



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës  
Opština Priština –Municipality of Prishtina

01-3300/17

Në bazë të dispozitave të nenit 21 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 21 të Ligjit të Planifikimit Hapësinor nr.04/L-174 të dt.23.08.2013, nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), 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, nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 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, duke vendosur sipas Vendimit të MMPH-së nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018, lidhur me kërkesën 05nr.035-245357 dt. 29.10.2015, të Ruzhdi Kadriut, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesave, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt.10.01.2019, merr këtë::

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** pronarit Ruzhdi Kadriu nga Prishtina, sipas Vendimit të MMPH-së nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018, lidhur me kërkesës 05 nr. 035-245357 dt.29.10.2015, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.7160-0, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-07160-0 ZK Prishtinë.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, gjendet në kuadër të bllokut “C-4”, të Planit Rregullues “Lakrishte”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës nr. 01-35-313 dt.24.07.2007, si dhe në kuadër të PZHU-së, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim “Hapësirë me përmbajtje publike”.

**III. Gjendja ekzistuese** - parcelës kadastrale nr.7160-0, ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planeve urbane është:

- Sipërfaqja e parcelës kadastrale nr.7160-0 është  $S=5415m^2$ , me pronar Ruzhdi Kadriu (qirambajtje 99 vite), me klasë të kualitetit: “tokë ndërtimore”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale, gjegjësisht qirambajtje 99 vite;
- Parcela kadastrale nr.7160-0, në gjendje faktike është parcelë e pandërtuar;
- Parcela kadastrale nr.7160-0, ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të bllokut urban “C-4” të Planit Rregullues “Lakrishte” me destinim, pjesërisht "Banim rezidencial" dhe pjesërisht gjelbërim rreth bllokut, kurse me PZHU-në, është me destinim “Hapësirë me përmbajtje publike”;
- Në bazë të "Vendimit për inkuorporimin e projekteve të infrastrukturës rrugore në planet rregulluese" të Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.110-12050 dt.29.03.2012, është ndryshuar traseja e rrugës së planifikuar të Planit Rregullues "Lakërishte", konkretisht është miratuar projekti infrastrukturor "Unaza Qendër", me të edhe vija rregulluese dhe ajo ndërtimore e këtij plani, si dhe traseja e kësaj rruge;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin perëndim - lindje;
- Lokacioni shtrihet përgjatë rrugës “Tirana”;
- Në afërsi të parcelës kadastrale nr.7160-0 kalon kolektori i lumenjëve “Vellusha” dhe “Prishtina”;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e kompleksit të ndërtesave, sipas Vendimit të MMPH-së nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018, bazuar në PZHU të Prishtinës, sipas së cilës, kushtet dhe kriteret e ndërtimit janë dhënë në kapitullin 5.2.5 “Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të ndërtesave të banimit” dhe bazuar në ndërtimin në zonat e zbrazëta pranë ndërtesave ekzistuese, të cilat në parim duhet t’I respektojnë patratat e rrethinës dhe të jenë të lidhur me ndërtesat fqinje në të njëjtën vijë ndërtimore, duke respektuar po ashtu tipologjinë, lartësinë, madhësinë dhe densitetin e përcaktuar sipas konceptit zhvillimor të PZHU-së, ato do të jenë;

