


01-1178



	<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, 44, 50 dhe 84 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 duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/03-156754/22 dt. 05.07.2022, të aplikuesit/pronarit Afrim Shala, H1/2, Nr.6, lagjja Dardania, Prishtinë, për ndryshim-plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 12.05.2021 të lëshuar nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin ndërtesës afariste- Depo, me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 28.12.2022 merr këtë:

V E N D I M

MIRATIMI I KËRKESËS 05 Nr. 350/03-156754/22 DT. 05.07.2022 PËR NDRYSHIM - PLOTËSIMIN E VENDIMIT TË KUSHTEVE NDËRTIMORE 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 12.05.2021, SHFUQIZIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE DHE RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 350/03-156754/22 dt. 05.07.2022, e aplikuesit/pronarit Afrim Shala, nga Prishtina, për ndryshim - plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 12.05.2021, të lëshuara nga kjo drejtori, në emër të të lartë cekurit, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin ndërtesës afariste- Depo, me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 10450-0, ZK Prishtinë (parcelë e krijuar me bashkimin e parcelave 1427-11 dhe 1427-12 ZK Prishtinë).

II. Shfuqizohet Vendimi i kushtet ndërtimore 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 12.05.2021, të lëshuar nga kjo drejtori në emër të pronarit Afrim Shala, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim afarizëm - depo, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1427-11 dhe 1427-12, ZK Prishtinë (parcela para realizimit të bashkimit).

III. Ri-caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Afrim Shala, nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës me destinim afarizëm-depo, me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 10450-0, ZK Prishtinë, sipas Planit të situacionit - “Situacioni” të prezantuar dhe miratuar.

IX. Lokacioni / parcela kadastrale e lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë ekonomike”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU”, me referencë nr. 04-350/01-48341/21 dt.15.03.2021, të lëshuar me dt. 17.03.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr. 10450-0, ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, planifikimit urban dhe procedurat e zhvilluara, janë:

- Numri, sipërfaqja, pronare dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 10450-0, ZK Prishtinë..... S=1200m² Afrim Shala “Tokë ndërtimore”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;

- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtime ekzistuese, gjegjësisht parcela është e zbrazët;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët me disnivel ~1m', drejtimi veri-jug;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 10450-0 ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës ekzistuese "Ndue Bytyqi" e cila është edhe rrugës e planifikuar sipas Planit Zhvillimor Urban;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale të banimit.

VI. Kushtet ndërtimore ri-caktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste- Depo, me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, 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;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është "zonë ekonomike";
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 10450-0, ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës afariste – Depo, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S=1,766.87 \text{ m}^2 / 1,304.59 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 462.28 m^2 nën tokë /
 - Etazhitet: **B+P+2**
- Parcela kadastrale nr. 10450-0, ZK Prishtinë,, ka sipërfaqe të përgjithshme $S=1200 \text{ m}^2$, ndërsa pjesa e parcelës e trajtuar brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e ndërtesës afariste- Depo, është me sipërfaqe $S=1065.00 \text{ m}^2$;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHU-së, të jetë për "Zonë ekonomike" me hapësira pëcjellëse sipas projekt propozimit të prezantuar;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.4 (40%) e sipërfaqes së parcelës.

Ndërtesë afariste – Depo:
 $S=1065 \times 0.4=426.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,
 $S=422.38 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Ndërtesë afariste – Depo:
 $S=1065 \times 0.6=639.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=455.87 \text{ m}^2$; /sipas projekt propozimit/.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), 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:
 $S=1065 \times 0.4=426.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=1065 \times 0.3=319.50 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit, kur kulmi është me gjelbërim/
 $S=249.14 \text{ m}^2$ (në tokë) + 191.37 m^2 (në kulm) = 540.51 m^2 ; / sipas projekt propozimit-kulmi është me gjelbërim /.
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 10450-0 ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës ekzistuese "Ndue Bytyqi" e cila është edhe rrugës e planifikuar sipas Planit Zhvillimor Urban
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H-1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.75H gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H. 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 5m' për rrugë me gjerësi deri në 7m';
- jo më pak se 7.5m' për rrugët me gjerësi 7÷15m';
- jo më pak se 10m' për rrugët me gjerësi mbi 15m';
- 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;
- Vendparkimet të sigurohen sipas Udhëzimit Administrativ MMPH-Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, gjegjësisht numri i vendparkingjeve që duhet të sigurohet për ndërtesën e karakterit të tillë është 1VP/100m²;
Parkimi i jashtëm të planifikohet mbrenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- 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 efijencës së 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.
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore, dhe të pasurive të personave të tretë.
- Të bëhet aplikimi i të gjitha kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe 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 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.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 50 m, 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 zdhukthëtarisë 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 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;

IX. 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 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

X. 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

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 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

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

XII. 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Afrim Shala, nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/03-156754/22 dt. 05.07.2022, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, ndryshim - plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 12.05.2021, të lëshuara nga kjo drejtori, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin ndërtesës afariste-Depo, me etazhitet B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. dhe III., të dispozitivit të këtij Vendimi.

Me kërkesën 05 Nr. 350/03-156754/22 dt. 05.07.2022, për ndryshim-plotësimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 12.05.2021, kërkesës 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 13.04.2021, “Plotësim Lande” 05 Nr. 350/01-187745/22, dt. 05.08.2022, “Plotsim Lende 05-350/03-156754/22” 05 Nr. 350/03-235102/22, dt. 26.10.2022, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, Çertifikatat e njësisë kadastrale nr. P-71914059-1427-11, P-71914059-1427-12, dhe P-71914059-10450-0, ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 1427-11, 1427-12 dhe 10450-0, ZK Prishtinë;
- Kopje të shkresës “Vendim” për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtesë të përkohshme, 05 Nr. 350/02-66875/21, dt.12.05.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Afrim Shala, nr. 46926/21 dt. 12.03.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Afrim Shala, nr. 156293/22 dt. 05.07.2022;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Afrim Shala;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU”, me referencë 04-350/01-48341/21 dt.15.03.2021, të lëshuar me dt. 17.03.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;
- Shkresën “Dhënie e pëlqimit për marrjen e lejes ndërtimore” të lëshuar nga pengmarrësi Raiffeisen Bank J.S.C., Prishtinë, dt. 22.03.2021;
- Shkresën “Dhënia e pëlqimit për aplikimin e lejes se ndërtimit ne njesin kadastrale P-71914059-10450-0 me sipërfaqe prej 1200 m² e evidentuar e certifikatën me numër te landes 11-942/03-0154422/22 te datës 04.07.2022 Zona Kadastrale Prishtine” të lëshuar nga pengmarrësi Raiffeisen Bank J.S.C., Prishtinë, dt. 03.08.2022;
- Inqizimin gjeodezik, të punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me licencë nr.125;
- Inqizimi gjeodezik, me koordinatat për pozicionimin e objektit të propozuar, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me nr. të licensës 125, dt. 05.07.2022;

- Projektin konceptual dhe planin e situacionit të ndërtesës së përkohshme me destinim afarizëm-depo, të hartuar nga "Studiotre" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811448316;
- Projektin konceptual të punuar nga kompania "Akoca Design" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811299040;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/03-156754/22 dt. 05.07.2022, për ndryshim-plotësim te Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 12.05.2021, kërkesës 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 13.04.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-së, si dhe rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës Plani i situacionit - "Situacioni", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Drejtoria e Urbanizmit bazuar në kërkesën 05 Nr.350/02-66875/21 dt. 13.04.2021, të aplikuesit/pronarit Afrim Shala, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim afarizëm-depo, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1427-11 dhe 1427-12 ZK Prishtinë.

I lartëcekuri, pasi është pajisur me leje ndërtimore 05 Nr. 351/02-163672/21 dt. 26.11.2021, për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim afarizëm/depo, me etazhitet P+0, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në kërkesën 05 Nr. 351/02-163672/21 dt. 25.02.2022, i njëjti me kërkesën 05 Nr.350/03-156754/22 dt. 05.07.2022, ka kërkuar ndryshim-plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-66875/21 DT. 12.05.2021, meqë parcela kadastrale e lartcekur, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "zonë ekonomike", atëherë aplikuesi ka kërkuar lejimin e ndërtimit të ndërtesës të përhershme me destinim të njëjtë, afariste- Depo, dhe me etazhitet B+P+2, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual të ndryshuar punuar nga kompania "Akoca Design" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811299040.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht neni 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësimin e dhënies së komenteve pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 14.12.2022 deri me datë 27.12.2022, dhe gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelës kadastrale:

-Nr. 10450-0, ZK Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet e ndërtesës me destinim afarizëm-depo, me etazhitet B+P+2, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU-së dhe normat e planifikimit, me sipërfaqe totale:

$$S=1,766.87 \text{ m}^2 / 1,304.59 \text{ m}^2 \text{ mbi tokë dhe } 462.28 \text{ m}^2 \text{ nën tokë /}$$

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është përmes rrugës ekzistuese dhe rrugës së planifikuar sipas Planit Zhvillimor Urban

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 Afrim Shala, në lagjen Përroi i njelmët, në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-156754/22 dt.05.07.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Ndue Bytyqi", e cila rrugë është e paraparë edhe me Planin Zhvillimor Urban, sipas zgjidhjes urbane të prezantuar me funksion një kahor të hyrje – dalje të automjeteve për objektin afarist, me etazhitet B+P+2, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, deri në realizimin e rrugës sipas planit, ndërsa me realizimin e rrugës sipas planit kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar në kohën kur realizohet ajo, dhe të respektohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes."

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, të shqyrtimit të 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 neni 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, neni 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjerim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, 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 dispozitivë e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - “Situacioni i ngushtë”, me vijën ndërtimore dhe vijën rregulluese

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 MMPH-së.

Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuësëve, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/03-156754/22 dt. 05.07.2022 dhe 05 nr. 350/02-66875/21 dt. 13.04.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave ,Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-156754/22 DT. 28.12.2022**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



Drejtori,
Arber Sadiki





+/-0.00 = 623.65

OBJEKTI:	OBJEKTI AFARIST/DEPO ZGJEDHJA KONCEPTUALE - FINALE		
INVESTITORI:	AFRIM SHALA - PRISHTINE		
TITULLI:	SITUACIONI I NGUSHTE		
NDERRIMET:	ASHHARSI/OT	No.	01
PROJEKTOI:	I.D.A. MUHAMET KOCA	DATA:	27 12 22
KONTROLLOI:	PERPESA	V.V.	
FORMATI:	ISO - A2		
FAZA	ARKITEKTURA		

