

01-1891



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, dhe 93 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 dhe 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 në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-223675/23 dt.21.11.2023 në emër të pronarit/Investitorit “Amari Center” Shpk, nga Prishtina, me certifikate te biznesit 810855017 me pronar Avni Stublla, me adresë Magjistralja Prishtinë –Podujevë “M25 Pranvera e Lirisë”, Bërnice e Epërme, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin ndërtesës afariste, në Bërnice të Epërme-Bardhosh ne rrugën Pranvera e Lirisë, pn., në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban -PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit ne procedure te rregullt administrative me dt. 03.05.2024, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit/Investitorit “Amari Center” Shpk, nga Prishtina, me certifikate te biznesit 810855017 me pronar Avni Stublla, me adresë “Bërnice e Epërme”, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin ndërtesës tregtare, në Bërnice të Epërme-Bardhosh, në Prishtinë, me etazhitet 2B+S+P+2 në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.300-3, ZK Bërnice e Epërme.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, 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 “Zone Industriale”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Informatë nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU-së”, me nr. referencë: 04-350/01-204290/22 dt.24.08.2022, të datës 06.10.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 300-3 ZK Bërnice e Epërme;.....S=2914 m²;.....”Amari Center” Shpk,..... “Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela për të cilën lëshohen këto kushte të ndërtimit është e zbrazet dhe nuk ka ndërtesa te ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë,etj.;
- Terreni është relativisht i pjerrët;

shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";

- Në kuadër të perimetrit prej 50 m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore me etazhitet P+1 dhe P+1+Nk dhe ndërtesa afariste.

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

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhite i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca 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 – "Situacioni i ngushtë", i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është "Zone Industriale";
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parces kadastrale nr. 300-3, ZK Bërnice e Epërme, planifikohet ndërtimi i ndërtesës afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S = 4562.68 \text{ m}^2$, sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe sipërfaqe ndërtimore nën tokë $S = 4371.10 \text{ m}^2$,
 - Etazhitet: 2B+S+P+2.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas "Planit Zhvillimor Urban" – PZHU-së," të jetë për ndërtim tregtarë, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhite maksimal i lejuar, me këto kushte është 2B+S+P+3, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, janë:
 - nr. 300-3 me $S = 2914 \text{ m}^2$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës, sipas PZHU-së është max. 0.4.3 (40%) e sipërfaqes së parcelës:
 - $S = 2914 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 1165.60 \text{ m}^2$ /lejuar sipas PZHU-së,
 - $S = 1165.60 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrume, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
 - $S = 2914 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 1748.40 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 1748.40 \text{ m}^2$ /, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit 01 nr. 031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - $S = 2914 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 1165.60 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 2046.38 \text{ m}^2$ / ~70% % sipas propozimit.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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;
- Qasja në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese magjistrallja Magjistrallja Prishtinë –Podujevë "M25 Pranvera e Lirisë", Bërnice e Epërme;

- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H – 0.75H. 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 5 m' për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
 - jo më pak se 7.5 m' për rrugët me gjerësi 7÷15 m;
 - jo më pak se 10 m' për rrugët me gjerësi mbi 15 m;
- Për ndërtesa tregtare, duhet të sigurohen 4VP/100m² te hapësirës shitëse;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m;
- 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 ambientit për rreth;
- 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;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

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 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.

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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me 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;

- 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e grupës ndertimore te ndërtesës afariste;
- 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 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 të terrenit
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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 Shpëtim 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.

VIII. 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.

IX. Të sigurohet Pëlqimi për qasje në rrugën Nacionale nga MMPHI; - Meqë rruga nacionale "M25 - Pranvera e Lirisë", është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi Rrugët nr. 2013/11 dhe UA. 09.2015 "Për kyçje në rrugët nacionale dhe rajonale", duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo ministri.

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 300-3 ZK Bërnice e Epërme, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit

8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “Situacioni i ngjushhtë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej $S=2914 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrit kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim – pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XI. 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 bashkëpronarët/investitorët. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin 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.

XIII. Vlefshmëria e vendimit të 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

Pronari/Investitori “Amar Center” Shpk, nga Prishtina, me certifikate te biznesit 810855017 me pronar Avni Stublla, me adresë “Bërnice e Epërme”, në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-223675/23 dt. 21.11.2023, ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin ndërtesës afariste, në Bërnice të Epërme-Bardhosh, në Prishtinë, me etazhitet 2B+S+P+2 në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.300-3, ZK Bërnice e Epërme, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të Vendimit.