- Destinimi i shfrytëzimit të kompleksit të jetë në përputhje me ‘Planin Zhvillimor Urban 2012-2022’ sipas së cilës, parcela kadastrale nr.7160-0 ZK Prishtinë, konkretisht sipërfaqja e saj prej 4790m<sup>2</sup> ka destinim - ‘Hapësira me përmbajtje publike’, kurse një pjesë e vogël e parcelës nr.7160-0, saktësisht sipërfaqja prej 625m<sup>2</sup>, shtrihet në zonë të planifikuar për ndërtim të lartë mix. dmth. rezidenciale dhe afariste.  
‘Hapësira me përmbajtje publike’, sipas PZHU-së, janë ato sipërfaqe të dedikuara për: funksione edukative-institucione parashkollore, shkollat fillore, shkollat e mesme, shkollat me veprimtari të caktuara dhe përmbajtje universitare; funksione të shëndetësisë dhe të mbrojtjes social-qendra të mjekësisë familjare, qendra për punë sociale, barnatore; funksione kulturore-shtëpi të kulturës, qendra kryesore kulturore, qendrat e komunitetit-kulturore; funksione administrative-kuvendi komunal dhe shërbimet tjera administrative në nivel të qeverisjes lokale; dhe funksione tjera publike-stacioni I autobusëve, stacioni I zjarrfikësve, posta, banka, policia, etj.;
- Etazhiteti maksimal sipas planit rregullues dhe PZHU-së për këtë zonë nuk përcaktohet. Pasi që ky kriter nuk është I përcaktuar, ky organ miraton etazhitetin e lejuar mbitokësorë P+11, sipas etazhitetit të ndërtesave në parcelat fqinje konform nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr.04/L-110 mbi bazën e diametrit prej pesëdhjetë metrave;
- Sipas PZHU-së sipërfaqja e gjithmbarshme ndërtimore është S=5415m<sup>2</sup>;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale (ISHP), sipas PZHU-së: max. i lejuar i shputës ISHP duhet të jetë 0.4, (40%) e sipërfaqes, gjegjësisht S=5415 x 40% =2166m<sup>2</sup>, të lejuara;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, gjegjësisht S=5415 x 60%=3249m<sup>2</sup>, të lejuara;
- Koeficienti i ndërtimit (ISN) sipas planit rregullues dhe PZHU-së për sipërfaqen prej 4790m<sup>2</sup>, e shprehur në përqindje ~87% e sipërfaqes së parcelës, me destinimin ‘Hapësira me përmbajtje publike’, nuk përcaktohet, prandaj edhe me këto kushte ndërtimore nuk përcaktohet, pasi që shfrytëzueshmëria e parcelës, etazhiteti i përcaktuar, vija rregulluese, distancat dhe kriteret tjera të caktuara në bazë të këtij Vendimi, do të përcaktojnë koeficientin e ndërtimi. Sa I përket sipërfaqes prej 625m<sup>2</sup>, e shprehur në përqindje ~13% e sipërfaqes së parcelës, e cila shtrihet në zonë të planifikuar për ndërtim të lartë mix. dmth rezidenciale dhe afariste, koeficienti i ndërtimit sipas PZHU-së është 3.0 deri 4.0;
- 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 nëse së paku njëra ballore është mbi nivelin e tokës - suteran dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum;
- Sipas PZHU-së: distanca në mes të ndërtesave duhet të jetë 1 deri 1.5 H, ndërsa nga kufiri i parcelës 0.5-0.75 H. Te fasadat pa ndriçim primar min. i distancës është 7.0m, gjegjësisht ½ e kësaj distance nga kufiri i parcelës kadastrale;
- Qasja në kompleks për parkingje dhe garazhim, duhet të jetë nga rruga unazore-rruga “Tirana”, me eliminim të kthimit majtas me rastin e hyrjes dhe daljes nga parkingjet dhe garazha nëntokësore (duke lejuar vetëm kthimin djathtas);
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit nga rruga “Tirana”, lejohet të jetë max.1.2m;
- Për çdo 30m<sup>2</sup> (sipërfaqe neto) të afarizmit të parashihet një vendparkim, kurse për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim;
- 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 të lejes ndërtimore;

- Numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet;
- Të analizohet pjerrtësia e terrenit, mundësia e lajmërimit të suteranit dhe qasjet për PAK në parter, dhe projektimi t'i përshtatet konfiguracionit të terrenit;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tij, të jetë me materiale bashkëkohore dhe efijencës së energjisë dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar;

**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. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor**/projektit kryesor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, Rregulloren MMPH Nr.03/2016, për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashëpronësi si dhe për hapësirat në funksion të tyre, projekt propozimin e prezantuar, UA MMPH nr.08/2017 për normat minimale teknike të planifikimit hapësinor dhe 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 përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe ndërtesën e planifikuar, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Plani i 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 ndërtesës, në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës të projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për objektin e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit-oborrit, me rrugë, shtigje, mobilierin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro - energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin elektro - energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo stacionit;
- 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 "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt.12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave në terrenit;

**VII. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

1. Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
2. Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
3. 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;
4. 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;
5. Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
6. Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

1. Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
2. Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
3. Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
4. Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

