

REPUBLIKA E KOSOVË
KOMUNA E PRISHTINË

01-1785

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

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-031 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.350/02-126465/24 dt.25.09.2024, në emër të aplikuesit / pronarit Burim Krasniqi nga Glllogoci, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin ndërtesave-depo - Ndërtesa 01, 02, 03 dhe 04, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 12.11.2024, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 NR.350/03-126465/24 DT. 25.09.2024, PËR RIHAPJEN TË PROCEDURËS, SHFUQIZIMIN E AKTIT ADMINISTRATIV “VENDIM PËR REFUZIMIN 05 NR.350/02-28714/24 DT. 09.09.2024 DHE CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr.350/03-126465/24 dt.25.09.2024, në emër të aplikuesit Burim Krasniqi nga Glllogoc, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-28714/24 dt.09.09.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesave-depo Ndërtesa 01,02,03 dhe 04, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1536-102 ZK Prishtinë.

II. Shfuqizohet akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-28714/24 dt. 09.09.2024, për refuzimin e kërkesës 05 Nr.350/02-28714/24 dt.23.02.2024, në emër të aplikuesit Burim Krasniqi nga Glllogoci, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor për ndërtimin e ndërtesave-depo, ndërtesa 01,02,03 dhe 04 në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1536-102 ZK Prishtinë dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III.I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit Burim Krasniqi nga Glllogoci, sipas kërkesës 05 Nr.350/03-126465/24 dt.25.09.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesave afariste –depo - Ndërtesa 01, 02, 03 dhe 04, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1536-102 ZK Prishtinë.

IV. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.035-181427 dt.24.09.2013, në zonë të planifikuar si “zonë ekonomike”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban–PZHU-së”, me referencë nr.04-350/01-22177/24 dt.09.02.2024,të lëshuar me dt.14.02.2024, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik-Prishtinë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr.1536-102.....S=4300m²..... Burim (Isak) Krasniqi.....“arë e klasës 2”;

Sipërfaqja e përgjithshme S=4300m²

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësishë kadastrale;
 - Bazuar në gjendjen faktike në terren dhe në matjet gjeodezike të prezantuara, është konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1536-102 ZK Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
 - Të cilat janë tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
 - Terreni është relativisht i rrafshët;
 - Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr. 1536-72 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
 - Në kuadër të perimetrit prej 50m² të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen dhe ndërtesa afariste;
- VI. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste –depo - Ndërtesa 01, 02, 03 dhe 04, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:
- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale/ndërtimore, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
 - Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, planifikohet ndërtimi i ndërtesave-depo – Ndërtesa 01, 02, 03 dhe 04, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesave-depo – Ndërtesa 01, 02, 03 dhe 04

Ndërtesa 01 - S= 338.65 m² mbi tokë

Etazhitet: P+0;

Ndërtesa 02 - S= 338.65 m² mbi tokë

Etazhitet: P+0;

Ndërtesa 03 - S= 578.03 m² mbi tokë

Etazhitet: P+0;

Ndërtesa 04 - S= 454.60 m² mbi tokë

Etazhitet: P+0;

Sipërfaqja e përgjithshme S=1710.02 m² mbi tokë

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHU-së, të jetë për “Zonë Ekonomike”, si dhe hapësirat përcjellëse sipas projekt propozimit të prezantuar;
- Etazhiteti i propozuar dhe miratuar është P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës, sipas PZHU-së është max. 0.4 (40%) e sipërfaqes së parcelës.
 $S=4300 \times 0.4 = 1720.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /;
 $S=1710.02 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max.60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
 $S=4300 \times 0.6 = 2,580.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit /.
 $S=0.00 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit 01 nr. 031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=4300 \times 0.4 = 1,720.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit /.
 $S=1,721.08 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar me numrin 01 nr.031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H – 0.75H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë;
 - jo më pak se 5 m' për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
 - jo më pak se 7.5 m' për rrugët me gjerësi 7-15 m;
 - jo më pak se 10 m' për rrugët me gjerësi mbi 15 m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese, të prezantuar në Planin e situacionit;
- Parkimi për ndërtesat e bizneseve-depove duhet që, për çdo 100m² të ndërtesës të sigurohen 1 vendparking;
- 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 efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

VII. 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.

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 VI., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së 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”, “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 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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 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-"zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

X. 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;

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – meqenëse parcela kadastrale nr.1536-102 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11,13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit –"Situacioni i ngushtë", dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej $S=4300m^2$. 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.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për 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 të 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 bashkëpronarët/investitorët. 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

