

01-1286



	<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-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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/02-128624/20 dt.28.07.2020, të pronarit: Bajram Gashani, Dardani, Prishtinë me investitor: Alwera Invest, Sh.p.k.Rr.Driton Islami, pn.Ferizaj për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 07.12.2020, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr.350/02-128624/20 dt.28.07.2020, pronarit: Bajram Gashani, Dardani, Prishtinë me investitor: Alwera Invest, Sh.p.k.Rr.Driton Islami, pn.Ferizaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – ndërtesa me lamelat “A” dhe “B”, në kuadër të bllokut urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 941-64 dhe 941-63, ZK. Matiçan(të krijuara pas ndarjes së parcelës kadastrale nr.941-1 ZK.Matiçan).

II. Shfuqizohet Vendimi 05 Nr.350/02-188762/19 dt.10.10.2019, i Drejtorisë së Urbanizmit, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, me lamelat “A” me etazhitet S+P+P, lamela “B” me etazhitet 2B+S+P+4 dhe lamellën “C” me etazhitet 2B+S+P+5, në kuadër të bllokut urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 941-1, ZK.Matiçan.

III. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit: Bajram Gashani, Dardani, Prishtinë me investitor Alwera Invest, Sh.p.k, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.811271999, Rr.Driton Islami, pn.Ferizaj dhe me pronar Faton Hasani, Ferizaj, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-128624/20 dt.28.07.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 941-64 dhe 941-63, ZK. Matiçan(të krijuara pas ndarjes së parcelës kadastrale nr.941-1 ZK.Matiçan).

IV. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është në kuadër të ngastrës ndërtimore “F”, tipi i shfrytëzimit “B” funksion banues, lejohet shfrytëzimi i përmbajtjeve të tjera jo shqetësuese së bashku me banimin, si psh. Lokale afariste, tregtare, etj., në mënyrë që të mundësohet zhvillimi sa më fleksibil i kësaj zone, me koeficientet si në vijim; me nr. të etazheve III-VI, ISHP 0.3, ISPAN 2.2, ISGJ 0.2 dhe ISN 0.6;

- nr. 941-64, sipërfaqja $S=2,107 \text{ m}^2$, pronar: Bajram Gashani, kualiteti i tokës TOKË NDERTIMORE ;
- nr. 941-63, sipërfaqja $S=92 \text{ m}^2$, pronar: Bajram Gashani, kualiteti i tokës "Tokë Ndërtimore";

Sipërfaqja e parcelës kadastrale..... $S=2,199 \text{ m}^2$.

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtesë ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-jug, me disnivel të lartë $\sim 6\text{m}$ ';
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është nga rruga ekzistuese "Malush Kosova" e cila njëkosisht është edhe e planifikuar me Planin Rregullues "Prishtina e re-Zona Qendër";
- Parcela kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet në kuadër të bllokut urban "A12", të Planit Rregullues "Prishtina e re-Zona Qendër", dhe pjesërisht shtrihet në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues të lartcekur;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m ' të parcelës kadastrale, ka ndërtesa ekzistuese shtëpi individuale banimore si dhe ndërtesa të larta banimi;

VI. Projekti konceptual – "zgjidhja urbane" e ndërtesës banesore dhe afariste, e analizuar/trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar me një ndërtesë banimi me dy lamella, të shtrirë në drejtimin veri-jug, me etazhitet $2B+P+5$ dhe $B+S+P+5$. Ndërsa për sipërfaqen e parcelës të shtrirë në rrugën e planifikuar, është planifikuar shpronësimi i kësaj sipërfaqeje dhe sipërfaqja ndërtimore është inkuadruar në zgjidhjen urbane, të miratuar me këto Kushte Ndërtimore.

VII. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "A12", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin-ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-"zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuar në kuadër të pjesës së bllokut urban "A12", për realizimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, konkretisht parcela kadastrale e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 941-64..... $S=2,107 \text{ m}^2$.
- Parcela kadastrale e trajtuar – që përfshihet në ndërtim, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr. 941-63..... $S=92 \text{ m}^2$;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "A12", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Lamella "A", me etazhitet $2B+S+P+4$, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=3,377.005\text{m}^2$ nga kjo $1,126.65\text{m}^2$ sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe $2,250.35\text{m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore;

Lamella "B", me etazhitet $B+S+P+5$, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=3,240.30\text{m}^2$ nga kjo 667.75m^2 sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe $2,572.556\text{m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore.