**X.** Kushtet ndërtimore do të jenë të vlefshme për 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

Pronari Ruzhdi Kadriu nga Prishtina, sipas Vendimit të MMPH-së nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018, lidhur me kërkesën 05nr.035-245357 dt. 29.10.2015, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës/ave, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Me kërkesën 05nr.035-245357 dt.29.10.2015, janë prezantuar:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: nr.6191-8, evidentuara në certifikatat e njërive kadastrale P-71914059-06191-8, nr.6191-7, evidentuara në certifikatat e njërive kadastrale P-71914059-6191-7 në pronësi të Ruzhdi Kadriut dhe nr.7160-0, evidentuara në certifikatat e njërive kadastrale P-71914059-07160-0 ZK Prishtinë, në pronësi të Ruzhdi Kadriut sh.p.k. (qirambajtje 99 vite) lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (sipas dokumentacionit të dorëzuar të dt.23.12.2015);
- Informimin nr.05-350-175062 dt.18.08.2015 për parcelat kadastrale nr.6191-7 dhe 6191-8 ZK Prishtinë të lëshuara nga kjo Drejtori.
- Projekt propozimin – studimin mikro-urban për dy komplekset, hartuar nga “Shpëtim Berisha Architect” sh.p.k. me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit biznesi nr.70676044;
- Fotokopjet e dokumentit identifikues të pronarit;
- Fotot e lokacionit;
- Autorizimin gjeneral të noterizuar me LRP.nr.16607/16 me dt.23.08.2016 te noteri Isak H. Ademi, dhënë nga Ruzhdi Kadriu me nr.pers. 1019461471, i cili e autorizon Selami Krasniqin me nr. pers.1172896843;
- Pas ankesës në MMPH, kërkesa është plotësuar edhe me:
- Vendimin e MMPH-së, me nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018, të protokoluuar me nr.05-036/02-0274497/18 dt.16.11.2018;
- Kopja e Vendimit të MMPH-së me nr.A-135/16 datë 07.02.2017;
- Kopjen e Aktgjykimit të Gjykatës Themelore të Prishtinës A.nr.164/18 dt.20.06.2018;
- Kopjen e Aktgjykimit të Gjykatës Apelit të Kosovës A.A.nr.412/2017 dt.23.01.2018;
- Kopja e Autorizimit gjeneral të dhënë nga Ruzhdi Kadriu, për Arianit Ahmetaj, e vërtetuar te noterja Valbona Y. Murtezi Bytyqi, me LRP.nr.960/2018 dt.14.03.2018;
- Informimin 05nr.016/01-0126619/18 dt.04.06.2018, të lëshuar nga kjo Drejtori;

Kërkesa e palës si dhe projekt propozimi-studimi mikrouban është bërë për tri parcela kadastrale, konkretisht për parcelat kadastrale nr.7160-0, nr.6191-7 dhe nr.6191-8 ZK Prishtinë. Parcelat e lartëcekura shtrihen në dy blloqe të ndryshme të Planit Rregullues “Lakrishte”: në bllokun urban “C-4” në kuadër të së cilës gjindet parcela kadastrale 7160-0 me destinim pjesërisht "Banim rezidencial" dhe pjesërisht gjelbërim rreth bllokut, kurse parcelat kadastrale nr.6191-7 dhe nr.6191-8 gjenden në kuadër të bllokut urban “D-10” me destinim “Gjelbrim rekreativ-park i qytetit”, kurse me PZHU-në, të tri parcelat janë me destinim “Hapësirë me përmbajtje publike”.

Me këto kushte ndërtimore i përcaktohen kushtet ndërtimore vetëm për parcelën kadastrale 7160-0 ZK Prishtinë, kurse sa i përket kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr.6191-7 dhe nr.6191-8 ZK Prishtinë me pronar Ruzhdi Kadriu, ato nuk mund të përcaktohen tani, pasi që nga ana e Kuvendit të Komunës së Prishtinës është marrë Vendimi për fillimin e hartimit të Planit Zhvillimor të Komunës së Prishtinës me nr.01-350/05-57601/18 dt.09.03.2018, i cili është plan strategjik shumsektorial dhe duhet të përcaktoj caqet afatgjata të zhvillimit ekonomik, social dhe hapsinor. Projekti i Planit zhvillimor Komunal para finalizimit, duhet të vihet në konsultime publike dhe në shqyrtim publik. Pas aprovimit të Planit Zhvillimor Komunal do të hartohet edhe Harta Zonale e Komunës së Prishtinës. Parcelat përreth parcelave të lartëcekura janë në pronësi të Komunës së Prishtinës dhe kjo zonë është zonë qendrore e qytetit me interes të veçantë për zhvillimin e Prishtinës, të cilën zonë Komuna e Prishtinës do t’a trajtojë me planet e lartëcekura, me të cilat do të përfshihen edhe parcelat e juaja të lartcekura, marrë parasysh edhe interesat e juaja private.

