

01-1059

REPUBLICA KOSOVA



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44, 45 dhe 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, dhe në bazë të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-138203/22 dt.16.06.2022, të subjektit juridik “Motel Metropol”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 811925778, dhe me përfaqësues Lulzim Ramadani (bazuar në aktin noterial “Kontratë mbi qiranë” me LRP.nr.9186/2022 dhe Ref.nr.1970/2022 dt.14.06.2022), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë me Karakter të përkohshëm – Ndërtesë hoteliere “Motel”, me **16 shtëpiza**, me P+0, në kuadër të parcelës kadastrale nr.1387-2 ZK Prishtinë (*me pronar / posedues Gëzim Krajkova nga Prishtina*), Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 06.10.2022, merr:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesit / subjektit juridik “Motel Metropol”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 811925778, dhe me përfaqësues Lulzim Ramadani (bazuar në aktin noterial “Kontratë mbi qiranë” me LRP.nr.9186/2022 dhe Ref.nr.1970/2022 dt.14.06.2022), sipas kërkesës 05nr.350/02-138203/22 dt.16.06.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës me Karakter të përkohshëm – Ndërtesë hoteliere - “Motel”, me **16 shtëpiza**, me P+0, në kuadër të parcelës kadastrale nr.1387-2 ZK Prishtinë (*me pronar / posedues Gëzim Krajkova nga Prishtina*), sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

II. Lokacioni, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “ZONA EKONOMIKE”, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr. 35-579 dt. 22.11.2005, me destinim “Zonë mikse”. Kushtet ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës së lartcekur caktohen bazuar në “Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinë, 01nr.110-288305 dt.31.12.2014.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1387-2; S=2,999m²; Gëzim Krajkova; “Arë e klasit 3”;
- Në kuadër të parcelës nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht është e zbrazët;
- Qasja aktuale e parcelës është përmes rrugës “Gjergj Balsha” ;
- Tereni është me ramje nga drejtimi verilindje – jugperëndim, me disnivel ~4.80m’;
- Në rrethinën prej 50m’, përfshihen ndërtesa afariste;

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, bazuar në kriteret dhe parametrat e rregullores që përcakton ajo, për realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesë me Karakter të përkohshëm – Ndërtesë hoteliere “Motel”, me **16 shtëpiza**, me P+0, në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1387-2 ZK Prishtinë dhe hapësira tjera përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti & etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe distancat nga kufijtë e parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane”

- baisna , rruge e asfaltuar;
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdheses, është max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,999 \times 0.4(40\%)=1,199.60m^2$ / sipas rregullores /
 $S=935.30m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.
 - Etazhite i ndërtesës afariste bazuar në rregullore është P+0;
 - 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;
 - Kuota e nivelit të përdheses së ndërtesës nga terrenit – platoja ose trotuarit, është max. 30 cm;
 - Ndërtesat me karakter të përkohshëm lejohen të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese, si: hekuri, druri, plastika apo edhe ndonjë material i ngjashëm, dhe nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e objekteve (projekt propozimi konceptual është nga konstruksioni i hekurit);
 - Bazamenti i ndërtesës – themelet, mund të jenë nga betoni i armuar, dhe në ndërtesa nuk lejohet ndërtimi i etazheve nëntokësore;
 - Bazuar në rregullore, distanca minimale e ndërtesave - lokaleve afariste nga kufiri i parcelës fqinje duhet të jetë $0.5 \times H$, ku H është lartësia e ndërtesës. Kjo distancë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinje ndodhen objektet ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve;
 - Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) me min.40% të sipërfaqes së parcelës, dhe atë me gjelbërim të lartë & ultë, bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,999 \times 0.4(40\%)=1,199.60m^2$ / sipas vendimit të kryetarit /
 $S=1,202.234m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.
 - Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vend parkingje dhe vendosjen e mbeturinave, dhe sipas normave të planifikimit vendparkingjet duhet të jenë;

