

01-963

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

Në bazë të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 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, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 68841/24 dt.29.05.2024, të kërkuesit: Pronarit Bajram Beqiri nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, me Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E", me P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal –PZHK-së, në Vranidoll - Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 09.07.2024, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesit: Pronarit, Bajram Beqiri nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 68841/24 dt.29.05.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, me Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E" me P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së në Vranidoll-Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.258-1, 259-2, 260-1 & 263-0 ZK Vranidoll, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.031-156871 dt. 27.08.2013, ku sipas këtij plani parcelat kadastrale të lartcekura nuk janë të përfshira në zonat e planifikuara për ndërtim, përveç një pjese të vogël të parcelës kadastrale nr. 258-1 dhe 259-2, të cilat janë në zonë ndërtimi.

Për kushte dhe kriteret e ndërtimit, kërkuesi është njoftuar përmes Web faqes së Komunës së Prishtinës dhe "Informim nga PZHK"04nr.350/01 – 62389/24 dt.20.05.2024, lëshuar nga DPS të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:

- nr. 258-1;	S=10,254m ² ;	Bajram Beqiri;	"Kullosë e klasit 2";
- nr. 259-2;	S=1,723m ² ;	Bajram Beqiri;	"Arë e klasit 6";
- nr. 260-1;	S=226m ² ;	Bajram Beqiri;	"Kullosë e klasit 2";
- nr. 263-0;	S=191m ² ;	Bajram Beqiri;	"Kullosë e klasit 2";
<u>Totali:</u>		<u>S=12,394m²</u>	

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht janë të zbrazëta;
- Qasja aktuale e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës "Dafineti", përkatësisht parcelës kadastrale nr. 1123-0 ZK Vranidoll, në pronësi të P.SH. Rrugët;
- Terreni është kryesisht i rrafshët, me pjerrtësi të vogël në drejtimin veri – jug, me disnivel ~0.50m';
- Në rrethinën prej 50m', përfshihen ndërtesa ekonomike - afariste;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, në kuadër të PZHK në Prishtinë, për realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E", me P+0, në kuadër të parcelës kadastrale, nr. 258-1, 259-2, 260-1 & 263-0, ZK Vranidoll, dhe hapësira tjera

përcjellëse, bazuar në kriteret, kushtet dhe parametrat urban të PZHK-së, dhe mbi bazën e dritës së diametrit prej 50 m' dhe projekt propozimit, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti & etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave 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 PZHK-së në Vranidoll - Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E", me P+0, me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesa ekonomike – depo ekonomike,
me Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E", me P+0**

Ndërtesa A – S=500.00m² / 500.00m², mbi tokë + 0.00 m², nën tokë/

Etazhitet: P+0

Ndërtesa B – S=500.00m² / 500.00m², mbi tokë + 0.00 m², nën tokë/

Etazhitet: P+0,

Ndërtesa C – S=500.00m² / 500.00m², mbi tokë + 0.00 m², nën tokë/

Etazhitet: P+0,

Ndërtesa D – S=172.00m² / 172.00m², mbi tokë + 0.00 m², nën tokë/

Etazhitet: P+0,

Ndërtesa E – S=25.39m² / 25.39m², mbi tokë + 0.00 m², nën tokë/

Etazhitet: P+0,

Totali: S=1,697.39m² / 1,697.39m², mbi tokë + 0.00m², nën tokë /,

- Parcela kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E", me P+0, e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 258-1; S=10,254m²;
 - nr. 259-2; S=1,723m²;
 - nr. 260-1; S=226m²;
 - nr. 263-0; S=191m²;**Sipërfaqja totale: S=12,394m²;**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për afarizëm/ekonomike, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdheses ose suterrenit, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=12,394 \times 0.3= 3,718.20m^2$ / sipas PZHK-së /
 $S=1,697.39m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelën ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi e parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin të bodrumit lejohet max.60%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=12,394 \times 0.6=7,436.40m^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /
 $S=0.00m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i minimal të parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, 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:
 $S=12,394 \times 0.4=4,957.60m^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /
 $S=7,152.00m^2$ /sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, nuk është i përcaktuar, lejohet etazhiteti maksimal P+1. Ndërsa, sipas projekt propozimit dhe i miratuar është P+0, sipas rrethinës në diametër prej 50 m', konform nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim.