Procedura e shqyrtimit të kësaj kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore ka pasur këtë ecuri: kërkesën me nr. 05-035-245357 dt. 29.10.2015 kjo Drejtori e ka refuzuar me Vendimin nr.05-035-245357 dt.20.11.2015, ndaj këtij refuzimi kërkuesi është ankuar me ankesën nr.05-035-24535/1 dt.15.01.2016, e cila me Aktpërcjellës të dt.18.01.2016, është përcjellur në MMPH. MMPH-ja me Vendimin nr.A-13/16 dt.25.02.2016 e ka shfuqizuar Vendimin nr.05-035-245357 dt.20.11.2015 dhe lënda është kthyer në rishqyrtim nga ky organ, me kërkesë të protokoluuar me nr.05-035-245357/1 datë 29.02.2016. Pas rishqyrtimit të kësaj kërkesë kjo Drejtori përsëri merr Vendim për refuzim me nr.05-035-245357 dt.17.03.2016. Me kërkesën nr.05-035-245357/3 dt.15.04.2016 kemi pranuar ankesë nga avokati i Ruzhdi Kadriut e cila përsëri me Aktpërcjellës të dt.25.04.2016 është përcjellur në MMPH. Me Vendimin Nr.A-84/16 dt.13.05.2016 të MMPH-së, të protokoluuar me nr.05-035-245357/4, Vedimi

për refuzim nr.05-035-245357 dt.17.03.2016 i lëshuar nga ky organ shpallet i pavlefshëm. Me dt.30.05.2016 me kërkesën e protokoluar me nr.05-035-245357/5 kemi pranuar paralajmërim nga pronari Ruzhdi Kadriu, kurse me dy kërkesa tjera të protokolluara me nr. 05-035-178340 dt. 18.07.2016 dhe nr. 05-035-178340/1 dt. 27.07.2016 pronari ka kërkuar urgjencë në rishqyrtimin e kësaj lënde. Me Vendimin nr. 05-035-245357/4 dt. 08.06.2016 të kësaj Drejtorie, është revokuar Vendimi për refuzim nr.05-035-245357 dt.17.03.2016.

Drejtoria e Urbanizmit me dt.20.09.2016, ka përcaktuar Kushtet Ndërtimore, me nr.05-035-245357, në emër të “Interpress R.Company” sh.p.k., me pronar Ruzhdi Kadriu, për ndërtimin e kompleksit afarist dhe shumëbanesor në kuadër të parcelës kadastrale nr.7160-0, ZK Prishtinë. Pala i pakënaqur ka ushtruar ankesë kundër Kushteve Ndërtimore 05nr.035-245357 dt.20.09.2016, të Drejtorisë së Urbanizmit, të Komunës së Prishtinës, me propozim që të shpallen absolutisht të pavlefshme për shkak se të njëjtat nuk janë lëshuar brenda afatit ligjor me propozim që kërkesa nr.05-035-245357 dt.28.10.2015, të miratohet sipas veprimit të ligjit në bazë të heshtjes administrative.

Lidhur me këtë qështje administrativo juridike, organi i shkallës së dytë, MMPH-ja, ka vendosur me Vendimin nr.A-315/16 dt.07.02.2017, me të cilin Vendim ka shpallë të pavlefshme kushtet ndërtimore të kësaj Drejtorie, bazuar në nenin 92, pika d e Ligjit nr.02/L-28 për procedurën administrative.

Pala i pakënaqur me këtë Vendim, ka parashtruar padi në Gjykatën Themelore në Prishtinë, kundër MMPH-së, bazë e kontestit anulimi i Vendimit nr.A-315/16 dt.07.02.2017, (përshkrimi më i detajizuar i dhënë në arsyetimin e Vendimit nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018 të MMPH-së).

