

01-2358

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-284707/19 dt. 19.11.2019, të N.P. “Termokos” Sh.A., për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës administrative, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “1c”, të Planit Rregullues "Dardania" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative, me datë 13.12.2019, merr këtë:

V E N D I M
 PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore N.P. “Termokos” Sh.A., sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-284707/19 dt. 19.11.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës administrative, me etazhitet S+P+3, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “1c”, të Planit Rregullues "Dardania" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 7576-2, 7782-2, 7588-2, 7587-1, 7586-1 dhe 7585-1 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Dardania”, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 110-710 dt. 05.06.2009, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si zonë me destinim të përzier (afarizëm, administratë dhe biznes).

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

- Parcelat kadastrale dhe pjesë të parcelave të trajtuara janë: 7576-2, 7588-2, 7587-1, 7586-1, 7585-1, 7780-2 ZK Prishtinë;
- E drejta pronësore – juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekur, ekzistojnë ndërtesa si në vijim:
 - Ndërtesa “1/1c”, me etazhitet P+2, me sipërfaqe në bazë 1555m², dhe sipërfaqe totale 1555m²;
 - Ndërtesa “2/1c”, me etazhitet P+1, me sipërfaqe në bazë 272m², dhe sipërfaqe totale 816m²;
 - Ndërtesa “3/1c”, 4 sillosa me sipërfaqe në bazë 210m²;
 - Ndërtesa “4/1c”, depo me sipërfaqe në bazë 63m²;
 - Ndërtesa “5/1c”, depo me sipërfaqe në bazë 264m²;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi lindje në perëndim, me disnivel ~12 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, është përmes rrugës lokale ekzistuese “28 Nëntori”, e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore me etazhitet P+4;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit, e përfshirë në kuadër të bllokut urban “1c”, të Planit Rregullues "Dardania" në Prishtinë, përcaktohen duke

konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësiror, projekt propozim dhe prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kritereve të planit rregullues urban dhe kritereve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjdhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Dardania" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut urban “1c”, për realizimin e ndërtesës administrative, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelave kadastrale, e trajtuar brenda **vijës rregulluese**, është: 7576-2, 7586-1, 7587-1, 7588-2, 7585-1, 7780-2 ZK Prishtinë.
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të bllokun urban "1c", planifikohet të ndërtohet ndërtesa administrative, me sipërfaqe totale ndërtimore 2935.23m² (mbi dhe nën tokë), me etazhitet S+P+3;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për administratë, dhe me hapësira përcjellëse (sipas projekt propozimit);
- Për realizimin e ndërtesës administrative me etazhitet S+P+3, është planifikuar rrënimi i ndërtesave ekzistuese, gjegjësisht ndërtesave të përshkruara në Plan Rregullues “Dardania” me emërtimin:
 - Ndërtesa “2/1c” me etazhitet P+2, me sipërfaqe në bazë 272m² dhe sipërfaqe totale 816m²;
 - Sillosat (2 syllosat) “3/1c”, me sipërfaqe në bazë 105m²;
 - Ndërtesa “4/1c” (depo), me sipërfaqe në bazë 63m²;
 - Ndërtesa “5/1c” (depo), me sipërfaqe në bazë 264m²;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheses ose suteranit, është max. 30%, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 14161 \times 0.3 = 4,248.30\text{m}^2 / \text{sipas PRRU} /$$

Sipërfaqja e ndërtesave sipas gjendjes ekzistuese duke mos llogaritur ndërtesat që planifikohen të rrënohen është 1660m²;

$$S = 1066.42 \text{ m}^2 / \text{ndërtesa e planifikuar administrative sipas projekt propozimit} /$$

$$\text{Total} : 1660 + 1066.42 = 2726.42\text{m}^2;$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max. 60%, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015:

$$S = 14161 \times 0.6 = 8496.60 \text{ m}^2 / \text{sipas PRRU} /,$$

- Koeficienti i minimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min. 40%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 14161 \times 0.4 = 5664.40\text{m}^2 / \text{sipas PRRU} /,$$

- Indeksi i sipërfaqeve të përgjithshme të ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues “Dardania”, është max. 1.7. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 14161 \times 1.8 = 24073.70\text{m}^2 / \text{sipas PRRU} /,$$

Sipërfaqja e ndërtesave sipas gjendjes ekzistuese duke mos llogaritur ndërtesat që planifikohen të rrënohen është 4665 (1/1c) + 105 (dy sillosa 3/1c) = 4770m²;

$S=2395.23m^2$ / sipas projekt propozimit për ndërtesës administrative të planifikuar/

