



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-1783

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 45 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, 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 duke vendosur sipas kërkesës me **05 Nr. 350/2-215585/23dt. 03.11.2023**, të pronarit/Investitorit **LCE SH.P.K.Prishtinë**, Rruga Ferid Curri, Prishtinë me pronar Valon Kuliqi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste, në kuadër të bllokut urban “ZI-12”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 25.02.2025, merr këtë:

VENDIM **PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE**

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore pronarit/Investitorit **LCE SH.P.K.Prishtinë**, sipas kërkesës **05 Nr. 350/2-215585/23dt. 03.11.2023**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste, me etazhitet B+P+2, në kuadër të bllokut urban “ZI-12”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10715-0, ZK.Prishtinë.

II. Parcelat kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve për ndërtimin e ndërtesës afariste, ndodhet në kuadër të bllokut urban “ZI-12”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, i miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës nr. 031-201313 dt.31.05.2012, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë Industriale”.Sipas Planit Zhvillimor Urban të miratuar me Vendimin 01 Nr.035-181427 dt.24.09.2013, kjo zonë është e planifikuar “Zonë Ekonomike”.

Pronarët dhe investitori, përmes shkresës “Informim nga Plani Rregullues “Zona Ekonomike”-“PZHU”, me referencë 04-350/01-200955/22 dt.03.10.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, është:
 - Parcela kadastrale nr.10715-0,ZK.Prishtinë, me $S=1,135m^2$, me pronar:LCE SH.P.K.Prishtinë, sipas certifikatës së njësisë kadastrale kualiteti i tokës është: tokë bujqësore, Arë e klasës 3;
 - **Sipërfaqja totale $S=1,135m^2$;**
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur ndodhen dy ndërtesa ekzistuese me etazhitet P+1;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është mesatarisht i pjerrët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rrugës publike ekzistuese;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin e ndërtesës afariste, bazuar në kushtet e përcaktuara në Planin Rregullues “Zona Ekonomike”, nr.: 031-201313 dt. 31.05.2012 dhe Planin Zhvillimor Urban, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, ë e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas planit rregullues dhe planit zhvillimor urban është “Zonë Industriale” ndërsa destinimi i ndërtesës sipas kërkesën e palës si dhe destinimin e ndërtesave në diametër prej 50m’, të jetë afarizëm/depo (*sipas projektit konceptual të prezantuar*);
- **Etazhiteti** maksimal sipas Planit Rregullues është 4 etazhe për bllokun “ZI-12” ndërsa i propozuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore është max. B+P+2;
- **ISHP**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Rregullues është 40%.

Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese e trajtuar me këto kushte ndërtimore është:

$$S = 1,135.00m^2 * max.40\% = 454.00m^2 / sipas planit rregullues/;$$

$$S = 485m^2 / sipas projekt propozimit$$

- Me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi;
- **ISPN** -Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, është 1.2, dhe për parcelat kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese–parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë si në vijim:

- Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” është $1,135.00m^2$ që kalkulohet si në vijim:

$$S = 1,135.00m^2 \times 1.2 = 1,362.00m^2;$$

Me anë të këtyre kushteve ndërtimore është planifikuar për ndërtim sipërfaqja totale prej

$$S = 1,822.40m^2 \text{ nga kjo } 1,236.9m^2 \text{ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore dhe } S = 585.5m^2$$

- **ISHPN**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. **60%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$S = 1,135.00m^2 * max.60\% = 681.00m^2$$

$$S = 585.5 m^2 / sipas projekt propozimit$$

- **ISHGJ**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.**40%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$S = 1,135.00m^2 * max.40\% = 454.00m^2 / sipas planit rregullues$$

$$S = 459m^2 \text{ në dysHEME} + 359.7 + 145.6 \text{ në lartësi/kulm /sipas projekt propozimit}$$

- Parkingjet dhe shtigjet për këmbësor duhet të përbëjnë 20% e parcelës së lirë duke mos cenuar sipërfaqen e nevojshme për gjelbërim;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- **Distanca** më e vogël ndërmjet dy objekteve me fasadë ballore përballë njëri-tjetrit, orientimi very-jug, është 1.5H – ku H është lartësia mesatare e këtyre dy objekteve, ë me fasadën anësore është min. 4m.

- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese e prezantuar në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- Në kuadër të kompleksit 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. 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 Ndërtesat (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"-Ngrohja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. 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, "Rregulloren 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 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 detyrës 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, 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 për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

VII. 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 “Deklaratë” për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

VIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – për parcelat kadastrale nr.10715-0, ZK.Prishtinë, brenda vijave rregulluese, të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3”, të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 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, përcaktohet bazuar në sipërfaqen finale të përfutur pas bashkimit të parcelave kadastrale nr.10715-0, ZK.Prishtinë, gjegjësisht sipërfaqes së përfutur brenda vijës së rregullimit Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe në harmoni me vijën rregulluese të P.RR.”Zona Ekonomike”, ku sipas kalkulimeve paraprake me anë të këtij Vendimi është $S=1,135.00m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

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

X. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 43/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe Rregullores për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, 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.

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

XI. Kusht i veçantë para aplikimit për leje ndërtimore të sillet pëlqimi nga banka meqë parcela kadastrale figuron në sistemin kadastral nën hipotekë.

XI. 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

Kërkuesi **LCE SH.P.K. nga Prishtina**, me kërkesën **05 Nr. 350/2-215585/23 dt. 03.11.2023**, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

- Bashkangjitur me kërkesë kërkuarit kanë prezantuar: *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelat nr.10715-0, ZK.Prishtinë;*
- *Shkresën Informatën nga Planit Rregullues “Informim nga Planit Rregullues “Zona Ekonomike”- “PZHU”, me referencë 04-350/01-200955/22 dt.03.10.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës*
- Inçizimin gjeodezik të punuar nga Leonorë Thaqi Dobra,
- *Kontratën për shitblerjen e patundshmërisë lidhur pranë noteres Vizhdane Kuçi ndërmjet Nexhat Gashit si shitës dhe LCE Sh.p.k.me pronar Arsim Kuliçi si blerës(kopje);*
- *Certifikatën e biznesit të kompanisë LCE, SH.p.k. Prishtinë;*

- Projekt propozimin e punuar nga "Architects" Sh.p.k.Prishtinë;
- Kopjet e dokumenteve të identifikimit të bashkëpronarëve;
- Foto të lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/2-215585/23dt. 03.11.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se: pala Nexhat Gashi nga Prishtina me anë të kërkesës 05 Nr. 350/2-215585/23dt. 03.11.2023 i është drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës afariste në kuadër të parcelës kadastrale nr.1438-1 ZK.Prishtinë. Kjo drejtori duke konstatuar se zhvillimi i propozuar nuk përfshin analizën e zhvillimit të zonës së përfshirë në kuadër të riparcelimit sipas P.RR. "Zona Ekonomike" dhe nuk është në harmoni me kriteret e të njëjtit plan, në takimin e zhvilluar në zyrat e kësaj drejtorie ka udhëzuar palën që në zgjidhje urbane ta përfshijë edhe parcelën kadastral nr.1438-19, ZK.Prishtinë duke qenë se është parcela e vetme e ngelur e pa zhvilluar në tërë frontin brenda ri parcelimit. Poashtu pala është udhëzuar që në rast të mos respektimit të distancave nga kufiri i parcelave fqinje për të njëjtat të prezantojnë pëlqimet për distancë nga pronarët e parcelave fqinje.

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nga dt.30.01.2024 deri me dt.13.02.2024, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Ky njoftim ka qëndruar 15(pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë, pronari i parcelës kadastrale nr.1438-19, ZK.Prishtinë, me anë të kërkesës 05 Nr.070/01-23752/24 dt.13.02.2024 ka dorëzuar ankesë ndaj Njoftimit Publik duke kërkuar njëkohësisht zhvillimin e parcelës së tij të ndarë nga pjesa tjetër e zhvillimit. Kjo drejtori ka njoftuar palën se zgjidhja urbane e përbashkët është e patjetërsueshme dhe absolute duke qenë se parcelat kanë sipërfaqe të vogël dhe zhvillimi i veçantë i tyre pamundëson respektimin e kriterëve të planit. Ankuesi Shkëlqim Sheremeti me anë të procesverbalit të datës 20.02.2024 në zyrat e kësaj drejtorie ka deklaruar se është i hapur për të gjitha bashkëpunimet e nevojshme. Me datën 21.02.2024 pala në procedurë Nexhat Gashi, është deklaruar se ka blerë pronën me nr. nr.1438-19, ZK.Prishtinë dhe se poashtu parcela për të cilën kanë aplikuar për kushte ndërtimore ka kaluar në emër të LCE, Sh.p.k.Palët në takim janë udhëzuar që të sjellin certifikatat e reja për pronën e blere dhe për pronën për të cilën ka ndryshuar poseduesi, të tërhiqet ankesa e palës si dhe të sillen pëlqimet për distancë;

