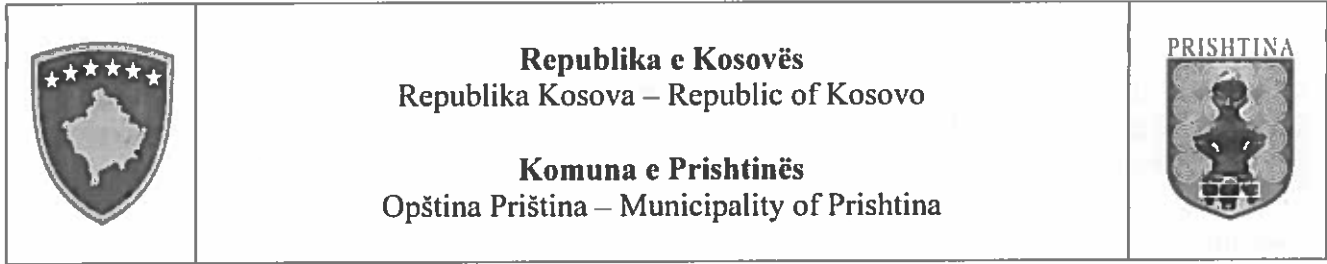


01-1904



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.21.06.2016, 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 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 13.09.2021, të aplikuesit/pronarit Gëzim Toplica, Rr.”Josip Rela”, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës afariste- Autoservis me Depo, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 19.10.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Gëzim Toplica, Rr.”Josip Rela”, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 13.09.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës afariste- Autoservis me Depo, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1470-5, ZK. Prishtinë.

II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë ekonomike”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU”, me referencë nr. 04-350/01-172105/21 dt.20.08.2021, të lëshuar me dt. 24.08.2021, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 1470-5, ZK. Prishtinë;.....S=600m²;..... Astrit Krasniqi....”Arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët me disnivel ~ 1m’, drejtimi verilindje-jugperëndim;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 1470-5, ZK. Prishtinë, bëhet përmes rrugës ekzistuese, rruga “Pandeli Cale”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës afariste- Autoservis me Depo, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është “zonë ekonomike”;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1470-5, ZK. Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës afariste – Autoservis me Depo, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S=450.00 \text{ m}^2/450.00\text{m}^2$ mbi tokë dhe 0.00 m^2 nën tokë /
 - Etazhitet: P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHU-së, të jetë për “Zonë ekonomike” me hapësira pëcjellëse sipas projekt propozimit të prezantuar;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.4 (40%) e sipërfaqes së parcelës.
Ndërtesë afariste – Autoservis me Depo:
 $S=600 \times 0.4=240.0\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,
 $S=225.00\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
Ndërtesë afariste – Autoservis me Depo:
 $S=600 \times 0.6=360.0\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=0.00\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit/.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
Ndërtesë afariste – Autoservis me Depo:
 $S=600 \times 0.4=240.0\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit, të jetë max. 0.45m^2 ;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 1470-5, ZK. Prishtinë, bëhet përmes rrugës ekzistuese, rruga “Pandeli Cale”;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H-1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje 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 kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se 5m^2 për rrugë me gjerësi deri në 7m^2 ;
 - jo më pak se 7.5m^2 për rrugët me gjerësi $7\div 15\text{m}^2$;
 - jo më pak se 10m^2 për rrugët me gjerësi mbi 15m^2 ;
- Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar 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;
- Parkimi i makinave për nevojat e ndërtesës afariste me destinim Autoservis me Depo, të sigurohet mbrenda parcelës ndërtimore. Për këtë ndërtesë, standardi i parkimit, respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH nr. 08/2017 është si në vijim: *për pjesën ku zhvillohet aktiviteti i*

servisimit të automjeteve, të sigurohen 2 VP për 100m², ndërsa për pjesën ku zhvillohet aktiviteti i depos, të sigurohen 1VP/100m²;

- Në kuadër të parcelës 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.
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore, dhe të pasurive të personave të tretë.

