "F-16" nr. 376-3, me S=31m² x 1.8 = 55.8m²
- "F-16" nr. 376-4, me S=20m² x 1.8 = 36m²
- "F-16" nr. 1775-0, me S=393m² x 1.8 = 642.6m²
- "F-17" nr. 1775-0, me S=179m² x 2.0 = 484m²
- "F-17" nr. 1839-0, me S=339m² x 2.0 = 678m²

Andaj, nga sipërfaqja totale e parcelave që shtrihen jashtë vijës rregulluese S=1217.0m², pronari investitori do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej S=2294.2m²:

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H - është lartësia mbi toke e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5 x H ose min. 7.0 m, 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 te banesave, etj);
- Distanca në mes të ndërtesave te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra fasadë anësore) lejohet të jetë 0.6 x H;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në riparcelimin urban "F-6" dhe "F-16" është P+7, kurse për "F-17" është P+6, ku ky etazhitet mund të ndryshojë nëse aplikohet Vendimi 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsyet e 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 përdhesës së ndërtesës nga niveli i terrenit-trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m;
- Qasjet në kompleks të janë nga rrugët e planifikuara, në mes të blloqeve urbane;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, të brendshme, shtigjet, trotuaret, mobiliari urban, etj.;
- Për ndërtesat afariste, të parashishen 20 vendparkime për 1000m² afarizëm (administratë);
- 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 me masa të eficiencës 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;

V. Arkitektura e qëndrueshme – bazuar në pikën 5. Paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për implementimin e arkitekturës së qëndrueshme, duhet të prezantohet projekt/elaboratet përkatëse të zbatimit të kritereve të këtij Vendimi. Në të kundërtën kushtet e përcaktuara në paragrin IV, pika 8 "Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës", nuk do të janë të vlefshme dhe të njejtat do të rishikohen.

VI. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale për janë: nr. 376-2, 376-3, 376-4, 376-5, 376-6, 376-7, 1775-0, 1839-0 ZK Çagllavicë me sipërfaqje totale prej S=1217.0m². Nga kjo rezulton se sipërfaqja totale për shpronësim, pjesë jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshira në rrugët e planifikuara, do të mundësohet me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008. Pasi që sipërfaqja e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik "T3", të Planit Rregullues "Tophane", është 1648m², sipas kalkulimit kjo sipërfaqje e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, S=6116 x 0.2 (20%) = 1223.20m², atëherë, pronarët/investitorë do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore prej S = 2294.20m².

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekur, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit/shpronësimit me koeficient ndërtimi, të pronës private, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes

definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale, 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.

Sipërfaqja definitive e shpronësimit/kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve sipas paragrafit VI. dhe VII. të këtij Vendimi.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit 4 të pikës VI, nga pronarët dhe investitorë, për arsyen ndryshme, do ta obligojë Drejtoren e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale janë: nr. 376-2, 376-3, 376-4, 376-5, 376-6, 376-7, 1775-0, 1839-0 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Blloku urban “T9” të planit rregullues urban “Tophane”, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartësira, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlgimin e përshtuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtoren e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale janë për bllokun urbanistik “F-16” nr. 376-2, 376-3, 376-4, 376-5, 376-6, 376-7, 376-8, 376-9, 376-10, 376-11, 376-12 dhe 376-13 ZK Çagllavicë, dhe përblllokun urbanistik “F-17” janë: nr. 378-2, 378-1 dhe 1839-0 ZK Çagllavicë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartësira sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtoren e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit - “zgjidha urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlgimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbytje 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 i situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlgimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

X. 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, “, “Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”, bazuar në UA 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, dhe të përmbytjeLokacionin 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 rrithinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe ekzistuese, si 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 përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe paralogari 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;
- Projektin e zbatimit të arkitekturës së qëndrushme për ndërtesat ekzistuese dhe ndërtimin e planifikuar.

XI. 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, Mbrotjtes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përbajë:

- 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 përfshirë 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.

XII. Vlerësimi i ndikimit në mjedis – nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor të prezantohet pëlqimi për vlerësimin e ndikimet të projektit/ndërtëses në aspektin mjedisor. Ky pëlqim do të jetë pjesë përbërëse e dokumentacionit ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore;

XIII. Hipoteka - pasi që parcelat kadastrale nr. 378-8, 378-1, 376-5, 376-6, 376-7, 376-8, 1839-0, 376-2, 376-3, 376-4, 1775-0, ZK Çagllavicë janë nën hipotekë, në bazë të Ligjit nr. 03/L-154 për

pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, dhe Ligji për Hipotekë Nr. 2002/4 dt. 15.12.2006, me kërkesë për leje ndërtimi duhet të prezantohet pëlqimi nga banka për të gjitha parcelat me anë të cilit lejon ndërtimin në parcelat përkatëse.