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 - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës.

- Bazuar në kriteret e PZHK-së distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jete minimum prej 25-30 metra;
- 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 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;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- Kuota e nivelit të përdheses së ndërtesave, nga terreni – platoja ose trotuari, është max. 100cm varësisht prej pjerrtësisë të terrenit;
- Qasja në kompleksin e ndërtesave ekonomike – depo ekonomike, është përmes rrugës ekzistuese "Dafinet", përkatësisht parcelës kadastrale nr. 1123-0 ZK Vranidoll, në pronësi të P.SH. Rrugët, me gjendje faktike rrugë e asfaltuar, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual "infrastrukturë – rrugë";
- Sipas Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 08/2017 për Normat minimale të planifikimit hapësinor, ndërtesat e 1 VP/ 100 m². Parkimi i jashtëm të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin 40% për gjelbërim, sipas vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt 14.08.2015;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- 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;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Bashkimi i parcelave kadastrale: nr.258-1, 259-2, 260-1 & 263-0 ZK Vranidoll, do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Planin i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", dhe manualit për bashkim, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Suhareka, me numër të licencës nr.125. 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 regjistrin kadastral, 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 pronarit.

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 njesisë 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. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën

V., 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", "Udhëzimi 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, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

VIII. Dokumentacioni ndërtimor – Elaborat për **Masat e Mbrojtjes 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 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin- "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ Kosova REF01, duke përfshirë 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 – Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, de 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 të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën e shfrytëzimit të parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

VIII. 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;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

IX. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.258-1, 259-2, 260-1 & 263-0 ZK Vranidoll, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara si kulturë "Kullosë e klasit 2" & "Arë e klasit 6", dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcelat kadastrale nr.258-1, 259-2, 260-1 & 263-0 ZK Vranidoll, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në paragrafi III. të vendimit të kushteve ndërtimore, janë të evidentuara si toka bujqësore – "Kullosë e klasit 2" & "Arë e klasit 6", 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 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e parcelave - tokave bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelave ndërtimore prej **S=12,934m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kompensimi – pagesa për ndërrimin e tokës bujqësore në tokë ndërtimore, do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

X. 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 "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt. 01.12.2023, 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.

XI. 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

Kërkuesi: pronari Bajram Beqiri nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 68841/24 dt.29.05.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, me Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E" me P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesën për kushte ndërtimore dhe gjatë fazë së procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion :

- Dëshmia mbi pronësinë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale të parcelës nr. 258-1, 259-2, 260-1 & 263-0, ZK Vranidoll ZK, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekt propozimi konceptual i ndërtesave - depo ekonomike, me Ndërtesa "A", "B", "C", "D" & "E" me P+0, hartuar "Eko Building Project", sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 811374454;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 10.06.2024 gjerë 25.06.2024, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Situacioni gjeodezik i lokacionit për parcelën nr. 258-1, 259-2, 260-1 & 263-0, ZK Vranidoll, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina, me licencë nr.125;
- Manuali me propozim për bashkim të parcelave kadastrale, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Suhareka, me licencë nr.125;
- Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial "Prokurë të veçantë", përpiluar te noteri Burim Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.5253/2024 dt.28.05.2024;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 68841/24 dt.29.05.2024, me dokumentacionin e prezantuar dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën – lokacionin – PZHK-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të arkivit të drejtorisë për trajtimin e kërkesave për hapësirën - parcelat dhe komplekset ndërtimore në fqinjësi, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Aplikuesi, Bajram Beqiri nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 68841/24 dt.29.05.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, me Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E" me P+0, konkretisht parcelave kadastrale, nr.258-1, 259-2, 260-1 & 263-0 ZK Vranidoll, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-156871 dt. 27.08.2013, dhe duke prezantuar projekt propozimin – projektin konceptual me "zgjidhja urbane".

