



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-2372



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, 44 dhe 45 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, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve dhe duke vendosur sipas kërkesës me 05-350/02-168024/24 dt.20.12.2024, të aplikuesit/subjektit juridik “Autocon” shpk, me seli në Prishtinë, (qiramarrës), me pronar Sevdije Drenovci nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste për kontrollin teknik të automjeteve, në kuadër të bllokut urban “ZI-12”, të terësisë urbane “ZI”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 02.04.2025, merr këtë:

VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore aplikuesit/subjektit juridik “Autocon” shpk, me seli në Prishtinë,(qiramarrës) me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811395640, me pronar Sevdije Drenovci nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/02-168024/24 dt.20.12.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste për kontrollin teknik të automjeteve, me etazhitet P+0, në kuadër të bllokut urban “ZI-12”, të terësisë urbane “ZI”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1441-0 ZK Prishtinë, në pronësi të Refiqe Govori, nga Prishtina.

II. Parcelat kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve për ndërtimin e ndërtesës afariste, ndodhet në kuadër të bllokut urban “ZI-12”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, i miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës nr. 031-201313 dt.31.05.2012, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë Industriale”. Sipas Planit Zhvillimor Urban të miratuar me Vendimin 01 Nr.035-181427 dt.24.09.2013, kjo zonë është e planifikuar “Zonë Ekonomike”.

Pronari, përmes shkresës “Informim nga Plan Rregullues “Zona Ekonomike”-“PZHU”, me referencë 04-350/01-149591/24 dt. 12.11.2024, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, është:
 - Nr. 1441-0,.....S=9037m²,Refiqe Govoritokë bujqësore “Arë e klasës 3”;
 - **Sipërfaqja totale S=9037m²;**
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtim;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është mesatarisht i pjerrët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rrugës publike ekzistuese;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin e ndërtesës afariste për kontrollin teknik të automjeteve, bazuar në kushtet e përcaktuara në Planin Rregullues “Zona Ekonomike”, nr.: 031-201313 dt. 31.05.2012 dhe Planin Zhvillimor Urban, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin i lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- **Parcela brenda bllokut urban** me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcela kadastrale e trajtuara brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 1441-0 ZK. Prishtinë, në totale brenda vijës rregulluese, sipas PRRU është $S=6531 \text{ m}^2$, Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese, e parcelës kadastrale është $S=6531 \text{ m}^2$;
- **Parcela jashtë vijës rregulluese të planifikuara për gjelbërim dhe rrugë**, janë si në vijim:
 - nr. 1441-0 ZK. Prishtinë, me $S=2506 \text{ m}^2$ (e planifikuar me hapësirë publike- rrugë e planifikuar dhe që nuk trajtohet me këto kushte);
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas planit rregullues dhe planit zhvillimor urban është “Zonë Industriale” ndërsa destinimi i ndërtesës për kontrollin teknik të automjeteve sipas kërkesës e palës është konform kriterëve të planit, dhe rrethinës;
- **Etazhiteti** maksimal sipas Planit Rregullues është 4 etazhe për bllokun “ZI-12” ndërsa i propozuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore është max. P+0;
- **ISHP**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Rregullues është 40%.

Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese e trajtuar me këto kushte ndërtimore është:

$$\underline{S=6531.00\text{m}^2 * \text{max.}40\%=2612.4\text{m}^2/\text{sipas planit rregullues/;}}$$

$$S= 595.2\text{m}^2/\text{sipas projekt propozimit}$$

- **ISPN** -Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, është 1.2, dhe për parcelat kadastrale të bashkuara 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-suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë si në vijim:

- Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” është **6531.00 m²** që kalkulohet si në vijim:

$$\underline{S=6531.00\text{m}^2 * 1.2 = 7,837.2\text{m}^2;}$$

Me anë të këtyre kushteve ndërtimore është planifikuar për ndërtim sipërfaqja totale prej

$$\underline{S=595.2\text{m}^2 \text{ e gjitha sipërfaqe ndërtimore mbitokësore}}$$