XIV. Vlefshmëria e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkuesit “Albi Commerce” sh.p.k. me seli në Prishtinë, me përfaqësues Sutki Humolli nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02 – 64159/20 dt. 10.04.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste – Qendrës Tregtare, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Me kërkesë, kërkuesit kanë prezantuar:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: kopjet e planit për parcelat kadastrale nr. 378-2, 378-1, 376-5, 376-6, 376-7, 376-8, 1839-0, 376-2, 376-3, 376-4, 1775-0, ZK Çagllavicë;
- Vërtetimin e tatimpaguesit Sytki Tahir Humolli – Albi Commerce, nr. 0246858/17 dt. 03.10.2017;
- **Manualin gjeodezik të bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale** nr. 378-2, 378-1, 376-5, 376-6, 376-7, 376-8, 1839-0, 376-2, 376-3, 376-4, 1775-0, ZK Çagllavicë, të punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K. Mustafa, me numër 09, me datën 23.09.2020;
- “Autorizim” me anë të cilit “Albi Commerce” sh.p.k. me certifikatë të regjistrimit të biznesit me nr. 80014724, me drejtor Sutki Humolli nga Prishtina, autorizon Shabi Ramadani nga Breznica, ta përfaqësoj kompaninë, të vërtetuar te noteri Burim Z. Xhemajli me LRP.Nr. 1247/2017 dt. 20.04.2017;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të “Albi Commerce” sh.p.k nga Prishtina, nr.810443424, me pronar Sutki Humolli nga Prishtina;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë projektuese “AVAA Group” sh.p.k nga Prishtina, me nr.70599473, me pronar Sutki Humolli nga Prishtina;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" dhe projektin ideor të ndërtesës afariste - Qendër Tregtare, të punuar nga kompania projektuese Ndërmarrja për projektim inzhiniering dhe consalting “Puka Design”, me numër të certifikatës 80660642;
- Fotokopjet e letërnjoftimit të autorizuarit dhe pronarit të kompanive;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës me dokumentacionin e prezantuar, konsultimin e arkivit të kësaj drejtorie, lidhur me dosjet e lëndëve për këtë lokacion, dokumentet e planifikimit hapsinor dhe rregullativën ligjore në fuqi, ka konstatuar, se:

- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Perëndim”, konkretisht në blloqet ndërtimore “F6”, “F16-1”, “F17-1”, “F17-2” “F17-3” dhe “F17-4”, ku me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës me nr. 01-350/05-0182445/17 dt. 26.07.2017, është miratuar bashkimi i blloqeve: “F-6”, “F-16” dhe “F-17”, të cilat gjenden në kuadër të Planit Rregullues Urban “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, gjegjësisht bashkimin e këtyre blloqeve të lartcekura në një bllok të vetëm “F-18”;

- Në procedurë të shqyrtimit të kërkesës, investitori “Albi Commerce” shpk, me kërkesën “plotësim lënde” 05 nr. 351/02-64159/20/1 dt. 14.04.2020, i janë drejtuar kësaj drejtorie duke kërkuar ndryshimin e përbajtjes së kërkesën nga ajo e shënuar “leje ndërtimi” në kërkesën 05 Nr. 350/02 – 64159/20 dt. 10.04.2020 atë “Kushte Ndërtimi” të shënuar sipas kërkesës 05 nr. 351/02-64159/20/1 dt. 14.04.2020.

- Po ashtu, në procedurë të shqyrtimit të kërkesës, investitori “Albi Commerce” shpk, me kërkesën “plotësim lënde” 05 nr. 351/02-64159/20/2 dt. 24.06.2020, ka kërkuar plotësimin e lëndës bazë 05 Nr. 350/02 – 64159/20 dt. 10.04.2020, duke ndryshuar dhe plotësuar projektin konceptual të punuar nga kompania projektuese “Puka Design”.

