



01-848

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, 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 - 031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010 dhe UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së, 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 në bazë të kërkesës 05nr.350/02-101188/23 dt. 19.05.2023, të subjektit "Roof Bar & Restaurant" SH.P.K., me adresë në lagje Kalabria BLL,CI Obj.1A, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës banimore/shtëpi individuale të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 20.02.2024 merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN kushtet ndërtimore kërkuarit/ të subjektit juridik "Roof Bar & Restaurant" SH.P.K., me adresë në me adresë në lagje Kalabria BLL,CI Obj.1A, Prishtinë, me numër unik identifikues 810861048, sipas kërkesës 05nr.350/02-101188/23 dt. 19.05.2023 për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për ndërtimin e ndërtesës banimore/shtëpi individuale të banimit, në kuadër Planit Zhvillimor Urban, Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale me nr.00820-2, ZK Bërnice e Epërme, me pjesëmarrje në këtë vendim edhe të pjesë të parcelave kadastrale nr.00809-0, 00808-0, 00807-0 dhe 00804-0, ZK Bërnice e Epërme, me trajtim të pjesë të këtyre parcelave si rrugë e planifikuar për qasje.

II. LOKACIONI i parcelës kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, i miratuar sipas Vendimit të Komunës së Prishtinës 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013 ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Ndërtim individual".

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuarit përmes Informimit nga Plani Zhvillimor Urban, me referencë 04-350/01-64593/23 dt. 27.03.2023, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, lëshuar me datë 06.04.2023.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit / parcelave kadastrale, nr. 00820-2, ZK Bërnice e Epërme, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr. 00820-2; S= 2784m², Roof Bar & Restaurant" SH.P.K. /Arë e klasës 4";
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatës të njësisë kadastrale P-71914013-00820-2;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Sipas incizimit gjeodezik të gjendjes ekzistuese të parcelës kadastrale nr. 00820-2 ZK. Bërnice e Epërme, nga gjeodeti i licencuar Milaim Dobratiqi me nr. licence 88, Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veri- jug, me disnivel ~3m';



- Parcela kadastrale nr. 00820-2, ZK Bërnice e Epërme, mund të realizoj qasje në rrugë publike/ rrugën lokale ekzistuese, përmes rrugës së planifikuar nga subjekti Roof Bar & Restaurant” SH.P.K. në pjesë të parcelave kadastrale me nr.00809-0, 00808-0, 00807-0 dhe 00804-0, ZK Bërnice e Epërme;
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është kryesisht banim individual dhe ndërtesa afariste.

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e ndërtesës banimore /shtëpisë individuale të banimit në kuadër të parcelës ndërtimore, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projekt propozimin / Projektin ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në parcelën ndërtimore, shtrirja e ndërtesës, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i saj në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufirin e parcelës, distanca në mes ndërtesës dhe nga kufiri i parcelave tjera, rruga, vend parkimet e ndërtesës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Planin e lokacionit të ngushtë të zgjidhjes urbane, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuar me këto kushte ndërtimore – që përfshihet në ndërtim, për realizimin e ndërtesës banimore/shtëpisë individuale të banimit dhe e trajtuar si parcelë ndërtimore, është:
-nr. 00820-2,.. S=1913m² (nga totali S= 2784m²);

Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuar me këto kushte ndërtimore – që nuk përfshihet në ndërtim por përfshihen me sipërfaqen e tyre në rrugën e planifikuar, për realizimin e ndërtesës banimore të planifikuar/shtëpisë individuale të banimit janë:

- nr. 00809-0,.. S=389m² ,.. rrugë e planifikuar,..(nga totali S= 3439m²),
- nr. 00808-0,.. S=145m² ,.. rrugë e planifikuar,..(nga totali S= 1133m²),
- nr. 00807-0,.. S=167m² ,.. rrugë e planifikuar,..(nga totali S= 962m²),
- nr. 00804-0,.. S=736m² ,.. rrugë e planifikuar,..(nga totali S= 3429m²).

