
	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

01-1752

Në bazë të nenin 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 84 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 dhe 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02-177782/20 dt.30.09.2020, të kërkuesve/subjektit juridik, N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina me certifikate të biznesit 810692691 dhe me pronar Isuf Musliu nga Vushtrria dhe bashkëpronari Nexhat Prapashtica nga Prishtina, dhe plotësuar me kërkesën 05nr.350/02 – 17782/20/1 dt.22.12.2020 e subjektit juridik, N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina dhe Isuf Musliut për ndryshimin e palës në procedurë, kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale – Objekti "1" me S+P+1 & "2" me "2" P+1, në kuadër të PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 13.01.2021, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa e subjektit juridik, N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina me certifikate të biznesit 810692691 dhe me pronar Isuf Musliu nga Vushtrria dhe bashkëpronarit Isuf Musliut nga Vushtrria 05nr.350/02 – 17782/20/1 dt.22.12.2020, për ndryshimin e palës në procedurë, gjegjësisht largimin e kërkuesit Nexhat Prapashticës nga Prishtina nga procedimi administrativ i çështjes;

II. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesit / subjektit juridik N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina, me certifikate të biznesit 810692691 dhe me pronar Isuf Musliu nga Vushtrria, rr."Muhamet Rashica" dhe bashkëpronarit Isuf Musliu nga Vushtrria, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-177782/20 dt.30.09.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale - Objekti "1" me S+P+1 dhe "2" me P+1, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale, nr.1482-8 ZK Prishtinë, (me bashkëpronar Isuf Musliu dhe NTP"Global Parajsa").

III. Lokacioni, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Urban - PZHU, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.031-156871 dt.27.08.2013, ku kjo zonë është e destinuar si "Zonë ekonomike";
 Për kriteret dhe kushtet e ndërtimit kërkuesit janë informuar përmes Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU 04nr.350/01 – 43914/20 dt.28.02.2020 lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës .

IV. Gjendja ekzistuese e lokacionit sipas, gjendjes kadastrale, pronësore dhe faktike është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1482-8; S=4699m²; N.T.P."Global Parajsa", Isuf Musliu; "Arë e klasit 3";
- Në kuadër të parcelës nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht është e zbrazët;
- Qasja aktuale e parcelës është përmes rrugës "Okarina";
- Tereni është me pjerrtësi në drejtimin lindje – perëndim, me disnivel ~4.00m;

V. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, bazuar në kriteret dhe parametrat e PZHU-së dhe rrethinës me diametër prej 50m', për realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale - Objekti "1" me S+P+1 & Objekti me "2" P+1, si dhe hapësira tjera përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe distancat nga kufijtë e parcelës, rrugët dhe vend parkingjet 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 - "zgjdhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Qasja në kompleks, hyrja - dalja, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjdhjes urbane" është përmes parcelave kadastrale nr.1422-0, 1423-43, 1423-47, 1424-5, 1424-20 & 1482-5 ZK Prishtinë, bazuar në Aktin noterial "Deklaratë / Pëlqim për palujshmëri" me LRP.nr.2648/2016 dt.06.09.2016, përpiluar te Noter Faton R. Muslija në Prishtinë dhe "Deklaratë dhe Pëlqim për pronë" të Martin Cakollit, me datë 29.09.2016, pronar i parcelës nr.1422-0 ZK Prishtinë;
- Pjesa e parcela kadastrale, me sipërfaqen të trajtuara, për realizimin e Kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale - Objekti "1" & "2", në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcela ndërtimore e përfshirë në trajtim dhe ndërtim – brenda vijës rregulluese, është:

- nr.1482-8; S=2995m²;

- Pjesa e parcelës kadastrale me sipërfaqe që shtrihen në hapësira publike të planifikuara konkretisht gjegjësisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese dhe që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, është:

- nr.1482-8; S=205 + 1500=1705m²;

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale - Objekti "1" & "2", në kuadër të PZHU-së, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (*sipas projekt propozimit - projektit konceptual*):