Me kërkesë për kushte ndërtimore 05 Nr. 351/02-223675/23 dt.21.11.2023, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 300-3 ZK Bërnice e Epërme, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914013-00300-3, ZK Bërnice e Epërme, në emër të pronarit “Amar Center” Shpk, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;

- Shkresën “Informim nga “Plani Zhvillimor Urban” - PZHU-së, me referencë.04-350/01-172383/22 dt.21.08.2023, të datës 31.08.2023, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.
- Incizimi gjeodezik për parcelen kadastrale nr. 300-3 ZK Bërnice e Epërme, i punuar nga gjeodeti i licencuar Muharrem Misini, me nr. të licensës 246.
- Aktin noterial LRP-Nr. 16120/2023 dt. 13.10.2023, “Deklaratë”, pëlqim për distanca nga pronari i parcelave kadastrale 300-4, ZK Bërnice e Epërme dhe aktin noterial 1470/2024 dt. 31.01.2024 për pëlqim të distancave për parcelën kadastrale 300-2 ZK Bërnice e Epërme, që ka të drejtë të ndërtoj deri në distancën 0.50cm në afërsi të kufirit të parcelës 300-3 Zk Bërnice e Epërme, Komuna e Prishtinës cilat pëlqime janë përpiluar dhe noterizuar te noterja Vizhdane Kuçi;
- Fotot e lokacionit;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “GM Architecture” sh.p.k, nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810061466;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 351/02-223675/23 dt.21.11.2023, për kushte ndërtimore, shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur me kërkesë, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 300-3 ZK Bërnice e Epërme, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zone Industriale”.

Bazuar në gjendjen faktike të rrethinës ku është e planifikuar ndërtesa tregtare, sipas nenit 18, pika 1, 2 dhe 3, të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, në këtë drejtori, është propozuar nga gjeodeti I licencuar, propozimi për kushte ndërtimore që dalin mbi bazën e diametrit prej pesëdhjetë (50) metrave, nga vijat kufizuese të parcelës tokësore si dhe në pjesën tekstuale të Planit Zhvillimor Urban, specifikohet se *“Ndërtimi në zonat e zbrazëta pranë ndërtesave ekzistuese në parim duhet t’i respektojë paternat e rrethinës dhe të jetë i lidhur me ndërtesat fqinje në të njëjtën vijë ndërtimore, duke respektuar po ashtu tipologjinë, lartësinë, madhësinë dhe densitetin e përcaktuar sipas konceptit zhvillimor të PZHU-së”*.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 01.02.2024 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 15.02.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, konkretisht dispozitat për zbatim të tij, konkretisht, njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet “Zone Industriale”, lejohet ndërtimi i ndërtesave tregtare me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.4, e sipërfaqes. Njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është 1÷1.5H, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht 0.5÷0.75H, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Plani i situacionit – “Projektit ideor” të prezantuar është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me

këto kritere-parametra urban. Ne rastin konkret aplikuesi ka prezantuar Aktin noterial LRP.Nr. 1470/2024 dt. 31.01.2024 Pëlqim për distanca deri ne distance edhe me pak se 0.75cm nga ana e fqjuit me nr te parcelës kadastrale 300-2 Zk Bernicë e Epërme dhe Aktin noterial LRP. Nr. 16120/2023 te dt 13.10.2023 Pëlqim për distanca me pak se 0.50cm, nga ana e fqjuit me nr. te parcelës kadastrale 300-4, ZK Bërnicë e Epërme.

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 në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Amari Center” shpk., ne Bardhosh, të Prishtinës, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-223675/23 dt.21.11.2023, për kyçjen e automjeteve në rrugën nacionale N25 drejtimi Podujevë - Prishtinë, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve dhe rrugëve qarkulluese për ndërtesën afariste “Amari Center” shpk., me etazhitet 2B+S+P+2, mund te pranohet si e tillë.

Me qenëse rruga nacionale N25 është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi rrugët nr.2003/11 dhe UA. 09.2015 “Për kyçje ne rrugët nacionale dhe rajonale”, duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri.

Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave afariste për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “UA. MMPH-Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor” dhe “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” 01-011/02-187748/19 të dt. 01.08.2019”.