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret dhe parametrat e Planit Zhvillimor Urban, është banim individual dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj;

- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabariti të përdhësës ose suterren, sipas PZHU-së, është 0.2 – 0.3;
1913x0.30=573.9m²-e lejuar,
311.39m² - sipas projekt propozimit;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabariti të bodrumit, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është max. 60% -e lejuar,
1913x0.60=1147.8m²,
117.88m² - sipas projekt propozimit;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
1913x0.40=765.2m²-e lejuar
2077.8m² - sipas projekt propozimit;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas PZHU-së, është 0.6 – 0.8. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese– parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume;

- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale- parcelës ndërtimore, është

0.75H, gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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;

- Ngritja e nivelit të përdheses nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max. 1.20m’;

- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve –do të jenë:

- jo më pak se 5m’ për rrugë me gjerësi deri në 7m’;
- jo më pak se 7.5m’ për rrugët me gjerësi 7÷15m’;
- jo më pak se 10m’ për rrugët me gjerësi mbi 15m’;

- Për ndërtesës banimore/shtëpinë individuale të banimit të planifikohet min.1 vend parkim / shtëpi ;

- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

- Në ndërtesën e planifikuar të zbatohen Normat dhe standardet e planifikimit, si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Zhvillimor Urban.

V. NDARJA / parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 00820-2, 00809-0, 00808-0, 00807-0, dhe 00804-0, ZK Bërnice e Epërme të bëhet sipas parcelës ndërtimore dhe profilit të rrugës së planifikuar nga Pani Zhvillimor Urban dhe sipas manualit të punuar nga gjeometri i licencuar, Milaim Dobratiqi me numër licence 88.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelave me profilin e rrugës së planifikuar nga Pani Zhvillimor Urban, dhe manualit të ndarjes-profilizim i rrugës së planifikuar për qasje bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe manualit të punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Kjo procedurë të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtij vendimi, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeometri i licencuar Milaim Dobratiqi me numër licence 88, e cila është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VI. BASHKIMI i pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 00809-0, 00808-0, 00807-0 dhe 00804-0, ZK Bërnice e Epërme, me destinim rrugë do të realizohet në shërbim të parcelës ndërtimore dhe pas realizimit të procedurës së ndarjes, përcaktuar në paragrafin V. të këtij vendimi, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit për bashkim.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të proceduarave të paragrafit V., të këtij vendimi të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përkthuar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve, si dhe bashkimi do realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarit, si dhe bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe Manualin e bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar Milaim Dobratiqi me numër licence nr.88, e cila është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VII. KYÇJA NË INFRASTRUKTURË - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrejetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

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

VIII. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti ideor i ndërtesës banimore/shtëpisë individuale të banimit, 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, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", 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;
- 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 përdhesë, 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, 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;
- 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;

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 arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin e realizimit të ndërtesës në fazën e lejes ndërtimore.

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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

X. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 00820-2, ZK Bërnice e Epërme, 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 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë. Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1913 m², ose secila parcelë kadastrale paguan këtë taksë veçmas pas parcelimit. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën para zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore. Gjithashtu pjesa e parcelave të planifikuara në kuadër të Projekt propozimit / Projekti ideor/zgjdhja urbane për rrugë, në regjistrin kadastral duhet të kalojë me shfrytëzim për rrugë.

X. VLEFSHMËRIA e vendimit të 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Pronari /subjekti juridik “Roof Bar & Restaurant” SH.P.K., me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810861048, me kërkesën 05nr.350/02–101188/23 dt. 19.05.2023, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës/shtëpisë individuale të banimit, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 00820-2, 00809-0, 00808-0, 00807-0, dhe 00804-0, ZK Bërnice e Epërme e evidentuar në certifikatën e personit me numër lënde, 11-942/03-0066437/23 dt.29.03.2023, ZK Prishtinë;
- Inçizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Milaim Dobratiqi me numër licence nr.88; Manualin e ndarjes së parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar Milaim Dobratiqi me numër licence nr.88
- Projektin konceptual për parcelat kadastrale në fjalë, të hartuar nga “Heko Arshitekts” nga Prishtina, me numër unik identifikues 810165292, me hartues Avni Hetemi;
- Pëlqim për ndërtim nga Banka BPB i datës 18.10.2023, në cilësinë e Kreditorit hipotekues;