Gjykata Themelore në Prishtinë-Departamenti për Cështje Administrative, e aprovon kërkespadinë e paditësit “Interpress R. Company” me pronar Ruzhdi Kadriu dhe me Aktgjykimin A.nr.617/12 dt.05.06.2017, çështja kthehet në rishqyrtim dhe rivendosje.

MMPH-ja, duke mbetur e pakënaqur me Aktgjykimin e sipërpërmendur të njëjtën e godet në afatin e rregullt ligjor në Gjykatën e Apelit në Prishtinë, duke propozuar që i njëjti të anulohet ndërkaq organi komunal të veproj konform Vendimit të MMPH-së nr.A-315/16 dt.07.02.2017, ndërsa propozuesi i kushteve ndërtimore sh.p.k. “Interpress R. Company” me pronar Ruzhdi Kadriu, të harmonizoj projektin me dokumentet e planifikimit hapsinor në fuqi gjegjësisht Planin Zhvillimor Urban (PZHU) 2012-2022 dhe dispozitat e nenit 21 të Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikim Hapësinor.

Gjykata e Apelit e Kosovës-Departamenti për Cështje Administrative, aprovon ankesën e MMPH-së, me Aktgjykimin A.Nr.412/2017 dt.23.01.2018 dhe lënda i kthehet në rishqyrtim dhe rivendosje Gjykatës Themelore në Prishtinë, pasi pikpamjet juridike për mënyrën e vendosjes nuk i përkrah si të rregullta dhe ligjore (përshkrimi më i detajizuar i dhënë në arsyetimin e Vendimit nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018 të MMPH-së).

Gjykata Themelore në Prishtinë –Departamenti për Cështje Administrative, me Aktgjykimin A.Nr.164/18 dt.20.06.2018, e aprovon kërkespadinë e paditësit Ruzhdi Kadriu nga Prishtina, pronar ish-“Interpress R. Company”sh.p.k. tani “Shoqëria Emporium” sh.p.k. si të bazuar në mënyrë meritore sipas Aktgjykimit të Gjykatës së Apeli por çështjen e kthen në rishqyrtim dhe rivendosje.

Organi i shkallës së dytë, MMPH-ja, pas pranimit të Aktgjykimit të Gjykatës së Apelit A.Nr.412/2017 dt.23.01.2018 dhe Aktgjykimin A.Nr.164/18 dt.20.06.2018, e Gjykatës Themelore në Prishtinë, shqyrtimit të vërejtjeve nga Gjykata, në procedurë të rishqyrtimit të të gjitha fakteve, legjislacionit në fuqi dhe Planit Zhvillimor Urban në fuqi, vërejtjeve nga Gjykata, aprovon pjesërisht si të bazuar kërkesën e aplikuesit sa i përket anulimit të kushteve ndërtimore 05Nr.035-245357 dt.20.09.2016 të Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, sepse bazohet në dy dokumente të planifikimit si: Planin Rregullues Urban “Lakrishte” dhe “Planin Zhvillimor Urban 2012-2022” të Prishtinës, jashtë afatit ligjor.

Pasi që me PZHU 2012-2022, parcelat me nr.7160-0, 6191-7 dhe 6191-8 ZK Prishtinë, kanë destinim “Hapësirat me përmbajtje publike” (një pjesë e vogël e parcelës nr.7160-0 shtrihet në zonë të planifikuar për ndërtim të lartë mix), sipërfaqet e dedikuara për: funksione edukative-institucione parashkollore, shkollat fillore, shkollat e mesme, shkollat me veprimtari të caktuara dhe përmbajtje universitare; funksione të shëndetësisë dhe të mbrojtjes sociale-qendra të mjekësisë familjare, qendra për punë sociale, barnatore; funksione kulturore-shtëpi të kulturës, qendra kryesore kulturore, qendrat e komunitetit-kulturore; funksione administrative-kuvendi komunal dhe shërbimet tjera administrative në nivel të qeverisjes lokale; dhe funksione tjera publike-stacioni I autobusëve, stacioni I zjarrfikësve, posta, banka, policia, etj. për çka edhe nuk lejohet ndërtimi sipas kërkesës së propozuar të palës.

