

Në bazë të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44, 45 dhe 84 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 dhe 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, në bazë të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-124035/20 dt.21.07.2020, të kërkuarit / subjektit juridik, "Arda Rei" sh.p.k. nga Prishtina (Qirambajtje 99vite), me certifikatë të biznesit 80026498 dhe pronar Afrim Et'hemi nga Prishtina, rr."Bill Clinton" – Zona Industriale, si dhe kërkesës për ndryshimi e palës në procedurë 05nr.350/02 – 124035/20/1 dt.17.08.2020 të subjektit juridik, "Partner –Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale me Karakter të përkohshëm dhe destinim: 23 Lokale afariste me etazhitet P+0 në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1560-9 ZK Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 03.09.2020, merr:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa për ndryshimin e palës në procedurë 05nr.350/02 – 124035/20/1 dt.17.08.2020 e subjektit juridik "Partner –Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381 me pronar, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamet Dushi, nga kërkuari / subjektit juridik, "Arda Rei" sh.p.k. nga Prishtina (Qirambajtje 99vite), me certifikatë të biznesit 80026498 dhe pronar Afrim Et'hemi nga Prishtina, në subjektin juridik "Partner –Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina;

II. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarit / subjektit juridik "Partner –Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381 me pronar, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamet Dushi nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale me Karakter të përkohshëm dhe destinim: 23 Lokale afariste me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1560-9 ZK Prishtinë.

III. Lokacioni, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Urban-PZHU, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr. 031 - 156871 dt. 27.08.2013, ku kjo zonë është e destinuar si "Zonë ekonomike" dhe pjesërisht rrugë e planifikuar, kurse kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa të lartcekura caktohen bazuar në Rregulloren për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 110-288305 dt.31.12.2014.

IV. Gjendja ekzistuese e lokacionit sipas: gjendjes kadastrale, pronësore dhe faktike është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1560-9; S=7,514m²; "Partner – Dervisholli ING"; "Arë e klasit 5";
- Në kuadër të parcelës nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht është e zbrazët;
- Qasja aktuale e parcelës është përmes rrugës "Hyrie Hana" e cila rrugë lidhet me rrugën magjistrale Prishtinë – Fushë Kosovë, si dhe me rrugën përmes parcelës nr.1560-5 ZK Prishtinë;

- Me aktin noterial "Deklaratë dhe pëlqim" përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me LRP.4385/2020 dt.03.09.2020, subjektet juridike "Partner –Dervisholli ING"sh.p.k. nga Prishtina dhe "Arda Rei"sh.p.k. nga Prishtina, janë dakorduar për pëlqim të dy anëshëm;
- Tereni është relativisht i rrafshët;
- Distanca e kufirit të parcelës nr.1560-9 ZK Prishtinë nga trotuari i rrugës "Hyrie Hana", është ~1.0m;

V. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, bazuar në kriteret dhe parametrat e rregullores që përcakton ajo, për realizimin - ndërtimin e kompleksit me *Ndërtesa afariste & komerciale me Karakter të përkohshëm* dhe destinim: 23 Lokale afariste me etazhitet P+0 dhe hapësira tjera përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe distancat nga kufijtë e parcelës, rrugët dhe vend parkingjet 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" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Qasja automobilistike, hyrja - dalja në kompleks, sipas projekt propozimit është përmes parcelës kadastrale nr.1560-5 & 1560-10 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "Arda Rei"sh.p.k. nga Prishtina (Qirambajtje 99 vite) bazuar në pëlqimin e pronarit/poseduesit të tyre – "Deklaratë dhe Pëlqim" me Nr.rendor i LRP. 4385/2020 dt.03.09.2020, përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë;
- Qasja për këmbësor është përmes shtigjeve nga trotuari i rrugës "Hyrie Hana";
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë / gabarit të përdhese, është max.40%, duke mos përfshi pjesën e parcelës me destinim aktual në hapësirë publike:

