



01-2018

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



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, 22 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, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-244341/19 dt.04.10.2019, të pronarëve Blerim Devolli dhe “Ndërmarrja e Re Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës” sh.p.k. (qirambajtje 99 vite), me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave afariste, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.11.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Blerim Devolli dhe “Ndërmarrja e Re Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës” sh.p.k. (qirambajtje 99 vite) me seli në Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-244341/19 dt.04.10.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave afariste, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1559-13, 1559-21, dhe 1559-22 ZK Prishtinë.

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

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe lloji i shfrytëzimit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 1559-13, me $S=50737.0\text{ m}^2$, me pronar “Ndërmarrja e Re Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës” sh.p.k. (qirambajtje 99 vite), “Tokë tjetër – Jo pjellore”, dhe figuron të jetë në hipotekë;
 - nr.1559-21, me $S=3985.0\text{ m}^2$, me pronar Blerim Devolli, “Tokë Bujqësore – Arë e klasës 2”, dhe figuron të jetë në hipotekë;
 - nr.1559-22, me $S=3985.0\text{ m}^2$, me pronar Blerim Devolli, “Tokë Bujqësore – Arë e klasës 2”, dhe figuron të jetë në hipotekë;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësive kadastrale;

- Parcelat kadastrale nr.1559-21 dhe 1559-22 janë të zbrazëta, ndërsa në kuadër të parcelës kadastrale nr.1559-13, ndodhen tre ndërtesa ekzistuese, dy me etazhitet P+0, të cilat do të rreñohen, si dhe një me etazhitet B+P+3, e cila nuk është propozuar të rreñohet;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshhtë;
- Parcela ka qasje në rrugën Nacionale N9, drejtimi Fushë Kosovë - Prishtinë, për të cilën duhet të sigurohet pëlqimi nga Ministria e Infrastrukturës, si dhe në rrugën "Dëshmorët e Ponoshecit";
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është kryesisht ndërtesa afariste / administrative.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës afariste, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhite 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, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore (përveç në rastin e mos prezantimit të pëlqimeve të kërkuara në pikat më poshtë);
- Me këto kushte ndërtimore, miratohet zgjedhja urbane e kompleksit me ndërtesa afariste me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:
**Objekti afarist - $S=24,126.00m^2$ (e tëra e zhvilluar mbi tokë),
 Etazhitet: P+0 dhe P+1;**
- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.1559-13; me $S=46648.0m^2$;
 - nr.1559-21; me $S=3958.0m^2$;
 - nr.1559-22; me $S=3878.0m^2$;

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese: $S=54484.0m^2$;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas Planit Zhvillimor Urban, të jetë për "Ekonomi", i miratuar "Afarizëm".
- Etazhite maksimal i lejuar, sipas ndërtesave në diametër prej 50m' është është P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas PZHUsë, është max.40%:
 $S_{sh}=54,484m^2 \times 0.4 = 21,793.60 m^2$, të cilës sipërfaqe, i largohet sipërfaqja që zë përdhesa e ndërtesës ekzistuese dhe kemi:
 $S_{sh}= 21,793.60m^2 -1,113.0 m^2 = 20,680.60 m^2$, ku sipërfaqja e miratuar është $S_{sh}=20,680.60 m^2$;
- Indeksi i shfrytëzimit të sipërfaqes së parcelës (ISHP), nga 40% e përcaktuar me Planin Zhvillimor Urban, mund të rritet për 10%, në rast se në ndërtesën në fjalë, aplikohet arkitektura e qëndrueshme, përkatësisht në kuadër të ndërtesës, përfshihen pikat e listuara në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për stimulimin e arkitekturës së qëndrueshme në ndërtimet e reja.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbëruar të parcelës (ISGJ), duhet të jetë së paku 40%, sipas Vendimit 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
 $S_{gj}=54,484.0m^2 \times 0.4 = 21,793.60 m^2$;

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbëruar të parcelës (ISGJ), nga 40% e përcaktuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për stimulimin e arkitekturës së qëndrueshme në ndërtimet e reja, mund të zvogëlohet për 10%, në rast se në ndërtesën në fjalë, aplikohen kulmet e gjelbra;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është 0.75H, gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H.
- Vija ndërtimore nuk lejohet të tejkalohet me ballkone, konzolla, shkallë, rampa apo elementet të ngjashme;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të 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 parkingjeve që duhet të sigurohet është 4 VP / 100m², për ndërtesat e bizneseve, dhe 1 VP / 100m², për ndërtesat e depove;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbrimit 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 eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- 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.

