



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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-118370/22 dt. 27.05.2022, të pronarit, Shaip Stublla nga fshati Herticë, Komuna e Podujevës, magj. Prishtinë-Podujevë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste – Showroom me depo, në Bërnice të Epërme, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 24.06.2022, merr këtë:

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

**I. Caktohen kushtet ndërtimore** pronarit Shaip Stublla nga fshati Herticë, Komuna e Podujevës, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-118370/22 dt. 27.05.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste – Showroom me depo me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale 32-2 ZK Bërnice e Epërme.

**II. Lokacioni** i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim "Zonë Ekonomike".

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes "Informatë nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU-së", me nr. referencë: 04-350/01-272667/21 dt. 20.10.2021, të datës 17.12.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe lloji i shfrytëzimit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 32-2 ZK Bërnice e Epërme..... me  $S=2500\text{ m}^2$ ,.... me pronar Shaip Stublla,..... "Tokë bujqësore – Arë e klasës 2";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësise kadastrale;
- Parcela për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit është e zbrazët dhe nuk ka ndërtesë të ndërtuar në të.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Tereni është me pjerrtësi në drejtimin lindje me disnivel ~2.00m;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës nacionale N25 drejtimi Prishtinë – Podujevë,, dhe e njëjta, shërben për qasje në ndërtesën e planifikuar të realizohet;

- Në kuadër të perimetrit prej 50 m<sup>2</sup> të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, dhe përgjatë rrugës nacionale ndërtesa kryesisht afarizëm.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, për realizimin/ndërtimin ndërtesës afariste – Showroom me depo, 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<sup>2</sup>, dhe projekt propozimit, dhe ato janë:**

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhitei i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni”, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është “Zonë Ekonomike”;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës afariste – Showroom, është:
  - nr.32-2, me  $S = 2500 \text{ m}^2$
  - **Sipërfaqe total  $S = 2500 \text{ m}^2$**
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 32-2 ZK Bërnice e Epërme, planifikohet ndërtimi i ndërtesës afariste Showroom me depo, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
  - Ndërtesë afariste - Showroom me depo
  - $S = 3994.30 \text{ m}^2 / 3003.90 \text{ m}^2$  sipërfaqe mbi tokë dhe  $990.40 \text{ m}^2$  sipërfaqe nën tokë/  
Etazhitet: **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;
- Etazhitei maksimal i lejuar sipas PZHU-së për zonën “zona ekonomike” nuk është i përcaktuar. Etazhitei është përcaktuar bazuar në rrethinën–diametrin prej 50m<sup>2</sup>, dhe sipas projekt propozimit konceptual, është propozuar dhe miratuar etazhitei -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:
  - Ndërtesë afariste - Showroom me depo
  - $S = 2,500 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 1,000 \text{ m}^2 /$  lejuar sipas PZHU-së,
  - $S = 999.90 \text{ m}^2; / 39.99 \%$  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:
  - $S = 2,500 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 1,500 \text{ m}^2 /$  lejuar sipas Vendimit të kryetarit /,
  - $S = 990.40 \text{ m}^2 / 39.62 \%$  sipas 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:
  - $S = 2,500 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 1,000 \text{ m}^2 /$  sipas Vendimit të Kryetarit.
  - $S = 2,500 \text{ m}^2 \times 0.30 (30\%) = 750 \text{ m}^2 /$  sipas Vendimit të Kryetarit.
  - $S = 953.00 \text{ m}^2 + 1083.10 /$  sipas projekt propozimit, mbi tokë+kulm i gjelbër /.
- Koeficienti i ndërtimit – ISHN, bazuar në shtrirjen e parcelës kadastrale sipas PZHU-së për zonën ekonomike nuk është i përcaktuar. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet

ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:

-  $S=3,003.90 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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;
- Ngritja e nivelit të përdhesisë së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.1.2m;
- Qasja të parcela kadastrale nr. 32-2, është përmes rrugës *nacionale N25 drejtimi Prishtinë – Podujevë*, me gjendje faktike rrugë e asfaltuar, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";
- 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  $0.5 \div 0.75 \times H$ , distanca mes ndërtesave të kompleksit  $1.0 \div 1.5 \times H$ , ku H është lartësia maksimale e ndërtesës;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
  - jo më pak se 5 m' për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
  - jo më pak se 7.5 m' për rrugët me gjerësi 7÷15 m;
  - jo më pak se 10 m' për rrugët me gjerësi mbi 15 m;
- Vendparkimet të sigurohen sipas normave teknike të planifikimit hapësinor, gjegjësisht një (1) vendparkingje për çdo  $100\text{m}^2$ , të bruto sipërfaqes se ndërtuar (BSN), ndërtim për ndërtesë depo dhe katër (4) vendparkingje për çdo  $100\text{m}^2$  të bruto sipërfaqes se ndërtuar (BSN), ndërtim për ndërtesa e tregtisë. Parkimi i jashtëm të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- 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 parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave 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 derdhet 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** - 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 kyçje 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).

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

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 rrënimimi 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 dymave 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 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 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;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

**VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale** – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual – depo të materialit ndërtimor dhe zyre administrative, 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. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri**, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e “Deklaratë” për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke 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.