- **ISHPN**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. **60%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$\underline{S=6531.00\text{m}^2 * \text{max.}60\%=3918.6\text{m}^2}$$

$$S= 0.0 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

- **ISHGJ**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.**40%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$\underline{S=6531.00\text{m}^2 * \text{max.}40\%=2612.4\text{m}^2/\text{sipas planit rregullues}}$$

$$S= 4800\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

- Parkingjet dhe shtigjet për këmbësor duhet të përbëjnë 20% e parcelës së lirë duke mos cenuar sipërfaqen e nevojshme për gjelbërim;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- **Distanca** më e vogël ndërmjet dy objekteve me fasadë ballore përballë njëri-tjetrit, orientimi very-jug, është 1.5H – ku H është lartësia mesatare e këtyre dy objekteve, e me fasadën anësore është min. 4m.
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese e prezantuar në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- 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 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. 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 kyçje në rrjetet 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 Ndërtesat (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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.a. dhe PTK.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, bazuar në UA 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 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 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 për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e “Deklaratë” për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

VIII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 1441-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas manualit për ndarje, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtij vendimit dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi.

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – për parcelën kadastrale nr. 1441-0 ZK Prishtinë, brenda vijave rregulluese, të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3”, të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, 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, përcaktohet bazuar në sipërfaqen finale të përfituar pas ndarjes së parcelës kadastrale nr. 1441-0 ZK Prishtinë, gjegjësisht sipërfaqes së përfituar brenda vijës së rregullimit Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe në harmoni me vijën rregulluese të P.RR.”Zona Ekonomike”, ku sipas kalkulimeve paraprake me anë të këtij Vendimi është S=6531.0m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

X. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullores 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 të 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 parcelës-ave dhe investitorit);

XI. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 43/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe Rregullores për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

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.

Aplikuesi/subjektit juridik "Autocon" shpk, me seli në Prishtinë,(qiramarrës) me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811395640, me pronar Sevdije Drenovci nga Prishtina,, me kërkesën 05-350/02-168024/24 dt.20.12.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste për kontrollin teknik të automjeteve, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë kërkesit kanë prezantuar:

- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatët e njësive kadastrale dhe kopjen e planit për parcelat nr. 1441-0 ZK Prishtinë;*
- *Shkresën Informatën nga Planit Rregullues "Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike"- "PZHU", me referencë 04-350/01-149591/24 dt. 12.11.2024, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës*
- *Inçizimin gjeodezik të punuar nga kompania gjeodezike "AR Consulting" shpk, me numër të ligencës 72;*
- *Aktin noterial "Kontratë për Qeranë" e lidhur në mes të pronarit të parcelës në cilësinë e Qeradhënësit dhe subjektit juridik "Autocon" shpk, në cilësinë e qeramarrësit lidhur pranë noterit Burim Xhemajli LRP. Nr. 15104/2024 Ref. Nr. 2590/2024;*
- *Çertifikatën e biznesit të kompanisë "Autocon" shpk, me seli në Prishtinë, me nr. 811395640;*
- *Projekt propozimin e punuar nga "Vigentia" L.L.C..Prishtinë;*
- *Kopjet e dokumenteve të identifikimit të aplikuesit;*
- *Foto të lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05-350/02-168024/24 dt.20.12.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se:

Parcelat kadastrale nr. 1441-0 ZK Prishtinë, në pronësi private, ndodhet në kuadër të bllokut urban "ZI-12", të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", i miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës nr. 031-201313 dt.31.05.2012, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Zonë Industriale", kurse sipas Planit Zhvillimor Urban të miratuar me Vendimin 01 Nr.035-181427 dt.24.09.2013, kjo zonë është e planifikuar "Zonë Ekonomike".

Aplikuesi, me projektin e prezantuar ka planifikuar ndarjen e parcelës për krijimin e parcelës ndërtimore të përcaktuar sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike", në Prishtinë, për bllokun "ZI-12", pas konstatimit se me zhvillim të kësaj parcele nuk pamundësohet apo cënohet mundësia e zhvillimit të pjesës tjetër të bllokut. Mirëpo, ky organ në procedurë të shqyrtimit ka konstatuar se për parcelë kadastrale 1441-0 ZK Prishtinë, sipërfaqja e parcelës në pjesë grafike të kopjes së planit nuk është në harmoni me sipërfaqen që përshkruhet në fletën poseduese të pronarit, andaj e njëjta para aplikimit për leje duhet të harmonizohet nga ana e pronarit të parcelës.

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nga dt.14.01.2025 deri me dt.29.01.2025, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'.Ky njoftim ka qëndruar 15(pesëmbëdhjetë) ditë, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sugjerim ;

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 kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Autocon" shpk, ne lagjen "Zona Ekonomike" në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-168024/24 dt.20.12.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Lekë Matranga", e cila rrugë është e paraparë edhe me Planin rregullues "Zona Ekonomike", për ndërtesën afariste me etazhitet P+0, sipas zgjidhjes

së prezantuar mund te pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane ne raport me rrugën e planifikuar. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës për vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "UA. MMPH-Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor" dhe "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" 01-030/01-236535/23, dt.26.12.2023".

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesave 05-350/02-168024/24 dt.20.12.2024, 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 kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – "zgjidhjes urbane", të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kritereve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuara;

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.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05-350/02-168024/24 dt.20.12.2024.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS.

05 NR. 350/02-168024/24 DT. 02.04.2025

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi



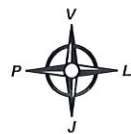
Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

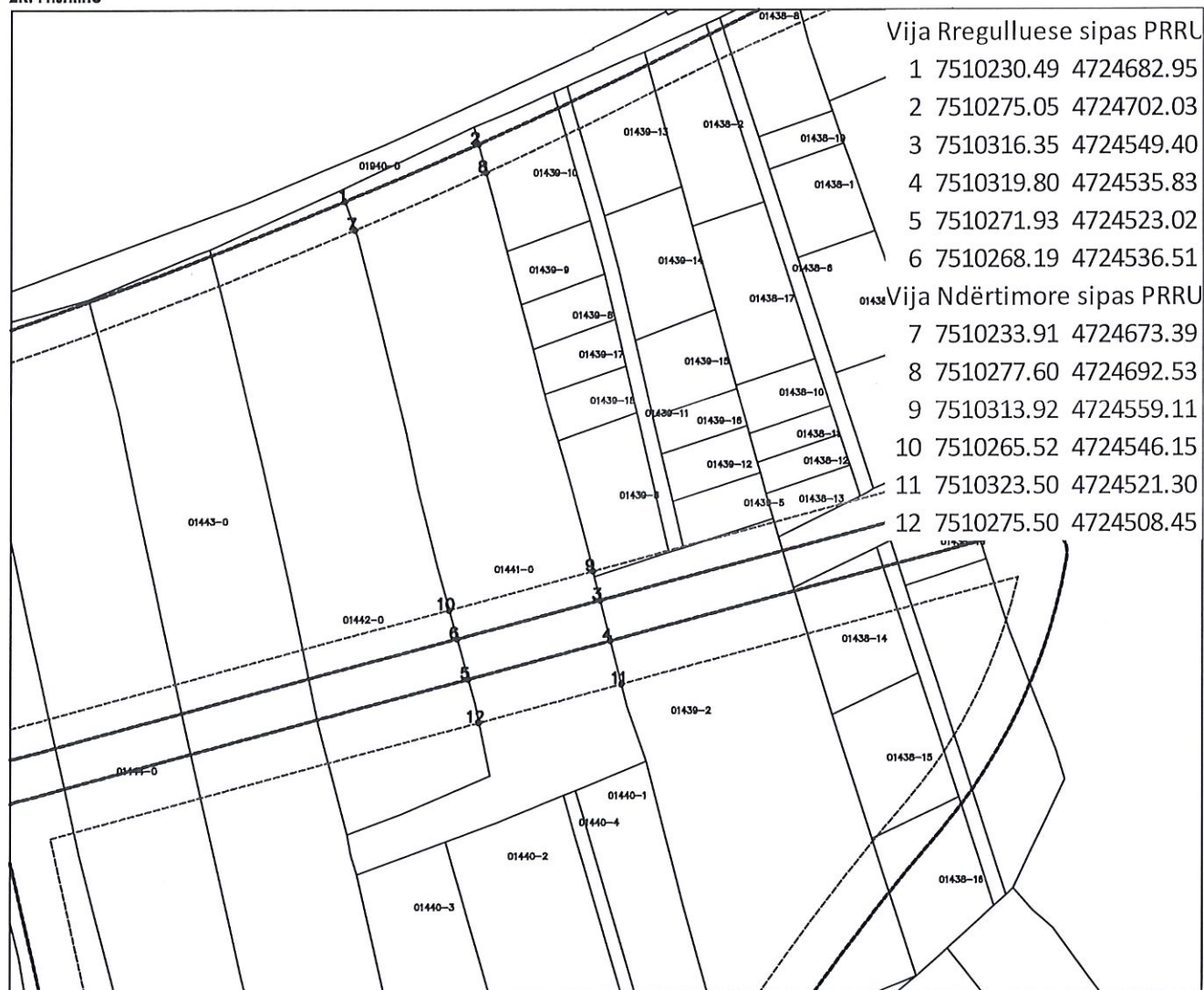
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK. Prishtinë