Hoteleria dhe turizmi

- Ndërtesat e hoteleve deri në 3* 0.2 VP/ një shtrat -*
 - Ndërtesat e hoteleve me 4* 0.5 VP/ një shtrat -*
 - Ndërtesat e hoteleve me 5* 0.75VP/ një shtrat -*
 - Ndërtesat e restoranteve, kafeneve dhe të përmbajtjeve të tjera të ngjashme 4 VP/ 100 m² -*
 - Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës 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;
 - Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.
- V. Me aktin noterial "Deklarata" përpiluar te Notere Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë me LRP.nr.12711/2022 dt.02.08.2022, Gëzim Krajkova ka prezantuar deklaratën, konform "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik", 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, se ndërtesa është me karakter të përkohshëm, se e njëjta nuk do të jetë pengesë për realizimin-zbatimin e dokumentit të planifikimit urban – Planit Rregullues "Zona Ekonomike", dhe se ndërtesa do të largohet në afat prej 8 ditëve;**
- VI. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:**
- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;

- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës). Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor, të behet 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, normat dhe standardet në fuqi për këto lloje të objekteve, dhe të jenë në harmoni rregullativën ligjore në fuqi, duke përfshi edhe *Udhëzimi Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara*. dhe dokumentacioni duhet të përmbaj:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, 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 - "zgjidhja 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 dymave 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;

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve Ndërtimore.

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;
- 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 parcelave & investitorit);

parcelles kadastrale nr.1387/-2 ZK Prishtine, qe trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit Nr.02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2,999m². Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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: Subjekti juridik "Motel Metropol"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 811925778, dhe me përfaqësues Lulzim Ramadani (*bazuar në aktin noterial "Kontratë mbi qiranë" me LRP.nr.9186/2022 dhe Ref.nr.1970/2022 dt.14.06.2022*), me kërkesën 05nr.350/02-138203/22 dt.16.06.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë me Karakter të përkohshëm – Ndërtesë hoteliere "**Motel**", me **16 shtëpiza**, me P+0, në kuadër të parcelës kadastrale nr.1387-2 ZK Prishtinë (*me pronar / posedues Gëzim Krajkova nga Prishtina*).

Bashkangjitur me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-138203/22 dt.16.06.2022, dhe plotësuar me shkresat, 05nr.350/02 – 161556/22 dt.12.07.2022 dhe 05nr.350/02 – 186644/22 dt.04.08.2022, si dhe gjatë fazës së procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale të parcelës nr.1387-2 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtorja e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekt propozimi konceptual i – Ndërtesë hoteliere - "**Motel**" me **16 shtëpiza** me P+0, me Karakter të përkohshëm me etazhitet P+0, hartuar "UNO ARCHITECTURE" nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 811848699 me projektues Shqipron Maliqi, MSCA dhe Driton Muslia, BSCH ;*
- *Fotot e lokacionit;*
- *Afishja "Njoftimi publik" i datës 13.07.2022 gjerë 27.07.2021, e Drejtorisë së Urbanizmit;*
- *Fotot e njoftimit publik;*
- *Fotot e lokacionit*
- *Aktin noterial "Deklarata" përpiluar te Notere Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë me LRP.nr.12711/2022 dt.02.08.2022, Gëzim Krajkova nga Prishtina;*
- *Fotokopja e letëmjoftimi te pronarit dhe subjektit juridik;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e aktit notarial "Autorizim" përpiluar te Notere Sevdije S. Krasniqi, në Prishtinë me LRP.nr.9198/2022 dt.14.06.2022, ku pronari Lulzim Ramadani autorizon Apollon Gjetën;*
- *Situacioni gjeodezik i lokacionit për parcelën nr.1387-2 ZK Prishtinë, punuar nga Kompania gjeodezike "Geo Horizont"sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.54;*

- Vërtetimi i obliguesit tatimor Apollon Ramadani me nr.138146/22 dt.16.06.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Gëzim Krajkova me nr.137993/22 dt.16.06.2022;
- Aktin noterial "Kontratë mbi qiranë" me LRP.nr.9186/2022 dhe Ref.nr.1970/2022 dt.14.06.2022, përpiluar te Notere Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë;
- Informatë mbi planin rregullues Zona Ekonomike – PZHU, me 04nr.350/01 – 191973/22 dt.11.08.2022, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-138203/22 dt.16.06.2022, dhe plotësuar me shkresat, 05nr.350/02 – 161556/22 dt.12.07.2022 dhe 05nr.350/02 – 186644/22 dt.04.08.2022, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të "Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01.nr.110-288305 dt.31.12.2014, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, konstatoi:

Fillimisht, subjektin juridik "Motel Metropol"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 811925778, dhe me përfaqësues Lulzim Ramadani nga Prishtina, përmes kërkesës 05nr.350/02-138203/22 dt.16.06.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë me Karakter të përkohshëm – Ndërtesë hoteliere "Motel", me **16 shtëpiza**, me P+0, në kuadër të parcelës kadastrale nr.1387-2 ZK Prishtinë (me pronar / posedues Gëzim Krajkova nga Prishtina) e cila parcelë bazuar në dokumentet e planifikimit hapësinor përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.031-20131 dt. 31.05.2012, kurse kërkesa është parashtruar bazuar në kriteret dhe parametrat e "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik", 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës dhe shqyrtimit të projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane", në fazën fillestare të trajtimit të saj, duke u bazuar në pikën 2 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, me dt. 13.07.2022, ka vendos Afishen "Njoftim publik", për lënien në dispozicion publikut Projekt propozimin – "zgjidhja urbane", të prezantuar, për dhënien e komenteve lidhur me pretendimet e kërkuarit, ku ky njoftim ka vazhduar të qëndrojë deri më 27.07.2022. Në këtë periudhë, në postën elektronike të zyrtarit përgjegjës, nuk ka arritur asnjë koment, që do të ishte në kundërshtim të ndërtimit të kompleksit të kërkuar. Andaj, edhe është konstatuar se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në Incizimin gjeodezik, punuar nga Kompania gjeodezike "Geo Horizont"sh.p.k. nga Prishtina, me numër të licencës 54, është konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale nr.1387-2 ZK Prishtinë, nuk shtrihen ndërtesa fqinje, dhe kjo parcelë, është trajtuar me tërë sipërfaqen e saj S=2,999m².

Drejtoria e Urbanizmit, pas analizës së projekt propozimit konceptual të prezantuar dhe harmonizimit të tij, me "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik", 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, konstatoi se i njëjti është në harmoni me kriteret e saj, kurse qasja në parcelë - kompleks është realizuar në rrugën "Gjergj Balsha", e cila është edhe qasje ekzistuese e parcelës. Bazuar në kriteret dhe parametrat e rregullores është konstatuar se ndërtesa afariste i plotëson kushtet – kriteret e distancave nga parcelat fqinje, duke zbatuar distancën e përcaktuar në rregullore.

Me aktin noterial "Deklarata" përpiluar te Notere Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë me LRP.nr.12711/2022dt.02.08.2022, Gëzim Krajkova ka prezantuar deklaratën, konform "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik", 01nr.110-288305 dt.31.12.2014, se ndërtesa është me karakter të përkohshëm, dhe e njëjta nuk do të jetë pengesë për realizimin-zbatimin e dokumentin e planifikimit urban – Planin Rregullues "Zona Ekonomike", dhe se ndërtesa do të largohet në afat prej 8 ditëve.

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 organizimin e kompleksit si dhe kyçje të saj në rrugën, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Gëzim Krajkova, Lulzim Ramadani, në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të objekteve të përkohshme të lëndës 05-350/02-138203/22 dt 16 06 2022 kvcia për automihte në rrugën ekzistuese "Gjergj Balsha" sipas prezantimit

me këtë zgjidhje urbane me funksion njekanor të levizjes per automjete përgjatë hapësirës së shtëpizave, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe të ruhet profili tërthorë i rrugës ekzistuese sipas kësaj zgjidhje”.

Drejtoria e Urbanizmit, në fazën e trajtimit dhe vendosjes së kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-138203/22 dt.16.06.2022, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës me konstatimet e lartcekura, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21, 44, 45 dhe 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim 04/L – 110 dt.31.05.2012, Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik, 01 nr.110 - 288305 dt. 31.12.2014, konstatoi se janë plotësuar kushte dhe kriteret për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë me Karakter të përkohshëm – Ndërtesë hoteliere - “Motel” me **16 shtëpiza** me P+0 në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1387-2 ZONA EKONOMIKE Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

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 afariste me Karakter të përkohshëm në kuadër të parcelës nr.1387-2 ZK Prishtinë;

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. 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, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-138203/22 dt.16.06.2022

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 138203/22 DT. 05.10.2022**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