V. Bashkimi i parcelave kadastrale (krijimi i parcelës ndërtimore), nr.1559-13, 1559-21 dhe 1559-22 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Manualit të bashkimit punuar nga kompania e licensuar gjeodete "Neës" sh.p.k. me seli në Istog me licencë nr.22.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licensuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" dhe "Manualin gjeodezik të punuar nga kompania gjeodete e licensuar", të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VI. Rrënimi i dy prej tre ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelës nr.1559-13 ZK Prishtinë, duhet të bëhet pas sigurimit të lejes për rrënim, e cila duhet të sigurohet para paisjes me leje ndërtimore për kompleksin në fjalë.

VII. Kycja 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 kycje në rjetet 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.

VIII. 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, "Udhëzimin Administrativ i MMPH-së 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", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- 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 - 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 dymëve 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 vend ndërtim", 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;

IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike,

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.

Dhe 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:

- 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.

X. Para aplikimit për leje ndërtimore, të sigurohet pëlqimi nga Ministria e Infrastrukturës, për qasje nga rruga Nacionale N9, në parcelat kadastrale të trajtuara, duke qenë se rruga në fjalë është nën autoritetin e kësaj Ministrie. Pa pëlqimin në fjalë, nuk do të mirret në trajtim kërkesa për leje 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 kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1559-21, dhe 1559-22 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës - 'Arë e klasës 2', dhe parcela kadastrale nr. 1559-13 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës- 'Jo Pjellore', 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 Planit të situacionit – “zgjdhja urbane”, si dhe bazuar në vijën rregulluese të paraparë sipas Planit Zhvillimor Urban, do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=54,484.00 m² (dhe me fjalë: pesëdhjetë e katër mijë e katërqind tetëdhjetë e katër metra katror). 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.

XIII. 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 ideor, 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.

XIV. 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

Pronarët, Blerim Devolli dhe “Ndërmarrja e Re Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës” sh.p.k. (qirambajtje 99 vite), me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 nr. 350/02-244341/19 dt.04.10.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për qirambajtje 99 vite, të parcelës kadastrale nr.1559-13, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01559-13 ZK Prishtinë (kopje e vërtetuar);
- Dëshminë mbi pronësinë e parcelave kadastrale nr.1559-21, 1559-22 ZK Prishtinë, të evidentuara në certifikatat e njësisë kadastrale, P-71914059-01559-21 dhe P-71914059-01559-22 ZK Prishtinë(kopje e vërtetuar);
- Informatën mbi kriteret e Planit Zhvillimor Urban me referencë 2457 dt.30.09.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Pëlqimin nga NLB Banka të dt.25.09.2019, për parcelat e hipotekuara, sipas të cilit në parcelat e hipotekuara nuk mund të ndërtohet as një kat me banesa kolektive, objekti që do të ndërtohet duhet të mbetet në pronësi të plotë të hipotekëlënësit aktual pa të drejtë shitjeje të asnjë pjese të saj, si dhe që pas marrjes së kushteve ndërtimore dhe më vonë lejes së ndërtimit, e njëjta mbetet hipotekë për NLB Banka deri në përmbushjen e të gjitha obligimeve nga ana e subjekteve juridike, që i kanë lënë parcelat në fjalë në hipotekë;
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit afarist” LRP.nr.3849/2019 dt.30.09.2019, lidhur në mes të Blerim Devolli, në cilësinë e pronarit të paluajshmërive, dhe “Ndërmarrja e Re Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës” sh.p.k., në cilësinë e pronarit të paluajshmërisë, sipas të cilës pronarët e

lartëcekur, hyjn në bashkëinvestim dhe ndërtim, me pronat e tyre, përkatësisht parcelat kadastrale nr.1559-22, 1559-21 dhe 1559-13 ZK Prishtinë;