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi :

Prishtinë: 13.01.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
— Parcela kadastrale



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 01441-1

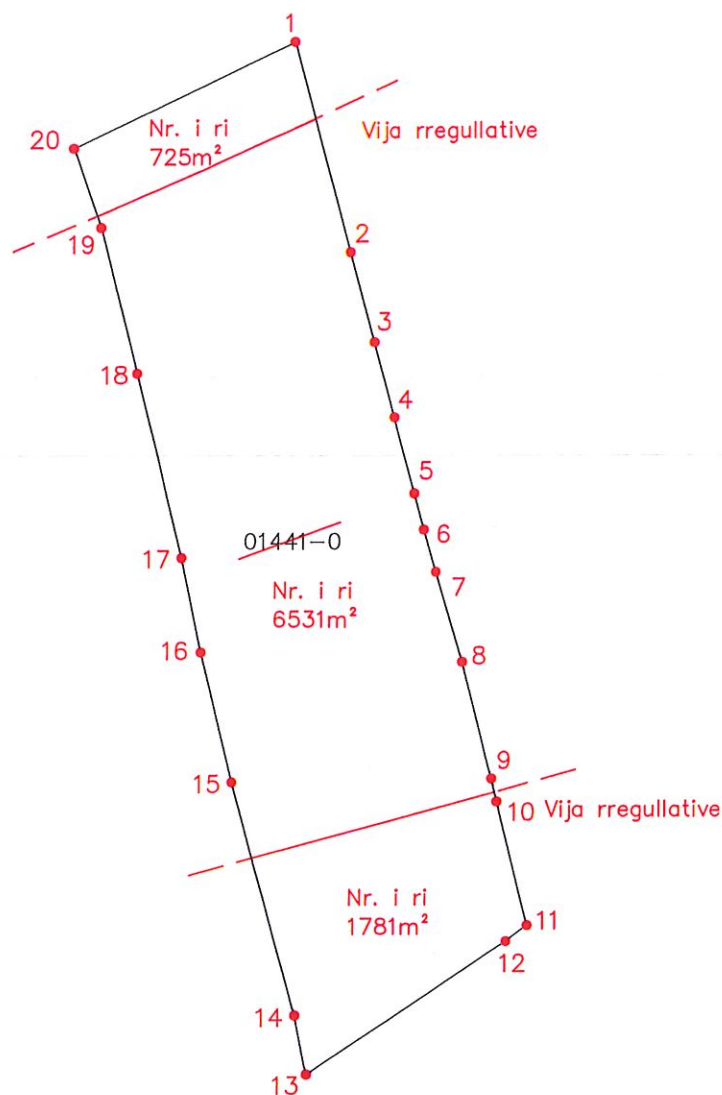
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1500

Lista e koordinatave, kodë dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



Rilevoi / Snimio: Luan Islami
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 185