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane nga investitori, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori,

me ç ‘rast i njëti ka konstatuar si në vijim: “ *Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Albi Commerce, ne lagjen Prishtina e re, Zona Perëndim, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-64159/20 dt.10.04.2020, kyçja për automjete për hapësirën e vendparkimeve prej 181 vendparkime për objektin e propozuar, në rrugë të planifikuar me profil 8b-8b, dhe kyçja e rrugës interne për garazhet nëntokësore për ndërtesën afariste te propozuar, mund të pranohet si e till, marr parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar, shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara, si dhe ndërtesën afariste. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Normave teknike të planifikimit hapësinor”, dhe të arrihen kushtet e shkueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. 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. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesës afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.* ”

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të planeve urbane për hapsirën ku gjendet lokacioni, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative dhe konstatimeve të lartcekura konstatoi se, bazuar në kriteret e Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” dhe nenin 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënim i përkohës së kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, është vendosur njofitimit publike nga data 08.05.2020 deri 23.05.2020, dhe nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore përcaktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

Shtojcë: Dispozita urbanistike - "zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali i bashkaimit dhe narjes së parcelave të trajtuar i punuar nga gjeodeti i licencuar;

Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtore 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 – MEA-ja.

I dorëzohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës, kësaj Drejtore dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 64159/20 DT. 29.09.2020**

Zyrtari,
Zejnulla Rexhepi

U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





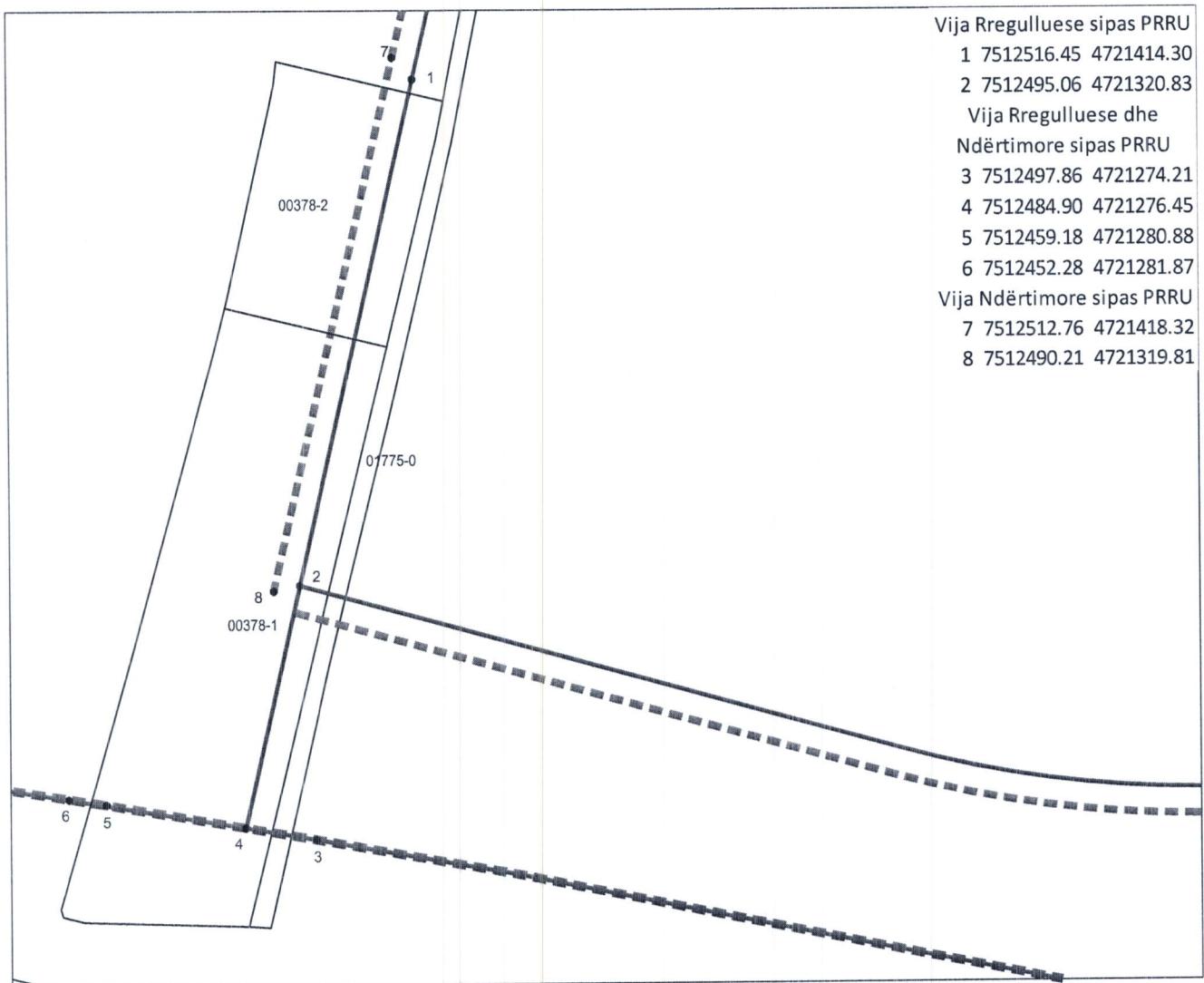
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

