



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština –Municipality of Prishtina



01-1294

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, 44 dhe 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, të MMPH-së 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 duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02-150934/19 dt. 27.06.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste - Depo, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, me datë 26.07.2019, merr këtë:

KUSHTE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit, Andrea Makolli, rr Osman Bunjaku nr. 6, Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr.350/02-150934/19 dt. 27.06.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste -Depo, me etazhitet B+P+1, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale, nr. 749-16, ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parceles kadastrale të lartcekur, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, rregullativës ligjore, procedurave të zhvilluara dhe miratuara, përfshihet në kuadër të Vendimit të Planit Zhvillimor Komunal (PZHK), miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr. 031-156871 dt. 27.08.2013.

Për kushtet e përgjithshme me parametrat dhe kriteret urbane për ndërtim, kërkuesi është njoftuar përmes ONLINE Informatë nga Plani Zhvillimor Komunal, me referencë 2239 dt. 24.05.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është
 - nr.749-16; $S=1519m^2$; Andrea Makolli,..... “tokë bujqësore”;
 - Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë,ujë,kanalizim, elektrikë;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
 - Terreni ka pjerrtësi të vogël, nga drejtimi veri në drejtimin jug;
 - Parcela kadastrale e lartcekur ka qasje nga rruga lokale në magjistralen Prishtine-Gjilan;
 - Në hapësirën e përfshirë prej 50m’ ka ndërtesa ekzistuese, si ndërtesa afariste dhe shtëpi individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, PZHK-së, për realizimin-ndërtimin e ndërtesës afariste -Depo përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi dhe ato janë;

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në parcelë si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të Planit Zhvillimor Komunal dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në

ndërtimore të caktuara në pikën IV., 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 rrërimi për kategoritë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, 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 ndërtesës së projektuar 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, mobiljarin 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;

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore".

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

XIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 749-16, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "Tokë Bujqësore-Arë e klasit të 4", dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë.

Për paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);

- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=1519 \text{ m}^2$. 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.

IX. 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

X. Pagesa e taksës 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 përbërse 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.

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.

XI. 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 apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkesi Andrea Makolli, me kërkesën 05-350/02-150934/19 dt. 27.06.2019, ka kërkuar hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës me afarizem -Depo, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkëngjitur me kërkesën pronari ka paraqitur dokumentacionin si ne vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë-certifikaten dhe kopjet e planit për parcelen kadastrale nr. 749-16, Zona Kadastrale Cagllavicë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastrë;



- ONLINE Informatë nga Plani Rregullues Dodona dhe PZHU, me referencë 2239 dt. 24.05.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qendrueshëm;
- Inçizimin gjeodezik të parceles kadastrale, hartuar nga gjeodeti i licencuar Xhelal Osmani, me numër të licencës nr.31;
- Projekt propozimin e planit të situacionit-"zgjidhjes urbane", për parcelen e lartcekur dhe projektin ideor, hartuar nga "Sigma Construction" sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 7083079, me pronar Arban Shala;
- Fotot e objekteve në lokacion;
- Vërtetimin mbi obliguesin e tatimit të pronës për parcelën kadastrale;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit.

Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të dokumentacionit të kërkesës 05nr.350/02-150934/19 dt.27.06.2019, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin në fjalë, rregullativën ligjore në fuqi, si dhe duke u bazuar në projektin konceptual i prezantuar/dokumentacioni i dorëzuar, është në harmoni me UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 / kriteret e Rregullores në fuqi, andaj, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, të MMPH-së, ka vendosur njoftimin me datë 11.07.2019 deri me dt. 15.07.2019. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi/investitori ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me Planin Zhvillimor Komunal, 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.

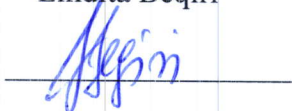
Shtojcë:Plani i stacionit -"zgjidhja urbane" me ndertese të planifikuar, Situacioni i parceles me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani urban në Sistemin Koordinativ KosovaREF 01.

