



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 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 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. 350/02–23281/21 dt. 04.02.2021, të pronarëve/Investitor: Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi, Rr.Kadri Zeka, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit të Qendrës Tregtare me Afarizëm dhe ndërtesë Hotelerie, në kuadër të bllokut urban “F18”, të tërësisë hapësinore “F” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 01.12.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE pronarëve/Investitor: Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi, me adresë në Rr. Kadri Zeka, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02–23281/21 dt. 04.02.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave/ Qendër Tregtare me Afarizëm/ “Objekti 1” ,me etazhitet 3B+S+P+5, “Objekti 2”, me etazhitet 4B+P+5 dhe Ndërtesë Hotelerie/me etazhitet të ndryshueshëm deri në 5B+P+5, në kuadër të bllokut urban “F18”, të tërësisë hapësinore “F” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.383-0; 384-0 dhe 385-0, ZK. Çagllavicë.

II. LOKACIONI i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas projekt propozimit/Plani i situacionit-“zgjidhjes urbane” të prezantuar dhe bazuar në riparcelimin nga plani rregullues, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore”, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për “ndërtesa ekonomike/afariste dhe, Vendimit për bashkimin e blloqeve “F-6”, “F16” “F-17”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore” me 01 Nr.350/05-0182445/17 dt.26.07.2017. Pronarët dhe investitori, përmes shkresës “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore” në Prishtinë, me referencë 04-350/01-94240/21 dt.26.05.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

III.GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit/parcelave të lartcekura, sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 383-0, ZK. Çagllavicë, me S=2869m², Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi, “Arë e klasës 4”;
 - nr. 384-0, ZK. Çagllavicë, me S=804m², Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi, “Arë e klasës 4”;
 - nr. 385-0, ZK. Çagllavicë, me S=5227m², Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi, “Arë e klasës 4”.
- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale, dhe është tokë e ndërtuar, me kycje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, ka një ndërtesë ekzistuese “pike e furnizimit me derivate”, me etazhitet B+P;
- Terreni është relativisht i pjerrët;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartshënuara, është përmes rrugës magjistrale N2, drejtimi Ferizaj-Prishtinë , sipas Pëlqimit Nr.317 dt.25.05.2006, të dhënë nga Ministria e Transportit dhe Postë

IV. Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit të qendrës tregtare dhe ndërtesë hotelierike, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar, si në vijim: në kuadër të bllokut urban "F17", janë planifikuar gjithsejtë – Qendra Tregtare "Objekti 1" dhe "Objekti 2" si dhe "Hoteli", me sipërfaqe të përgjithshme brenda vijës rregulluese $S=6,590m^2$, bazuar në manualin e ndarjes $209m^2$ jashtë vijës rregulluese, gjegjësisht në rrugët e planifikuar (bazuar në sipërfaqet e përcaktuara në certifikatën e njësisë kadastrale, projektin konceptual - "zgjidhja urbane" dhe në manualin e ndarjes) dhe $2101m^2$ jashtë vijës së riparcelimit të blloqeve.

V. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, dhe realizimin/ndërtimin e kompleksit të qendrës tregtare dhe hotelit, në parcelën ndërtimore në kuadër të pjesës së bllokut urban "F17" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore" në Prishtinë, bazuar në parametrat, kriteret dhe rregullat urbane, të dokumenteve të planifikimit hapësinor-Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore", dhe rregullativës ligjore në fuqi, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-"zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "F17", për realizimin/ndërtimin e kompleksit të qendrës tregtare dhe hotelit, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara **brenda vijës rregulluese**, janë:

— nr. 00383-0, ZK. Çagllavicë, me $S=1724m^2$, me pronar: Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi me kualitet të tokës "Arë e klasës 4";

— nr. 00384-0, ZK.Çagllavicë, me $S=472m^2$, me pronar:Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi me kualitet të tokës "Arë e klasës 4";

— nr. 00385-0, ZK.Çagllavicë, me $S=4394m^2$, me pronar:Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi me kualitet të tokës "Arë e klasës 4";

Totali i sipërfaqeve ndërtimore brenda vijës rregulluese është $S=6590m^2$;

