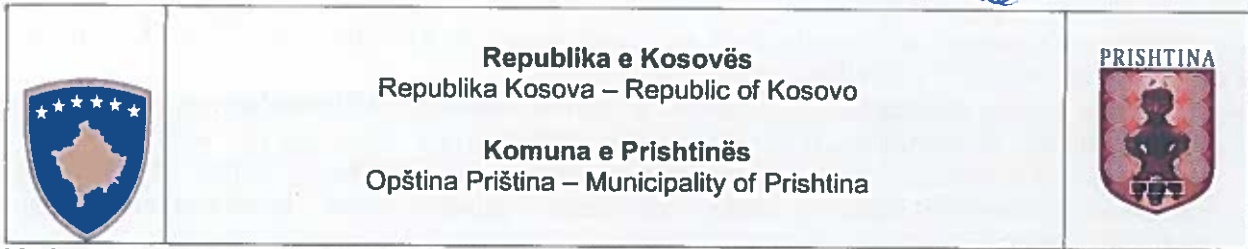


06-2160



Në bazë të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, si dhe bazë të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-258149/22 dt.29.11.2022 të kërkuarit/pronarit Ahmet Hyseni nga Prishtina, me adresë rr “Afrim Gashi” pn në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste me karakter të përkohshëm – restorant, në kuadër të “Plani Zhvillimor Urban” – PZHU-së, në Bërnice e Epërme, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 12.05.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR NDËRTESE TË PËRKOSSHME

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarit/pronarit Ahmet Hyseni nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-258149/22 dt.29.11.2022 për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës afariste me karakter të përkohshëm – restorant, me etazhitet P+0, në kuadër të “Plani Zhvillimor Urban” – PZHU-së, konkretisht parcelave kadastrale, nr.703-4 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 “një pjesë ndërtim individual një pjesë jashtë kufirit të ndërtimit në gjelbërim”. Ndërkohë, Kushtet Ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës afariste me karakter të përkohshëm, caktohen bazuar në “Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.110-288305 dt. 31.12.2014.

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: 04-350/01-250166/22 dt. 15.11.2022, të datës 22.11.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
- nr. 703-4 ZK Bërnice e Epërme.....S=1500m²;..... Ahmet Hyseni.....“Pyjore ,Mal klasit 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësise kadastrale;
- Në kuadër të parcelës nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht është e zbrazët;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 703-4 ZK Bërnice e Epërme, përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr. 703-3 ZK Bërnice e Epërme, me gjendje faktike rrugë e pashtuar;
- Tereni është me ramje nga drejtimi Lindje – Perendim me disnivel ~3.60m’;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, dhe ndërtesa afariste “Restorante”;

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, bazuar në kriteret dhe parametrat e rregullores që përcakton ajo, për realizimin - ndërtimin e ndërtesës afariste me karakter të

përkohshëm – Restaurant, me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale, nr. 703-4 ZK Bërnice e Epërme, dhe hapësira tjera përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti & etazhite i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe distancat nga kufijtë e parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 703-4 ZK Bërnice e Epërme, planifikohet të realizohet ndërtimit të ndërtesës së përkohshme me destinim afarizëm – Restorant, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - ndërtesa, $S= 450 \text{ m}^2$, etazhitet: P+0, destinim afarizëm – Restorant;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas rregullores për ndërtimin e ndërtesës të përkohshme, të jetë për “afarizëm”(sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhite maksimal i lejuar, sipas Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014, është vetëm përdhes - P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës, sipas Rregullorës 01 nr. 110-288305 dt 31.12.2014, është max. 0.4 (40%) dhe kjo sipërfaqe për parcelës, duhet të jetë:
 - $S= 1500 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 600 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas Rregullores,
 - $S= 450 \text{ m}^2$; / 30.00 % sipas projekt propozimit.
 - Etazhite: P+0 ;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%.
 - $S = 1500 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 600 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 600 \text{ m}^2$ / 40 %, sipas projekt propozimit;
- Bazuar në Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014, neni 11, përcakton se distanca e ndërtesave me karakter të përkohshëm nga kufiri i parcelës, përcaktohet sipas kriterëve të planit urbanistike. Sipas kësaj rregullore distanca mund të zvogëlohet deri në 1.2 m^2 , me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinje ndodhen ndërtesa ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve.
- Bazuar në rregullore, distanca minimale e ndërtesave - lokaleve afariste nga kufiri i parcelës fqinje duhet të jetë $0.5 \times H$, ku H është lartësia e ndërtesës. Kjo distancë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinje ndodhen objektet ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve;
- 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 eficiencës 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, ndërsa për distanca nga kufiri i parcelës dhe ISHP të ndërtesës;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 703-4 ZK Bërnice e Epërme, përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr. 703-3 ZK Bërnice e Epërme, me gjendje faktike rrugë e pashtuar;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për ndërtesat e depove, numri minimal i vend-parkimeve (VP) për 100 m^2 të bruto sipërfaqes se ndërtuar (BSN), është 4 VP (vendparkime). 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 ndërtesë nuk lejohet ndërtimi i etazheve nëntokësore;
- Bazamenti i ndërtesës – themelet, mund të jenë nga betoni i armuar;

