

01-208/2024 KOMUNA PRISHTINE

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 3 dhe 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17,pika“d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-236814/23 dt.26.12.2023, në emër të aplikuesve / pronarëve Arbër dhe Rijad Jusufi nga Dumnica e Poshtme Podujevë, me investitor N.T, “Tihovci”, me certifikatë të biznesit nr.810438102, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste - Ndërtesa 01 dhe 02, me etazhitet B+P+1 dhe P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 29.04.2024, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Arbër dhe Rijad Jusufi nga Dumnica e Poshtme Podujevë, me investitor N.T, “Tihovci”, me certifikatë të biznesit nr.810438102, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-236814/23 dt.26.12.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesav afariste - Ndërtesa 01 dhe 02, me etazhitet B+P+1 dhe P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1528-18, 1528-24 dhe 1528-31 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, 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, në zonë të planifikuar si “zonë ekonomike”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU-së”, me referencë nr.04-350/01-224565/23 dt.23.11.2023,të lëshuar me dt.29.11.2023, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 1528-18.....S=2704 m²..... Arbër dhe Rijad Jusufi.....“arë e klasës 2”;
 - nr. 1528-24.....S=478 m²..... Arbër dhe Rijad Jusufi.....“arë e klasës 2”;
 - nr. 1528-31.....S=3249 m²..... Arbër dhe Rijad Jusufi.....“arë e klasës 2”;

Sipërfaqja e përgjithshme S=6431m²

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në gjendjen faktike në terren dhe në matjet gjeodezike të prezantuara, është konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1528-31 ZK Prishtinë (para bashkimit 1528-4 dhe 1528-13 ZK Prishtinë), aktualisht ka ndërtesë ekzistuese, e ndërtuar sipas Vendimit për lejimin e ndërtimit,

05 Nr.351-50909 dt.08.05.2017 dhe Vendimit për ndryshim-plotësim, me nr.05 Nr.351-50909 dt.25.10.2017;

- Të cilat janë tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i pjerrët veri-jug;
- Qasja në parcelë bëhet përmes rrugës nacionale "N9", drejtimi Prishtinë - F.Kosovë;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m 'të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesë shumëbanesore dhe ndërtesa afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste - Ndërtesa 01 dhe 02, me etazhitet B+P+1 dhe P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës. në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore. distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – "situacioni i ngushtë", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara, planifikohet ndërtimi i ndërtesave afariste – Ndërtesa 01 dhe 02, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa afariste – Ndërtesa 01 dhe 02

Ndërtesa 01 - S= 2040.00 m² / 1360.00 m², mbi tokë + 680.00 m², nën tokë /

Etazhitet: B+P+1 (gjendje ekzistuese, e ndërtuar sipas Vendimit për lejimin e ndërtimit, 05 Nr.351-50909 dt.08.05.2017 dhe Vendimit për ndryshim-plotësim, me nr.05 Nr.351-50909 dt.25.10.2017);

Ndërtesa 01 - S= 2040.00 m² / 1360.00 m², mbi tokë + 680.00 m², nën tokë /

Etazhitet: B+P+1;

Ndërtesa 02 - S= 337.65 m² / 337.65 m², mbi tokë + 0.00 m², nën tokë /

Etazhitet: P+0;

Sipërfaqja e përgjithshme S=2377.65 m² / 1697.65 m², mbi tokë + 680.00 m², nën tokë /

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për "Afarizëm", me hapësira përcjellëse, si: kthina për afariste, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së, është I ÷ III etazhe mbi tokë ...nuk është i përcaktuar...
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës, sipas PZHU-së është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
 $S=6431 \times 0.3=1929.30 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /;
 $S=1017.65 \text{ m}^2$ / 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 bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit 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.
 $S=6431 \times 0.6=3,858.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit /.
 $S=680.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i 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:
 $S=6431 \times 0.4=2,572.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit /.
 $S=2,572.40 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas PZHU-së, është 0.6-0.8 (60% - 80%).Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale 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 - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.