Po ashtu, bazuar në Udhëzimin Administrativ MMPH nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II- të, të ndërtimeve, neni 13, paragrafi 9 përcakton qartë se: *“Vendimi për kushte ndërtimore nuk do të parandalojë organin kompetent që të kërkojë korrigjimin e gabimeve në dokumentacionin ndërtimor dhe të dhënat tjera. Organi kompetent është i autorizuar që të pezullojë apo revokojë vendimin për kushte ndërtimore në rast se është lëshuar gabimisht apo bazuar në të dhëna jo korrekte, të pasakta dhe të pakompletuara ose në shkelje të ndonjë ligji, rregulloreje, akti nënligjor apo dispozitë të Kodit ndërtimor ose rregulloreve teknike”*.

Bazuar në nenin 20, paragrafi 8, i Udhëzimit Administrativ MMPH nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II- të, të ndërtimeve, përcakton qartë se: *“Dhënia e Lejes ndërtimore qoftë me vendim nga organi kompetent apo nga veprimi i ligjit nuk do të interpretohet se është leje për, apo miratim nëse ka shkelje të ndonjë kodi, ligji, rregulloreje ose akti nënligjor”*. *“lejet që konsiderohen se japin autoritet për shkelje apo anulim të dispozitave të Kodit të ndërtimit ose rregulloreve teknike apo të ndonjë ligji, rregulloreje ose akti nënligjor nuk do të jenë të vlefshme”*.

Bazuar në nenin 20, paragrafi 9, i Udhëzimit Administrativ MMPH nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II- të, të ndërtimeve, përcakton se: *“Lëshimi i lejes ndërtimore bazuar në dokumentacionin ndërtimor dhe të dhëna tjera nuk do të parandalojë organin kompetent që të kërkojë korrigjimin e gabimeve në dokumentacionin ndërtimor dhe të dhënat tjera. Organi kompetent është i autorizuar që të pezullojë apo revokojë lejen ndërtimore në rast se ajo është lëshuar gabimisht apo bazuar në të dhëna jokorrekte, të pasakta dhe të pakompletuara ose në shkelje të ndonjë ligji, rregulloreje, akti nënligjor apo dispozita të kodit të ndërtimit ose rregullore teknike. Organi kompetent është i autorizuar të parandaloj shfrytëzimin apo përdorimin e ndërtimit në rast se ai është në kundërshtim me kodin, ligjin, ose aktet nënligjore”*.

Në fazën e trajtimit të mëtutjeshëm të dosjes së lëndës, dhe konsultimit të PZHU-së, mund të citohet se: Bazuar në pikën 5.1 dhe të kapitullit 5.0, ku theksohet se, a.) *“Dispozitat për zbatim”* të PZHU-së thuhet se *“PZHU-ja përveç rolit udhëheqës në territorin urban definojnë edhe konditat zhvillimore në pjesë të caktuara të qytetit përmes Planeve Rregulluese Urbane për lagje dhe blloqe urbane”, b.) “PZHU-ja duhet të jetë kornizë për PRRU-në (Planet rregulluese urbane”, c.) “PRRU-të ekzistuese duhet të revidohen dhe PRRU-të e reja të hartohen në pajtim me PZHU-në”* dhe d.) *“Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në”*, kurse pika 5.2.2.2, i të njëjti kapitull thuhet se *“Ndërtimi në zonat e zbrazëta pranë ndërtesave ekzistuese në parim duhet t’i respektojë paternat e rrethinës dhe të jetë i lidhur me ndërtesat fqinje në të njëjtën vijë ndërtimore, duke respektuar po ashtu tipologjinë, lartësinë, madhësinë dhe densitetin e përcaktuar sipas konceptit zhvillimor të PZHU-së”*.

Bazuar në të thënat e më sipërme, si dhe duke u mbështetur në Vendimin e MMPH, Nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018, me të cilin MMPH, ka aprovuar pjesërisht si të bazuar ankesën e Ruzhdi Kadriut pronar i ish “Interpress R. Compamny” sh.p.k. tani “Shoqëria Emporium” sh.p.k., sa i përket anulimit të kushteve ndërtimore 05nr.035-245357 dt.20.09.2016 të kësaj Drejtorie, ndërkaq janë refuzuar pretendimet ankimore që të pranohen kushtet ndërtimore të propozuara nga aplikuesi, janë anuluar Kushtet Ndërtimore 05nr.035-245357 dt.20.09.2016 të kësaj Drejtorie, si dhe është obliguar Drejtoria e Urbanizmit të veproj konform nenit 18, paragrafi 3 i Ligjit nr.04/L-110 për Ndërtim dhe dokumenteve të Planifikimit Hapsinor në fuqi.