$$S=7514 \times 0.4(40\%)=3,005.60m^2$$
 / sipas rregullores /

$$S=3,000m^2$$
 / sipas projekt propozimit konceptual /
- Etazhiteti i ndërtesave me përmbajtje: 23 Lokale afariste është P+0, dhe me lartësi max. H=7.4m' nga niveli i terrenit (sipas projekt propozimit konceptual);
- Kuota e nivelit të përdhese së ndërtesave nga terrenit – platoja ose trotuarit, është max. 30 cm;
- Ndërtesat me karakter të përkohshëm lejohen të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese, si: hekuri, druri, plastika apo edhe ndonjë material i ngjashëm, dhe nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e objekteve (projekt propozimi konceptual është nga konstruksioni i hekurit);
- Bazamenti i ndërtesës – themelet, mund të jenë nga betoni i armuar, dhe në ndërtesa nuk lejohet ndërtimi i etazheve nëntokësore;
- Bazuar në rregullore, distanca minimale e ndërtesave - lokaleve afariste nga kufiri i parcelës fqinje duhet të jetë $0.5 \times H$, ku H është lartësia e ndërtesës. Kjo distancë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinje ndodhen objektet ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve. Bazuar në aktin noterial "Deklaratë dhe Pëlqim" me Nr.rendor i LRP. 4385/2020 dt.03.09.2020, përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, kjo distancë është zvogëluar në distancën prej 0.00 gjerë 0.50m';
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) me min.40% të sipërfaqes së parcelës, dhe atë me gjelbërim të lartë & ultë, bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe është:

$$S=7514 \times 0.4(40\%)=3005.60m^2$$
 / sipas vendimit /

$$S=3,006m^2$$
 /sipas projekt propozimit konceptual /
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendparkingje dhe vendosjen e mbeturinave;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

VI. Deklarata e noterizuar nga pronari/subjekti juridik të prezantohet me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, bazuar në nenin 12 të Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, se ndërtesat janë me karakter të përkohshëm, dhe të njëjtit nuk do të jetë pengesë për realizimin-zbatimin e dokumentin e planifikimit urban për atë zonë dhe rrugës së planifikuar me

PZHU, si dhe pronari/subjekti juridik i parcelës kadastrale nr.1560-9 ZK Prishtinë, ndërtesat do ti largojë në afat prej 8 ditëve;

VII. 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 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 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" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, normat dhe standardet në fuqi për këto lloje të objekteve, dhe të jenë në harmoni rregullativën ligjore në fuqi, duke përfshi edhe *Udhëzimi Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara.*

dhe dokumentacioni duhet të përmbaj:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me 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 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, me rrugë, shtigje, mobilian urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve Ndërtimore.

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 "Pëlqim" 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 50m², 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.

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:

- 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;

X. 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 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 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 parcelave & investitorit);

XI. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore të kategoria "Arë e klasit 5" sipas Certifikatës së njësisë kadastrale P-71914059-01560-9 ZK Prishtina, në tokë ndërtimore, bazuar në dispozitat ligjore të Ligjit mbi Tokën Bujqësore nr. 02/L-26, dt. 24.06.2005 dhe Udhëzimit Administrativ nr. 41/2006, dt. 27.12.2006, që rregullojnë këtë fushë, duhet të realizohet pas fuqizimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, në departamentin përkatës të sajë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=7.514m². 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

Arsyetim

Kërkuesi / subjektit juridik, "Arda Rei" sh.p.k. nga Prishtina (Qirambajtje 99vite), me certifikate të biznesit 80026498 dhe pronar Afrim Et'hemi nga Prishtina, rr."Bill Clinton" – Zona Industriale, me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-124035/20 dt.21.07.2020, dhe subjektit juridik "Partner –Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381 me pronar, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamet Dushi me kërkesën 05nr.350/02 – 124035/20/1 dt.17.08.2020, për ndryshimi e palës në procedurë, kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale me Karakter të përkohshëm dhe destinim: 23 Lokale afariste me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02-124035/20 dt.21.07.2020 dhe kërkesës për ndryshimin e palës në procedurë 05nr.350/02 – 124035/20/1 dt.17.08.2020, dhe gjatë fazë së procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion :

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale të parcelës nr.1560-9 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale të parcelës nr.1560-10 & 1560-5 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekt propozimi i kompleksit me ndërtesave afariste & komerciale me destinim: Lokale afariste, hartuar nga N.P.T."Arhing" nga Prishtina, me certifikate ARBK 810344995;
- Akti noterial "Deklaratë" e subjektit juridik "Partner- Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina dhe subjektit juridik "Ardare" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj me Nr.rend. LRP 3538/2020 dt.29.07.2020;
- Akti noterial "Deklaratë dhe Pëlqim" me Nr.rendor i LRP. 4385/2020 dt.03.09.2020, përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë;
- Certifikatën e biznesit të subjektit juridik "Arda Rei" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit 80026498;
- Certifikatën e biznesit të subjektit juridik "Partner & Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina me ARBK 810864381;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 03.08.2020 gjerë 17.08.2020, e Drejtorisë së Urbanizmit;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve të parcelës dhe subjekteve juridike;
- Situacioni gjeodezik i lokacionit për parcelën nr. 1560-9 ZK Prishtinë, punuar nga Kompania gjeodezike "GeoHorizont" sh.p.k., me licencë nr.54;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor "Partner Dervisholli ING" sh.p.k.-Prishtinë, nr.154261/20 dt.28.08.2020;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor "Arda Rei" sh.p.k.- Prishtinë, nr.123503/20 dt.21.07.2020;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesë për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-124035/20 dt.21.07.2020 dhe kërkesës për ndryshimin e palës në procedurë 05nr.350/02 – 124035/20/1 dt.17.08.2020, dhe gjatë fazë së procedimit administrativ, konstatoi:

Bazuar në kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-124035/20 dt.21.07.2020 të kërkuesit / subjektit juridik, "Arda Rei" sh.p.k. nga Prishtina (Qirambajtje 99vite), me certifikate të biznesit 80026498 dhe pronar Afrim Et'hemi nga Prishtina, rr."Bill Clinton" – Zona Industriale, dhe kërkesës për ndryshimin e palës në procedurë 05nr.350/02 – 124035/20/1 dt.17.08.2020 subjektit juridik "Partner –Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381 me pronar, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamet Dushi, Drejtoria e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës në mënyrë kronologjike konstaton;

Kërkuesi, subjektit juridik, "Arda Rei" sh.p.k. nga Prishtina, përmes kërkesës 05nr.350/02-124035/20 dt.21.07.2020, ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale me Karakter të përkohshëm dhe destinim: 23 Lokale afariste me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1560-9 ZK Prishtinë. Kjo drejtori në fazën fillestare te trajtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në pikën 2 të nenit

18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, me dt. 03.08.2020, ka vendos së "Njoftimit publik", për lejen në dispozicion publikut Projekt propozimi – "zgjidhja urbane" për dhënien e komenteve lidhur me pretendimet e kërkesës, ku ky njoftim ka vazhduar të qëndrojë deri më 17.08.2020. Në këtë periudhë, në postën elektronike të zyrtarit përgjegjës, nuk ka arritur asnjë koment, që do të ishte interes apo kundërshtim të ndërtimit të kompleksit të kërkuar. Andaj, edhe është konstatuar se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në vazhdim të trajtimit të kërkesës, subjektit juridik "Partner –Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381 me pronar, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamet Dushi me kërkesën 05nr.350/02 – 124035/20/1 dt.17.08.2020, ka kërkuar nga kjo drejtori ndryshimi e palës në procedurë dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale me Karakter të përkohshëm dhe destinim: 23 Lokale afariste me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1560-9 ZK Prishtinë, në emër të këtij subjekti juridik;

Drejtorja e Urbanizmit pas analizës së projekt propozimit konceptual te prezantuar dhe harmonizimin e ti me Rregulloren për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, konstatoi se i njëjti është në harmoni me kriteret e sajë, kurse për qasje në kompleks dhe distancat e ndërtesave nga kufiri i parcelës, është arritur pajtueshmëria me pronarin e parcelave kadastrale nr.1560-10 & 1560-5 ZK Prishtinë, te pronarit/poseduesit subjektit juridik, "Arda Rei"sh.p.k. nga Prishtina, përmes Akti noterial "Deklaratë" e subjektit juridik "Partner- Dervisholli ING"sh.p.k. nga Prishtina dhe subjektit juridik "Ardare"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj me Nr.rend. LRP. 4385/2020 dt.03.09.2020, i cili akt është pjesë e dosjes së kërkesës.

Bazuar ne nenin 45 te LPPA-së Nr.05/L-031 dt.21.06.2016 dhe kriterin e përcaktuar në nenin 12 të Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, në paragrafin VI. te vendimit të kushteve ndërtimore, kushtet ndërtimore janë përcaktuar me kushtin e prezantimit të deklaratës së noterizuar, në të kundërtën vendimi i kushteve ndërtimore do te shfuqizohen dhe shpallen "nul";

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për organizimin e kompleksit si dhe kyçje të saj në rrugën nacionale, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Arda Rei" sh.p.k. - "Partner-Dervisholli ING"sh.p.k. nga Prishtina , në zonën industriale në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-124035/20 të dt.21.07.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese për ndërtesat afariste – lokale, me etazhitet P+0, mund të pranohen si e till. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave afariste për rrugët qarkulluese dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret – dimensionet sipas "Normave teknike të planifikimit hapësinor", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme duhet të jetë minimum 5.5m, dhe 3.5m për qarkullim një kahor për vendparkime deri në 45°. Varësisht nga lloji i automjeteve referente përmes së cilëve aplikohet shërbimi i furnizimit në këto ndërtesa, gjerësia e rrugëve kaluese dhe rrezet e lavesave – kthesave duhet ti plotësojnë kushtet teknike të tyre, bazuar në automjetin referent. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës ekzistuese edhe në kohën kur realizohet ajo.

Drejtorja e Urbanizmit, në fazën e trajtimit dhe vendosjes së kërkesave për kushte ndërtimore 05nr.350/02-124035/20 dt.21.07.2020, dhe kërkesën 05nr.350/02 – 124035/20/1 dt.17.08.2020, për ndryshimi e palës në procedurë , dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21, 44, 45 dhe 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim 04/L – 110 dt.31.05.2012, Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01 nr.110 - 288305 dt. 31.12.2014, konstatoi se janë plotësuar kushte dhe kriteret për

caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm dhe me afat në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1560-9 ZK Prishtinë sipas projekt propozimit të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesa afariste me karakter të përkohshëm.

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, MEA – Departamenti Ligjor i Ambientit.

I dërgohet: Kërkuesit, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-124035/20 dt.21.07.2020.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 124035/20 DT. 03.09.2020**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