- $S = 6431\text{m}^2 \times 0.6 (60\%) = 3858.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 6431\text{m}^2 \times 0.8 (80\%) = 5144.80 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së,
- $S = 1697.65 \text{ m}^2 / 0.26 \%$, sipas projekt propozimit për etazhitetin B+P+1 dhe P+0;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar me numrin 01 nr.031-185481,për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- 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 shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt.14.08.2015;
- Në 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 eficientës 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. **Bashkimi** i parcelave kadastrale nr.999-2, nr.1000-6, 1000-9, 1001-1, 1002-1, 406-6, 406-10 & 406-11, një pjesë e parcelës kadastrale nr.402-1, nr.1411-3 ZK Matëçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga “Plani Rregullues Prishtina e Re Zona Qendër” Prishtinë,në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave.

Drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR ” Prishtina e Re – Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.

VI. **Kyçja në infrastrukturë** – marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a dhe PTK.

VII. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti 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 VI.,projekt propozimin e prezantuar,“Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”,

“Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”, bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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 në terrenit;

VIII. 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 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;

IX. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – meqenëse parcelat kadastralat nr.1528-31,1528-24,1528-18 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 2”, 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=6431 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

X. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për 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);

XI. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RITJA 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.

XII. Kushti i veçantë, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, duhet të përmbushet para aplikimit për leje ndërtimore, dhe ka të bëjë me përfundimin e procedurës adminitrtrive për pajisje me certifikatë të përdorimit për ndërtesën afariste, e ndërtuar në kuadër të parcelës kadastrale nr. nr.1528-31 ZK Prishtinë, sipas Vendimit për lejimin e ndërtimit, 05 Nr.351-50909 dt.08.05.2017 dhe Vendimit për ndryshim-plotësim, me nr.05 Nr.351-50909 dt.25.10.2017.

Në rast të mosplotësimit të kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, kushtet ndërtimore të caktuara nuk do të trajtohen të vlefshme, gjegjësisht obligohet Drejtoria e Urbanizmit të njëjtat ti rishikojë dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

XIII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimet 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

Aplikuesit/pronarët Arbër dhe Rijad Jusufi nga Dumnica e Poshtme Podujevë, me investitor "Tihovci", N.T, nga me certifikatë të biznesit nr.810438102, me kërkesën 05 Nr.350/02-236814/23dt. 26.12.2023, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste - Ndërtesa 01 dhe 02, me etazhitet B+P+1 dhe P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-236814/23 dt.26.12.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore 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 parcelat kadastrale nr.1528-31,1528-24,1528-18, ZK Prishtina, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU-së", me referencë nr.04-350/01-224565/23 dt.23.11.2023,të lëshuar me dt.29.11.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Aktet administrative "Vendimit për lejimin e ndërtimit, 05 Nr.351-50909 dt.08.05.2017 dhe Vendim për ndryshim-plotësim, me nr.05 Nr.351-50909 dt.25.10.2017, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Riad dhe Arbër Jusufi;
- Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale nr.1528-31,1528-24,1528-18,ZK Prishtinë, të punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa me nr të licencës 09;
- Foto nga tereni;
- Certifikata e biznesit nr nr.810438102 "Tihovci",N.T.;
- Projekti konceptual-projekti propozimi, i hartuar nga kompania "Esd Construction" sh.p.k,me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.811877771;
- Pëlqim për marrjen e leje ndërtimore për ndërtim, lëshuar nga "NLB Banka",sh.a,me dt.22.01.2024;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr.351/02-236814/23 dt.26.12.2023, 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 parcelat kadastrale nr.1528-31,1528-24,1528-18,ZK Prishtinë, shtrihen 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 Ekonomike".