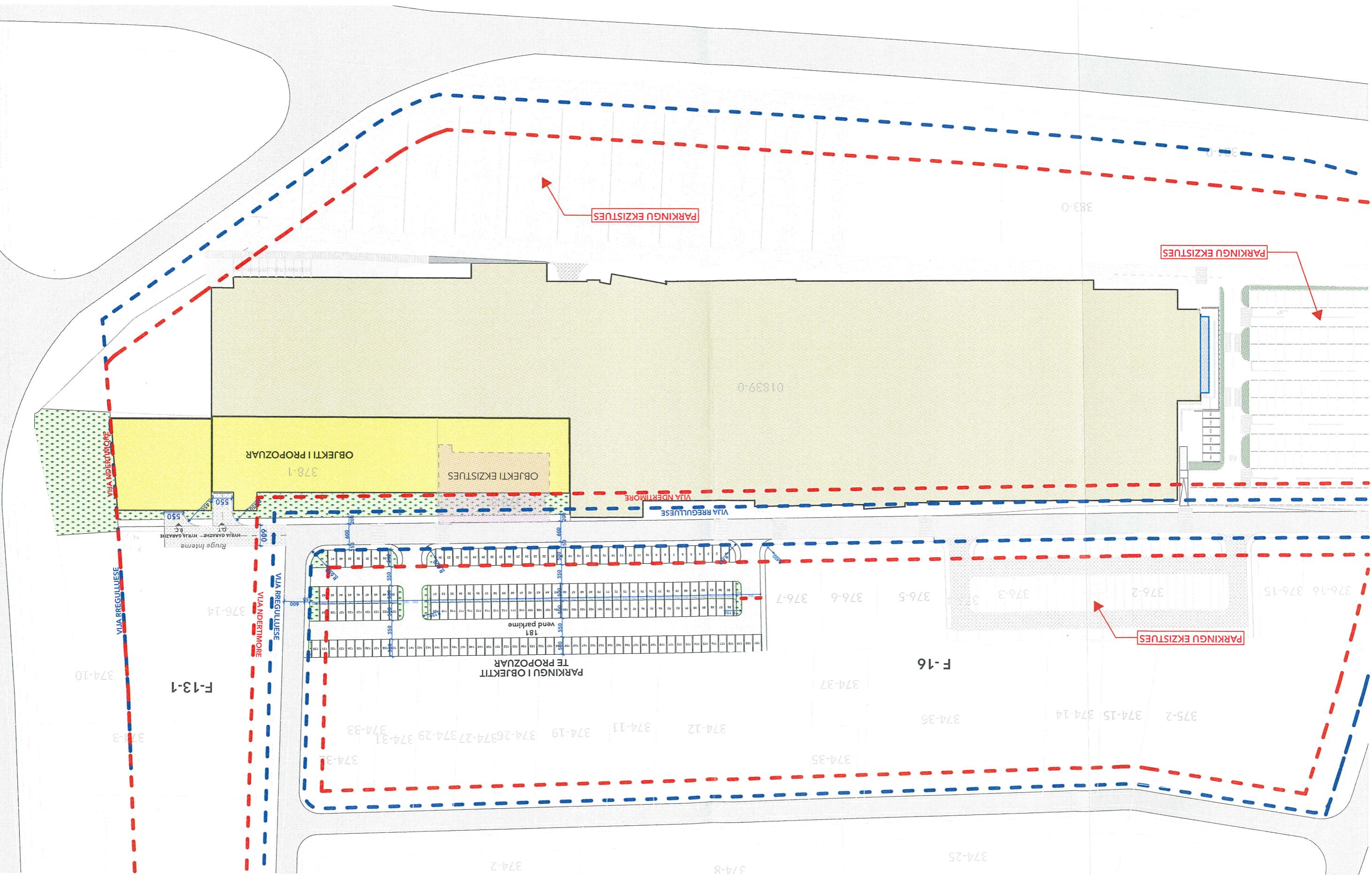


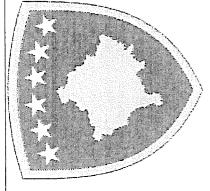
Legjenda:

Punoi:
Kushtrim Domaneku _____

Prishtinë: 29.09.2020

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada-Government
Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCJA KOSOVA/CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