Si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dhe në dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, 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, kjo drejtori 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 dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i Situacionit – “Situacioni i ngushtë”,

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-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.351/02-223675/23 dt.21.11.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 351/02-223675/23 dt. 03.05.2024

Zyrtari,
Lindita Beqiri





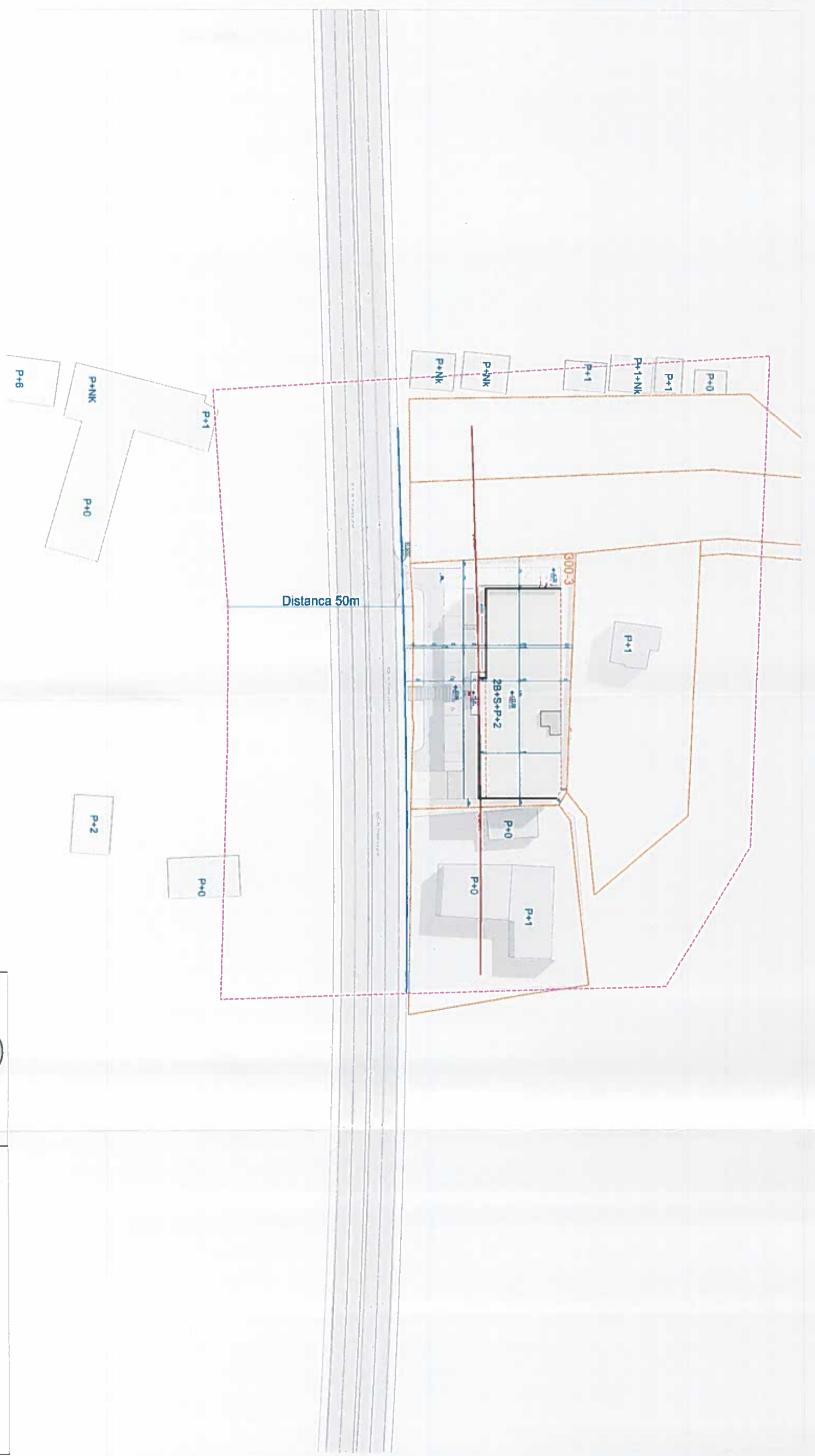


M25 - Rr. Pranvera e Lirisë

—	Vija Rregulluese
—	Vija Nderimore
—	Kontura e Bodrumit
—	Kontura e Përdhësës
—	Kufiri i Parcelës
—	Hyrja Kryesore
—	Hyrja në Bodrum