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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 23.01.2024 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 06.02.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

XIV. Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHU-në, dhe se parcelat kadastrale të përfshira në trajtim, janë të shtrira në zonë

të destinuar për “zonë ekonomike”. Gjithashtu, bazuar në gjendjen faktike në terren dhe në matjet gjeodezike të prezantuara, është konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1528-31 ZK Prishtinë (para bashkimit 1528-4 dhe 1528-13 ZK Prishtinë), aktualisht ka ndërtesë ekzistuese, e ndërtuar sipas Vendimit për lejimin e ndërtimit, 05 Nr.351-50909 dt.08.05.2017 dhe Vendimit për ndryshim-plotësim, me nr.05 Nr.351-50909 dt.25.10.2017. Bazuar në nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, është përcaktuar kushti i veçantë, sipas të cilit aplikuesit dhe investitori janë të obliguar të përfundojnë e procedurën administrative për pajisje me certifikatë të përdorimit për ndërtesën afariste, e ndërtuar në kuadër të parcelës kadastrale nr. nr.1528-31 ZK Prishtinë, sipas Vendimit për lejimin e ndërtimit, 05 Nr.351-50909 dt.08.05.2017 dhe Vendimit për ndryshim-plotësim, me nr.05 Nr.351-50909 dt.25.10.2017.

Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të tri parcelave kadastrale nr. 1528-18, 1528-24 dhe 1528-31 dhe ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=6431 \text{ m}^2$, dhe se sipas zgjidhje urbane të propozuar, është planifikuar realizimi/ndërtimi edhe i dy ndërtesave afariste – Ndërtesa 01 dhe 02, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, në harmoni me kriteret e PZHU-së, 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.

Aplikuesit dhe investitori, pas përfundimit të procedurës për bashkimin e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për bashkim të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin V, të këtij vendimi, duhet të bëjnë edhe ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale-rrugëve të planifikuara brenda kompleksit të trajtuar, sipas përshkrimit në pikën IX të dispozitivit të këtij vendimi

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky 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 Ekonomike”, lejohet ndërtimi i ndërtesave me koeficient të shfrytëzimit të parcelës $ISHP=0.4$, 40% 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 $0.5+0.75H$, te fasadat pa ndriçim primar min. i distancës është 7m, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Plani i situacionit – “Projektit konceptual” të prezantuar, andaj është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban.

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 aplikuesve Arbër, Rijad Jusufi, në Podujeva, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-236814/23 dt.26.12.2023, për kyçjen e automjeteve në rrugën nacionale N9 drejtimi Prishtinë - F.Kosovë, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve dhe rrugëve qarkulluese për ndërtesën afariste “01” me etazhitet B+P+1, dhe ndërtesën “02” me etazhitet B+0, mund të pranohet si e tillë.

Me qenëse rruga nacionale N9 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”.

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartshënuara, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim

Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të UA të 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi - projekti konceptual me “zgjdhja urbane”, 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 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-236814/23 dt.26.12.2023, 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. 350/02-236814/23 dt. 29.04.2024

Zyrtari,
Gëzim Ferizi



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazila Krasniqi



Parcellet kadastrale
 01528-18 S=2704
 01528-24 S=478
 01528-31 S=3249
 TOTAL=6431 M2

ISHP=6431X0.40=2572.40 m2 e Lejuar
 ISHP=337.65+680=1017.05M2 e projektuar
 ISHGJ=6431X0.40=2572.40 m2

ESD – construction sh.p.k



Rr.Hajrullah Abdullahu p.r
 Prishtinë
 Kosovë
 10000

Emri i Projektit: Objekt Afarist-
 B+P+1 dhe P+0, Prishtinë-Fushë
 Kosovë

**Vizatimi: SITUACIONI
 I NGUSHTË**

Statusi :

Data :2024

Punuar: Arkitekturë Sali Hamzaj

Sali Hamzaj
 Data :2024

Pronarë: Riad dhe Arbër Jusufi

Perpjesa : 1:150

Formati : A3

Fleta :04

Vula :

objekti 02
 Etazhiteti P+0
 PËRDHESA 337.65 m²
 TOTALI:= 337.65 m²

objekti 01
 etazhitet B+P+1
 BODRUMI 680
 PERDHESA 680 m²
 KATI -1 – 680 m²
 TOTALI = 2,040 m²