- Ndërtesa me karakter të përkohshëm lejohet të ndërtohet nga materialet montuese dhe lehtë demontuese, si: hekuri, druri, plastika, metali apo edhe ndonjë material i ngjashëm, dhe nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni (projekt propozimi është nga konstruksioni i hekurit);
- 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 efikasitetit të 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;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore, dhe të pasurive të personave të tretë.
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

V. **Para aplikimit për leje ndërtimore**, aplikuesi duhet të përfundojë procedurën e bartjes së pronësisë së parcelës kadastrale me nr.703-3 ZK Bërnice e Epërme, në pronësi komunale, konform aktit noterial Deklaratë Pëlqim, LRP-Nr.rend.4745/2020 të datës 25.06.2020.

Procedura e bartjes së pronësisë bëhet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas arritjes së marrëveshjes me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VII. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, 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, 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;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;

- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual – depo të materialit ndërtimore dhe zyre administrative, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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.

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse pjesa e parcelës kadastrale nr. 0703-4 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 3", 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, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1500m². Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës Pyjore- Mal i Klasa 3,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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 pronarin / investitorin.

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

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

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

XIII. VLEFSHMËRIA e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një(1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese, dokumenti i planifikimit hapësinor apo rregullativa ligjore në fuqi, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi Ahmet Hyseni nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-258149/22 dt.29.11.2022 , ka kërkuar nga Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës afariste me karakter të përkohshëm–Restaurant, me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02-258149/22 dt.29.11.2022, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale të parcelës nr. 0703-4 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtorja e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekt propozimi konceptual i kompleksit me ndërtesave afariste & komerciale me Karakter të përkohshëm me etazhitet P+0, hartuar “Eko Building Project”, sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit 811374454;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa “Njoftimi publik” i datës 09.02.2023 gjerë 15.02.2023, e Drejtorisë së Urbanizmit;
- Fotot e njoftimit publik;
- “Deklarata -Pelqim”i përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku ,M.A. në Prishtinë me LRP.nr.4745/2020 dt.25.06.2020 Bahkim Mula vendlindja Bujanovc ,Lulzim Mula vendlinja Prishtinë dhe Behar Shkodra vendlindja Prishtinë “Deklaratë” të Bashkim Mula, Lulzim Mula, Behar Shkodra, përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë me datë 25.06.2020,;
- Situacioni gjeodezik i lokacionit për parcelën nr. 0703-4 ZK Prishtinë, punuar nga Kompania gjeodezike “Geo Horizont”sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.54;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Ahmet Hyseni me nr.258033/22 dt.29.11.2022;
- Informatë mbi planin rregullues PZHU, me 04nr.350/01 – 250166/22 dt.15.11.2022, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;
- Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial “Autorizim”, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë me LRP.nr.7182/2022 dt.26.08.2022;

- Aktin noterial "Deklaratë nën betim", i pronari Ahmet (Raif) Hyseni i lindur në Komunën e Podujevës nga fshati Ternavë, deklaroj me përgjegjësi morale, materiale dhe penal se në parcelën e lartpërmendur për ndërtimin e ndërtesës afariste me karakter të përkohshëm/ restaurant nga unë pronari i kësaj parcele mirëpo nëse komuna do të parasheh plane tjera të ndërtimit dhe unë do të tërhiqem në afat kohor të parapar nga Komuna e Prishtinës. i përpiluar dhe noterizuar te noter Burim Z Xhemajli në Prishtinë, LRP.nr. 2710/2023 dt.03.04.2023;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02-258149/22 dt.29.11.2022, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, me dt. 06.02.2023, konsultimit të "Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01.nr.110-288305 dt. 31.12.2014, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar se;

- Aplikuesi, përmes kërkesës 05 Nr. 350/02-258149/22 dt. 29.11.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës afariste me karakter të përkohshëm/ restaurant, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 703-4 ZK Bërnice e Epërme.

- Parcela kadastrale nr.703-4 ZK Bërnice e Epërme, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe me destinim publik-rrugë dhe gjelbërim;

- Kërkesa e aplikuesit është që, deri në hartimin e planit rregullues për atë zonë, ti lejohet që në pronën e tij të zhvillojë ndërtimin e ndërtesës së përkohshme, dhe e njëjta të trajtohet sipas "Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik", miratuar me Vendimin e Kuvendin Komunal të Prishtinës, 01.nr.110-288305 dt. 31.12.2014. Pas analizës së projekt propozimit konceptual të prezantuar është konstatuar se në kuadër të kompleksit është planifikuar për ndërtimin e ndërtesës afariste me karakter të përkohshëm – restaurant, me etazhitet P+0, në kuadër të "Plani Zhvillimor Urban" – PZHU-së, sipas propozimit ideor.

- Lidhur me këtë, aplikuesi përmes aktit noterial "Deklaratë nën betim", i përpiluar dhe noterizuar te noter Burim Z Xhemajli në Prishtinë, LRP.nr. 2710/2023 dt.03.04.2023, ka deklaruar se ndërtimi në kuadër të parcelës së tij do të jetë i përkohshëm, dhe nëse komuna do të parasheh plane tjera të ndërtimit, i njëjti (ndërtimi) do të largohet në afat kohor të paraparë nga Komuna e Prishtinës, duke vepruar kështu konform nenit 12 të "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik", 01nr.110-288305 dt.31.12.2014;

- Në procedurë të shqyrtimit të projekt propozimi konceptual të prezantuar, dhe pas analizimit dhe konstatimit se i njëjti, është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuar në "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 13, pika 1.2 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, ka vendosur njoftimin publik me datë 09.02.2023 deri me dt.15.02.2023. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë, nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore;

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 Ahmet Hyseni, në Bërnice të Epërme, në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-258149/22 të dt.29.11.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. Parcelës 00703-4Zk. Bërnice e Epërme sipas zgjidhjes urbane për objektin me karakter të përkohshëm me etazhitet P+0, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të respektohet profili i saj sipas gjendjes faktike, si dhe të respektohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes'.

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - në kuadër të "Plani Zhvillimor Urban" – PZHU-së, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, kjo Drejtori, ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e “Rregulloren për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik”, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014, 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.

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.350/02-258149/22 dt. 29.11.2022, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

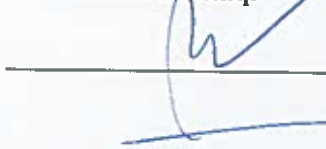
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-258149/22 DT. 12.05.2023

Zynari,
Uran Ramadani

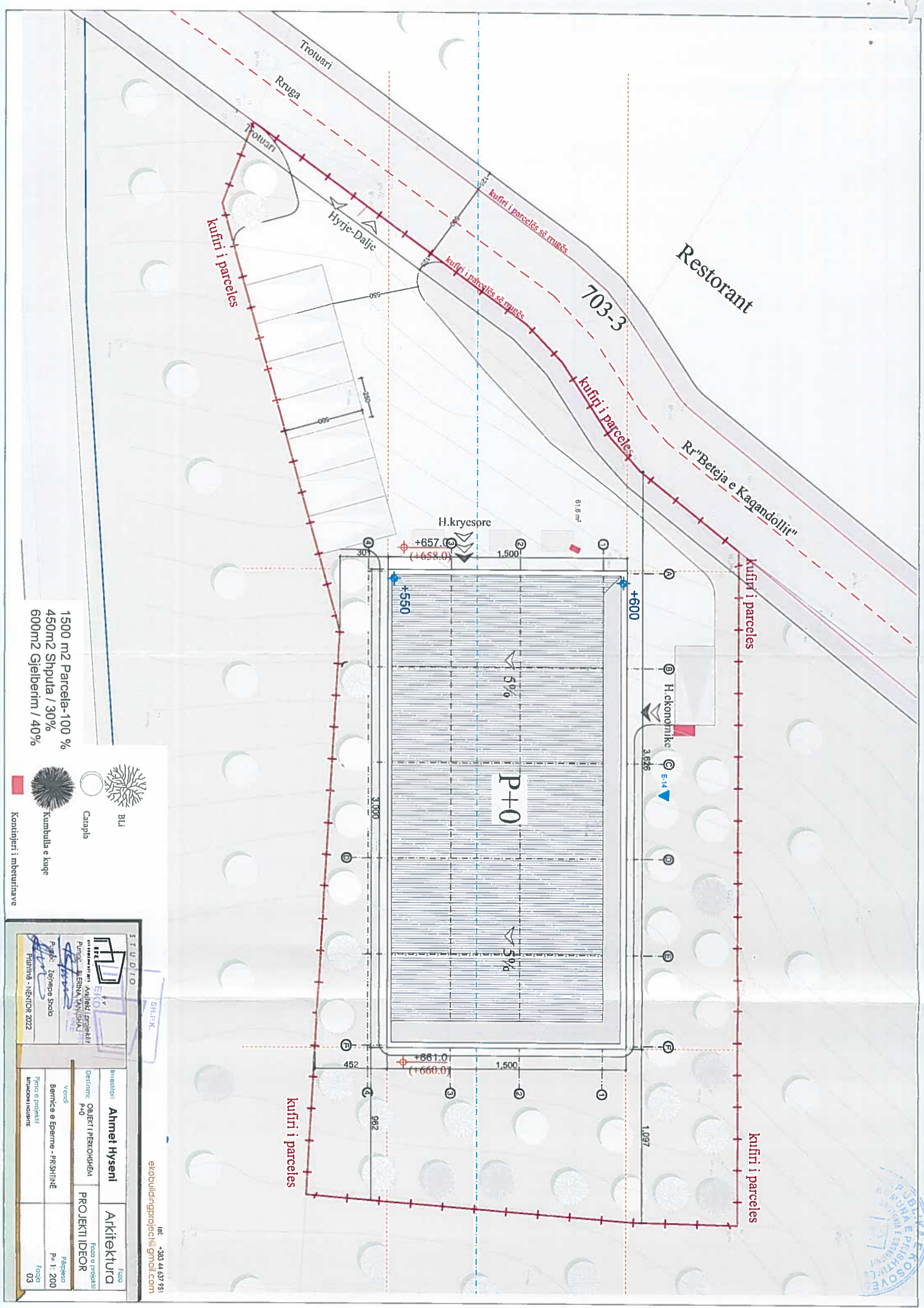


Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Drejtor,
Arber Sadiki





1500 m2 Parcela-100 %
 450m2 Shputa / 30%
 600m2 Gjelberim / 40%

Bli
 Catepja
 Kumbulla e kuge
 Kontinjeri i mbeturinave

STUDIO
 EKO
 PUNËSUESIT: Arifek Lajçekaj
 PUNËS: ALBIRNA TASHAJ
 PUNËS: Zefirpa Shala
 PUNËS: NENTOR 2022

Invalitor: **Ahmet Hyseni** Arkitektura
 Destini: **OBJEKTI PERKOSHEM** PROJEKTI IDEOR
 Vendi: **Berme e Epërme - PRSHITË** Përfaqe
 Posa e projekti P = 1: 200
 Anuesat i mbanare Faqja 03

ekobuildingproject@gmail.com