Bodrumi -1	1.748,40	ISHP	Sip. parcelës 2914m ² x 0,4 = 1165,6m ²
Bodrumi -2	1.748,40	0,4	Sip. e shfrytëzuar e shpuitës = 1165,6m ²
Kell 1	1.261,44	ISHN	Sip. parcelës 2914m ² x 0,6 = 1748,4m ²
Kell 2	1.261,44	0,6	Sip. e shfrytëzuar e nëntokës = 1748,4m ²
Përdhësja	1.145,40	ISPN	Sip. parcelës 2914m ² x 2,0 = 5828m ²
Suterreni	1.748,40	2,0	Sip. Total mbi tokë = 4,562,68m ²
	0.932,88 m ²	ISGJ	Sip. parcelës 2914m ² x 0,4 = 1165,6m ²
		0,4	Sip. e gjelbëruar = 898,3m ² + 1153m ² = 2046,38
			Parceli 0,3 + 0,1 Kullmi



 <p>FST Engineering</p>		<p>INVESTITOR</p> <p>Amari Center SH.P.K</p>	
<p>STUDIO PROJEKTUJËSE "FST ENGINEERING" SH.P.K Rr. "Kujtim Zeka" Nr. 105, Durrës Tel: +355 43 538 194 / email: info@fst-engineering.com</p>		<p>Adresa e ndërtimit: Kosovë</p>	
<p>Projektiues Gani RETKOÇERI Mac.arh.</p>		<p>Prishtinë Komuna Prishtinë, Bërnica e epërme Nr / parcelës: P-71914013-00000-3 Kodi postar: 10000</p>	
<p>Objekti/Emërtimi: 2B+S+P+2</p>		<p>Objekt Afarist "Amari Center"</p>	
<p>Emërtimi: Stacioni I Ngushë</p>		<p>Përfaqëso: 1:250</p>	
<p>Koordinat: Eugen MEHMETI Mac.arh.</p>		<p>Fleja: 04</p>	
<p>Vendje: Ky projekt është pronë e kompanisë dhe si i tillë kopjimi dhe redaktimi nuk lejohet pa miratimin e kompanisë.</p>		<p>Orientimi: </p>	
<p>Faza inzhinierike ARKITEKTURA</p>		<p>Date: 19/04/2024</p>	



- — — — — Vija Rregulluese
- — — — — Vija Ndërtimore
- - - - - Distanca 50m
- — — — — Kontura e Përdhësës
- — — — — Kufiri i Parcelës
- ▶ Hyrja Kryesore
- ▶ Hyrja në Bodrum

Bodrum -1	1748.40		
Bodrum -2	1748.40	ISHP	Sip. parcelës 2914m ² x 0.4 = 1165.6m ²
Kell 1	1241.44	0.4	Sip. e shfrytëzuar e shpirtës = 1165.6m ²
Kell 2	1241.44	ISHN	Sip. parcelës 2914m ² x 0.6 = 1748.4m ²
Përdhësia	1145.40	0.6	Sip. e shfrytëzuar e nënllokës = 1748.4m ²
Suterrri	1748.40	ISPN	Sip. parcelës 2914m ² x 2.0 = 5828m ²
	8433.48m ²	2.0	Sip. Total mbi tokë = 4,562.68m ²
		ISGU	Sip. parcelës 2914m ² x 0.4 = 1165.6m ²
		0.4	Sip. e gjelbëruar = 898.3m ² + 1153m ² = 2046.38
			Parcelë 0.3 x 0.1 Kilom.

Bodrum -2	44	Parkinge
Bodrum -1	41	Parkinge
Suterrri	43	Parkinge
Përdhësia	17	Parkinge
Total	145	Parkinge
Të kërkuesit	134	Parkinge (30m ² / ip)
Total	3056	3m ² / 30m ² ip = 102%

 FST Engineering STUDIO PROJEKTUESE: "FST ENGINEERING" SH.P.K. (Kosovë)	Amari Center SH.P.K Prishtinë	
	Shtet: Kosovë Adresa: Prishtinë, Bërnice e eptërme P-71914013-00300-3 P+1/P+2	Objekti Afarist "Amari Center" 2B+S+P+2
GANI RETKOÇERI Msc.Ark. ARKITEKTURA 02/05/2024	Situatimi i Gjere Eugen MEHMETI Msc.Ark.	Skala: 1:1.000 
Ky projekt është pronë e kompanisë dhe S.T. dhe kopjimi dhe redaktimi nuk lejohet pa miratimin e kompanisë.		