Bazuar në Vendimin e MMPH, Nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018, kjo Drejtoria me shkresën Informim-plotësim i dokumentacionit 05nr.035-245357 dt.30.11.2018, ka kërkuar nga Ruzhdi Kadri nga Prishtina, pronar i ish ‘INTERPRESS R. COMPANY’ sh.p.k. tani ‘Shoqëria Emporium’ sh.p.k., që të bëjë plotësimin e dokumentacionit me: projektin konceptual - ‘zgjdhja urbane’, e cila duhet të hartohet në harmoni me Vendimin e MMPH-së nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018, respektivisht në përputhje me ‘Planin Zhvillimor Urban 2012-2022’ sipas së cilës, parcelat kadastrale nr.6191-7, 6191-8 dhe 7160-0 ZK Prishtinë: kanë destinim - ‘Hapësira me përmbajtje publike’, (një pjesë e vogël e parcelës nr.7160-0 shtrihet në zonë të planifikuar për ndërtim të lartë mix), janë ato sipërfaqe të dedikuara për: funksione edukative-institucione parashkolllore, shkollat fillore, shkollat e mesme, shkollat me veprimtari të caktuara dhe përmbajtje universitare; funksione të shëndetësisë dhe të mbrojtjes social-qendra të mjekësisë familjare, qendra për punë sociale, barnatore; funksione kulturore-shtëpi të kulturës, qendra kryesore

kulturore, qendrat e komunitetit-kulturore; funksione administrative-kuvendi komunal dhe shërbimet tjera administrative në nivel të qeverisjes lokale; dhe funksione tjera publike-stacioni i autobusëve, stacioni I zjarrfikësve, posta, banka, policia, etj. prandaj sa i përket destinimit projekti konceptual duhet të jetë në harmoni me destinimet e lartëcekura.

Edhe pse shkresa e lartëcekur, Informim-plotësim i dokumentacionit 05nr.035-245357 dt.30.11.2018, është pranuar nga personi i autorizuar me dt.03.12.2018, deri në ditën e pregaditjes së këtij Vendimi, nuk është dorëzuar plotësimi i dokumentacionit të kërkuar. Prandaj, kjo Drejtori bazuar në Vendimin e MMPH, Nr.A-315/1/18 dt.12.11.2018, me këtë Vendim i cakton kushtet ndërtimore për parcelën kadastrale nr.7160-0 ZK Prishtinë.

Në ndërkohë kjo Drejtori ka pranuar edhe dy kërkesa për urgjencë, të ushtruara nga Ruzhdi Kadriu dhe "Emoporium" sh.p.k., të protokoluara me nr.05-070/01-0280744/18/1 dt.26.11.2018 dhe nr.14-040/01-0285408/18/1 dt.03.12.2018.

Si konkludim përfundimtar mund të konstatohet se: bazuar në konstatimet e mësipërme, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174dt. 31.07.2013, Udhëzimin Administrativ MMPH nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II- të, të ndërtimeve, Planin Zhvillimor Urban të Komunës së Prishtinës 2012-2022, dhe planet tjera hapsinore në fuqi, andaj u vendos të caktohen kushtet ndërtimore për parcelën kadastrale 7196-0 ZK Prishtinë, si në pikën IV të këtij Vendimi.

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

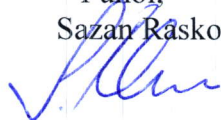
**Shtojcë:** Ekstrakti nga PZHU dhe Geoportal Kosova si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Lakrishte" në Sistemin koordinativ KOSOVAREF01,

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


**Ky Vendim u përpilua në 7(shtatë) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuarit/ve, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 035- 245357 DT. 10.01.2019**

Punoi,  
Sazan Raskova,



U.D.Udhëheqëse e Sektorit,  
Lindita Beqiri



DREJTORI,  
Ardian Olluri