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

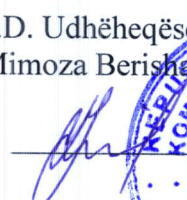
I dorëzohet: Kërkuessit, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

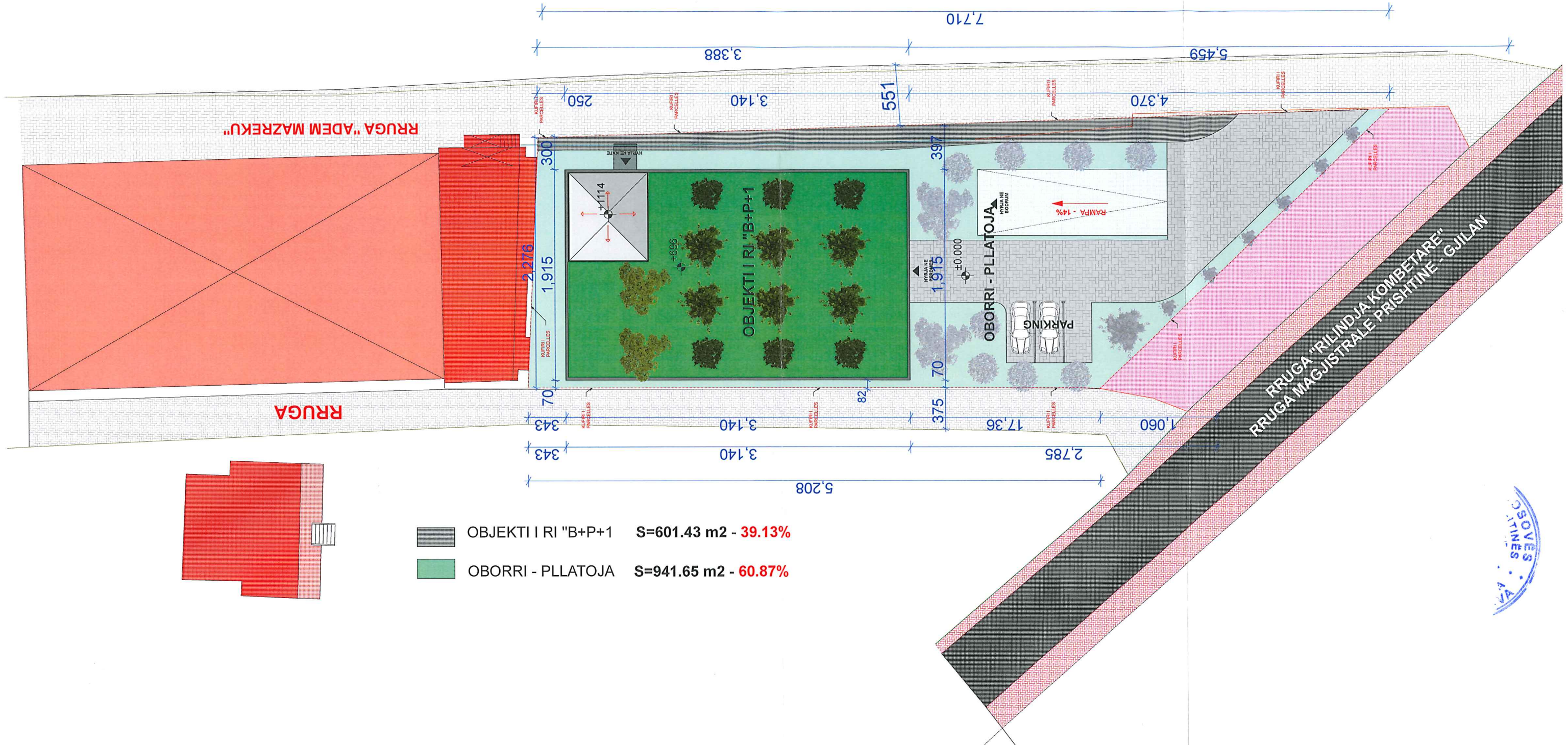
DREJTORIA E URBANIZMITE KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR. 350/02 – 150934/19 DT. 26.07.2019

Zyrtari,
Lindita Beqiri



U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



	OBJEKTI I RI "B+P+1"	S=601.43 m ² - 39.13%
	OBORRI - PLLATOJA	S=941.65 m ² - 60.87%

Arkitektura

Objekti, etazhiteti dhe adresa:
OBJEKTI: Afarist - Depo "B+P+1"
LOKACIONI: Çagllavicë- Prishtinë
INVESTITOR: Andrea Makolli

Për pjesa
1: //

Vizatimi:

SITUACIONI I GJERE

Faza:

ARKITEKTURA
Projekti IDEOR

Fleta Nr.
A.03

Studio Projektuese

SIGMA
CONSTRUCTION
studio projektuese-Company
shpksigmaconstruction@gmail.com

Projektues: GAZMEND VOKSHI i.d.a.

Vula:

SIGMA
CONSTRUCTION
PRISTINE HEAD OFFICE
VULA: SIGMA-KS.COM

Nënshkrimi:

Data:
25.07.2019