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

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

A r s y e t i m

Aplikuesi Burim Krasniqi nga Gllogoci, me kërkesën 05 Nr.350/02-126465/24 dt. 25.09.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-28714/24 dt.09.09.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesave-depo, Depo 01,02,03 dhe 04 me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-126465/24 dt. 25.09.2024, për rishqyrtimin e procedurës administrative dhe kërkesën për caktimin të kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-28714/24 dt.23.02.2024, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë- certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr.1536-102, ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU-së”, me referencë nr.04-350/01-22177/24 dt.09.02.2024, të lëshuar me dt.14.02.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Burim Krasniqi;
- Inçizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr.1536-102, ZK Prishtinë, të punuar nga kompania gjeodete e licencuar “GEO-FA” sh.p.k me nr të licencës 57;
- Foto nga tereni;

- Pëlqim sipas të cilit Besim Stublla, pronar i parcelës nr.1536-123 dhe bashkëpronar në pjesë prone 1/5 të parcelës nr.1536-121 ZK Prishtinë jep pëlqimin që fqinji i tij Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5 si dhe në parcelën me nr.1536-123 ZK Prishtinë në të cilën është pronar në pjesë prone 1/1, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2515/2024 dt.22.04.2024;
- Pëlqim sipas të cilit Xhevat Stublla, bashkëpronar në pjesë prone 1/2 të parcelës nr.1536-120 ZK Prishtinë dhe bashkëpronar në pjesë prone 1/5 të parcelës nr.1536-121 ZK Prishtinë jep pëlqimin që fqinji i tij Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5 si dhe në parcelën me nr.1536-120 ZK Prishtinë në të cilën është pronar në pjesë prone 1/2, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2480/2024 dt.19.04.2024;
- Pëlqim sipas të cilit Shaip Stublla bashkëpronar në pjesë prone 1/2 të parcelës nr.1536-120 ZK Prishtinë dhe bashkëpronar në pjesë prone 1/5 të parcelës nr.1536-121 ZK Prishtinë jep pëlqimin që fqinji i tij Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5 si dhe në parcelën me nr.1536-120 ZK Prishtinë në të cilën është pronar në pjesë prone 1/2, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2510/2024 dt.22.04.2024;
- Pëlqim sipas të cilit Bajram Stublla, bashkëpronar në pjesë prone 1/5 të parcelës nr.1536-121 ZK Prishtinë jep pëlqimin që fqinji i tij Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2467/2024 dt.19.04.2024;
- Pëlqim sipas të cilit Ragip Stublla, bashkëpronar në pjesë prone 1/5 të parcelës nr.1536-121 ZK Prishtinë jep pëlqimin që fqinji i tij Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2468/2024 dt.19.04.2024;
- Pëlqim sipas të cilit Abdullah Berisha posedues me pjesë të pronës 1/1 i parcelës nr.1536-72 ZK Prishtinë jep pëlqimin për qasje dhe shfrytëzim të pakufizuar nga fqiu i tij Burim Krasniqi, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 7730/2024 dt.23.04.2024;
- Autorizim për përfaqësim, përmes të cilës Burim Krasniqi pronar i njësisë nr.1536-102 ZK Prishtinë autorizon shoqërinë Aspen Architecture sh.p.k që në emër dhe llogari të tij të ndërmarr veprime pranë organeve kompetente të Republikës së Kosovës, duke përfshirë por mos u kufizuar në Gjykata, Komuna Polici, Ministri, Administratë tatimore ,Zyrë noteriale etj të ndërmarr çfarëdo lloj veprimi për kryerjen e shërbimeve administrative për objektin që do të ndërtohet në njësinë kadastrale të lartëcekur, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 1027/2024 dt.14.02.2024;
- Raporti i Komisionit Profesional për ofrimin e kushteve teknike për ndërtime në afërsi të stabilimenteve elektroenergjetike të tensionit të lartë nr.1702 dt.09.07.2024/Përgjigje në kërkesë për dhënien e kushteve teknike lidhur me ndërtimin në ngastrën nr.1536-102 ZK Prishtinë, përmes të cilës lejohet ndërtimi i depos në distancë më të madhe se 5m (pesë metra) ndaj projeksionit horizontal të përçuesit të skajshëm të linjës 110kV, nga Operator, Transmisioni dhe Tregut Sh.A Sistemi;
- Projekti konceptual-projekti propozimi, i hartuar nga kompania “Aspen Architecture” sh.p.k,me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810842676;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/03–126465/24 dt.25.09.2024, për rihapjen e procedurës administrative, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative,

të dokumentit të planifikimit hapësinor – Planit Zhvillimor Urban- PZHU-së, si dhe të dosjes së lëndës 05 Nr.350/02-28714/24 dt. 23.02.2024, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstaton se:

Kjo drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-28714/24 dt.23.02.2024, për caktim të kushteve ndërtimore, të aplikuesit Burim Krasniqi nga Gllgocë, me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-28714/24 dt.09.09.2024, ka refuzuar kërkesën në fjalë, pasi që aplikuesi nuk i është përmbajtur afatit ligjor të caktuar për plotësim të dokumentacionit të kërkuar, duke vepruar konform nenit 21 pika 4 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe nenit 13, paragrafi 4, pika 4.3 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve.