Në takimet e zhvilluara me datën 23.02.2024, 26.02.2024 dhe 04.04.2024, pala është konsultuar në vazhdimësi për plotësimin e kërkesave të urbanizmit sa i përket respektimit të procedurës administrative dhe planeve dhe si rrjedhojë ka prezantuar projektpropozimin e ri i cili përfshinë dy parcelat kadastrale nr.1438-1, 1438-19, ZK.Prishtinë, por pa prezantuar pëlqimet e fqinjëve për distancë me arsyetimin së fqinjët në fjalë nuk mund të gjejnë kohë për tu prezantuar para organeve kompetente për shkak të bizneseve dhe obligimeve që kanë. Kjo drejtori duke e parë këtë ka udhëzuar palën që fqinjët të sillen minimalisht në zyrat e kësaj drejtorie dhe pëlqimin e njëjtë ta japin përmes procesverbaleve. Fillimisht me datën 15.08.2024 është prezantuar pronari i parcelës kadastrale nr.1438-9 dhe ka dhënë pëlqim për ndërtim në distancë prej 1.45m. Ndërsa më vonë është prezantuar pronari i parcelës kadastrale nr.10470-0, ZK.Prishtinë dhe ka dhënë pëlqimin për ndërtim në distancë prej 2m.

Pala në procedurë me datën 21.02.2025, ka prezantuar certifikatën e re të njësisë kadastrale 10715-0, ZK.Prishtinë si rezultat i bashkimit të parcelave kadastrale nr.1438-1, 1438-19, ZK.Prishtinë, në pronësi të LCE, Sh.p.k dhe sipas kësaj dëshmie është vazhduar me caktimin e kushteve ndërtimore sipas poseduesit të fundit të dëshmuar me fletën e pronësisë.

Pas kompletimit të kërkesës, shqyrtimit të dokumentacioni ekzistues dhe atij të bashkangjitur kësaj kërkesë kjo drejtori cakton kushtet ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës afariste me etazhitet B+P+2, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 10715-0, ZK.Prishtinë, me orientim primar të fasadës primare veri perëndim ndërsa pa hapje në dy ballët e tjera ku janë dhënë pëlqimet .

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 kyçje të parcelës kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të LCE shpk., në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-215585/23 dt.03.11.2023, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Sokol Rama”, për ndërtesën afariste depo me administratë me etazhitet B+P+I+Nk, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese në raport me parcelën 10715-0, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesave 05 Nr. 350/2-215585/23dt. 03.11.2023, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – “zgjidhjes urbane”, të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike -”zgjidhja urbane” me ndërtesë të planifikuara;

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesëve /Investitorëve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës **05 Nr. 350/2-215585/23dt. 03.11.2023.**

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Inspekcionit, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-215585/23DT. 25.02.2023