Ndërtesa afariste – komerciale - Objekti "1" & "2",

Objekti "1" - S=1,594m² / 1304m², mbi tokë + 290m², nën tokë /,

Etazhitet: S + P + 1,

Objekti "2" - S=672.50m² / 672.50m², mbi tokë + 0.00m², nën tokë /,

Etazhitet: P + 1,

Totali: S=2,266.50 / 1,976.50m², mbi tokë + 290m², nën tokë /

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë destinim afarist - komercial me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelës kadastrale - ISHP, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës / suteranit, bazuar në PZHU-së lejohet max.0.4(40%), dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, ISHP-ja është:

S=2995 x 0.4=1198m² / lejuar sipas PZHU-së /,

S=822.70m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelë kadastrale për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max.0.6(60%) bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, ISHPN është:

S=2995 x 0.6=1797m² / lejuar sipas vendimit /,

S=290m² / sipas projekt propozimit /.

- Në kuadër të kompleksit / parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë) dhe sipërfaqe absorbuese, dhe atë sipas parametrave min.40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, bazuar në normat teknike të planifikimit hapësinor dhe paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipërfaqja është:

S=2995 x 0.4=1198m² / lejuar sipas vendimit /,

S=898.50 + 299.50m² / sipas projekt propozimit në parter dhe kulm të gjelbër /.

- Koeficienti i ndërtimit – ISHN, bazuar në shtrirjen e parcelës kadastrale sipas PZHU-së për zonën ekonomike nuk është përcaktuar por bazuar në projekt propozimin konceptual dhe rrethinën – diametrin prej 50m', ky koeficient është 0.66 në raport me pjesën e parcelës që trajtohet.

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=2995 x 0.66=1976.70m² / lejuar për ndërtim mbi tokë /,

S=1976.50m², / sipas projekt propozimit /.

Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së për zonën "Zona ekonomike" nuk është përcaktuar. Etazhiteti është përcaktuar bazuar në rrethinën – diametrin prej 50m', dhe sipas projekt propozimit konceptual dhe i miratuar është S+P+1 & P+1;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e

"termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;

- Ngritja e nivelit të përdheses së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.0.3m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese – "Rexhep Mala";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendparkingje dhe vendosjen e mbeturinave;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr.1482-8 ZK Prishtinë me bashkëpronar, NTP"Global Parajsa" dhe Isuf Musliu dhe nr.1482-5 ZK Prishtinë me bashkëpronar, Nexhat, Xhevat, Xhemail Krasniqi dhe Isuf Musliu, do të realizohet bazuar në kriteret e PZHU-së dhe sipas Manualit të ndarjes punuar nga Kompania gjeodezike N.SH." Gjeo-Ing 1" nga Ferizaj, me gjeometër të licencuar Milot Lubishtani nga Ferizaj, me licencë nr.110.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve. Kjo procedurë të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronari, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, dhe Manuali i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar Milot Lubishtani nga Ferizaj, me numër të licencës nr.110 të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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 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 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" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, normat dhe standardet në fuqi për këto lloje të objekteve, dhe të jenë në harmoni rregullativën ligjore në fuqi, duke përfshi edhe *Udhëzimi Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara.* dhe dokumentacioni duhet të përmbaj:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;

- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

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

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

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

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" 01nr.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 arrijen 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. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore të kategorisë "Arë e klasit 3" sipas Certifikatave të njësisë kadastrale P-71914059-01482-8 & P-71914059-01482-5 ZK Prishtina, bazuar në dispozitat ligjore të Ligjit mbi Tokën Bujqësore nr. 02/L-26, dt. 24.06.2005 dhe Udhëzimit Administrativ nr. 41/2006, dt. 27.12.2006, që rregullojnë këtë fushë, duhet të realizohet dhe shëndrrohen në "Tokë