Aplikuesi pas pranimit të vendimit refuzues, dhe plotësimit të dokumentacionit të kërkuar, me kërkesën 05 Nr.350/03-126465/24 dt.25.09.2024, ka kërkuar rihapjen e procedurës administrative, të përfunduar me aktin refuzues të referuar. Kjo drejtori, mori në rishqyrtim edhe një herë kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-28714/24 dt. 23.02.2024, dhe pas konstatimit se është prezantuar dokumentacioni i nevojshëm, ashtu siç parashikohet në nenin 12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së 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, kjo drejtori vendosi të vazhdojë procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore, sipas kërkesës në fjalë.

Kjo Drejtori, ka konstatuar se sipas projektpropozimit pozicionimi i ndërtesës së planifikuar, në distancën sipas situacionit të ngushtë (2.00 m) nga kufiri i parcelave kadastrale nr.1536-120, nr.1536-121 dhe nr.1536-123 Zk Prishtinë është bërë, pas sigurimit të pëlqimit /deklaratës së pronarit se citojmë: “Këtë pëlqim e jap që fqinji im Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5 si dhe në parcelën me nr.1536-123 ZK Prishtinë në të cilën është pronar në pjesë prone 1/1 i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2515/2024 dt.22.04.2024, pëlqimit/deklaratës së pronarit se, citojmë: “Këtë pëlqim e jap që fqinji im Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5 si dhe në parcelën me nr.1536-120 ZK Prishtinë në të cilën është pronar në pjesë prone 1/2”, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2480/2024 dt.19.04.2024, pëlqimit/deklaratës së pronarit se, citojmë: “Këtë pëlqim e jap fqinji im Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5 si dhe në parcelën me nr.1536-120 ZK Prishtinë në të cilën është pronar në pjesë prone 1/2”, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2510/2024 dt.22.04.2024, pëlqimit/deklaratës së pronarit se, citojmë: “Këtë pëlqim e jap fqinji im Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5”, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2467/2024 dt.19.04.2024, pëlqimit/deklaratës së pronarit se, citojmë: “Këtë pëlqim e jap që fqinji im Burim Krasniqi të ndërtojë objektin në parcelën e tij me nr.1536-102 ZK Prishtinë, deri në 2 metra nga muri ekzistues i ndërtuar në parcelën me nr.1536-121 ZK Prishtinë, në të cilën është bashkëpronar në pjesë prone 1/5”, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 2468/2024 dt.19.04.2024, si dhe Pëlqim sipas të cilit posedues i parcelës nr.1536-72 ZK Prishtinë me pjesë të pronës 1/1 jep pëlqimin për qasje dhe shfrytëzim të pakufizuar nga fqiu i tij Burim Krasniqi, i përpiluar dhe vërtetuar te noteri Merita Kostanica Ukaj me numri rendor i LRP 7730/2024 dt.23.04.2024. Poashtu pasi që në afërsi të parcelës nr.1536-102 ZK Prishtinë shtrihet linja e tensionit 110kV, pas përgjigje në kërkesë për dhënie e kushteve teknike lidhur me ndërtimin në ngastrën nr.1536-102 ZK Prishtinë, përmes të cilës lejohet ndërtimi i depos në distancë më të madhe se 5m (pesë metra) ndaj projeksionit horizontal të përçuesit të skajshëm të linjës 110kV, nga Operator, Transmisioni dhe Tregut Sh.A Sistemi, janë respektuar distancat e përcaktuara nga Komisioni Profesional për ofrimin e kushteve teknike për ndërtime në afërsi të stabilimenteve elektroenergjetike të tensionit të lartë nr.1702 dt.09.07.2024.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 28.07.2022 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 09.10.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

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

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Burim Krasniqi, në lagjen Zona Industriale në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-126465/24 dt.25.09.2024, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese me nr. të parcelës nr.01536-72 ZK Prishtinë, për ndërtesat Depo 1, 2, 3, 4, me etazhitet P+0, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën ekzistuese. Kyçjet duhet të i përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profili, respektivisht zgjerimi i rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave afariste për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “UA.MMPH-Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror “ dhe “ Rregullore s për Organizmin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” 01-030/01-236535/23 dt.26.12.2023.