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e planifikuara në rrugë të planifikuar me planin rregullues dhe pjesë të parcelave me mundësi të trajtimit brenda riparcelimit sipas bllokut urban "F17" për realizimin e kompleksit me ndërtesa afariste, konkretisht parcelat kadastrale **jashtë vijës rregulluese dhe riparcelimit, sipas planit** janë me sipërfaqe të përgjithshme $S=2310m^2$;
- Pjesë të parcelës kadastrale nr. 00384-0, ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=209 m^2$; që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "F17", gjegjësisht në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë dhe gjelbërim të planifikuar sipas planit rregullues, si dhe pjesët tjera të parcelave që kanë mbetur jashtë vijës së riparcelimit, por brenda vijës rregulluese, do të trajtohen sipas kriterëve të planit, përkatësisht do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore, sipas kërkesës së palëve, në zhvillimet e ardhshme, duke transferuar të drejtën ndërtimore brenda bllokut urban "F18", konform dispozitive ligjore të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-185483 dt. 14.08.2015, për transferimin e së drejtës ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "F18", të tërësisë hapësinore "F" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore", planifikohet të ndërtohet kompleksi i qendrës tregtare dhe hotelit, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi i qendrës tregtare dhe hotelit – Objekti 1, 2 & Hoteli

Objekti "1" - $S=11,896.85 m^2 / 6,621.75 m^2$, mbi tokë + $5,275.10m^2$, nën tokë /, Etazhitet: 3B+S+P+5

Objekti "2" – $S=8,679.75 m^2 / 4,501.25 m^2$, mbi tokë + $4,178.50 m^2$, nën tokë /, Etazhitet: 4B+P+5

Hoteli – $S=4,007.25 m^2 / 2,033.35 m^2$, mbi tokë + $1973.90 m^2$, nën tokë /, Etazhitet: 5B+P+5

Sipërfaqja e përgjithshme: $S= 24,583.85 m^2 / 13,156.35 m^2$, mbi tokë+ $11,427.50 m^2$, nën tokë/.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhese ose suteranit, 40% është në nivel të dy etazheve max. $h=9m$, ISHP për etazhet tjera 35%, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore” dhe sipas projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=6,590 \times 0.4 = 2,636.00 \text{ m}^2$ / $S=6,590 \times 0.35 = 2,306.5m$ /lejuar sipas PRRU-së; $S=2,626.41m^2$ dhe $/S=2,298.97m^2/$ sipas projekt propozimit ;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore nëntokësore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.60 (60 %), bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=6,590 \times 0.6 = 3,954.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit / sipas projekt propozimi/3083.86m²;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar 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 grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=6,590 \times 0.4 = 2,636.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit / e planifikuar me projekt propozim është 2,636.00m² nga kjo 30% në nivelin e tokës dhe 10% në nivelin e Kulmit. Bazuar në kërkesën e palës është miratuar sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës me 30%, me aplikimin e kulmeve të gjelbërta (me implementim të arkitekturës së qëndrueshme);
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore”, për bllokun urban “F17”, është 2.0. 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 - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=6,590 \times 2.0 = 13,180.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRRU-së
 $S=13,156.35 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë me ekonomik-afarizëm/hotel (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “F18” të tërësisë hapësinore “F” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore”, është P+6 . Ndërsa, etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është 5B+S+P+5;
- Bazuar në kriteret e PRRU-së, distanca minimale ballore mes ndërtesave 1.0H, ku H-ja është lartësia e ndërtesës, distanca min, e kombinuar në mes të ndërtesave 0.6H,mes ndërtesës dhe kufirit të parcelës fqinje 0.5H dhe min 7m’ pa ndriçim primar;
Distanca nga rruga magjistrale Prishtinë –Shkup, duhet të planifikohen bazuar në Ligjin Nr. 03/L-120, Për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Për Rrugë Nr. 2003/11 dhe UA 09/2015,për kyçje në rrugët nacionale dhe rajonale. Në hapësirën e përcaktuar për Brez mbrojtës rrugor askush nuk mund të ndërtoj objekte, rezidenca, zyra, puse, gropa septike, transmetues elektrik dhe instalime të ngjashme që mund të dëmtojnë rrugët publike brenda distancës prej 20 metra nga rrugët magjistrale;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit të jetë max.1.20m;
- Të respektohet vija ndërtimore e përcaktuar me koordinata nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”;
- Qasjet në kompleks mund të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, me plotësimin dhe ndryshimin e këtij vendimi, nëse inkorporohen parcela të reja brenda zgjidhjes urbane në procedurën e lejes ndërtimore, ndërsa sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane, kërkohet Pëlqim nga MMPHI-ja;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, mobiliar urban, etj. 40VP/1000m² për sipërfaqe bruto për shitore, banka posta dhe përmbajtje të ngjashme, 20VP/1000m² për sipërfaqe bruto afarizëm/;
Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;

bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore".

VI. NDARJA/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 00383-0, 00384-0 dhe 00385-0, ZK.Çagllavicë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelave ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. 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.

IX. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- 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, mobiliarin 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;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI. **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.

XII. **MARRËVESHJA PËR INFRASTRUKTURË** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për 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/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të

- 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).

XIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE- meqenëse parcelat kadastrale nr. 00383-0, 00384-0 dhe 00385-0, ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe $S=472+1724+1969+2425=6590$ m². 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.

XIV. 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” 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 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 rrënimin.

XV. Vërejtje:

- Konfirmimi i lejimit të kyçjes në Rrugën Magjistrale, nga Departamenti përkatës i Ministrisë së Infrastrukturës, sipas Pëlqimit Nr.317 dt.25.05.2006, të dhënë nga Ministria e Transportit dhe Postë Telekomunikacionit të Kosovës për Pikë e shitjes së karburanteve, market dhe restaurant, njëkohësisht Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndimore” ka planifikuar dhe përcaktuar me koordinata vijën rregulluese dhe vijën ndërtimore nga magjistrallja N-2, bazuar në planin rregullues kjo drejtori ka trajtuar dhe miratuar kushtet ndërtimore për kompleksin:

- Në procedurën e lejimit të ndërtimit të prezantohet Pëlqimi nga Komponentët e hipotekës të parcelave kadastrale /Pengmarrësi TEB SH.A.

Mos zbatimi i këtyre vërejtjeve për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikoj apo edhe revokoj vendimin e këtyre kushteve ndërtimore.

XVI. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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

Aplikuesit/pronarët Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi, Rr.Kadri Zeka, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-23281/21 dt. 04.02.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për

hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit të Ndërtesave/ Qendër Tregtare me Afarizëm/ "Objekti 1", me etazhitet 3B+S+P+5, "Objekti 2", me etazhitet 4B+P+5 dhe Ndërtesë Hotelerie/me etazhitet të ndryshueshëm deri në 5B+P+5, në kuadër të bllokut urban "F18", të tërësisë hapësinore "F" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore" në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02–23281/21 dt. 04.02.2021 dhe plotësim lënde 05 Nr. 350/02–23281/21/1 dt. 16.06.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Certifikatat e njësive kadastrale dhe kopjet e planit të parcelave nr. 00383-0, nr. 00384-0, nr. 00385-0, ZK.Çagllavicë, me pronar:Ramadan, Aziz dhe Valon Azizi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës
- Projektin konceptual- "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese "LSN+Partners"Sh.p.k., me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 811425067;
- Shkresën "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Perëndimore", me referencë 04-350/01-94240/21 dt.26.05.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin "Situacion i gjendjes faktike", punuar nga gjeodet i licencuar Ibrahim Jonuzi, me licencë nr. 105;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Valon Azizi, Ramadan Azizi, Aziz Azizi me nr.126070/21 dt.01.07.2021, lëshuar nga KP;
- Pëlqimin Nr.317 dt.25.05.2006, të dhënë nga Ministria e Transportit dhe Postë Telekomunikacionit të Kosovës për Pikë e shitjes së karburanteve, market dhe restaurant;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "LSN+Partners"Sh.p.k., me numër unik identifikues 811425067;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të bashkëpronarëve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02–23281/21 dt. 04.02.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor – Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore" në Prishtinë ,në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstaton se:

Drejtoria e Urbanizmit, ka pranuar kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për lejimin e ndërtimit të Kompleksit të ndërtesave/ Qendër Tregtare me Afarizëm/ dhe Ndërtesë Hotelerie, në kuadër të bllokut urban "F17", të tërësisë hapësinore "F" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore" në Prishtinë , në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.383-0; 384-0 dhe 385-0, ZK. Çagllavicë, duke prezantuar dokumentacionin përcjellës, dëshmitë e pronësisë së parcelave, projektin konceptual dhe situacionin e zgjidhjes urbane për këto parcela kadastrale.

