



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 & 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 MMPHI-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.350/02-151007/23 dt.21.07.2023, të aplikuesi/pronarit Mujë Haliti nga Metehia-Podujevë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës Afariste-Depo, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 30.08.2023, merr këtë:

V E N D I M

PËR KAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore të aplikuesi/pronarit Mujë Haliti nga Metehia-Podujevë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-151007/23 dt.21.07.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës Afariste-Depo me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.159-1, ZK Lebanë.

II. Lokacioni/parcelat kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-156871 të dt.27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë ekzistuese urbane”;

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, me referencë nr.04-350/01-149476/23 dt. 19.07.2023, të lëshuar me dt.31.07.2023, përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr.159-1, ZK Lebanë.... S=1400m² ... Mujë Haliti “Kullosë e klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~1m’, drejtimi veriperëndim-juglindje;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, bëhet nga rruga nacionale N25 (Prishtinë-Podujevë);
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit dhe depo objekte afarsite-depo.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës Afariste-Depo, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga

- çaktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhë, i propozuar dhe miratuar P+0;
 - Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, planifikohet ndërtimin e ndërtesës individuale Depo, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Shfrytëzimi i parcelës mund të rritet për 10% më shumë se maksimumi i lejuar, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme. Në këtë rast, në fazën e "Lejes ndërtimore", duhet të dorëzohet projekti i arkitekturës së qëndrueshme sipas pikës 4 të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015. (Në bazë të projektit konceptual të bashkangjitur dokumentacionit).
 - Përdhesa $S=420m^2 + 10\%$, rritet sip ish 140 Totali $=560m^2$, dhe
 - Galeri $S=103.05m^2$;
 - Sipërfaqja totale: $S=1400 m^2/420+140=560m^2 m^2$ mbi tokë dhe $0.00 m^2$ nën tokë/
 - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për "afarizëm-depo", me hapësira përcjellëse, si: depo, një kthinë për ekspozit, zyre dhe nyje sanitare etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
 - Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Komunal është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës, për pjesën e dedikuar për banim;
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
Ndërtesë Afariste-Depo:
 - $S=1400 \times 0.3=420 m^2$ / sipas planit rregullues /,
 - $S=140.00 m^2$ / sipas Vendimit nr.01-031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme/;
 - Totali: $420+140=560m^2$;
 Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës/e ndërtesës Afariste-Depo në bazë / gabarit të bodrumit sipas PZHK-së nuk është e përcaktuar, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%. Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:
Ndërtesë Afariste-Depo:
 - $S=1400 \times 0.6=840.00m^2$ / lejuar sipas vendimit /.
 - $S=0.00m^2$; / sipas projekt propozimit /.
 - Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt.14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
Ndërtesë Afariste-Depo:
 - $S=1400 \times 0.4=560.00m^2$ / lejuar sipas vendimit /.
 - $S=560m^2$; / sipas projekt propozimit /.
 - Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregulluese për objektet individuale për banim në fshatra duhet të jetë 3-5 metra.
 - Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet, etj.), apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra.
 - Elementet ndërtimore të objekteve (konsollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit, gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.20 metra.
 - 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 shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Qasja ekzistuese në parcelën kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes Magjistrates Prishtinë-Podujevë;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kushtet e veçanta - me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative dhe në rregullativën tjetër ligjore në fuqi, aplikuesi është i kushtëzuar që të prezantojë:

- Pëlqimin për lejimin e qasjes së kompleksit me ndërtesë afariste në rrugën nacionale N25 (Prishtinë-Podujevë), nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi;
- Elaborati për zhvillim të arkitekturës së qëndrueshme, i hartuar në tërësi sipas kriterëve të përcaktuara në Vendimin 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, Kryetarit të Komunës së Prishtinës,

Mos prezantimi i pëlqimit dhe elaboratit, të kërkuar si në këtë paragraf, nga pronari, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë kushtet ndërtimore të caktuara me këtë vendim.

VI. 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",-Ngrohitorja e Qytetit sh.a dhe PTK.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, 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, 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 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;

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;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- 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;
- Elaborati për arkitekturë të qëndrueshme, bazuar në Vendim të Kryetarit të Komunës, Nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015.

VIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.159-1, ZK Lebanë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "Kullosë e Klasës 2", 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.159-1,ZK Lebanë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 4", 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, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "Situacioni", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1400 m². Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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.