**IX. Me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore**, aplikuesi duhet të dorëzojë:

1. **Pëlqimin nga pronari i parcelës kadastrale nr. 32-1 ZK Bërnice e Epërme**. – meqenëse sipas situacionit – “Situacioni i ngushtë”ndërtimin e ndërtesës afariste – Showroom me depo është planifikuar të pozicionohet në distancë prej 1.21, nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 32-1 ZK Bërnice e Epërme.
2. **Të sigurojnë Pëlqimin për qasje në rrugën Nacionale nga MMPHI**; - Duke u bazuar në Nenit 21, të Ligjit 04/L-174 Për Planifikim Hapësinorë, konkretisht pika 6, në cilën citohet: “Kushtet ndërtimore duhet të kërkojnë bazë ligjore të drejtës për qasje nga parcela kadastrale në rrugë publike”, të prezantohet Pëlqimi për qasje në rrugën Nacionale N25 drejtimi Prishtinë – Podujevë nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës.

**X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr 32-2 ZK Bërnice e Epërme, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 3”, kërkoheq 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S= 2500 m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin 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.

**XI. 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 dhënie 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. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

**XII. Pagesa e taksës administrative** për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores 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 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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

### **A r s y e t i m**

Aplikuesi/Pronari, Shaip Stublla nga fshati Herticë, Komuna e Podujevës, me kërkesën 05 nr. 350/02-118370/22 dt.27.05.2022, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste – Showroom me depo me etazhitet B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-118370/22 dt.27.05.2022, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 32-2, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914013-00032-2 ZK Bërnice e Epërme me pronar Shaip Stublla, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shaip (Shaban) Stublla nr. 107725/22, dt. 17.05.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Shaip (Shaban) Stublla;
- Shkresën “Informuar nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU”, me referencë 04-350/01-272667/21 dt. 20.10.2021. të datës 17.12.2021 të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Aktin noterial “Autorizim i Përgjithshëm” i pronarit Shaip Stublla nga fshati Herticë, Komuna e Podujevës, dhenë z.Ramiz Ajupi nga Zym, për përfaqësim pranë të gjitha organeve shtetërore të Republikës së Kosovës, i përpiluar dhe noterizuar te noter Valbona Y.Murtezi Bytuqi, rr “Bill Clinton” Nr. 61 në Prishtina, LRP.nr. 6582/2021 dt. 25.11.2021; (kopje);
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 32-2 ZK Bërnice e Epërme, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me numër. të licencës 125.
- Foto të lokacionit.
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës afariste, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “R Architects” shpk, nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810973653;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-118370/22 dt. 27.05.2022, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, nr. 32-2 ZK Bërnice e Epërme, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, S= 2500 m<sup>2</sup>, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë “Zonë Ekonomike”. i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 04-350/01-272667/21 dt. 20.10.2021, të datës 17.12.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Pas pranimit të kërkesës dhe analizimit të Plani i situacionit, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2, të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 06.05.2022, 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 vazhduar të qëndrojë deri me datën 20.06.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, konkretisht dispozitat për zbatim të tij dhe bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet "Zonë Ekonomike", ku lejohet ndërtimi i ndërtesës, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.4 dhe me koeficienti i ndërtimit – ISHN, bazuar në shtrirjen e parcelës kadastrale sipas PZHU-së për zonën ekonomike nuk është përcaktuar, në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është 1÷1.5H, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht 0.5÷0.75H, të cilat distanca dhe kriteret duhet të respektohen edhe në Plani i situacionit të prezantuar.

Duke u bazuar në nenin 21 pika 6 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, ku thuhet se duhet të sigurohet baza ligjore e së drejtës për qasje nga parcelat kadastrale në rrugë publike, sipas projekt propozimit, kjo qasje është siguruar përmes rrugës *nacionale N25 drejtimi Prishtinë – Podujevë*, e cila duhet të sigurohet pëlqim nga MMPHI për qasje në rrugë.

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 kycje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Shaip Stublla, në Bërnice të epërme, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-118370/22 dt.27.05.2022, për kycjen e automjeteve në rrugën ekzistuese nacionale N25 drejtimi Prishtinë – Podujevë, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve dhe rrugëve qarkulluese për ndërtesën afariste me etazhitet B+P+2 mund të pranohet si e tillë. Hyrje - daljet e automjeteve nga vendparkimet e garazhës së ndërtesës janë të parapara të funksionojnë përmes rregullimit alternativë me semafora.*

*Me qenëse rruga nacionale N25, është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi rrugët nr.2003/11 dhe UA. 09.2015 "Për kycje ne rrugët nacionale dhe rajonale", duhet të sigurohet pëlqimi për kycje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri.*

*Kycja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes dhe në kohën kur realizohet ajo."*

Andaj si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartë shënuara, në dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", kjo Drejtori, ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret dhe është 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 Situacionit**

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo 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/Investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-118370/22 dt. 27.05.2022, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**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. 350/02-118370/22 DT.24.06.2022**

Zyrtari,  
Ardian Zymeri



u.d Udhëheqëse e Sektorit,  
Nazife Krasniqi



Drejtor i Drejtorisë,  
Arber Sadiki





REFERENCA NE PLAN:



ARCHITECTS	sh.p.s. prishine
ARKITEKTURA	Prigra labor
"HERTA - Center"	
Elaboret: B + P + 2	Numri Kasearri: 00032-2
EMERTIMI FLETES	
Situacioni i ngushtë	
Projekues: Bunko AJUPI	Data: 2008/2022
KLIENTE: NENSHKRIIMI	AZ: 06
Shahin Shushita	Bunko AJUPI

