

për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohet ndërtesa e përkohshme me destinim afarizëm, për servisim të automjeteve, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitë, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:
 - ndërtesa, me $S=143.2\text{m}^2$; etazhitë: P+0; destinimi: afarizëm, për servisim të automjeteve;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas rregullores për ndërtimin e ndërtesave të përkohshme, të jetë për “afarizëm”;
- Etazhitë maksimal i lejuar, sipas Regullorës 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, është P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal (ISHP), të parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese sipas Regullorës 01 nr. 110-288305 dt. 31.12.2014, për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit në përdhesë, është max.40 %, dhe kjo sipërfaqe për këtë parcelës, duhet të jetë:
 - Parcëla ndërtimore, nr.6186-3, ZK Prishtinë, ka sipërfaqe prej $S=436.0\text{m}^2$, nga kjo sipërfaqja prej $S=358.0 \text{ m}^2$, është brenda vijës rregulluese.
 $S=358.0\text{m}^2 \times 0.4 = 143.2\text{m}^2$ / e lejuar sipas Rregullores,
 $S=143.2\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISGJ) është min 40%, sipas Planit Rregullues dhe Rregullorës, me gjelbërim të lartë dhe të ulët, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:
 $S=358.0\text{m}^2 \times 0.4 = 143.2\text{m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës,
 $S=182.58\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit;
- Bazuar në Regulloren për Procedurat e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, neni 11, përcakton se distanca e ndërtesave me karakter të përkohshëm nga kufiri i parcelës, përcaktohet sipas kritereve të planeve urbanistike. Sipas kësaj rregullore distanca mund të zvogëlohet deri në 1.2m', me pëlqim të pronarëve ose edhe mund të eliminohet tërësisht. Ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, distanca më e vogël nga kufiri i parcelës është 0.5-0.75H, ku H është lartësia e objektit;
- 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 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, të llogaritet shtresa finale e fasadës së ndërtesës;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese;
- Parkimi i jashtëm të planifikohet brenda vijës rregulluese;
- Numri i vendparkingjeve sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU, për sipërfaqe me destinim afarizëm duhet të llogaritet $1\text{VP}/30\text{m}^2$;
- Objekti me karakter të përkohshëm për të cilin lëshohet leja ndërtimore, është objekt i ri – montazh, që përveç themelit, mund të jetë i ndërtuar nga druri, metali, plastika apo materiali tjetër i ngjashëm dhe që është lehtë i demolueshëm.
- 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 eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- 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.

V. Deklarata e pronarit – në bazë të pikës 2. të Nenit 12, të Regullorës për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt. 31.12.2014, me kërkesën për leje ndërtimi, duhet të prezantohet deklarata e



pronarit të parcelës e vërtetuar te organi kompetent, me anë të cilës deklaron se pronari do ta largoj objektin vet brenda (8) tetë dite, pas shfuqizimit të lejes ndërtimore.

VI. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorenë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përbajë:

- 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.

VII. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlgimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlgjimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtoria e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekt i 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, normave tekniqe 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) digitale dhe të përbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjërë, 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 rrithinë, 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 përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - 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 paralogaritë 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

IX. 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 arrije 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 përbajë:

- 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 përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesve (bashkëpronarëve të parcelave);

X. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor - projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkuesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrin 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 për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Pronari Afrim Ajeti, nga Prishtina, me kërkesën për rishqyrtim me 05 Nr. 350/03-81743/20 dt. 03.06.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim afarizëm, për servisim të automjeteve, në lokacionin e përshkruar në paragrin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronarët dhe investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.6186-3, ZK Prishtinë;
- Projektin konceptual - projektin ideor dhe Planin e situacionit - "zgjidha urbane" të ndërtesës së përkohshme me destinim afarizëm, të hartuar nga "Building" Sh.P.K. me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70921669;
- Shkresën "Informatën nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU", me referencë: 2259 dt. 07.06.2019;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga Gëzim Halili, gjeodet i licencuar me nr. të licencës 149;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore të Afrim Ajeti, me nr.60877/20 (2195423) dt.13.03.2020;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit të pronarit;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, ka pranuar kërkesën me 05 nr. 350/03-81743/20 dt. 03.06.2020, për rishqyrtimin e lëndës, pas Vendimit refuzues me 05 Nr. 350/02-60549/20 dt.13.05.2020.