Bazuar në konstatimet e lartshënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësiror Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi - projekt konceptual me “zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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 – “Situacioni i 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 – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 6 (gjashtë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-28714/24 dt.23.02.2024, dhe në lëndën e rishqyrtimit 05 Nr.350/03-126465/24 dt.25.09.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

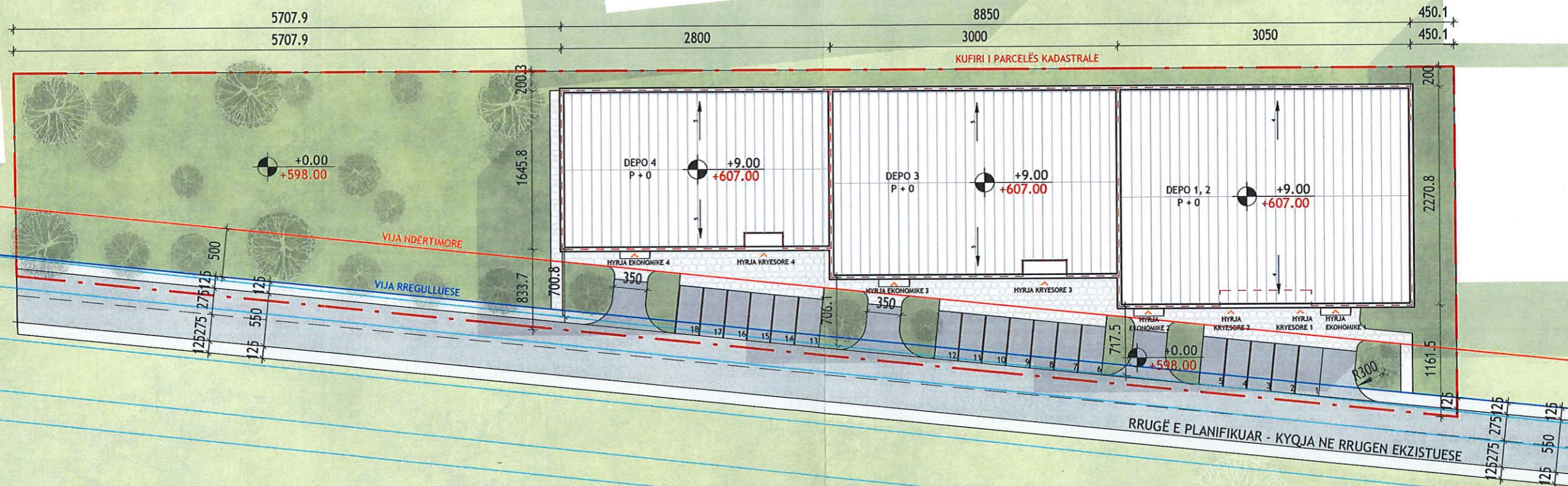
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-126465/24 dt.12.11.2024

Zyrtari,
Leonora Mehmeti





LEGJENDA

- Vija ndërtimore
- Vija rregulluese
- - - Kufiri i parcelës
- Tela të tensionit të lartë
- Gjelbrimi i ulët
- Gjelbrimi i lartë

NDËRTESTA	SIPËRFAQJA	TOTALI
DEPO 1, 2	677.39 m ²	1710.02 m²
DEPO 3	578.03 m ²	
DEPO 4	454.60 m ²	
40%	ISHP	
40%	ISGJ	1720 m ²

Sipërfaqja e propozuar e gjelbërimit	PARTER	1721.08 m ²
Llogaritja e parkingjeve	(1VP/100 m ²)	18

Përbajtja / Content: Ndërtesa - Depo	Lokacioni / Location: Zona Industriale - Prishtinë	Destinimi / Application: Zona Ekonomike/Industriale		Emërtimi / Drawing name: SITUACIONI I NGUSHTË	Veriu / North:
Faza e Planifikimit / Planning Phase: Projekt Idear	Investitori / Client: Burim Krasniqi	Etazhileti / Levels: P+0		Përpjesa / Scale: 1 : 600	Data / Date: Janar 2024
ASPEN ARCHITECTURE a: rr. Ferid Curri #L4 Prishtinë e: info@aspem-architecture.com w: aspem-architecture.com			Projektues/ Drawn by: Msc.Arch. Arba Shushka ; Msc.Arch.cand. Valza Berisha ; Msc.Arch.cand. Donat Pira	Projekti Nr. / Project Nr.:	Fleta Nr. / Page Nr.: A03

0.420 x 0.297 = 0.12 m²