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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit;

XI. 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 ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Mujë Haliti nga Metehia-Podujevë, me kërkesën 05 Nr.350/02-151007/23 dt.21.07.2023, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës Afariste-Depo me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-151007/23 dt.21.07.2023, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje të vërtetuar të Certifikatës së njësisë kadastrale nr.P-71914043-00159-1, ZK. Lebanë, dhe kopjes së planit të njësisë kadastrale nr.159-1, ZK. Lebanë;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Mujë Haliti;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal - PZHK”, me referencë 04-350/01-149476/23 dt. 19.07.2023, të lëshuar me dt. 31.07.2023, përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Akti noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr. 159-2, ZK Lebanë, Ragip Vllahiu, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 159-1, ZK. Lebanë, Mujë Haliti, pëlqimin për ndërtim të objektit në afërsi deri në 100 cm (njëqind centimetër) nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te noteri Nysret A.Ahmeti, në Prishtinë, LRP.Nr. 05086/2023, dt. 14.07.2023;*
- *Akti noterial “Pëlqim”, pronari i parcelës nr.158-0, ZK Lebanë, Hakif Tullari, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr.159-1, ZK. Lebanë, Mujë Haliti, pëlqimin për ndërtim të objektit në afërsi deri në 100 cm (njëqind centimetër) nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te noteri Kalabrezi Gzim, në Ulcinj, Nr. 5021/2023;*
- *Manuali gjeodezik “Situacioni i gjeodezik në parcelën 159-1 i punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me nr. të licensës 09, dt. 25.03.2024;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania “ESD Construction”, shpk, nr.i biznesit 811877771;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-151007/23dt. 21.07.2023, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHK-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesave me “situacioni i ngushtë” të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Udhëzimit Administrativ të MMPH-se nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendose shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 09.08.2023 deri me datë 13.08.2023, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Pas analizimit të projekt propozimit konceptual të prezantuar, është konstatuar se i njëjti është hartuar bazuar në kriteret e përcaktuara në Vendimin 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për zhvillim të arkitekturës së qëndrueshme, konkretisht në pikën 3, të nenit I., ku është përcaktuar që shfrytëzimi i parcelës (ISHP-ja), mund të rritet për 10%, nga ai i lejuar sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor. Andaj, ky indeks i shfrytëzimit të parcelës është propozuar të jetë 40%, nga ai i lejuar 30%, duke propozuar që në ndërtesën e planifikuar do të zbatohen kriteret për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr.159-1, ZK Lebanë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa Afariste-Depo me etazhitet P+0, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHK dhe normat e planifikimit, kurse për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr.159-2, ZK Lebanë, kërkuesi ka prezantuar aktin noterial "Deklaratë-Pëlqim", nga pronari i parcelës fqinje me nr.159-2, ZK Lebanë nga Ragip Vllahu i cili i jep pëlqim pronarit për ndërtimin e ndërtesës afariste-depos, parcelës fqinje nr.159-1, ZK. Lebanë, Mujë Haliti, pëlqimin për ndërtim të objektit në afërsi deri në 100 cm (njëqind centimetër) nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te noteri Nysret A.Ahmeti, në Prishtinë, LRP.Nr. 05086/2023, dt. 14.07.2023; dhe pronari z.Hakif Tullari me nr parcelës 158-0 i jep pëlqim për ndërtimin e ndërtesës afariste –depos pronarit të ndërtoj në afërsi deri 1.00 nga kufiri i parcelës 159-1, e nënshkruar te Noteri Gzim Kalabrezi nr.Ov 5021/2023 me dt.18.07.2023, në ora 10.10,në Ulqinë-Mal të Zi.

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes Rrugës Nacionale N25 (Prishtinë-Podujevë) e cila është rrugë ekzistuese.

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç'rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Mujë Haliti, në Lebanë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-151007/23 dt.21.07.2023, kyçja për automjete në Magjistralen Prishtinë-Podujevë,sipas prezantimit në situacion për ndërtesën Depo me etazhitet P+0, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo".

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Komunal), 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 Hapësinor Nr.04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të UA të MMPHI-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me "situacioni i ngushtë", është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal 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", me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues.