- Certifikatën e regjistrimit të biznesit me numër 810806309 për 'Ndërmarrja e Re Amortizatorët – Ndërtesa e Administratës' sh.p.k.;
- Projektin ideor për ndërtesat në kuadër të parcelave kadastrale në fjalë punuar nga N.Sh.N. "ADE";
- Inçizimin gjeodezik të punuar nga gjeodeti i licensuar Mahir Merxha nga Peja, me numër të licensës 134;
- Manualin gjeodezik për bashkimin e parcelave, të punuar nga kompania e licensuar gjeodete "Neës" sh.p.k. me seli në Istog, dhe me numër të licensës 22;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore;
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit-letërnjoftimit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, PZHU-në, dhe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, me datë 30.10.2019 ka vendosur njoftimin publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Njëherit, gjatë shqyrtimit të dokumentacionit, projekti është kontrolluar edhe në aspektin e komunikacionit, ku është konstatuar: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të ndërtesës afariste, në zonën industriale, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05 nr.350/02-244341/19 dt.04.10.2019, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Dëshmorët e Ponosheci", dhe shmangia e saj nga udhëkryqi me semaforë me rrugën nacionale N9, mund të pranohen si e tillë. Ndërsa kyçja hyrje dhe dalje nga rruga nacionale N9, si të tilla nuk janë të parapara me dokumente të planifikimit, andaj për këtë kyçje hyrje – dalje duhet të merret pëlqimi përkatës nga Ministria e Infrastrukturës, si kompetente për aprovimin e kyçjeve në rrugët Nacionale dhe Rajonale. Përgjatë rrugëve qarkulluese të brendshme të kësaj zgjidhje duhet të parashihet trotuari për lëvizjen e këmbësorëve me gjerësi min.1.5m' së pagu nga njëra anë e rrugëve qarkulluese. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese dhe të arrihen kushtet teknike me rastin e kthimeve, hyrje – dalje për automjetet referente – Komerciale, dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve edhe në kohën kur realizohen ato."

Si rrjedhojë, bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, 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 7 dhe 8 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit të ngushtë.

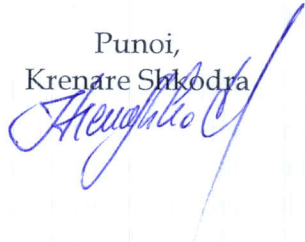
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dorëzohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

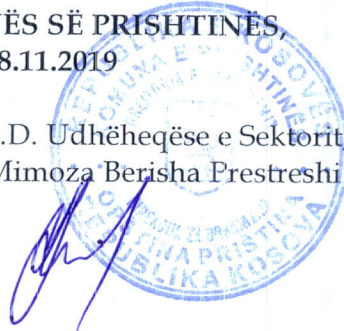
Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm dhe Drejtorisë së Kadastrit