Zyrtari,
Anita Osmani

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





LEGJENDA

6 vendparkingje të jashtme

— Kufiri i parcelës

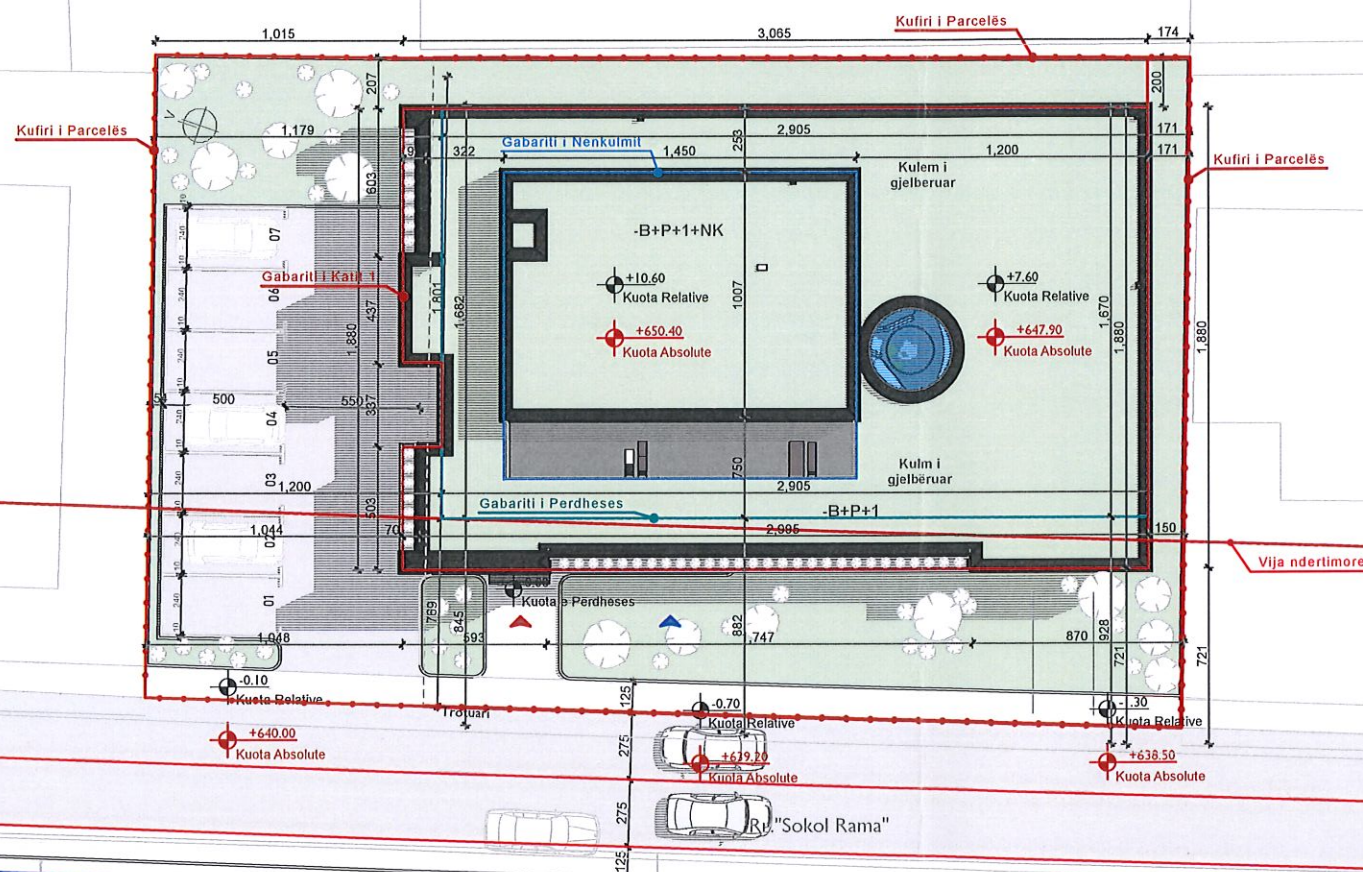
- - - Vija e përdhësës

- - - Vija ndërtimore

▲ Hyrja në showroom

▲ Hyrja në depo

Sip. gjelberuese:
Baza e Perdhese: 342.8 m²
Baza e Nenkulmit: 359.7 m²
Kulm i gjelbëruar: 145.6 m²
86 l m²



RArchitects

sh.p.k - prishtinë

FAZA:

ARKITEKTURA

Projekti Ideor

Depo me Administrat - LCE

Etazhitet:
-1B+P+1+NK

Numri Kadastral:
10715-0

EMËRTIMI I FLETËS:

1:300 Situacioni i ngushte

Projektues:
MSc. Ramiz AJUPI arch

Data:
13/03/2025

A3

07

KLIENTI:
LCE sh.p.k.

NËNSHKRIMI:
MSc. Ramiz AJUPI

LOKACIONI:
Prishtinë

RArchitects