Total sipërfaqja ndërtimore për dy lamelat $6,617.30\text{m}^2$ nga kjo $1,794.40\text{m}^2$ sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe $4,822.90\text{m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheses ose suteranit, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:
 - $S=2,107 \times 0.4=842.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 - $S=835.40\text{m}^2$ / ose 40% sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të nëntokës (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i nëntokës së parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max.60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,107 \times 0.6=1,264.20 \text{ m}^2 / \text{ e lejuar } /,$
 $S=917.80 \text{ m}^2 / \text{ ose } 43\% \text{ sipas projekt propozimit } /.$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në Planin Rregullues është 0.2(20%);
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” është max. 2.2, dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe 0% për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2,107 \text{ m}^2 \times 2.2=4,635.40 \text{ m}^2$
- Bazuar në Kushtet Ndërtimore 05 Nr.350/02-188762/19 dt.10.10.2019, gjegjësisht në pikën “V” të këtyre kushteve ku është sqaruar mënyra e kompenzimit për pjesën e parcelës kadastrale nr.941-1, ZK.Matiçan, pala ka bërë shpronësimin e asaj pjese të parcelës e cila ka marr numër 941-63 ZK.Matiçan, me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit.Për ka prezantuar Marrëveshjen e shpronësimit të lidhur në mes të Drejtorisë së Pronës dhe Bajram Gashanbit, me nr.13-464/01-66118/20 dt.18.06.2020, në bazë të cilës marrëveshje pala është kompenzuar me koeficient ndërtimi si në vijim:

$$S=92 \text{ m}^2 \times 2.2 \text{ m}^2=202.40 \text{ m}^2,$$

Bazuar në dy pikat e mësipërme sipërfaqja totale është $S= 4,635.40 \text{ m}^2+202.40 \text{ m}^2=4,837.80 \text{ m}^2$,

Ndërsa e propozuar për ndërtim $4,822.90 \text{ m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Qendër”, është III+VI etazhe mbi tokë, sipas projektpropozimit etazhiteti mbitokësor i propozuar është P+5;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0xH (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5xH ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është 0.6xH;
- Konzollat jashta vijës ndërtimore nuk janë të lejuara;
-
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.40 m;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Çdo ndërtesë duhet planifikuar të vendoset me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore, si me pjesën e ndërtesës mbi tokë ashtu edhe nëntokë, nuk lejohet tejkalimi i vijës ndërtimore.
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhësia preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;

- për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- 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;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos” - Ngrrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë, “Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, bazuar në “Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara”, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m², 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 dyerve 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 vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke 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.

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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 dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

oazuar ne dokumentacionin ndertimor/projektin kryesor, si pjese perberese e kerkeses per leje ndertimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XIII. Vërejtje: Me kërkesën për leje ndërtimore duhet të prezantoni Marrëveshjen për shkëputjen e kontratës me investitorin "Al Trade Holding" L.L.C Prishtinë dhe lidhjen e kontratës me Alwera Invest, Sh.p.k.Rr.Driton Islami, pn.Feriza, si dhe me anë të asaj marrëveshje të definohen obligimet financiare të prfunduara tanimë nga "Al Trade Holding" L.L.C Prishtinë.

XIV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është 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