Faqe 5 prej 7

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. “Radovan Zogoviq” nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242

e-mail: urbanizmi@prishtine.rks.gov.net

- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Roof Bar & Restaurant, nr. 100483/23/9347309725 dt. 19.05.2023, lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Informimin nga Plani Zhvillimor Urban- PZHU, me nr. 04-350/01-64593/23 dt.27.03.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik- Prishtinë;
- Manualin e ndarjes së parcelave të punuar nga gjeodeti i licencuar;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit për biznesin Roof Bar & Restaurant, lëshuar nga ARBK me datë 14.14.2016;
- Fotot e lokacionit me kopjet e letërnjoftimit të bashkëpronarëve.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02–101188/23 dt. 19.05.2023, shqyrtimin e përmbajtjes së saj dhe analizës së lokacionit për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacioni i prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Kërkuesi subjekti juridik “Roof Bar & Restaurant” SH.P.K., me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810861048, me kërkesën 05nr.350/02–101188/23 dt. 19.05.2023, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës-shtëpi individuale banimore, në kuadër parcelës kadastrale me nr.00820-2 ZK Bërnice e Epërme, duke prezantuar dokumentacionin përcjellës, dëshmitë e pronësisë së parcelave, projektin konceptual dhe situacionin e zgjidhjes urbane për këtë parcelë kadastrale.

Në procedurë të shqyrtimit kjo drejtori konstatoj se ndërtesa e planifikuar dhe parcela kadastrale nr.00820-2 ZK Bërnice e Epërme përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës- 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Ndërtim individual”, destinim ky edhe i synuar nga kërkuesi / pronari i parcelës kadastrale. Duke u bazuar në nenin 18 të ligjit Nr.04/L-110 për ndërtim, pikën 1,2 dhe 1.2.2 të nenit 1.3 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 I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 04.10.2023 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m’, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit , për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhdat të qëndroj deri më datën 08.10.2023, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje / sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në takimet e rezervuara me palën në hapësirat e kësaj drejtorie, në fazën e trajtimit të lëndës u konstatua se: parcela për të cilën kërkohen parametrat e ndërtimit-kushtet ndërtimore, nuk ka qasje në rrugën publike ekzistuese dhe njëherësh është parcelë e ngarkuar si hipotekë. Ankesa me referencë 05-070/01-191636/23 dt.14.09.2023, palës/përfaqësuesit të subjektit juridik, ju shpjegua se nuk mund të avancohet më tutje procedura e pajisjes me kushte dhe parametra ndërtimor, pa ofrimin e Pëlqimit nga banka si hipotekues dhe sigurimin e qasjes në parcelë. Subjekti juridik “Roof Bar & Restaurant” SH.P.K., si pronar edhe i parcelave kadastrale me nr.00808-0,00809-0,00807-0 dhe 00804-2, ZK Bërnice e Epërme, prezanton zgjidhjen duke planifikuar qasjen nga këto parcela duke propozuar që tu ndërrohet destinimi në kategori rrugë. Më vonë prezanton ndarjen e planifikuar të parcelave të punuar nga gjeodeti i licencuar, duke planifikuar rrugë sipas standardeve të kontrolluara nga zyrtari për komunikacion i kësaj drejtorie.

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.

Bazuar në konstatimet e mësipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, regullativës 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 13 të 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 I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Drejtoria e Urbanizmit ka

konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit – “Zgjidhja Urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e 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: Plani i situacionit të ngushtë -"zgjidhja urbane" dhe manuali i ndarjes/bashkimit të parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar.

Udhëzimi 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 –Departamenti Ligjor.

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës .

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 –101188/23 DT. 20.02.2024**

Zyrtare,
Bahtie Uka



Udhëheqës,
Nazife



Faqe 7 prej 7

Komuna e Prishtinës
Drejtorja e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242