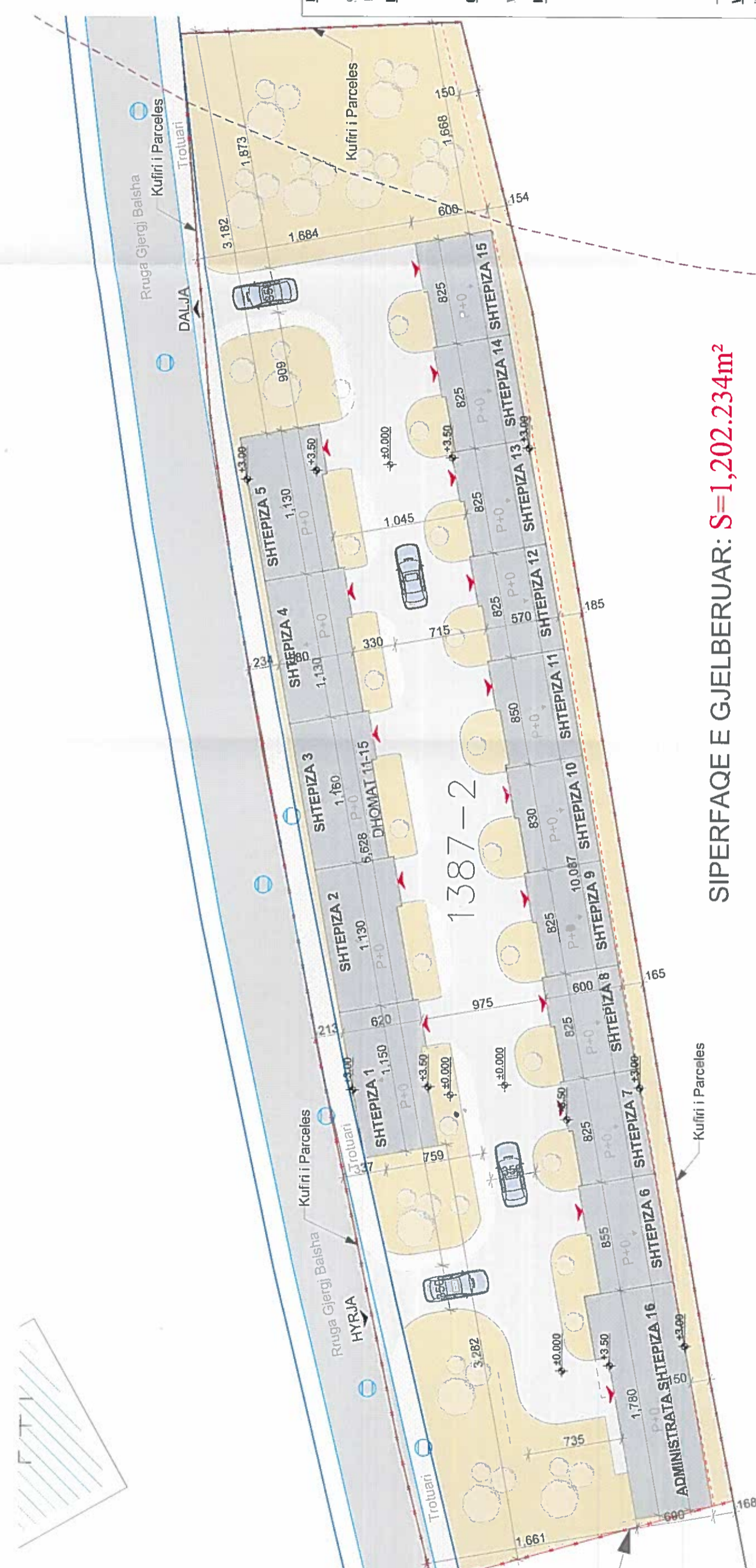


U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,



DREJTORI:
Arber Sadiki.



SIPERFAQE E GJELBERUAR: S=1,202.234m²

- Legjenda:**
- Kufiri i Parceles
 - Vija ndertimore
 - Objektet e planifikuara
 - Rruga e planifikuar
 - Trotuari
 - Rruga Gjergj Balsha

Emertimi i fletës:
 Situacioni i ngushtë
 1:200
Pozita gjeografike:
 Prishtinë
Objekti:
 Modeli Metroptol
Mapistrira:

Yendi i ndërtimit:
 Prishtinë
Drejti i projektit:
 Projekti idëor
Faza:
 Faza e arkitekturës
Investitori:
 Hotel Metropol
Projektori:
uno
 architecture
 Pannuar, Rr. S. G. G. Balsha
 Kontakti
 049 388 082
 045 507 638
 info@unoarch.com