ndërtimore" dhe "Infrastrukturë – rrugë", pas fuqizimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, në departamentin përkatës.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" dhe manualit të ndarjes punuar nga Kompania gjoedezike N.SH." Gjeo-Ing 1" nga Ferizaj me gjeometr të licencuar Milot Lubishtani nga Ferizaj, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen: Parcela ndërtimore, prej $S=2995m^2$, të shndërrohet në "tokë ndërtimore" kurse sipërfaqja prej $S=205m^2$, e cila do të shndërrohet në destinim për "infrastrukturë – rrugë". Kurse parcela nr.1482-5 ZK Prishtinë pas zhvillimit të procedurës të përcaktuar në paragrafin VI. /Ndarja/ pjesës së parcelës me $S=188m^2$ të bashkëpronareve, Nexhat dhe Xhevat Krasniqi dhe Isuf Musliu, do të shndërrohet me destinim infrastrukturë - rrugë Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore dhe infrastrukturë - rrugë, 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.

XII. 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 dhënie 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.

XIII. 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, dokumenti i planifikimit hapësinor apo rregullativa ligjore në fuqi, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit / subjekti juridik, N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina, me certifikate të biznesit 810692691 dhe pronar Isuf Musliu nga Vushtrria dhe bashkëpronari i parcelës Nexhat Prapashtica nga Prishtina, me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-177782/20 dt.30.09.2020 kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale – Objekti "1" & "2", në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore, kurse N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina, me certifikate të biznesit 810692691 dhe pronar Isuf Musliu me kërkesën 05nr.350/02 – 177782/20/1 dt.22.12.2020, ka kërkuar ndryshimin e palës në procedure, dhe caktimin e kushteve ndërtimore në emër të N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina dhe Isuf Musliut.

Bashkangjitur me kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02-177782/20 dt.30.09.2020 dhe kërkesën 05nr.350/02 – 177782/20/1 dt.22.12.2020, për ndryshimin e palës në procedure, si dhe gjatë fazë së procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale të parcelës nr.1482-8 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës, në emër të N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina dhe Nexhat Prapashtica;
- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale të parcelës nr.1482-8 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës, në emër të N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina dhe Isuf Musliut;
- Dëshmia mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale të parcelës nr.1482-8 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës, në emër të Nexhat dhe Xhevat Krasniqi, dhe Isuf Musliut;
- Shkresa Informatë nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU me 04nr.350/01 – 43914/20 dt.28.02.2020, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;
- Projekt propozimi i kompleksit me ndërtesave afariste & komerciale, hartuar nga "A2 Engineering"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikate ARBK 810838534;
- Akti noterial "Deklaratë / Pëlqim për palujtëshmëri" me LRP.nr.2648/2016 dt.06.09.2016, përpiluar te Noter Faton R. Muslija në Prishtinë;

- "Deklaratë dhe pëlqim për pronë" të datës 29.09.2016, e dhen nga Martin Cakolli;
- Akti noterial "Deklaratë / Autorizim për paluajtshme" me LRP.nr.842/2016 dt.18.03.2016, përpiluar te Noter Faton R. Muslija në Prishtinë;
- Manuali i matjeve dhe ndarjes punuar nga Kompania gjeodezike N.SH." Gjeo-Ing 1" nga Ferizaj me gjeometr Milot Lubishtani nga Ferizaj me licencë nr.110;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 30.11.2020 gjerë 14.12.2020, e Drejtorisë së Urbanizmit;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve të parcelës dhe subjekteve juridike;
- Situacioni gjeodezik i lokacionit për parcelën nr.1482-8 ZK Prishtinë, punuar nga N.SH." Gjeo-Ing 1" nga Ferizaj me gjeometr Milot Lubishtani nga Ferizaj me licencë nr.110;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Isuf Musliut, nr.177822/20 dt.30.09.2020;
- Certifikata e biznesit të N.T.P. "Global Parajsa" nga Vushtrria me ARBK 810692691;
- Fotokopja e vërtetuar e aktit noterial "Pëlqim / Autorizim për paligjshmërinë", përpiluar te Noter Faton R. Musliu në Prishtinë, me LRP nr.2444/2015 dt.13.08.2015, në mes të Xhemail, Xhevat de Nexhat Krsniqit, dhe Isuf Musliut;
- Fotokopja e vërtetuar e aktit noterial "Kontratë për shitblerjen e paluajtshmerisë" përpiluar te Noter Noter Faton R. Musliu në Prishtinë, me LRP nr.381/2021 dhe Ref.nr.96/2021 dt.11.01.2021, e lidhur në mes të Xhemail, Xhevat dhe Nexhat Krasniqit dhe Isuf Musliut;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, bazuar në kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-177782/20 dt.30.09.2020 të kërkuesve / subjektit juridik, N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina me certifikate të biznesit 810692691 dhe me pronar Isuf Musliu nga Vushtrria dhe bashkëpronarit Nexhat Prapashticës nga Prishtina dhe plotësuar me kërkesën 05nr.350/02 – 17782/20/1 dt.22.12.2020 të N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina dhe Isuf Musliut nga Vushtrria, për ndryshimin e palës në procedurë, kërkesa bazë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale – Objekti "1" & "2" në kuadër të PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës në mënyrë kronologjike konstaton;

Pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-177782/20 dt.30.09.2020 të kërkuesve / subjektit juridik, N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina me certifikate të biznesit 810692691 dhe me pronar Isuf Musliu nga Vushtrria dhe bashkëpronarit Nexhat Prapashticës nga Prishtina, konkretisht në fazën fillestare të trajtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në pikën 2 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012 me datë 30.11.2020, ka vendos afishen "Njoftim publik", për lënien në dispozicion publikut projekt propozimi – "zgjidhja urbane" për mundësin e dhënies së komenteve lidhur me pretendimet e kërkuesve, ku ky njoftim ka vazhduar të qëndrojë deri më 14.12.2020. Në këtë periudhë, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, që do të ishte interes apo kundërshtim të ndërtimin e kompleksit të kërkuar. Andaj, edhe është konstatuar se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në vazhdim të trajtimit të kërkesës, subjekti juridik, N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina, me certifikate të biznesit 810692691 dhe pronar Isuf Musliu nga Vushtrria, me kërkesën 05nr.350/02 – 177782/20/1 dt.22.12.2020, ka kërkuar nga kjo drejtori ndryshimi e palës në procedurë dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste & komerciale - Objekti "1" me S+P+1 dhe Objekti "2" me P+1, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale, nr.1482-8 ZK Prishtinë, në bashkëpronësi të subjektit juridik N.T.P "Global Parajsa" nga Prishtina, me certifikate të biznesit 810692691 dhe me pronar Isuf Musliu nga Vushtrria dhe Isuf Musliut nga Vushtrria duke prezantuar edhe certifikatën e pronësisë për parcelën e lartcekura ;

Drejtoria e Urbanizmit pas analizës së projekt propozimit konceptual të prezantuar dhe harmonizimin e ti me dokumentin e planifikimit hapësinor dhe rregullativën ligjore, ka konstatuar se me projekt propozim është prezantuar zgjidhja urbane në kuadër të parcelës kadastrale nr.1482-8 ZK Prishtinë, sipas kriterëve të PZHU-së dhe rrethinës në diametër prej 50m', ku edhe është siguruar qasja në parcelë përmes parcelave kadastrale nr. 1423-44 ZK Prishtinë me pronar Abdullah Zhushi, nr.1424-20 ZK Prishtinë me pronar Zejnullah Janjeva, nr.1424-5 ZK Prishtinë me pronar Fahri Zhushi, dhe nr.1423-43 ZK Prishtinë me pronar Valon Zhushi, përmes aktit noterial "Deklaratë / Pëlqim për palujtëshmëri" me LRP.nr.2648/2016 dt.06.09.2016, përpiluar te Noter Faton R. Muslija në Prishtinë,