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-244341/19 DT. 18.11.2019**

Punoi,
Krenare Shkodra



U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1559-13;
1559-21; 1559-22

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

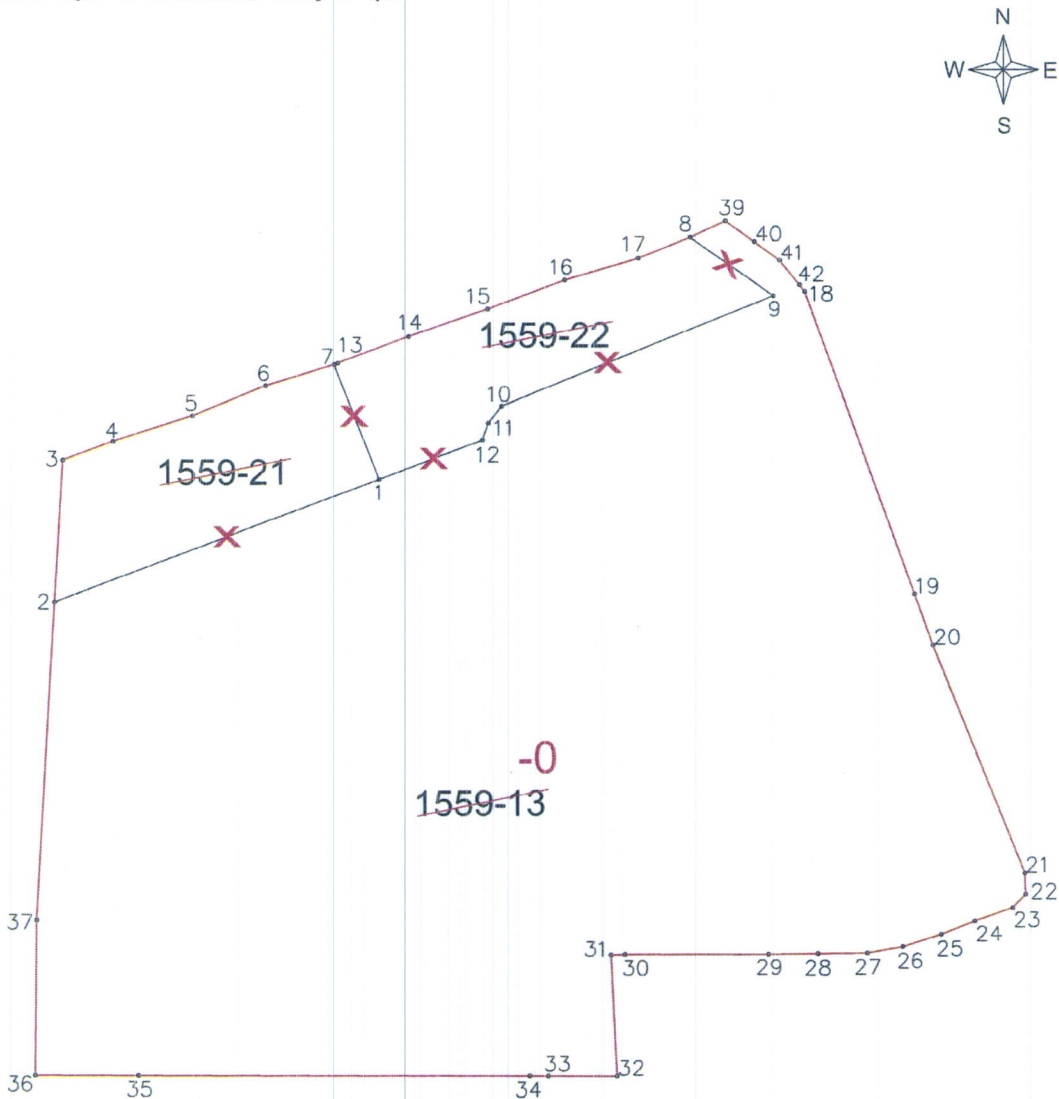
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1500

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njohov opis

Nr	Y	X
1	7510654.800	4723096.420
2	7510554.750	4723058.650
3	7510557.340	4723102.430
4	7510572.820	4723108.130
5	7510597.220	4723115.970
6	7510619.980	4723125.140
7	7510641.030	4723131.660
8	7510750.810	4723171.010
9	7510776.240	4723152.820
10	7510692.540	4723118.760
11	7510688.450	4723113.600
12	7510686.700	4723108.460
13	7510642.150	4723132.080
14	7510663.950	4723140.300
15	7510688.280	4723148.890
16	7510712.120	4723157.770
17	7510734.670	4723164.570
18	7510786.070	4723154.060
19	7510819.510	4723060.340
20	7510825.130	4723044.560
21	7510853.260	4722974.470
22	7510853.540	4722967.950
23	7510849.570	4722963.880
24	7510837.920	4722959.820
25	7510827.600	4722955.730
26	7510815.760	4722951.950
27	7510804.810	4722950.090
28	7510789.780	4722949.960
29	7510774.550	4722949.850
30	7510730.350	4722949.990
31	7510726.130	4722949.850
32	7510727.970	4722912.310
33	7510706.830	4722912.420
34	7510701.102	4722912.445
35	7510580.462	4722912.964
36	7510548.740	4722913.100
37	7510549.180	4722961.170
38	7510654.800	4723096.420
39	7510761.570	4723176.020
40	7510770.490	4723169.630
41	7510778.250	4723163.760
42	7510784.430	4723156.100



Rilevoi / Snimio: NEWS SH.P.K

(emri dhe mbiemri i geodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 22

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 18.11.2019



Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