TOTAL = 4770 + 2395.23 = 7165.23m²,

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa administrative të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit me ndërtesa administrative, numri i vendparkingjeve i paraparë për bllokun urbanistik "1c", është 189 vendparkingje. Bazuar në parametrat urban të bllokut urbanistik, për sipërfaqen e planifikuar për ndërtim 2395.23m², duhet të jenë 18 vendparkingje, ndërsa në bazë të projektit konceptual të prezantuar, për këtë fazë janë planifikuar 24 vendparkingje;
- Niveli i përdhësës së ndërtesës nuk mund të jetë më i ulët se niveli i rrugës publike;
- Niveli i përdhësës mund të jetë më së larti 1.20m nga niveli i rrugës;
- Objektet në terren të pjerrët, me ramje nga rruga (poshtë), kur niveli ±0.00 është më i ulët se niveli i rrugës publike, atëherë niveli i përdhësës mund të jetë më së shumti -1.20m nga niveli i rrugës publike;
- Objektet të cilat në përdhësë kanë destinim afarist, niveli mund të jetë më i lartë se niveli i trotuarit për më së tepërmi 0.15m’.
- Reklammat si konzolla lejohen dalje nga gabariti themelor i objektit max 1.20m dhe në lartësi jo më të ulët se 3.0 m (pjesa e poshtme e reklamës).
- Elementet ndërtimore nën kuotën e trotuarit dhe etazhet e bodrumeve, mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur nga gabariti themelor i objektit deri te projeksioni horizontal i daljes dhe atë:
 - Pusetat ndriçuese të hapësirave të bodrumit deri në nivelin e kotës së trotuarit mund të kalojnë vijën ndërtimore respektivisht rregulluese më së tepërmi 1m’.
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

V. Këmbimi – Në kuadër të bllokut urbanistik "1c" (pjesa veriore e bllokut urbanistik), shtrihen pjesërisht edhe parcelat kadastrale nr. 7569-0 dhe 7575-0 ZK Prishtinë, të cilat janë në pronësi të "Pasuri shoqërore - Kuvendi Komunal".

Andaj, duhet të përfundohet procedura e këmbimit të pjesëve të parcelave të lartcekura, me pjesën e parcelës kadastrale nr.7576-2 ZK Prishtinë, e cila është në pronësi të "Termokos" dhe e cila shtrihet në rrugë të planifikuar që tangjeton bllokun urbanistik "1c".

Procedura e këmbimit të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të pronarit të parcelave kadastrale, nr. 7576-2 ZK Prishtinë, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 dt. 22.11.2012, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

VI. Realizimi i Vendimit të Kuvendit Komunal - Kuvendi Komunal i Prishtinës, me *Vendimin për shpalljen e pjesës së ngastrës kadastrale nr. 7588/2 dhe 7587/1 Zona Kadastrale – Prishtinë, e evienduar në fletën poseduese nr. 8700, tokë me interes të përgjithshëm, si dhe kompensim për tokën e ekspropriuar nr. 01 nr. 952-660 dt. 29.12.2005*, ka miratuar vendimin për shpalljen e pjesës së parcelës kadastrale nr. 7588-2 dhe 7587-1 ZK Prishtinë, me pronar ndërmarrjen publike "Termokos", me sipërfaqe prej 748.5m², tokë me interes të përgjithshëm, ku si kompensim për tokën e përshtuar, ish-pronarit, ndërmarrjes publike "Termokos" i jepet një pjesë e parcelës kadastrale nr. 7589, e cila është në pronësi të Kuvendit Komunal të Prishtinës, me sipërfaqe prej 745.8m².

Andaj, para aplikimit për ndarje të parcelave kadastrale të përshkruar në pikën VI, bashkimit të parcelave kadastrale të përshkruar në pikën VII, si dhe para aplikimit për leje ndërtimi, duhet të bëhet realizimi i Vendimit të Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 952-660 dt. 29.12.2005, gjegjësisht duhet të bëhet realizimi i ndarjeve të parcelave kadastrale të përshkruar në këtë vendim dhe ndryshimi i titullarit të pronës.

Pas përfundimit të kesaj procedurë, dënet të bëhet plani i parametrave urban dhe projekt konceptual dhe i njëjti të punohet sipas sipërfaqeve të reja të parcelave kadastrale të krijuara brenda bllokut urbanistik "1c", të Planit Rregullues "Dardania".

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 7576-2, 7588-2, 7586-1, 7780-2 dhe 7585-1 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, e përcaktuar me vijën rregulluese të bllokut urban "1c", si dhe bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes të punuar nga gjeodeti i licencuar;

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet pas realizimit të Vendimit të Kuvendit Komunal të Prishtinës nr. 01 nr. 952-660 dt. 29.12.2005, dhe para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 7576-2, 7587-1 7588-2, 7586-1, 7780-2 dhe 7585-1 ZK Prishtinë, në pronësi të N.P. "Termokos" Sh.A., sipas parcelës ndërtimore dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e bashkimit të parcelave, do të bëhet në një parcelë të vetme-parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet pas realizimit të Vendimit të Kuvendit Komunal të Prishtinës nr. 01 nr. 952-660 dt. 29.12.2005, dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. 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.

X. 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, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore,

“Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, bazuar në “Udhëzim Administrativ 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 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 vendndërtim", 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;

XI. 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.

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-kompleks me ndërtues shpallëse dhe arhiste, Përcaktimet 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.

XII. 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 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);

XIII. Pagesa e taksës 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” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XIV. 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 apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Aplikuesi, N.P. “Termokos” Sh.A., me kërkesën 05 Nr. 350/02-284707/19 dt. 19.11.2019, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës administrative, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-284707/19 dt. 19.11.2019, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 7576-2, 7586-1, 5787-1, 7588-2, 7585-1, 7780-2, 7576-1 ZK Prishtinë;
- Projektin konceptual-“zgjdhja urbane”, hartuar nga kompania “ArLaGroup” shpk, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810826076, me projektues ark. Arin Thaqi, i.d.a;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të shkresës “Kërkesë për lejim të punimeve” 010-031-24995/1 d. 07.03.2013, lëshuar nga Komuna e Prishtinës, drejtuar “Termokos”;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Përgjigjes së dhënë nga “Termokos”, drejtuar Komunës së Prishtinës, gjegjësisht Drejtorisë së Financave dhe Pronës, protokoluar me nr. 010-465-47149 dt. 08.04.2013;
- Fotokopjen e pa vërtetuar e Vendimit nga “Termokos” nr. 395 dt. 04.04.2013;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Vendimit të Kuvendimit Komunal të Prishtinës për shpalljen e pjesës së ngastrës kadastrale nr. 7588/2 dhe 7587/1 Zona Kadastrale – Prishtinë, e evienduar në fletën poseduese nr. 8700, tokë me interes të përgjithshëm, si dhe kompensim për tokën e eksproprijuar nr. 01 nr. 952-660 dt. 29.12.2005;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-284707/19 dt. 19.11.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, dokumentacionit të prezantuar si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni – Plani Rregullues “Dardania”, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjdhja urbane” të prezantuar me këtë kërkesë, hulumtimit të arkivit të kësaj drejtorie, si dhe rrethanat dhe faktet tjera për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

N.P. “Termokos” Sh.A., me kërkesën 05 Nr. 350/02-284707/19 dt. 19.11.2019, kanë kërkuar nga kjo Drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës administrative, me etazhitet S+P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “1c”, të Planit Rregullues "Dardania" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 7576-2, 7782-2, 7588-2, 7587-1, 7586-1 dhe 7585-1 ZK Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, përmes postës elektronike (e-mail zyrtar) të datës 27.11.2019, ka kërkuar “plotësim dokumentacioni” për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, ku lënda duhet të plotësohet me dokumentacionin si në vijim:

1. Në kuadër të bllokut urbanistik “1c”, të Planit Rregullues “Dardania”, shtrihen pjesërisht edhe parcelat kadastrale nr. 7575-0, 7569-0 ZK Prishtinë, të cilat janë në pronësi të “Pasuri Shoqërore – Kuvendi Komunal”.
Pasi që pjesërisht parcela kadastrale nr. 7576-2 ZK Prishtinë (në pronësi të N.P. “TERMOKOS” Sh.A.), shtrihet në rrugë të planifikuar në mes të blloqeve urbanistike “1c” dhe “1a”, përmes metodës së këmbimit të parcelave, duhet të trajtohen edhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 7575-0, 7569-0 ZK Prishtinë, që shtrihen brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik “1c”, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 7576-2 ZK Prishtinë, që shtrihet në rrugë të planifikuar;
2. Bazuar në kriteret e Planit Rregullues “Dardania”, Indeksi i shfrytëzimit të parcelës kadastrale (ISHP) është 0.3, ndërsa Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë (ISD) është 1.7. Projekti konceptual të plotësohet duke prezantuar shfrytëzueshmërinë e parcelës dhe indeksin e sipërfaqes së dyshemesë duke llogaritur ndërtesat ekzistuese dhe ndërtesën e planifikuar.
3. Në projektin konceptual të prezantuar, vija rregulluese, vija ndërtimore e prezantuar si dhe profilet e rrugëve që tangjentojnë parcelat kadastrale nr. 7576-2, 7780-2, 7588-2, 7587-1, 7586-1, 7585-1, ZK Prishtinë, nuk janë në harmoni me ato të Planit Rregullues “Dardani”, andaj, projekti konceptual të plotësohet duke e prezantuar sipas koordinatave për vijën rregulluese, vijën ndërtimore dhe profilet e rrugëve, të përcaktuara nga ky plan;

“Termokos”, përmes shkresës elektronike të dates 06.12.2019, ka dërguar dokumentacionin si në vijim:

- Fotokopjen e pa vërtetuar të shkresës Kërkesë për lejim të punimeve 010-051-24995/1 dt. 07.03.2013, lëshuar nga Komuna e Prishtinës, drejtuar "Termokos";
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Përgjigjes së dhënë nga "Termokos", drejtuar Komunës së Prishtinës, gjegjësisht Drejtorisë së Financave dhe Pronës, protokoluar me nr. 010-465-47149 dt. 08.04.2013;
- Fotokopjen e pa vërtetuar e Vendimit nga "Termokos" nr. 395 dt. 04.04.2013;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Vendimit të Kuvendimit Komunal të Prishtinës për shpalljen e pjesës së ngastrës kadastrale nr. 7588/2 dhe 7587/1 Zona Kadastrale – Prishtinë, e evienduar në fletën poseduese nr. 8700, tokë me interes të përgjithshëm, si dhe kompensim për tokën e eksproprijuar nr. 01 nr. 952-660 dt. 29.12.2005;

Në shkresat e lartcekura vërtetohet se Kuvendi Komunal i Prishtinës, me *Vendimin për shpalljen e pjesës së ngastrës kadastrale nr. 7588/2 dhe 7587/1 Zona Kadastrale – Prishtinë, e evidentuar në fletën poseduese nr. 8700, tokë me interes të përgjithshëm, si dhe kompensim për tokën e eksproprijuar nr. 01 nr. 952-660 dt. 29.12.2005*, përkatësisht nenin 1, të këtij vendimi, ka miratuar shpalljen e pjesës së parcelave kadastrale nr. 7588-2 dhe 7587-1 ZK Prishtinë, tokë me interes të përgjithshëm me qëllimin e realizimit të zgjerimit të rrugës magjistrale "M2", në vendin në mes të stacionit të autobusëve dhe Kosova-Petrolit, në sipërfaqe prej 745.8m², të cilat ishin në pronësi të "Termokos".

Në nenin 3, të këtij Vendimi, Kuvendi Komunal i Prishtinës, si kompensim për tokën e përshkruar në nenin 1, ndërmarrjes publike "Termokos" i jepet pjesë e parcelës kadastrale nr. 7589 ZK Prishtinë, në sipërfaqe prej 745.8m², e cila ishte në pronësi të Kuvendit Komunal të Prishtinës.

Pas verifikimit të operatit kadastral, gjegjësisht sistemit KCLIS, kjo Drejtori ka konstatuar se deri më tani nuk është bërë realizimi i kompensimit të sipërfaqes së lartcekur, të paraparë sipas Vendimit të Kuvendimit Komunal të Prishtinës 01 nr. 952-660 dt. 29.12.2005, andaj, në pikën V, të këtij Vendimi të caktimit të Kushteve Ndërtimore, është kërkuar që para aplikimit për ndarje së parcelave kadastrale të përshkruar në pikën VI, bashkimit të parcelave kadastrale të përshkruar në pikën VII, dhe para aplikimit për leje ndërtimi, duhet të bëhet realizimi i Vendimit të Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 952-660 dt. 29.12.2005, gjegjësisht duhet të bëhet realizimi i ndarjeve të parcelave kadastrale të përshkruar në këtë vendim dhe ndryshimi i titullarit të pronës.

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 kyçe të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim: *"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ndërtesës Administrative "Termokos", ne lagjen "Dardania" të Prishtinës, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës nr. 05-350/02-284707/19 të dt. 19.11.2019, të zgjidhjes urbane sipas projektit ideor në hapësirën e bllokut 1/1c, të lagjes "Dardania", për ndërtesat administrative S+P+0, dhe ndërtesën ekzistuese të ndërmarrjes "Termokos", kyçja për automjete në rrugën "28 Nëntori", mund të pranohet si e till. Gjerësia e rrugëve kaluese brenda kësaj zgjidhje urbane duhet të jetë minimumi 5.5m, me trotuare me gjerësi minimale prej 1.5m se paku deri tek hyrjet në ndërtesat administrative. Dimensionimi i vend parkimeve duhet të bëhet në harmoni me normat teknike të planifikimit hapësinor. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës "28 Nëntori" dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes edhe në kohën kur realizohet ajo."*

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzimit Administrativ i 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", dhe pas përfundimit të procedurës së vendosjes së njoftimit publik 30.05.2019 – 13.06.2019, nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, Drejtorja e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuarit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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: Dispozita urbanistike-”zgjidhja urbane” me ndërtesa të planifikuar, Situacioni i parcelave ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

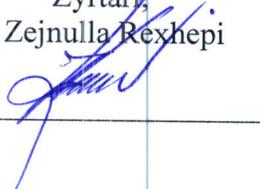
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do ti përcillet organit epror – MMPH.

Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesëve, 2 (dy) kopje në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Në formë digjitale i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-284707/19 DT. 13.12.2019**

Zyrtari,
Zejnulla Rexhepi



U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi





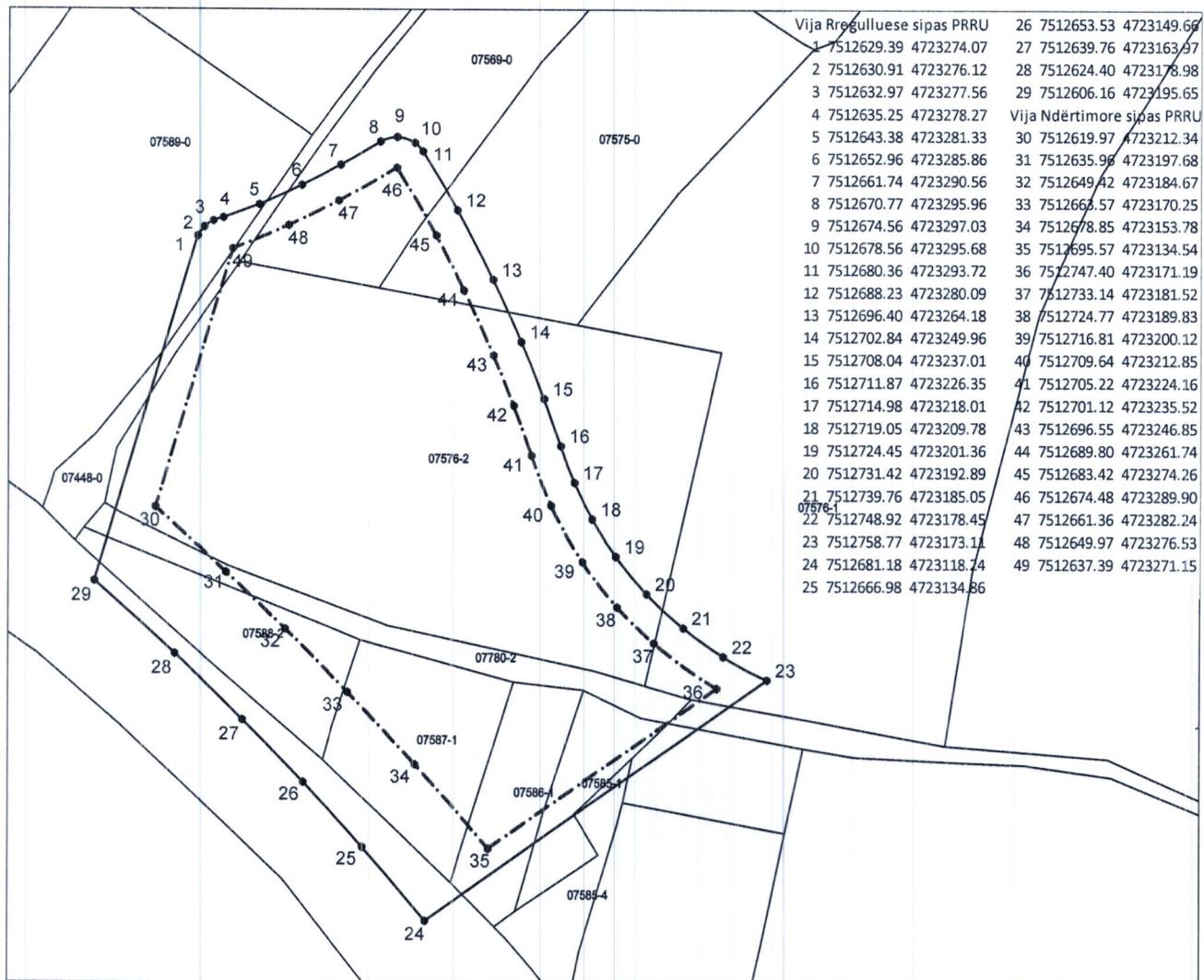
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 09.12.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale