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 objektit (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”-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. **Dokumentacioni ndërtimor** – projekti 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 teknike 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) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m², 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;

VII. **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 bashkëpronarët/investitorët. 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 bashkëinvestim (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);

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual – kompleksi i ndërtesave bujqësore, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar 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;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - "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.

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 1470-5, ZK. Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është 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 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 – “Situacioni i ngjushhtë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej S=600 m². 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 e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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 “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe 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.

XII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimet 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.

Arsyetim

Aplikuesit/pronarit Gëzim Toplica, Rr.”Josip Relat”, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 13.09.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e për ndërtimin e ndërtesës afariste- Autoservis me Depo, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 13.09.2021, “Plotsim Lënde” 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 05.10.2021, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifika e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01470-5, P-71914059-01470-4, P-71914059-01470-1 dhe P-71914059-01471-0 ZK. Prishtinë, dhe Kopja e planit së njësisë kadastrale nr. 01470-5, 1470-4, 1471-0 dhe 1470-1 ZK. Prishtinë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Gëzim Toplica, nr. 10-430/03-0186115/21 dt. 06.09.2021;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Gëzim Toplica, Liridon Krasniqi, Art Dubovci, Halil Bekteshi, dhe Bashkim Maloku;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU”, me referencë 04-350/01-172105/21 dt.20.08.2021, të lëshuar me dt. 24.08.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Kopja e aktit noterial “Autorizim për përfaqësim”, e lidhur në mes të pronarit Gëzim Toplica, nga Prishtina, dhënë Liridon Krasniqi, për përfaqësim pranë Organeve kompetente, përkatësisht Komunën e Prishtinës, i përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 7694/2021, dt. 06.09.2021;*
- *Akti noterial “Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri”, pronari i parcelës nr. 1470-1, ZK. Prishtinë, Bashkim Maloku, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1470-5, ZK. Prishtinë, Gëzim Toplica, pëlqimin për ndërtim në kufi deri në pikën 00 të parcelës, përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 7670/2021, dt. 03.09.2021;*
- *Akti noterial “Deklaratë/Pëlqim për paluajtshmëri”, pronari i parcelës nr. 1470-4, ZK. Prishtinë, Halil Bekteshi, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1470-5, ZK. Prishtinë, Gëzim Toplica, pëlqimin për ndërtim në kufi deri në pikën 00 të parcelës, përpiluar te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.Nr. 7671/2021, dt. 03.09.2021;*
- *Inqizimi gjeodezik, i punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me nr. të licensës 105, dt. e rilevimit 04.09.2021;*

- Projekti konceptual të punuar nga kompania “Casa Architecture”, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810915407;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 13.09.2021, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare “Plotësim dokumentacioni” 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 27.09.2021, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Të përmirësohet dhe plotësohet projekti konceptual/projekt propozimi i prezantuar:
 - Te prezantohet dokumentacioni i kompanisë projektuese, konkretisht certifikata e biznesit të kompanisë “Casa Architecture”, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810915407, me të gjitha faqet përbërëse të certifikatës;
 - Të prezantohet plani i situacionit të gjerë, në diametër prej 50m, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000;
 - Ne situacion e ngushtë dhe të gjërë, te prezantohen grafikisht: Vija rregullore, dhe vija ndërtimore, kuota të shënuara, gjelbërimi, pllakëzimi mbrenda parcelës etj.
 - Të prezantohet Vija ndërtimore, duke respektuar kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - o jo më pak se 5m’ për rrugë me gjerësi deri në 7m’;
 - o jo më pak se 7.5m’ për rrugët me gjerësi 7÷15m’;
 - o jo më pak se 10m’ për rrugët me gjerësi mbi 15m’;
 - Të respektohet distanca nga parcela kadastrale fqinje, duke u bazuar në kriteret e PZHUsë, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
 - Të respektohet numri i parkingjeve, duke u bazuar që për këtë ndërtesë, standardi i parkimit, respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH nr. 08/2017 është si në vijim: për pjesën e zyreve min. 4VP për 100m² (për sipërfaqe më të vogla se 100m², të sigurohen së paku 2VP), ndërsa për pjesën ku zhvillohet aktiviteti i servisimit të automjeteve, të sigurohen 2 VP për 100m²; parkimi i makinave për nevojat e ndërtesës afariste me destinim autoservis, të sigurohet mbrenda parcelës ndërtimore.
 - Të respektohet Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
 - Të prezantohen dhe 6(gjashtë) kopje të situacionit të ngushtë, secila prej tyre të jetë e nëshkruar dhe vulosur nga kompania projektuese;
 - Projekti konceptual i përmirësuar, të prezantohet i nënshkruar dhe i vulosur, në kopje fizike edhe në kopjen digjitale – CD, formatin PDF dhe DWG;

Aplikuesi Astrit Krasniqi, me shkresat zyrtare “Plotsim Lënde” 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 05.10.2021, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: dokumentacioni i kompanisë projektuese dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 13.09.2021.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 13.09.2021, “Plotsim Lënde” 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 05.10.2021,, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës Plani i situacionit –“Situacioni i ngushtë”, të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:



Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të sajë me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’ nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 30.09.2021 deri me datë 04.10.2021, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 1 parcelës kadastrale nr. 1470-5, ZK. Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa afariste- Autoservis me Depo, me etazhitet P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit.

Qasja në parcelë kadastrale nr. 1470-5, ZK. Prishtinë, bëhet përmes rrugës ekzistuese, rruga “Pandeli Cale”;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç ‘rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Gëzim Toplica, në lagjen Përroi i Njelmët në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-192197/21 dt.13.09.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Pandeli Cale”, për ndertësen afariste auto Servis me Depo, me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo”.

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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 –“Situacioni i ngushtë”, me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-Departamenti Ligjor i MMPH-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesëve, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-192197/21 dt. 13.09.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave ,Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-192197/21 DT. 19.10.2021**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi

u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi



Faqe 7 prej 7

LLOGARITJET E SIPERFAQEVE TE NDERTIMIT / NGASTRA :
 Nj.P - P-71914059-01470-5 - ZONA KADASTRALE : PRISHTINE

SIPERFAQJA E NGASTRES: S=600 m²
 INDEKSI I SHFRYTEZIMIT TE PARCELES: ISHP = 0.4 (40%)
 INDEKSI I SIPERFAQES SE GJELBERIMIT ISGJ = 40%
 ETAZHITETI P+1

OBJEKTI

SIPERFAQJA E LEJUAR PER SHPUTE: ISHP - S=600 x 0.4 = 240 m²

SIPERFAQJA E PERDHESES: S= 225 m²

SIPERFAQJA E KATTI: S= 225 m²

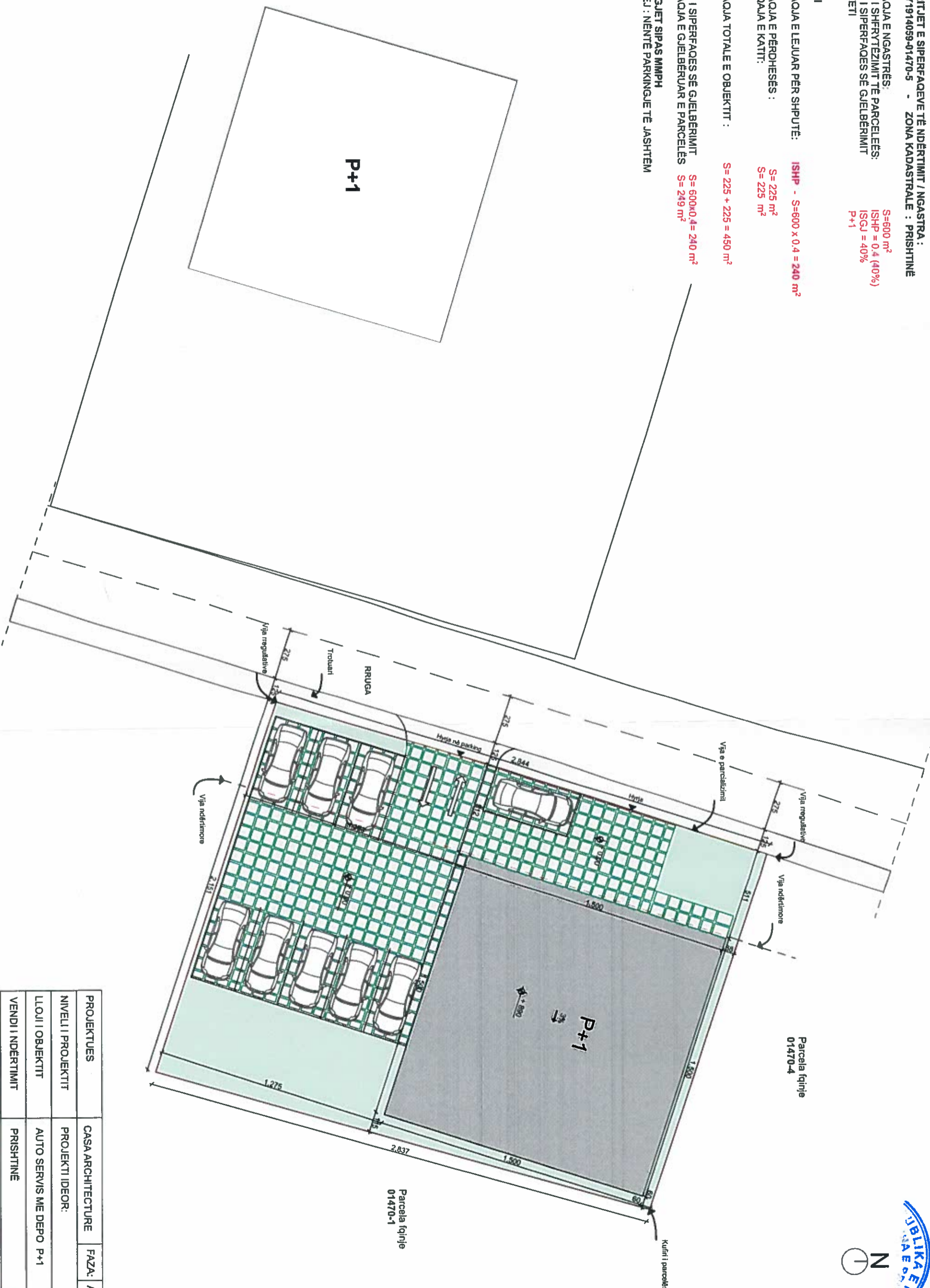
SIPERFAQJA TOTALE E OBJEKTIT: S= 225 + 225 = 450 m²

ISGJ

INDEKSI I SIPERFAQES SE GJELBERIMIT S= 600x0.4= 240 m²

SIPERFAQJA E GJELBERUAR E PARCELES S= 249 m²

PARKINGJET SIPAS MMPH
 GJITHSEJ : NENTE PARKINGJETE JASHEM



PROJEKTUES	CASA ARCHITECTURE	FAZA:	ARKITEKTURA
NIVELLI I PROJEKTIT	PROJEKTI IDEOR		
LLOJI I OBJEKTIT	AUTO SERVIS ME DEPO P+1		
VENDI I NDERTIMIT	PRISHTINE		
INVESTITOR:	GEZIM TOPLICA		
PROJEKTOI:	Bch. Arch. ART DUBOVCI Arch. LIRIDON KRASINCI		
FLETA:	SITUACIONI I NGUSHTE		
DATA:	TETOR 2021	PERPJESA	1:200

B.I. Prishtine
 Casa Architecture
 810915407