Pas kërkesës së pranuar, me 05 Nr. 350/02-60549/20 dt. 13.03.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor – projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim afarizëm, servisim i automjeteve, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin në fjalë, rregullativën ligjore në fuqi, Rregullorën për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizik dhe Juridik, në bazë të gjendjes faktike, ka konstatuar se në parcelën e planifikuar për ndërtim shtrihet ndërtim – pishina, andaj e njëjtë bie ndesh me Neni 8, pika 1, “Leja e ndërtimit për objektet me karakter të përkohshëm, lëshohet për parcelat kadastrale në pronësi të personave fizikë dhe juridikë, të cilët i plotësojnë këto kushte: 1. nuk ka të ndërtuar objekt” dhe Neni 9, pika

1, "Objektet e përkohshme do ta kenë sipërfaqen bazë në parcelat e pandërtuara, e cila nuk tejkalon 40% të saj", andaj kërkesa si e tillë është refuzuar, me Vendimin për refuzim, me 05 Nr. 350/02-60549/20 dt. 13.05.2020.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, ka pranuar kërkesën për rishqyrtim me nr. 350/03-81743/20 dt. 03.06.2020, të Vendimit refuzues për lëndën me 05 Nr.350/02-60549/20 dt. 13.03.2020.

Kjo drejtori, me shkresën zyrtare "Plotësim dokumentacioni" me nr.05 Nr.350/03-81743/20 dt.15.06.2020, ka kërkuar nga pala plotësimin e lëndës, me pikat si në vijim: *Të respektohen kriteret e Planit Zhvillimor Urban – PZHU: distancat minimale të objekteve nga bordura e rrugës, për rrugë të qytetit do të jetë: jo më pak se 5m për rrugë me gjerësi deri në 7m; jo më pak se 7.5m për rrugë me gjerësi 7-15m; jo më pak se 10m për rrugë me gjerësi mbi 15m, distanca nga kufiri i parcelës 0.50-0.75 h. Te fasadat pa ndriçim primar minimum i distancës është 7.0m; Projekti konceptual duhet të jetë në harmoni me Rregulloren për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizik dhe juridik, konkretisht duhet të respektohen këto kritere: raporti i distancave me kufirin e parcelës dhe distanca me objektet tjera, struktura e objektit të jetë montazh, përvèç themeleve, shfrytëzimi i parcelës (ISHP) maksimum 40%, brenda vijës rregulluese; Sipërfaqja gjelbëruese e parcelës, të jetë minimum 40%, sipas Vendimit të Kryetarit 01 Nr.031-185481 dt.14.08.2015; Numri i vendparkingjeve për afarizëm, të jetë 1VP/30m² sipërfaqe afariste.*

Pala me anë të kërkesës "Plotësim lënde" me 05 Nr. 350/03-81743/20/1 dt.19.06.2020, ka përbushur pikat e kérkuara sipas shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr.350/03-81743/20 dt.15.06.2020, duke prezantuar dokumentacionin e kompletuar.

Pas kontrollimit të projektit konceptual nga përgjegjësi për komunikacion i kësaj drejtorie, i njëjtë ka konstatuar si në vijim: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Afrim Ajeti, në lagjen Arbëria, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-81743/20 dt.03.06.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Ahmet Krasniqi", e cila rrugë është e paraparë edhe me planin zhvillimor urban, sipas prezantimit në situacion për ndërtesën e përkohshme afariste montazh me etazhitet P+0, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes."

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin në fjalë, rregullativën ligjore në fuqi, Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, si dhe duke u bazuar në projektin konceptual i prezantuar - dokumentacioni i dorëzuar, është në harmoni me UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 / kriteret e Rregullores në fuqi, andaj, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, të MMPH-së, ka vendosur njoftimin me datë 22.06.2020-27.06.2020. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e mësipërme, rregullativën ligjore në fuqi, 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 7 dhe 8 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 rrënim i për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor 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: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane".

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtoria 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 – MEA-ja.