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

Nr.	Y	X	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X
1	7512501.913	4721646.521	47	7512584.148	4721527.113	93	7512500.373	4721305.955
2	7512522.303	4721647.250	48	7512581.780	4721515.840	94	7512512.314	4721354.203
3	7512542.823	4721644.199	49	7512580.908	4721511.674	95	7512514.834	4721364.952
4	7512571.342	4721651.829	50	7512549.699	4721518.654	96	7512523.695	4721402.670
5	7512561.011	4721597.811	51	7512550.979	4721522.594	97	7512525.066	4721409.660
6	7512554.690	4721575.190	52	7512547.420	4721507.190	98	7512532.977	4721449.898
7	7512548.720	4721548.833	53	7512578.590	4721500.530	99	7512539.977	4721483.426
8	7512544.579	4721524.264	54	7512576.147	4721488.955	100	7512536.208	4721483.426
9	7512536.678	4721483.756	55	7512574.387	4721480.905	101	7512536.419	4721498.222
10	7512530.127	4721450.618	56	7512543.598	4721487.796	102	7512511.574	4721365.652
11	7512526.076	4721430.169	57	7512546.658	4721503.275	103	7512511.443	4721365.117
12	7512524.396	4721421.679	58	7512540.507	4721472.167	104	7512485.321	4721258.028
13	7512522.156	4721410.350	59	7512573.760	4721478.420	105	7512451.012	4721260.089
14	7512520.755	4721403.290	60	7512570.387	4721465.336	106	7512450.670	4721261.460
15	7512520.528	4721402.436	61	7512570.047	4721463.016	107	7512493.271	4721275.003
16	7512490.102	4721409.708	62	7512567.546	4721449.627	108	7512455.192	4721259.019
17	7512488.570	4721410.070	63	7512561.020	4721419.100	109	7512457.796	4721498.5
18	7512479.350	4721373.010	64	7512560.705	4721417.698	110	7512577.697	4721496.335
19	7512462.300	4721304.400	65	7512531.377	4721456.388	111	7512546.558	4721351.12
20	7512450.060	4721262.480	66	7512531.046	4721440.438	112	7512557.247	4721591.524
21	7512430.840	4721264.890	67	7512566.060	4721442.517	113	7512567.218	4721633.618
22	7512415.800	4721341.080	68	7512561.295	4721401.539	114	7512547.208	4721548.653
23	7512415.000	4721344.170	69	7512560.705	4721417.698	115	7512555.696	4721498.367
24	7512420.246	4721359.905	70	7512527.335	4721408.150	116	7512539.387	4721497.647
25	7512433.317	4721401.513	71	7512557.265	4721442.517	117	7512540.949	4721496.666
26	7512440.767	4721426.492	72	7512524.175	4721392.011	118	7512528.318	4721441.486
27	7512447.328	4721448.751	73	7512526.645	4721402.100	119	7512531.995	4721319.395
28	7512456.269	4721447.689	74	7512553.478	4721392.628	120	7512503.482	4721318.518
29	7512459.869	4721491.139	75	7512553.920	4721385.300	121	7512540.96	4721472.065
30	7512462.739	4721501.088	76	7512524.175	4721392.011	122	7512544.514	4721487.591
31	7512473.711	4721541.906	77	7512526.645	4721362.500	123	7512548.927	4721506.868
32	7512487.002	4721589.043	78	7512520.295	4721376.161	124	7512551.531	4721518.244
33	7512576.900	4721629.520	79	7512550.034	4721369.391	125	7512554.998	4721533.39
34	7512605.070	4721618.140	80	7512551.460	4721373.890	126	7512540.96	4721472.065
35	7512600.920	4721601.560	81	7512549.010	4721362.500	127	7512561.225	4721560.594
36	7512570.540	4721608.390	82	7512547.084	4721353.676	128	7512569.448	4721595.31
37	7512566.870	4721596.200	83	7512516.484	4721335.350	129	7512557.413	4721456.57
38	7512566.770	4721595.880	84	7512506.032	4721317.815	130	7512536.109	4721309.550
39	7512597.940	4721589.240	85	7512536.109	4721309.550	131	7512561.225	4721560.594
40	7512596.770	4721584.280	86	7512538.552	4721320.207	132	7512569.448	4721595.31
41	7512591.379	4721560.771	87	7512542.740	4721335.350	133	7512557.413	4721456.57
42	7512560.010	4721571.930	88	7512545.333	4721345.432	134	7512557.413	4721456.57
43	7512554.580	4721547.530	89	7512491.311	4721257.748	135	7512489.311	4721257.748
44	7512552.350	4721533.960	90	7512489.311	4721257.748	136	7512492.470	4721264.393
45	7512587.899	4721544.572	91	7512492.470	4721264.393	137	7512493.311	4721274.624
46	7512584.578	4721529.103	92	7512495.472	4721274.624	138	7512495.472	4721274.624