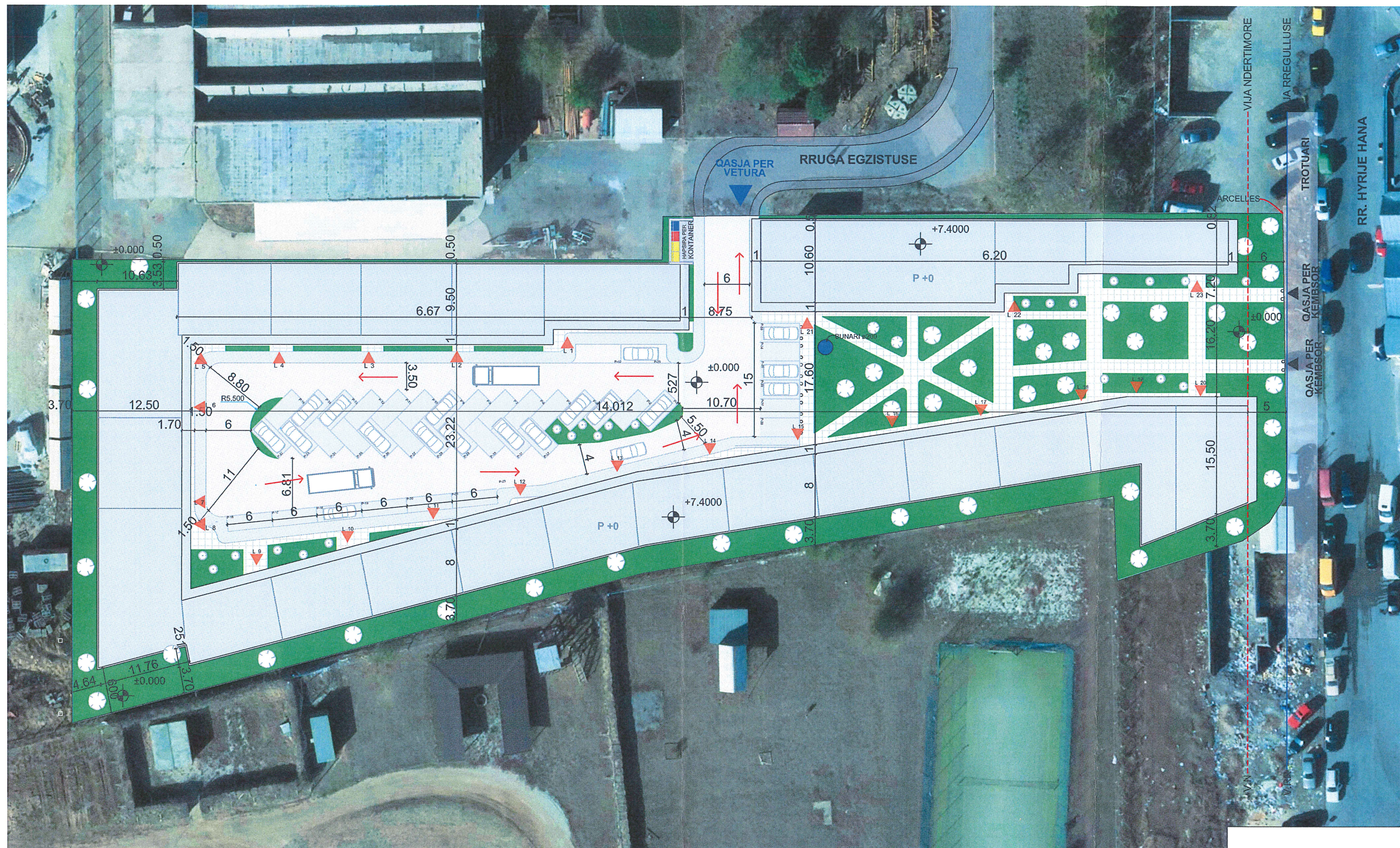


U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi,



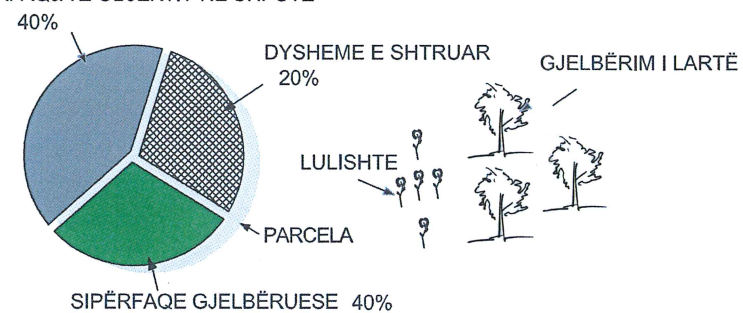
DREJTORI:
Ardian Olluri.





	QASJA NE LOKALE
	PENGESA PER AUTOMJETE
	GJELBRIM
	DYSHEME E SHTRUAR (SHESH)

SIPËRFAQJA E OBJEKTIT NË SHPUTË



SIPERFAQJA E PARCELËS	7,514 m ²
INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TE PARCELËS 0.40% (40%)	3,000 m ²
INDEKSI I SIPËRFAQES SË DYSHEMES 20%	1,514 m ²
INDEKSI I SIPËRFAQES SË GJELBRIMIT 40%	3,016 m ²

GJITHSEJ LOKALE	23
GJITHSEJ PARKINGJE	40

Destinimi:	LOKALE AFARISTE
Investitori:	Partner & Dervisholli ING shpk
Faza e projektit:	PROJEKT IDEOR
Projekuesit:	arch: FELLEZA REXHA TAHIRI
Lokacioni:	BRISHTIN, LIVADHE
Përpjesa:	1:500
Data:	24.08.2020
Nr i fletës:	02
SITUACIONI I NGUSHT	