Nënshkrimi / Potpis: _____

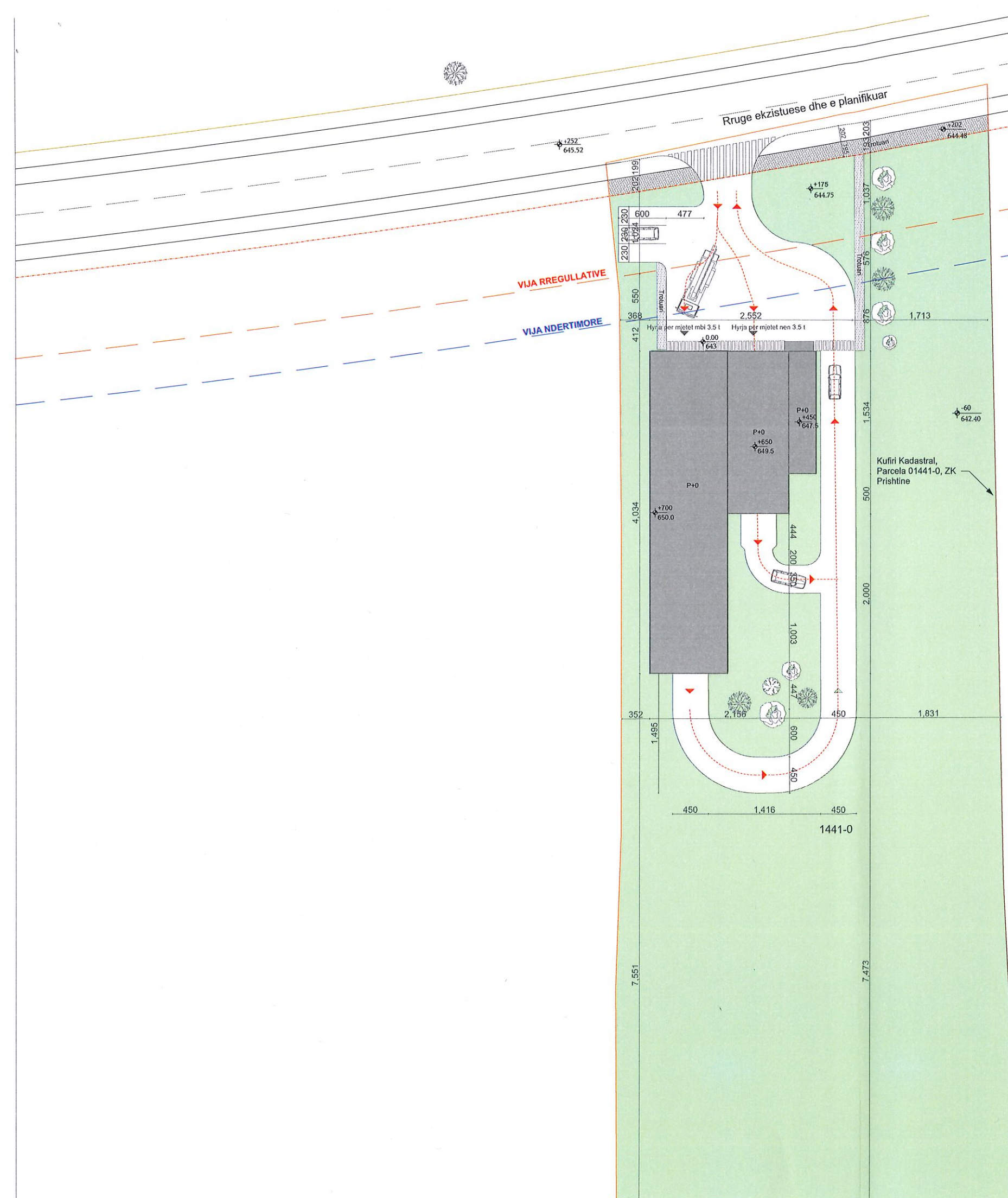
Data e rilevimit / Datum snimanja: 04/03/2025

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Sipërfaqja e parceles: 6530 m²

Sipërfaqja bruto ndertimore: 595.2 m² (9.1% e sipërfaqes se parceles)

Sipërfaqja e gjelberimit: 4800 m² (73.5% e sipërfaqes se parceles)



VIGENTIA LLC

OBJEKTI:	Objekt i perkohshem - Kontrolli teknik i automjeteve	
INVESTITORI :	AUTOCON Sh.P.K.	
VENDI NDERTIMIT:	Parc.Kadastrale Nr.1441-0, ZK. Prishtine	
PERMBAJTJA :	Situacioni i gjere	
PROJEKTUES	Ark. Liridon Kabashi	
Faza :	Arkitektura	Prishtine 2024
Perpjesa	1:500	