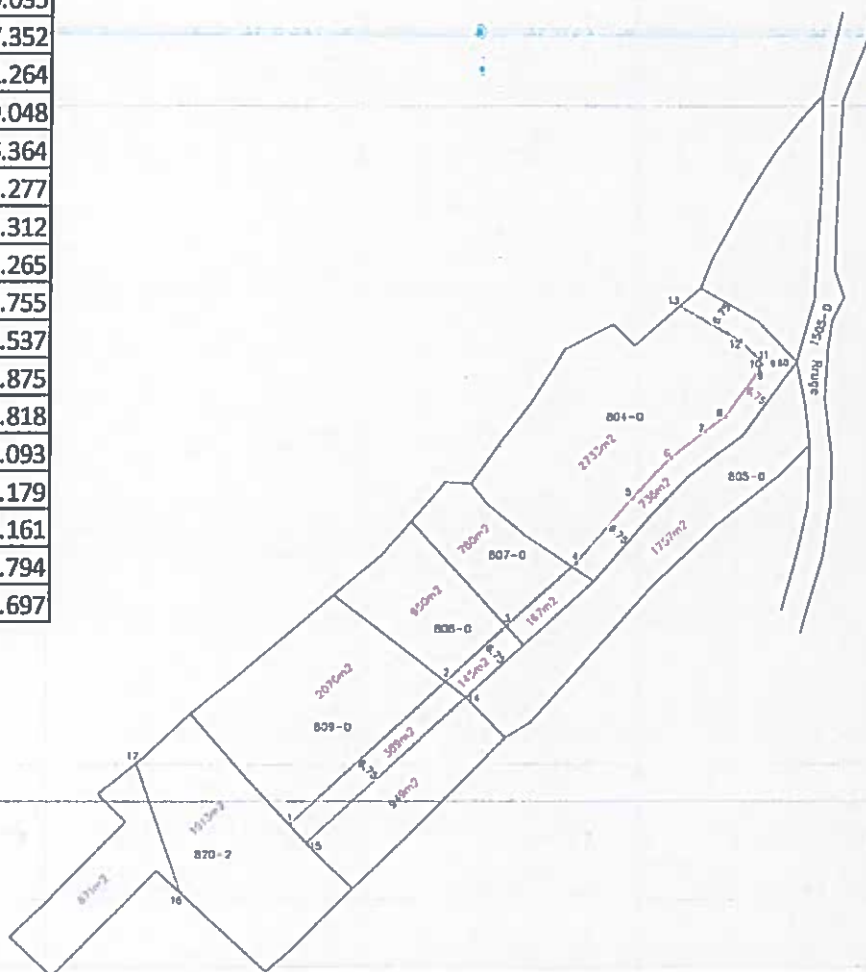
e-mail: urbanizmi@prishtine.gov.net

Propozim per bashkim dhe ndarje te parceles

Lokacioni i ngastres kadastrale

804-0,805-0,807-0,808-0,809-0,820-2 Z.K. Bernic e eperme

1	7513709.540	4730319.035
2	7513751.863	4730357.352
3	7513768.335	4730372.264
4	7513787.080	4730389.048
5	7513802.321	4730406.364
6	7513812.703	4730417.277
7	7513821.849	4730424.312
8	7513827.238	4730428.265
9	7513836.497	4730440.755
10	7513837.105	4730442.537
11	7513836.602	4730443.875
12	7513831.327	4730448.818
13	7513815.028	4730458.093
14	7513757.311	4730353.179
15	7513714.213	4730314.161
16	7513680.303	4730300.794
17	7513668.284	4730335.697



Punoi: Milaim Dobratiqi



Data: 23.10.2023



LEGJENDA

- Ndarje e parcelave kadastrale
- 820-2 Numri i parcelave kadastrale
- Vije regjorative
- Vije ndërrimore (13m nga vija rregullative / PZHK min 5m)
- Sipërfaqje ndërrimore e parcelës S=802.98m²
- Sipërfaqje gjelbruese
- Shtazhat për ecje
- Hyrjes për banim
- Hyrjes për veture

	Sipërfaqja (m ²)	(%)	Kriteri sipas PZHK
1. Sipërfaqja e parcelës	1913 m ² (342)		
2. Sipërfaqja e pengjilthasme e ndërrimës	802.98 m ²	41.9%	(SPN Max.(0.8) 1500.0m ²)
3. Sipërfaqja e ndërrimës (Baza e shpirtas)	311.39 m ²	16.27%	(ISHP Max.(0.3) 30% (973.0m ²))
4. Sipërfaqja gjelbruese	1339.38m ²	70%	(ISGJ Min. 20% (382.5m ²))
5. Sipërfaqja tjera komunikuese	262.081 m ² 13.73%		

ISHP- Indeksi i shpirtasimit të parcelës Max:(0.3) 30%
 ISPN- Indeksi i sip. së pengjilthasme të ndër. Max:(0.8) 2227.2m²
 ISGJ- Indeksi i sipërfaqes së gjelbrimit Min.25%

Vendi:	Prishtinë, Bërnice e Epërme
Objekti:	Shtëpi Individuale Investitor: Roof Bar&Restauranti s.p.à.k
Elazhileti:	B+P+1
Punimi:	Situacioni i gjerë me OF
Perpjesa:	P=1:50
data:	-/4/2022
data, rev:	

HEKO
architects

IDEOR

Email: hko.architects@gmail.com

Adresa: Kalabri, Prishtinë

03