Në procedurë të shqyrtimit kjo drejtori konstaton se ndërtesat e planifikuara dhe pjesë të parcelave kadastrale nr.383-0; 384-0 dhe 385-0, ZK. Çagllavicë, përfshihen në kuadër bllokut urban "F17", të tërësisë hapësinore "F" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore" në Prishtinë, gjegjësisht zonë me destinim për objekte ekonomike (objekte për tregti dhe afarizëm, objekte turistike/hotelerie, depo etj), destinim ky edhe i synuar nga kërkuuesit / pronarët e parcelave kadastrale.

Pas analizës së projekt propozimit të prezantuar me anë të kërkesës dhe 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 11.11.2021, 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 25.11.2021. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

respektuar kriteret e riparcelimit dhe ka respektuar kriterin e distancës në pjesë të magjistrale siç kërkohet me Ligjin për Rrugë, mirëpo pasi që qasja bëhet nga magjistralla N2 dhe Pëlqimi Nr.317 dt.25.05.2006, i dhënë nga Ministria e Transportit dhe Postë Telekomunikacionit të Kosovës për ndërtesën "Pikë e shitjes së karburanteve", nuk mund të vlej për ndërtesat e planifikuara në parcelat e njëjta por me destinim tjetër, atëherë u dha vërejtje se konform planifikimeve të reja duhet të konfirmohet edhe një herë Pëlqimi nga Departamenti përkatës i Ministrisë së Infrastrukturës. Gjithashtu pasi parcelat kadastrale janë të hipotekuara, u kërkua që për vazhdimin e procedurave për pajisje me leje ndërtimore duhet të prezantohet edhe pëlqimi nga pengmarrësi në këtë rast nga TEB BANK SH.A.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, është konstatuar se zgjidhja e brendshme e vend parkingjeve sipas prezantimit në situacionin dhe qarkullimin një kahorë për automjete, për ndërtesat afariste Objekti 1 me etazhitet 3B+S+P+5, Objekti 2 me etazhitet 4B+P+5 dhe objekti hotelierisë me etazhitet 5B+P+5, mund të pranohet si i tillë, ndërsa qasja në rrugën nacionale N2, është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës dhe bazuar në Ligjin mbi rrugët Nr.2003/11 dhe UA. 09.2015, për kyçje në rrugët nacionale dhe rajonale, duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr. 1741-0, ZK Çagllavicë.

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 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-23281/21 dt. 04.02.2021.

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. 350/02-23281/21 DT. 01.12.2021**