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-Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-151007/23 dt.21.07.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

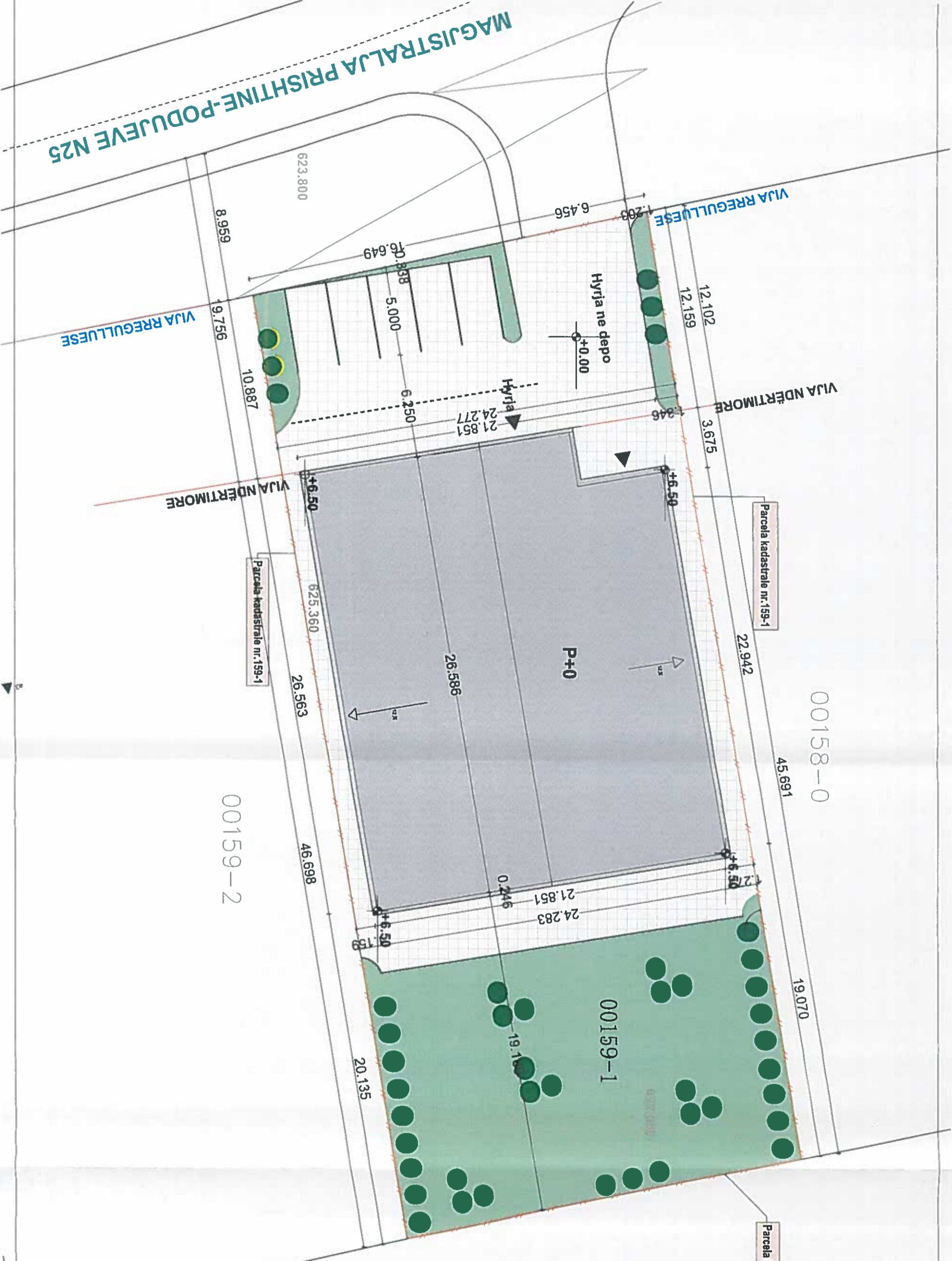
Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02-151007/23 DT. 30.08.2023**

Zyrtari,
Gëzim Ferizi

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krašniqi





ESD - construction sh.p.k



Rr: Hajrullah Abdullahu p.n
Prishtinë
Kosovë
10000

Emri i Projektit: Objekt Afarist-
Depo P+0, Lebanë-Prishtinë

Vizatimi: Situacioni i Ngushtë

Statusi : 00146-0

Data : 2023

Punuar: Arkitekturë Sali Hamzaj

Data : 2023

Pronarë : Mujë Haliti

Perjësia : 1:150

Forhëti : A3

Fleta : 01

Vula :

MAGJISTRALJA PRISHTINE-PODUEVE N25