Pronari: Bajram Gashani, Dardani, Prishtinë me investitor: Alwera Invest, Sh.p.k.Rr.Driton Islami, pn.Ferizaj, me kërkesën 05 Nr.350/02-128624/20 dt.28.07.2020, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin ndërtesës shumëbanesore afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr.941-64, ZK.Matiçan;
- Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.121386/20 dt.17.07.2020, ne emër të Bajram Gashani, Alwera Invest Sh.p.k., dhe vërtetimin e tatimit në pronë me nr.121672/20 dt.17.07.2020 ne emër të Arben Hasani;
- Inçizimin gjeodezik, të punuar nga Roland Merxha, me nr.Lic.167;
- Kontratën për shitblerjen e patundshmërisë me elemente të kontratës për ndërtim, me LRp.Nr.5675/2020, te noteri Sefadin Blakaj, M.A., ne mes të Bajram Gashanit si shitësi dhe "Alwera invest" Sh.P.K. si blerësi dhe Investitori;
- Autorizimin për përfaqësim, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me anë të të cilit Bajram gashani autorizon Arben Hasanin, për përfaqësim para organeve kompetente;
- Autorizimin për përfaqësim, të lidhur te noteri Seladin Shahini, Ferizaj, me anë të të cilit Alwera Invest, Sh.p.k. autorizon Berat Dervishin, për përfaqësim para organeve kompetente;
- Kopjet e letërnjoftimit të pronarit/ kompanisë dhe autorizuesëve;
- Fotografitë e gjendjes ekzistuese
- Projektin ideor të ndërtesës shumëbanesorë afariste;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës, **05 Nr.350/02-128624/20 dt.28.07.2020**, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative ka konstatuar se kjo Drejtori ka pranuar kërkesën 05 Nr.350/02-188762/19 dt.02.08.2019, në emër të pronarit Bajram Gashani me investitor "Al Trade Holding" L.L.C.Prishtinë me pronar Bajram Gashani Prishtinë, për caktimin e Kushteve Ndërtimore për parcelën kadastrale nr.941-1, ZK.Matiçan. Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë kjo Drejtori me anë të Vendimit 05 Nr.350/02-188762/19 dt.10.10.2019, ka caktuar Kushtet Ndërtimore për parcelën në fjalë. Pala Bajram Gashani me Investitor "Al Trade Holding" L.L.C.Prishtinë me anë të kërkesës 05 Nr.351/02-53390/20 dt.05.03.2020, i është drejtuar kësaj drejtorie për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore afariste me lamelat "A" me etazhitet S+P+5, lamela "B" me etazhitet 2B+S+P+4 dhe lamela "C" me etazhitet 2B+S+P+5 në kuadër të parcelave kadastrale nr.941-64 dhe 941-63, ZK. Matiçan(të krijuara pas ndarjes së parcelës kadastrale

nr.941-I ZK.Matiçan) dhe në procedurë të shqyrtimit të kërkesës për leje ndërtimore kjo drejtori ka dërguar shkresën "Aktpërcjellës/Kërkesë" 05 Nr.351/02-53390/20 dt.08.04.2020, në Drejtorinë e Investimeve Kapitale dhe më shkresën Akt përcjellës me 05 Nr.351/02-53390/20 dt.05.05.2020, ka dërguar në Drejtorin e Shërbimeve Publike, Mbrojtje dhe Shpëtim, dokumentacionin për pëlqim kundër zjarri.

Me anë të kërkesës 05 Nr.351/02-53390/20 dt.01.06.2020 e pranuar në këtë drejtori me dt.08.06.2020, është prezantuar Marrëveshja e lidhur në Investimet Kapitale në mes të "AI Trade Holding"sh.p.k. dhe Komunës së Prishtinës, ku për sipërfaqen ndërtimore prej 6,749.6m² është caktuar tarifa për rregullimin e Infrastrukturës në vlerë prej 28, 753.29euro. Të cilat pala është pajtuar që ti paguaj në dy pjesë:50% të vlerës së përgjithshme prej 14,376.64euro menjëherë pas nënshkrimit të marrëveshjes dhe për këtë ka prezantuar pagesën me nr.77702859715002, në NLB Banka të dt.22.05.2020. Ndërsa 50% e dytë është pajtuar që të paguaj me rastin e kërkesës për lëshimin e certifikatës së përdorimit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës, 05 Nr.350/02-128624/20 dt.28.07.2020, pas shqyrtimit të dokumentacionit ekzistues dhe atij të prezantuar ka konstatuar se palët në procedurë kanë ndryshuar në tërësi zgjidhjen urbane të miratuar me Vendimin e Kushteve Ndërtimore Nr.350/02-188762/19 dt.10.10.2019, andaj dhe ka vazhduar kërkesën për caktimin e kushteve të reja duke shfuqizuar kushtet e vjetra, dhe me anë të shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 nr.350/02-128624/20 dt.20.08.2020, ka kërkuar që për vazhdimin e procedurës, lënda të plotësohet me dokumentacionin si në vijim: Distancat e ndërtesës nga parcela fqinje duhet të jetë 0.5H;Duhet të silltet certifikata e njësisë kadastrale dhe kopja e planit e re, e cila posedon numrin e ri të parcelës si dhe reflekton ndryshimet e pronësisë sipas Kontratës për shitje-blerjen e patundshmërisë me LRP.Nr.5675/2020, të lidhur te noteri Sefadin Blaka M.A.Prishtinë dt.29.06.2020; Të silltet analiza e terrenit ekzistues dhe atij të planifikuar, meqë sipas prezantimit në projekt te lllamella B, nuk kemi suterren por kemi përdhese;

Duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nda dt.25.08.2020 deri me dt.08.09.2020, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'.Ky njoftim ka qëndruar 15(pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar me kërkesën nr.05-350/02-128624/20/01 dt.22.09.2020 dhe pjesërisht përmes emailit zyrtar dt.me dt. 04.10.2020, 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, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – "zgjidhjes urbane", të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesën e planifikuar dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuarit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-128624/20 dt.28.07.2020.

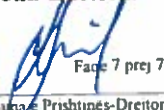
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-128624/20 DT. 07.12.2020

Zyrtari,
Anita Osmani



u.d. Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi



Faqe 7 prej 7

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa rr "Rahovca Zogoviq" nr 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmin@pristina.gov.net





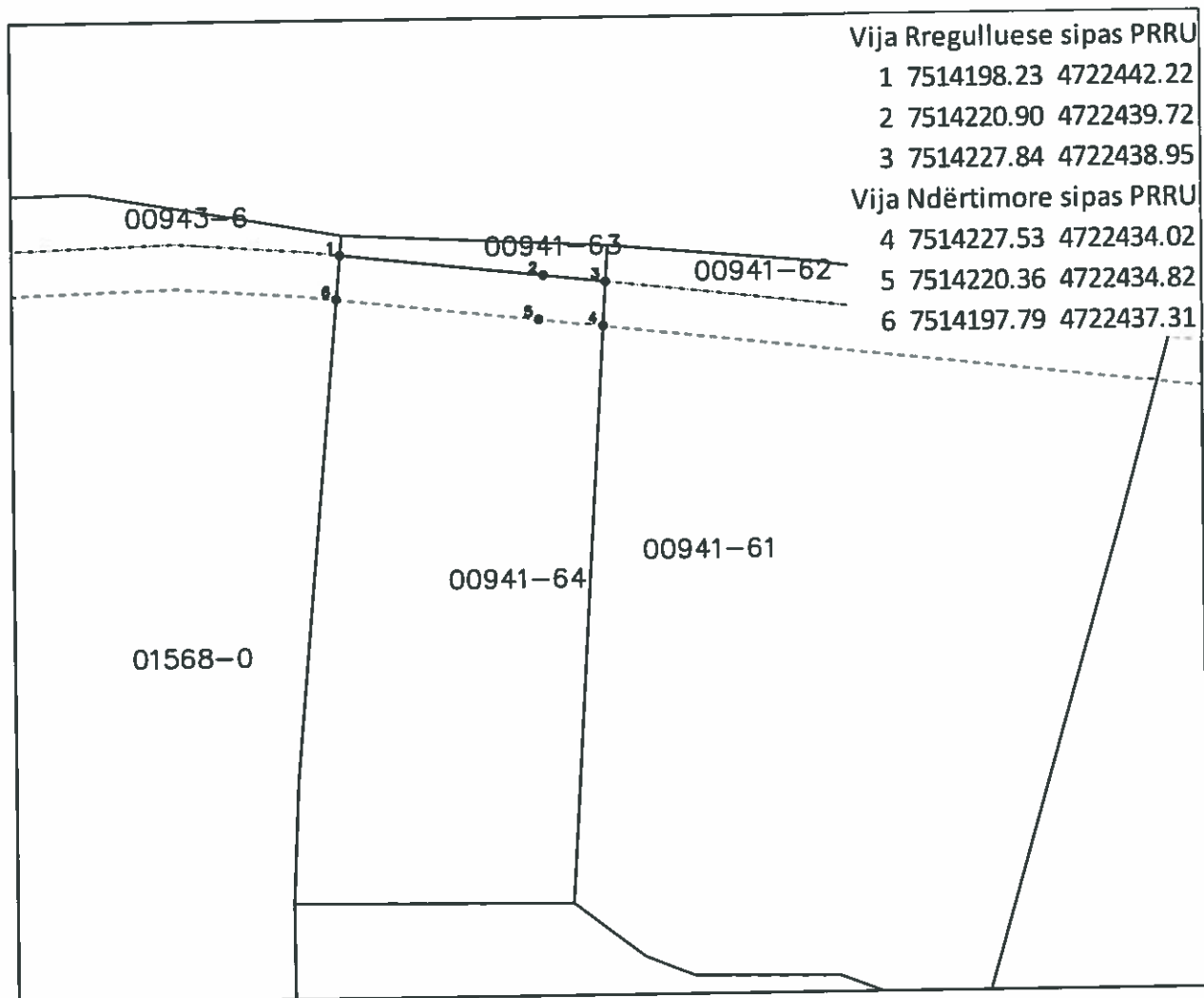
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi

Prishtinë 29.09.2020

Legjenda:

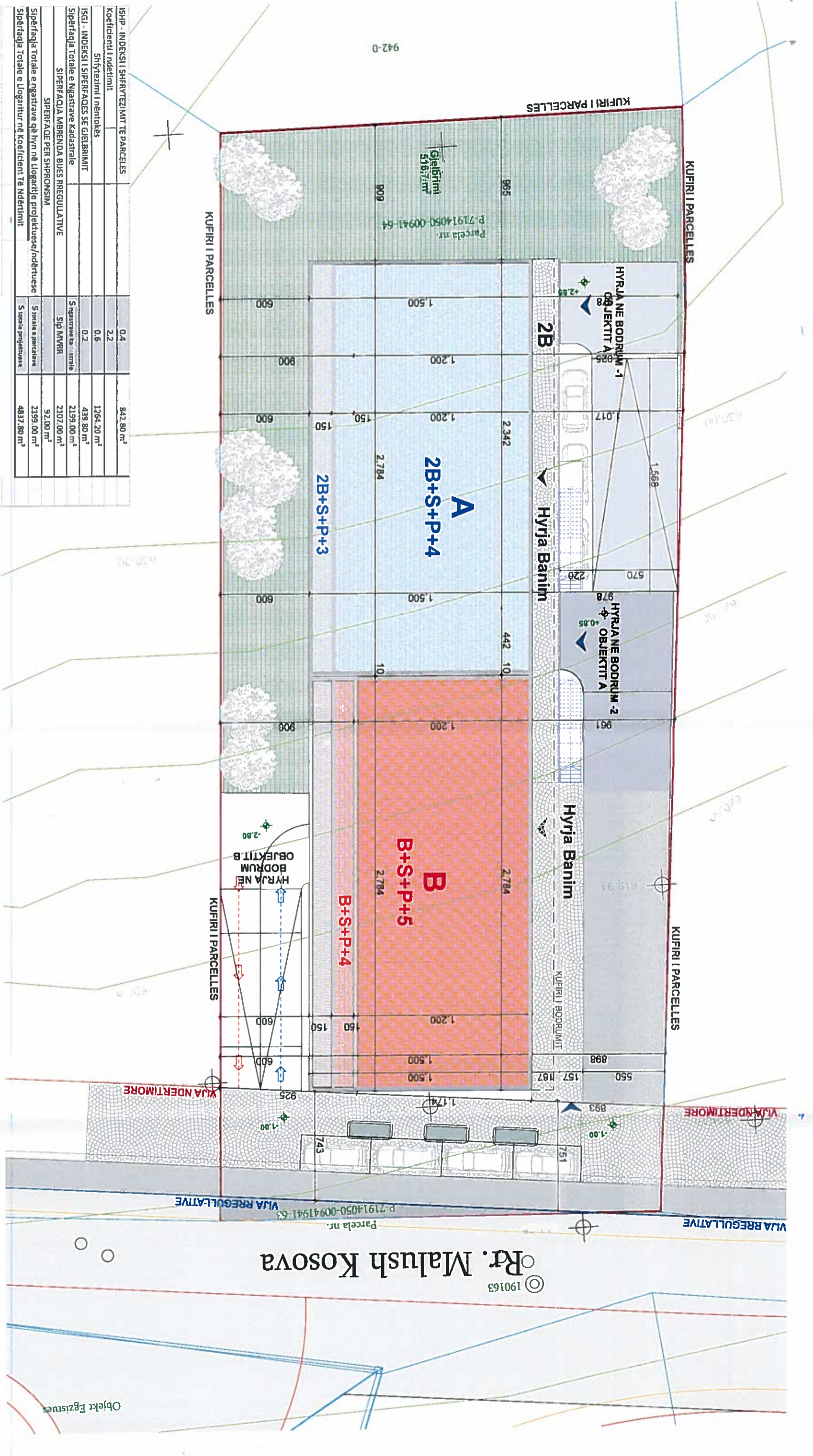
- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vijas Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale

ISHP - INDEKSI I SHRITËZIMIT TE PARCELES	0.4	842.80 m ²
Koeficienti i ndërtimit	2.2	1264.20 m ²
Shprehja e ndërtimit	0.6	439.80 m ²
ISGJ - INDEKSI I SIPERFAQES SE GJELBRIMIT	0.2	2199.00 m ²
Sipërfaqja Totale e Ngastave Kadastrale	S ngastave ka strehe	2107.00 m ²
SIPERFAQJA MBRENDIA BUES RREGULLATIVE	Sip MVR	92.80 m ²
SIPERFAQJA MBRENDIA BUES RREGULLATIVE	S totale e parcelave	2199.00 m ²
SIPERFAQJA Totale e Llogaritur ne Koeficient Te Nderimit	S totale projektues	4837.80 m ²

Oblekjet	A	B	Siperfaqja	Njësia
Niveli				
BODRUMI - 2	458.9	458.9	917.80	m ²
BODRUMI - 1	417.7	417.7	835.40	m ²
SUTERENI 1	417.7	417.7	835.40	m ²
PERDUESA	417.7	417.7	835.40	m ²
KATI 1	417.7	417.7	835.40	m ²
KATI 2	417.7	417.7	835.40	m ²
KATI 3	417.7	417.7	835.40	m ²
KATI 4	370.7	370.7	741.40	m ²
KATI 5	322.2	322.2	644.40	m ²
TOTALI Nen Take			1794.4	m ²
TOTALI Mbi Take			4822.9	m ²
TOTALI			6617.3	m ²

Objekt	A	Siperfaqja	Njësia
BODRUMI - 2	458.9	917.80	m ²
BODRUMI - 1	417.7	835.40	m ²
SUTERENI 1	417.7	835.40	m ²
PERDUESA	417.7	835.40	m ²
KATI 1	417.7	835.40	m ²
KATI 2	417.7	835.40	m ²
KATI 3	417.7	835.40	m ²
KATI 4	370.7	741.40	m ²
KATI 5	322.2	644.40	m ²
TOTALI Nen Take		1794.4	m ²
TOTALI Mbi Take		4822.9	m ²
TOTALI		6617.3	m ²

Objekt	A	Siperfaqja	Njësia
BODRUMI - 2	458.9	917.80	m ²
BODRUMI - 1	417.7	835.40	m ²
SUTERENI 1	417.7	835.40	m ²
PERDUESA	417.7	835.40	m ²
KATI 1	417.7	835.40	m ²
KATI 2	417.7	835.40	m ²
KATI 3	417.7	835.40	m ²
KATI 4	370.7	741.40	m ²
KATI 5	322.2	644.40	m ²
TOTALI Nen Take		1794.4	m ²
TOTALI Mbi Take		4822.9	m ²
TOTALI		6617.3	m ²



Objekt Egzistues

GREEN DOOR

PLANIMETRIA
SITUACIONI

1:250

NR PROJ 12/2020
nr. rev. 015/06/2020

INVESTITOR: ALWERA INVEST SHK



Objekt Egzistues

Objekt Egzistues