si dhe "Deklaratë dhe pëlqim për pronë" të datës 29.09.2016, e dhanë nga Martin Cakolli, pronar i parcelës kadastrale nr.1422-0 ZK Prishtinë, i cili deklaratën e ka dhënë te Noteri Christine Kaufmann me dt.16.11.2016 UR.Nr.890/2016K në Remscheid – Gjermani, dhe e njëjta është përkthyer dhe vërtetuar te Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë e LRP.nr.1098/2020 dt.28.05.2020, kurse në bazë të evidencës kadastrale parcela 1482-5 ZK Prishtinë është në bashkëpronësi të Xhevat, Xhemail, Nexhat Krasniqi dhe Isuf Musliu, të cilët me Aktin noterial "Pëlqim/Autorizim për Palujshhtëmëri" me LRPnr.2444/2015 dt.18.08.2015 përpiluar te Notr Faton R. Muslija, kanë dhënë pëlqim për pronën e Isuf Musliut. Sipas këtyre konstatimeve dhe fakteve konstatohet se parcela kadastrale nr.1482-8 ZK Prishtinë, i ka përmbushur kërkesat që përcakton rregullativa ligjore në fuqi, konkretisht pika 6 e nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, për qasje të parcelës në rrugë publike, konkretisht në rrugën "Ramiz Cërnica";

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për organizimin e kompleksit si dhe kyçje të saj në rrugën nacionale, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të N.T.P. "Global Parajsa" - Nexhat Prapashtica, në lagjen Përroi i Njelmët, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-177782/20 dt.30.09.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese sipas prezantimit në situacion për objektin 01 me etazhitet S+P+1 dhe objektin 02 me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, dhe me qarkullim të rrugëve të brendshme një kahore mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe në kohën kur realizohet ajo.

Drejtoria e Urbanizmit, në fazën e trajtimit dhe vendosjes së kërkesave për kushte ndërtimore 05nr.350/02-177782/20 dt.30.09.2020, dhe plotësuar me kërkesën 05nr.350/02 – 17782/20/1 dt.22.12.2020 për ndryshimin e palës në procedurë, 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 kërkesës me konstatimet e lartcekura, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21, 44 dhe 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013 dhe nenit 18 të Ligjit për Ndërtim 04/L – 110 dt.31.05.2012, konstatoi se janë plotësuar kushte dhe kriteret për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtesave afariste - komerciale - Objekti "1" & "2" në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale nr.1482-8 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa afariste me karakter të përkohshëm dhe Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr.1482-8 ZK Prishtinë.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror, MEA – Departamenti Ligjor i Ambientit.

I dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-177782/20 dt.30.09.2020.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 177782/20 DT. 13.01.2021**