Kjo drejtori, pas konsultimit të dokumentit të planifikimit hapësinor për hapësirën / lokacionin – PZHK-së, përkatësisht hartës "Zonat urbane ekzistuese dhe zonat ndërtimore", ka konstatuar se parcelat kadastrale, të lartpërmendura, nuk janë të përfshira në zonat e planifikuara për ndërtim, përveç një pjese të vogël të parcelës kadastrale nr. 258-1 dhe 259-2 ZK Vranidoll. Po ashtu, sipas kësaj harte, lokacioni në trajtim nuk përfshihet në zonë me destinim "kualiteti i tokës bujqësore", e cila duhet të mbrohet nga ndërtimi.

Duke u mbështetur në konstatimet e lartshënuara, dhe në rregullativën tjetër ligjore në fuqi, konkretisht në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 10.06.2024, në vende të dukshme të rrethinës dhe lokacionit, kjo drejtori, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjerë me datë 25.06.2024, me të cilën para caktimit të kushteve

ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar me procedurën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, dhe është konstatuar se, aplikuesi ka propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksi me ndërtesa ekonomike, duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në diametër prej pesëdhjetë (50) metrave nga vijat kufizuese të parcelave kadastrale, përkatësisht duke u bazuar në gjendjen faktike në terren – ndërtesat ekonomike në parcelën fqinje, dhe pas konsultimit të dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHK-së, të rregullativës tjetër ligjore në fuqi, si dhe të matjeve gjeodezike të gjendjes faktike në terren, kjo drejtori, ka konstatuar se të njëjtat, përkatësisht projekt propozimi është hartuar në harmoni me karakteristikat e rrethinës, mbi bazën e diametrit prej pesëdhjetë (50) metrave nga vijat kufizuese të parcelës kadastrale, në të cilën aplikuesi synon të ndërtojë, konform dispozitave ligjore të nenit 18 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe të nenit 11 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.

Sipas projekt propozimit konceptual - "zgjidhja urbane", kompleksi në trajtim është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelave kadastrale nr.258-1, 259-2, 260-1 & 263-0 ZK Vranidoll, me sipërfaqe të përgjithshme $S=12,394m^2$, në kuadër të së cilës është planifikuar ndërtimi i kompleksit me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E", me P+0, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, në harmoni me kriteret e PZHK-së, i cili plan përcakton shfrytëzimin e parcelës prej 30%, shfrytëzimin e nëntokës prej 60% (sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës), kurse etazhitei është miruar bazuar në dritën e rrethinës prej diametrit prej 50m'.

Aplikuesi, para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të përfundojë procedurën për bashkimin e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për bashkim, si dhe të bëjë ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, sipas përshkrimit në paragrafin V, gjegjësisht paragrafin IX. të dispozitivit të këtij vendimi.

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 kycje në rrugën të planifikuar të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

"Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Bajram Beqiri, në Vranidoll, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-68841/24 dt.29.05.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Dafineti", për tre ndërtesat "A", "B", "C" me destinim depo me etazhitet P+0, dhe ndërtesën administrative "E" me etazhitet P+0, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tille, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën kadastrale 0128-0, dhe 0129-0 Zk. Vranidoll. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistues, të respektohet profilimi i rrugës, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes".