I dërgohet: Kërkuesit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

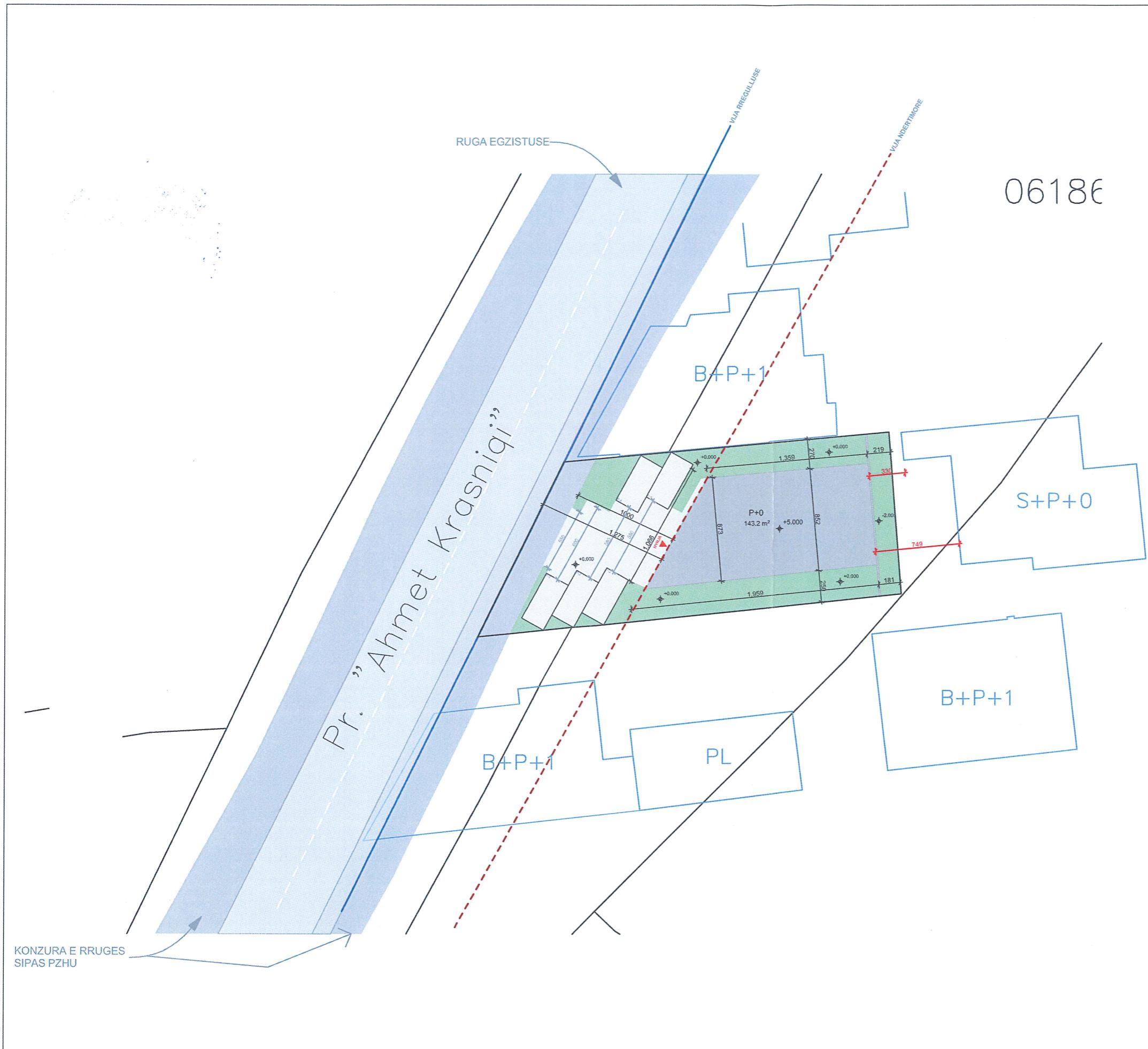
**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-81743/20 DT. 07.08.2020**

Zyrtari,
Liridon Gashi

Liridon Gashi

U.D. Udhëheqese e sektorit,
Mimoza Berisha Prestrashi





KONZURA E RRUGES
SIPAS PZHU

A scale bar representing distances from 0m to 5m. The bar is marked at intervals of 10 units. Below the scale bar, the text "1:500" is written.

LEGJENDA

VIJARREGULLUESE

VIJANDERTIMORE

QASJET PIER VETURA

OBJEKT AFARIST MONTAZH Ë
PRISHTINË, KOSOVË

EMERTIMI FLETES

SITUACIONI I NGUSHTË

REF ID: S11

PERSHKRIMI			
INDEX	PERSHKRIMI	DATA	NR.I PLANIT

A3 42.0x29.7

POROSITËS: AFRIM AJETI

OBJEKTI: PERKOHSHEM, MONTAZH AUTOMEKANIK

VENDODHJA: PRISHTINË, KOSOVË