Zyrtari:
Egryn Hajredini



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi,



DREJTORIA
Ardian Oruni





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1482-5, 1482-8

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtine

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____/2021

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1250

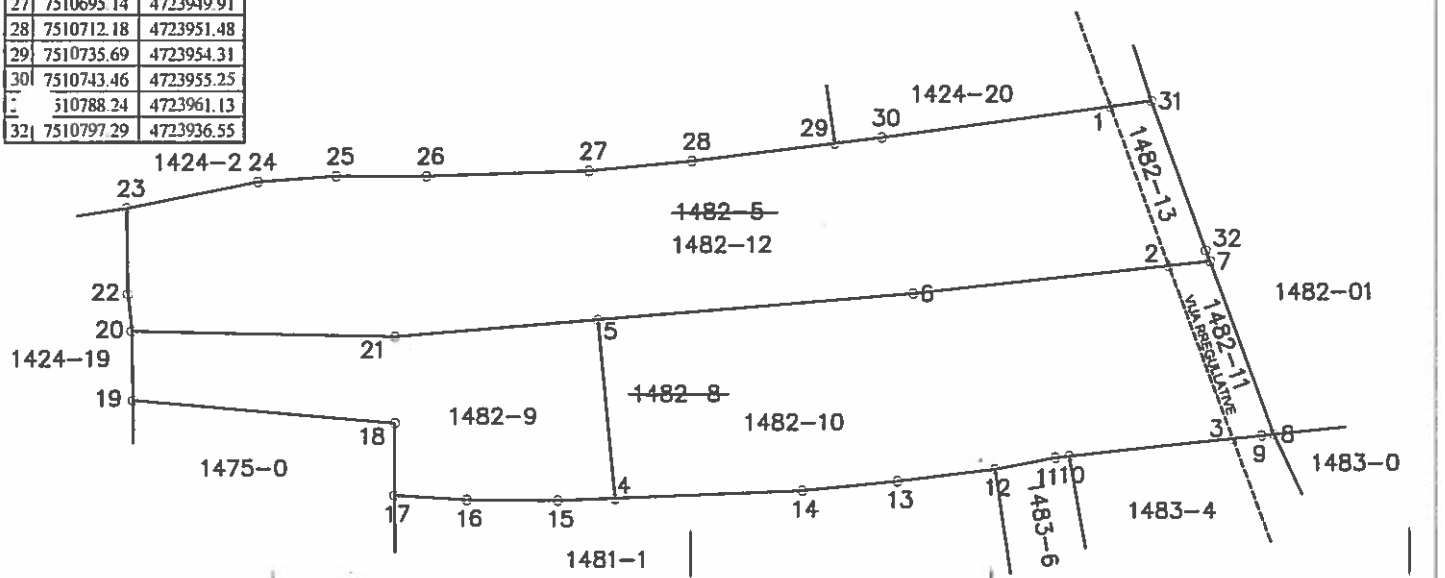
Lista e koordinatave të Parceles:

Nr	Y	X
1	7510781.427	4723960.235
2	7510791.088	4723934.005
3	7510801.668	4723905.281
4	7510699.377	4723895.734
5	7510696.567	4723925.373
6	7510748.69	4723929.53
7	510797.96	4723934.73
8	7510808.52	4723906
9	7510806.58	4723905.8
10	7510774.58	4723902.42
11	7510772.32	4723902.18
12	7510762.25	4723900.32
13	7510746	4723898.38
14	7510730.27	4723896.9
15	7510690	4723895.38
16	7510674.94	4723895.51
17	7510662.946	4723896.305
18	7510663.016	4723908.342
19	7510619.52	4723912.19
20	7510619.33	4723923.65
21	7510663.05	4723922.7
22	7510618.65	4723929.76
23	7510618.44	4723943.91
24	7510640.26	4723948.28
25	7510653.26	4723949.19
26	7510668.32	4723949.13
27	7510695.14	4723949.91
28	7510712.18	4723951.48
29	7510735.69	4723954.31
30	7510743.46	4723955.25
31	510788.24	4723961.13
32	7510797.29	4723936.55

Koordinatat e Ndarjes

Ndarja e Propozuar

1482-8	1482-9	S=1558m ²
	1482-10	S=2995m ²
	1482-11	S=205m ²
1482-5	1482-12	S=4266m ²
	1482-13	S=188m ²



Rilevoi / Snimio: Msc.Ing. Milot LUBISHTANI

(emri dhe mbiemri i gjeodetiv/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime shërbëues ligj)