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht, nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, dhe nenin 13 të "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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", kjo drejtori ka konstatuar se është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe projekt propozimi konceptual – Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHK-së, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.031-156871 dt.27.08.2013, andaj vendosi që kërkesa 05nr.350/02 – 68841/24 dt.29.05.2024, në emër të kërkuarit: Pronarit Bajram Beqiri nga Prishtina, të miratohet dhe me vendim të caktohen kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, me Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" & "E" me P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së në Vranidoll-Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.258-1, 259-2, 260-1 & 263-0 ZK

Vranidoll, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

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

Shtojcë: Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa ekonomike - depo ekonomike, me Ndërtesa "A", "B", "C", "D" & "E" me P+0, konkretisht parcelave kadastrale, nr. 258-1, 259-2, 260-1 dhe 263-0 ZK Vranidoll dhe manuali me propozim për bashkim të parcelave kadastrale, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Suhareka, me licencë nr.125.

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 vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror, MMPHI – Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuesit/pronarit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 68841/24 dt.29.05.2024.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Kadastër, dhe Sektorit për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 68841/24 dt. 09.07.2024**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



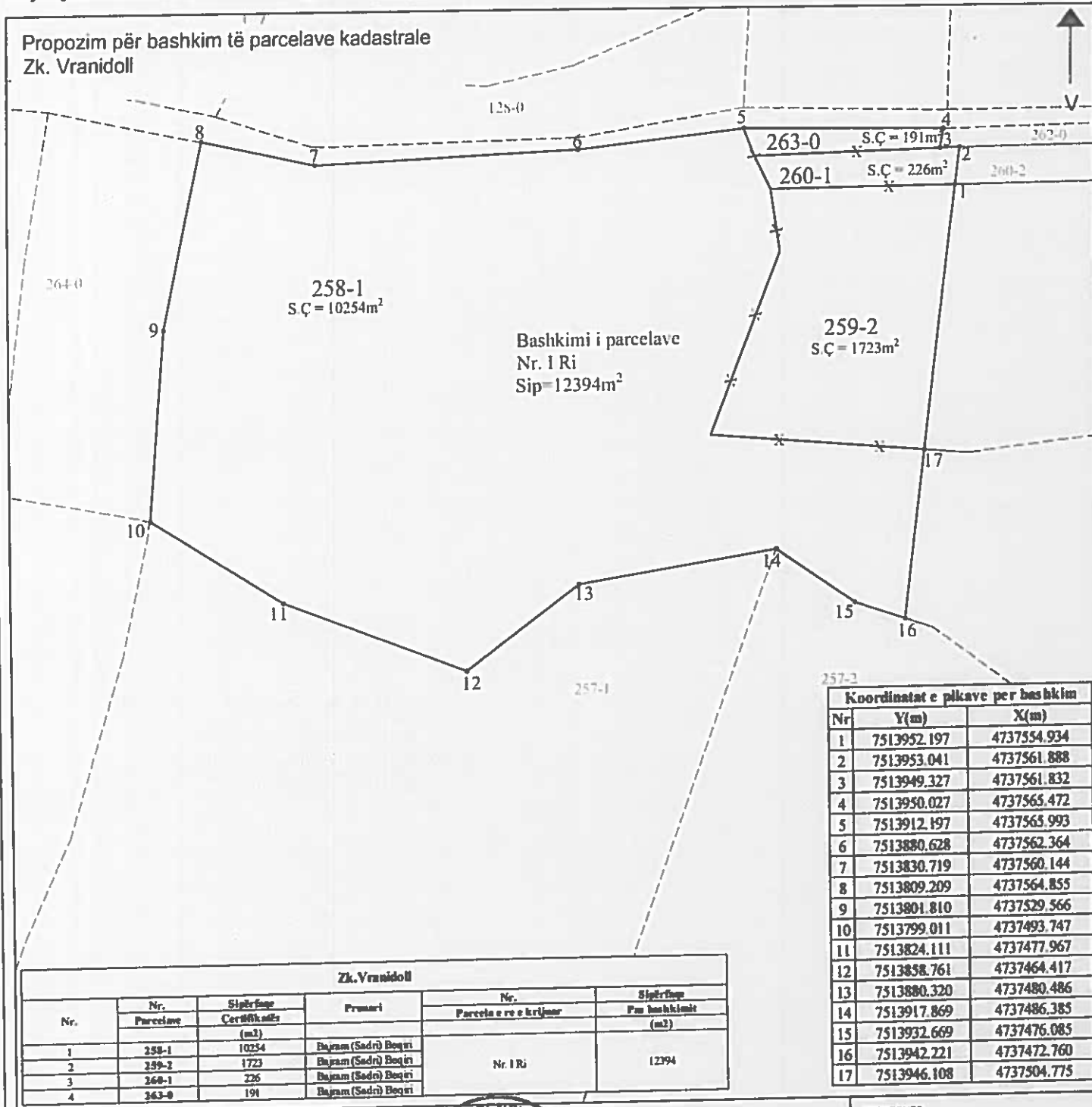


Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësise kadastrale / Br. katastarske jedinice : 258-1, 259-2, 260-1, 263-0
Zona kadastrale / Katastarska zona: Vranidoll Numri i lëndës / Broj predmeta: 23/2024
Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Propozim për bashkim të parcelave kadastrale
Zk. Vranidoll



Bashkimi i parcelave
Nr. 1 Ri
Sip=12394m²

Koordinatat e pikave per bashkim		
Nr	Y(m)	X(m)
1	7513952.197	4737554.934
2	7513953.041	4737561.888
3	7513949.327	4737561.832
4	7513950.027	4737565.472
5	7513912.197	4737565.993
6	7513880.628	4737562.364
7	7513830.719	4737560.144
8	7513809.209	4737564.855
9	7513801.810	4737529.566
10	7513799.011	4737493.747
11	7513824.111	4737477.967
12	7513858.761	4737464.417
13	7513880.320	4737480.486
14	7513917.869	4737486.385
15	7513932.669	4737476.085
16	7513942.221	4737472.760
17	7513946.108	4737504.775

Zk. Vranidoll					
Nr.	Nr. Parcelave	Sipërfaqja Certifikimë (m ²)	Pronari	Nr.	
				Parcela e re e krijuar	Sipërfaqja Per bashkim (m ²)
1	258-1	10254	Bajram (Sadri) Beqiri	Nr. 1 Ri	12394
2	259-2	1723	Bajram (Sadri) Beqiri		
3	260-1	226	Bajram (Sadri) Beqiri		
4	263-0	191	Bajram (Sadri) Beqiri		

Rëfëvoi / Snimio: Faton Bajselmani

(emri dhe mbiemri i gjedetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/kontrakti)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rievimit / Datum snimanja: 05.07.2024

Realizuesi / Eltornizues:



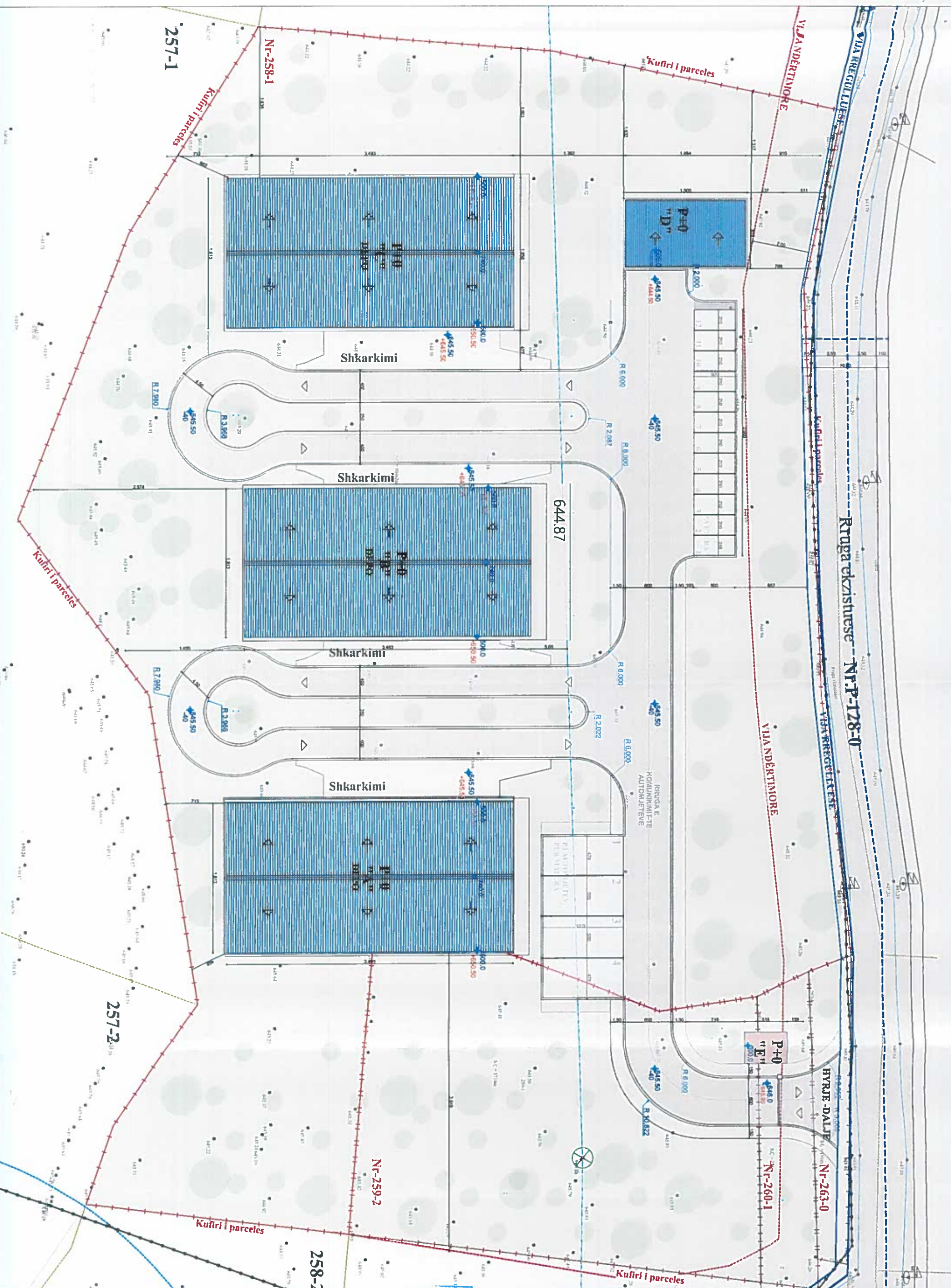
SHPJEGUES

Datimi Gjendash: Kosover/01

Kufi Parcelë-Kadastrale

Sip. Brenda bllokut të ndërtimit

EMERTIMI	TRAZITIMI	Sh.m
Ndërtesa "A" P+0	500	500
Ndërtesa "B" P+0	500	500
Ndërtesa "C" P+0	500	500
Ndërtesa "D" P+0	112	112
Ndërtesa "E" P+0	15.39	m2
SPERFAQE NDRERTIMORE	1887.3	m2
SPERFAQE GJEREMIMI	7	



SH.P.K.
EKO BUILDING PROJECT
PRISHITINE

EKO BUILDING PRO.
PRISHITINE, KOSOVE, 10000
blanahaj@eko-project.com

DEPO EKONOMIKE

Vendi: Vrandoll
Investitar: Bagjam Beqiri
Emri i vazhimit:
Situacioni i ngurthe
Niveli i projekti: FAZA
Projekti i ideer

Projektor: Nurgje Korcaj
Rrezana Haxhiu
Zeynep Shali

Kontrollor: Blerina Tashiri
Pepqija

1:400