Zyrtare,
Bahtie Uka



U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi



DREJTORI,
Ardian Olluri



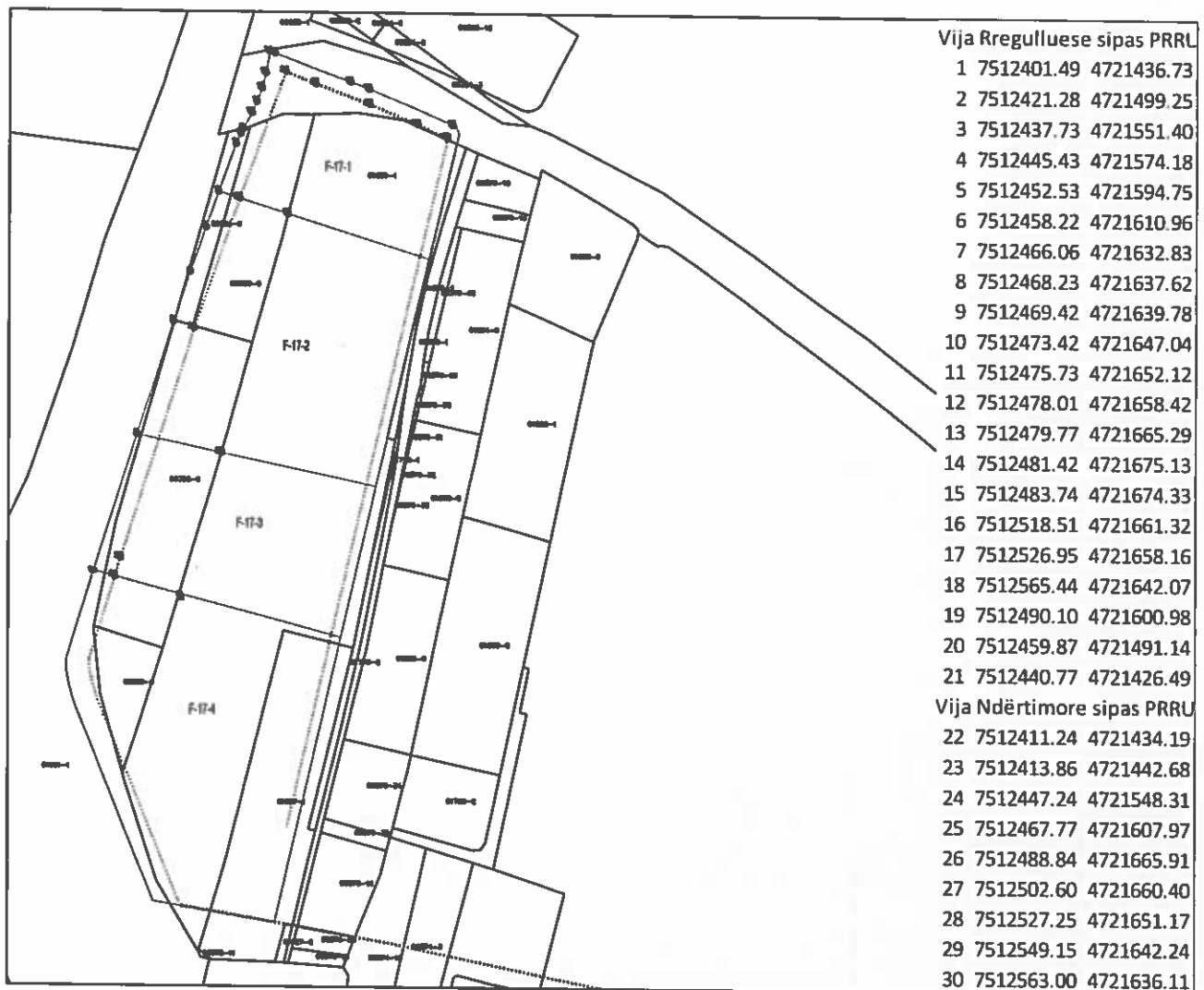
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 30.11.2021

Legjenda:

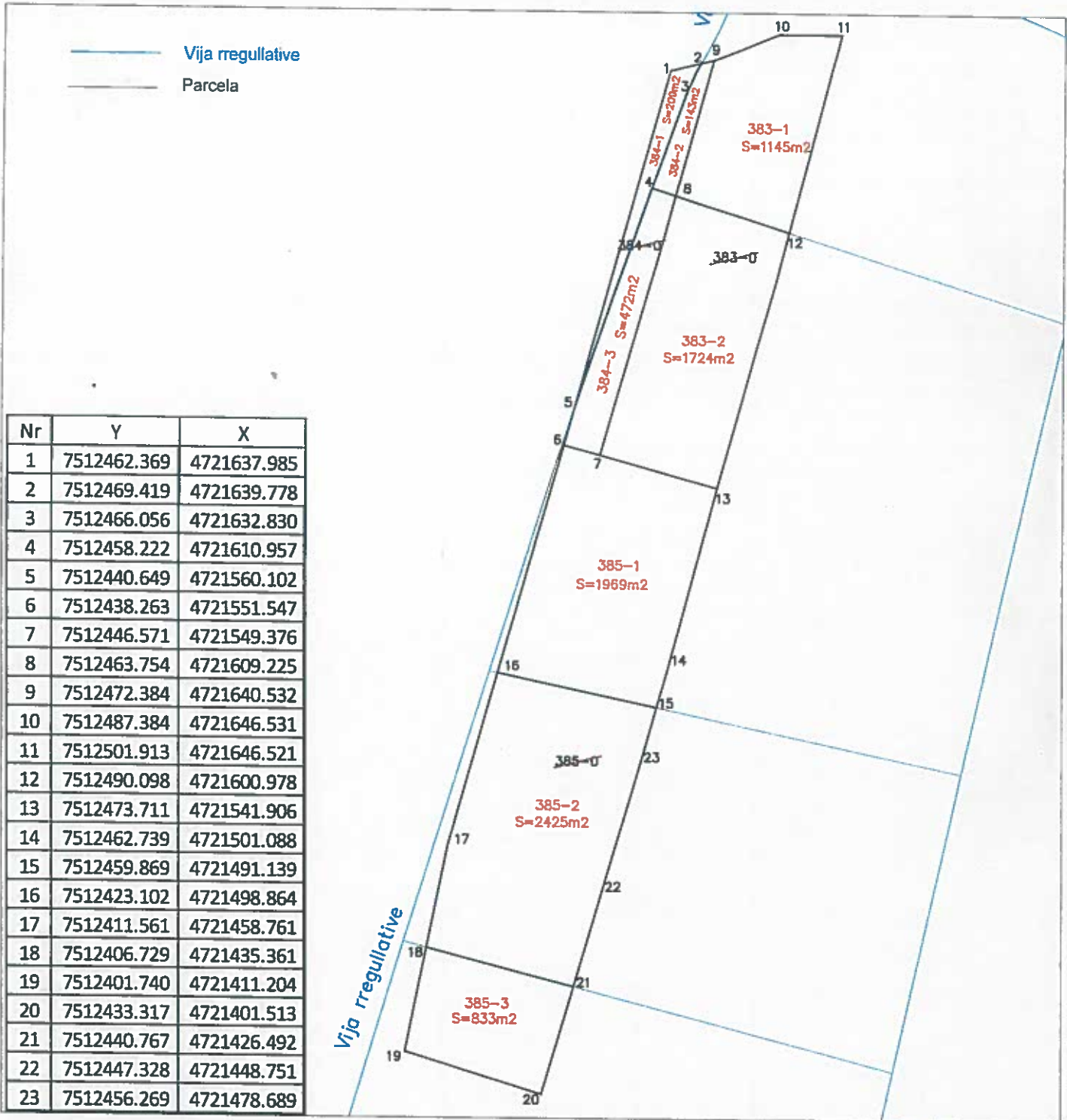
- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Dispozita Urbane - Ndarja e parces me vijë rregullative ZK Çagllavicë parcela nr. 383-0, 384-0, 385-0



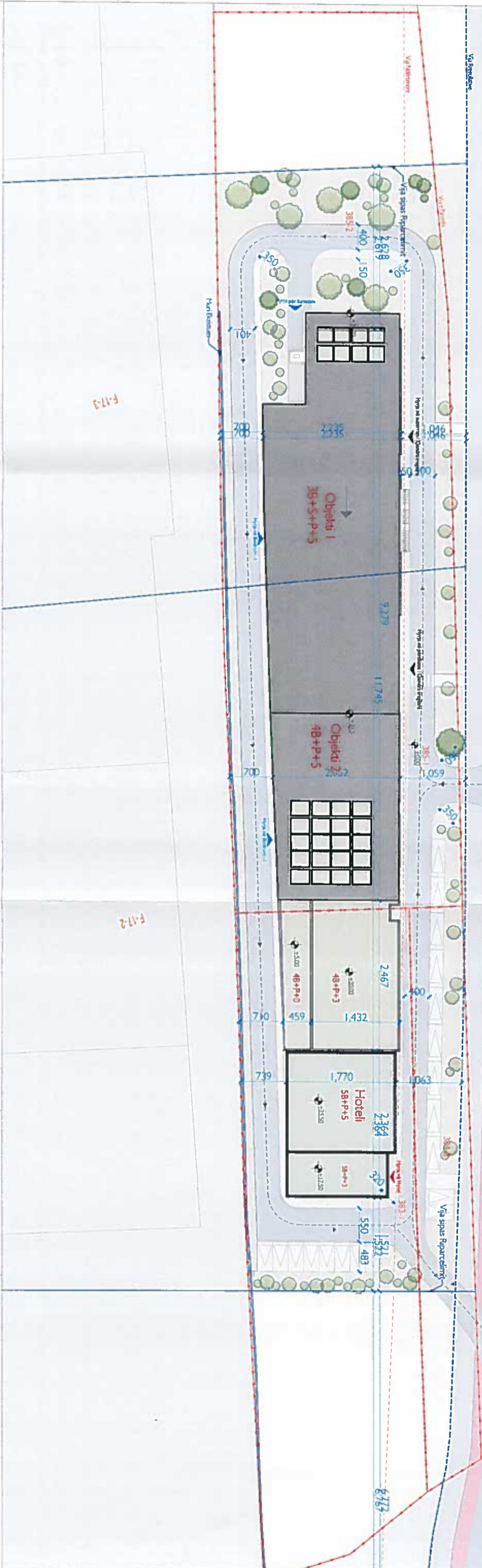
Rilevoi Ibrahim Junuzi
(emri dhe mbiemri i gjeodeti)



Nënshkrimi [Signature]

Nr./Rre	Shtetësi e revizionit	Data	Mbledhimi	Kontrolluar
Rev./No	Revison note	Date	Signature	Checked

Magjistralja Prishtinë-Ferizaj M-2



Legjenda:

- Hyrya në Qendër Tregtare
- Hyrya në Hotel
- Hyrya në Boodrum
- Vija e Parcelës
- Vija e Parcelës me rriparcelim
- Vija Regulative
- Vija Ndërtimore

Nr. Parcelës	Sipërfaqe totale	FMV (2.0)	qind. 10.0	qind. 10.0	qind. 10.0
384.1	4.77	942	189.8	313.2	188.8
384.2	1.72	344	68.8	103.4	68.8
384.3	1.86	372	74.4	108.4	74.4
384.4	2.23	446	89.2	133.8	89.2
384.5	6.90	1380	276.0	414.0	276.0
384.1-5	13.48	2696	539.2	813.8	539.2

Objekti	Objekti 1	Objekti 2	Hoteli	Totali
Boodrum 5	100.00	100.00	194.78	194.78
Boodrum 4	100.00	100.00	148.21	148.21
Boodrum 3	100.00	100.00	308.88	308.88
Boodrum 2	100.00	100.00	292.64	292.64
Boodrum 1	100.00	100.00	295.88	295.88
Sistemi 72	601.00	100.00	1202.00	1202.00
Parkeja	1120.40	1078.50	322.51	2521.41
640.1	995.97	917.40	2398.97	2398.97
640.2	994.78	916.08	2394.82	2394.82
640.3	991.90	914.76	2394.66	2394.66
640.4	991.08	913.94	2392.18	2392.18
640.5	987.03	909.91	2387.91	2387.91
640.6	981.75	904.63	2382.38	2382.38
640.7	976.47	899.35	2376.85	2376.85
640.8	971.19	894.07	2371.32	2371.32
640.9	965.91	888.79	2365.79	2365.79
640.10	960.63	883.51	2360.26	2360.26

LSN+Partners

Projekt / Project: Qendër Tregtare

ZONËJA URBANË E PROJEKTIT DEDUQ

Conceptual Project

Vazhdoi design by:

Liliana NIZIJA, PIA, ark.
 Pranë SHKURJA, ark.
 Shtetësi FAZLILU, ark.
 Shtetësi FALC, ark.
 Shtetësi OCEAN, ark.
 Shtetësi HAJRULLAH, ark.

Investitorë/Investor: "Ramadan Azizi, Aziz Azizi, Valon Azizi"

Sheq./Country: Rep. e Kosovës

City/City: Prishtinë

Adresa e ndërtimit/Building address: Zona "Prishtina e Re" - Zona periferike - Bldu urban 117 Prishtinë

Kontrolluar/Checked by: Arben SAKHULLI, ark.

Shkallë e vlerësimit/Scale: 1:450

Faza/Phase: ARKITEKTURA

Data/Date: 12/1/2021

Shënim: Ky projekt është projekt i kompanisë dhe si tillë nuk lejonet i copim dhe redaktim i tij pa lejen e kompanisë.