Nr. i licencës / Br. licence: 110

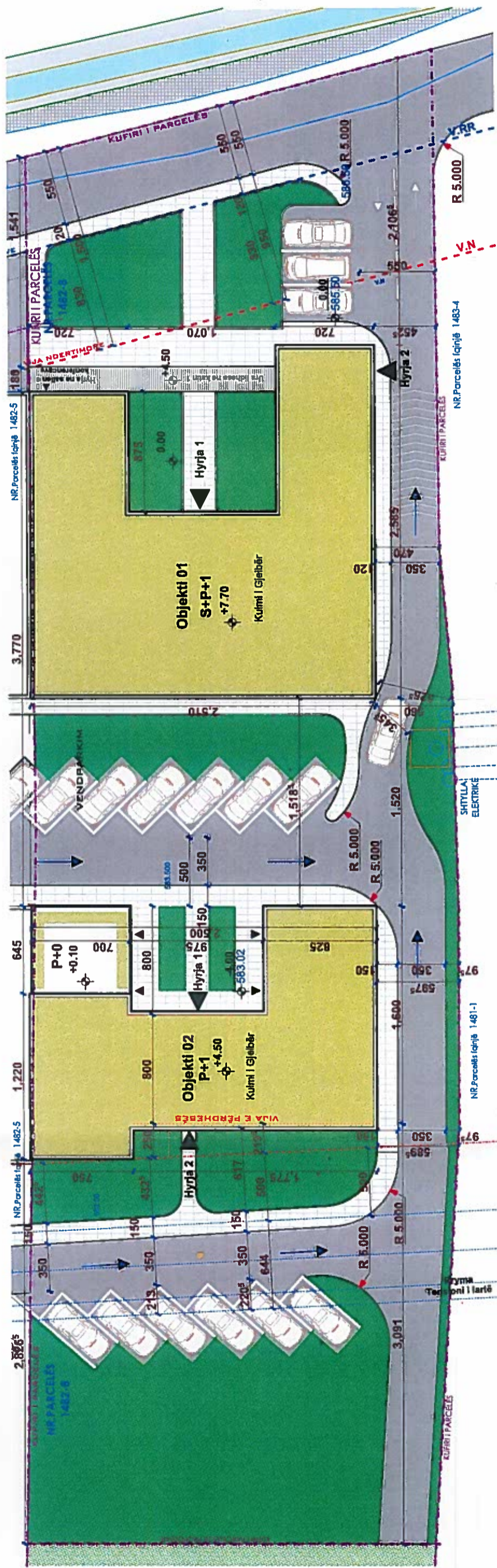
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 22.12.2020





Kanali I.L.

Rruga Ekzistuese

Parcela Kadastrale
nr.1482-8

Vija Ndertimore

Vija Rregullative

Rruga e Planifikuar

TE DHËNAT SIPAS PLANIT RREGULLATIV
 - ISHP Indeks i shfrytëzimit të parcelës, 0.4
 - ISGJ Indeks i sipërfaqes gjelbrauese, 0.4
 Distanca mes objekteve 1.0H.
 Parcela kadastrale:
 Nr. i Parcelës: 1428-8
 Kroi i rrejtimit - Prishtinë

Objekti 1 - S+P+1	Objekti 2 - P+1	Kompleksi / Objekti 1 & 2 -Total
Sip. e Projektuar Mbi tokë S=1304.00 m ²	Sip. e Projektuar Mbi tokë S=672.50 m ²	Sip. e Projektuar Mbi tokë S=1976.50 m ²
Sip. e Projektuar Nën tokë S=290.00 m ²	Sip. e Projektuar Nën tokë S=00.00 m ²	Sip. e Projektuar Nën tokë S=290.00 m ²
Totali Sip. Brutto Totali S=1594.00 m ²	Totali Sip. Brutto Totali S=672.50 m ²	Sip. e Projektuar TOTAL objekti 1 & 2 S=2266.5 m ²
		Shfrytëzimi i Parcelës - Përdhësa ISHP= 822.70 m ² - 27.40 %
		Sipërfaqe e gjelbraimit 915.2 m ² - 30.0%
		Kulmet e Gjelbraëta 299.5 m ² - 10.0%
Sparcelës = 3200.0 m ² / Sparcelës Brenda Vija Rregullative/2995.0 m ²		Sparcelës = 3200.0 m ² / SP, brenda VRR-2995.0 m ²

PROJEKTI KRYESOR	
Tipi i Objektit:	Kompleksi Afarist - komercial Objekti 01 & 02 - S+P+1 & P+1, Pishinë - Kroi Rregullativ
Inventori:	ISO A3
Projektues:	Isuf MUSLIU N.T.P. "Global Parajsa" Adresa: Gator "Mogri" cdang.isuf@gmail.com / Tel. 049 259999
Emri i Vizatimit:	Situacioni i Ngushtë
Faza:	ARKITEKTURA
	Nr. A_04



Data: Dhjetor 2020
Perpjеса: