



01-2486

Në bazë të dispozitave të nenit 21,22 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II- të, të ndërtimeve, duke vendosur sipas kërkesës nr. 05-350/03-301774/19 dt. 12.12.2019 për rishqyrtimin e lëndës 05-350/02-170603/19 dt.17.07.2019 të pronarit/investitorit ‘‘A.S.Alberti’’Sh.p.k me pronar Skender Bajrami nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afariste-banimore në Çagllavicë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative ne dt. 31.08.2020 merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit/investitorit ‘‘A.S.Alberti’’Sh.p.k me pronar të biznesit Skender Bajrami nga Prishtina sipas kërkesës nr. 05-350/03-301774/19 dt. 12.12.2019 për rishqyrtim e lëndës me 05-350/02-170603/19 dt.17.07.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afaristo-banesore me etazhitet B+P+1 në Çagllavicë, në parcelën kadastrale me nr.01745-2, Zona Kadastrale Çagllavicë.

II. Shfuqizohet Vendimi 05nr.350/02-170603/19 dt.19.11.2019, i Drejtorisë së Urbanizmit mbi refuzimin e kërkesës 05nr.350/02-170603/19 dt.12.12.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimorë / projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste auto-sallonit në Çagllavicë, në parcelën kadastrale me nr.01745-2, Zona Kadastrale Çagllavicë dhe kërkesa nr. 05-350/03-301774/19 dt. 12.12.2019, mirret në rishqyrtim;

III. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjendet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo parcelë, shtrihet në zonën e ndërtimit. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar me ‘‘Informim nga Plani Zhvillimor Komunal’’ me nr.ref 1371 dt. 12.01.2018.

IV. Gjendja ekzistuese

- Parcela kadastrale nr.01745-2, Zona Kadastrale Çagllavicë ka sipërfaqen 2346,0 m². Brenda parcelës ndërtimore trajtohet sipërfaqja prej 1338 m², ndërsa pjesa tjetër e kësaj parcele me 1008 m² shfrytëzohet si rrugë e lagjes. Parcela ka formë të rregullt dhe e drejta pronësore-juridike është private (në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale). Parcela me shfrytëzim aktual është tokë bujqësore, arë e klasës së II-rë. Pranë kësaj parcele është i ndërtuar ‘‘Auto Salloni Alberti’’ dhe kompleksi ‘‘Qerrshija’’ me shtëpi individuale, me infrastrukturë, rrugë dhe elektrike ;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Parcela kadastrale me nr. 01745-2 ZK Çagllavicë qaset në rrugën lokale ekzistuese;
- Në kuadër të parcelës kadastrale është e ndërtuar një auto-larje, e cila do të demolohet.
- Në diametër prej 50 m' gjendet auto-salloni ‘‘Alberti’’terreni për loje të fëmijëve dhe shtëpi individuale .

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës afaristo-banesore, në kuadër të kësaj parcele përcaktohen duke u bazuar në parametrat urban, të përcaktuar me Planin Zhvillimor Komunal dhe projekt-propozimin, të prezantuar nga aplikuesi, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i kësaj ndërtese, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave, fqinje si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Zgjidhjen Urbane, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës është për afarizëm dhe banim.
- Qasja në parcelë duhet të realizohet nga rruga ekzistuese në terren.
- Etazhiteti i ndërtesës është B+P+1, sipas projektit ideor dhe zgjidhjes urbane, në harmoni me kriteret e PZHK-së.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, është max.30% (nuk përfshihet sipërfaqja e parcelës që shfrytëzohet si rrugë).
- Shfrytëzimi i parcelës mund të rritet për 10% më shumë se maksimumi i lejuar, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme. Në këtë rast, në fazën e “Lejes ndërtimore”, duhet të dorëzohet projekti i arkitekturës së qëndrueshme sipas pikës 4 të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.(Në bazë të projektit konceptual të bashkëngjitur dokumentacionit).

$$\text{ISHP} \dots\dots\dots S = 1338 \text{ m}^2 \times 0.4 = 535.20 \text{ m}^2$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHK-së dhe bazuar në projekt propozimin, koeficientin e shfrytëzimit të parcelës dhe etazhitetin e miratuar, (B+P+1) do të jetë sipas pikës 4 të paragrafit IV të kushteve ndërtimore dhe praktikave të aplikuara dhe është :

$$\text{Përdhesa} = 535.20 \text{ m}^2 \text{ e lejuar} / 534.31 \text{ m}^2 \text{ të propozuara}$$

Kati = 544.91 m^2 të propozuara (propozimi me një pjesë të konzollës së katit, paralel me rrugën, me gjërsi 120cm)

- Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale, 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-bodrome;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabariti i bodrumit , lejohet max = 60% dhe kjo sipërfaqe është:
 $S = 1338 \text{ m}^2 \times 0.6 = 802.8 \text{ m}^2$, për një nivel të bodrumit.
- Distanca në mes të ndërtesave të banimit individual është prej 5.00-10.00m’, mirëpo në projektin ideor të prezantuar, destinimi është mix dhe kriteret për distanca janë caktuar sipas “Udhëzimit administrativ për normat teknike të planifikimit hapësinor” e që është $1.0 \times H - 1.50 \times H$, kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës fqinje, është $0.5 \times H - 0.75 H$, ku H është lartësia e ndërtesës.
- Distanca në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore sipas PZHK-së për banim individual është 3.00 m’ - 5.00 m’, ndërsa në rastin konkret destinimi është mix dhe distanca e miratuar është 5m.
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës ekzistuese nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero;
- Në kuadër të parcelës të planifikohet rrugë qarkulluese për qasje të zjarrfikësve, si dhe shtigje, sipërfaqe të pllakëzuara, gjelbrim dhe vendëparkime të mjaftueshme për personel dhe klientë për pjesën e afarizmit dhe për dy njësitë banesore në katin e I-rë, sipas projektit ideor.
- Për ndërtesën afariste, mvarësisht prej veprimtarisë së ngushtë, duhet të planifikohen vendparkingje sipas “Normave teknike të planifikimit hapësinor” si dhe min dy vendparkingje për dy njësitë banesore.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- 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 ndërtesës së planifikuar;
- 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 ndërtimit të ndërtesës, ndërtesat fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate;
- Para aplikimit për Leje ndërtimore duhet të aplikoni për Leje të rrënimit për auto larjen ekzistuese, brenda parcelës të planifikuar për ndërtim.
- Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të bëhet ndarja e parcelës kadastrale që përfshihet në rrugën ekzistuese dhe të regjistrohet në kadastër si kategori – rrugë.

- Gjatë procedurës për Leje ndërtimore të sigurohet pëlqimi prej bankës, që e lejon ndërtimin në këtë parcelë.

VI. Ndarja / e parcelës nr.01745-2, Zona Kadastrale Çagllavicë. Kadastrale, Prishtinë., do të realizohet sipas zgjidhjes urbane, të miratuar me këto kushte ndërtimore, përcaktuar me manualin e ndarjes të kësaj parcele, punuar nga gjeodeti i licencuar.

- Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartëcekura, sipas zgjidhjes urbane. Procedura e ndarjes, 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. Procedura e ndarjes do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit duke u bazuar në Planin e situacionit - ‘‘Zgjidhjen Urbane’’.

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 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 nuk mund të bëhet pasi që ‘‘Termokosi’’-Ngrohësja e Qytetit nuk ka rrjetë në atë zonë.

VIII. 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, 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 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 ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Inçizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Detajet karakteristike dhe të 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;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me sinjalizime përkatëse të komunikacionit dhe lidhja-qasja e saj me rrugët dhe komplekset në rrethinë, etj.;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detajet e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektrike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve hidroteknike, 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 (akustika, termika, masat për efikasitet të energjisë);
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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 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 përfshirë 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.

XI. 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-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, 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.

XII. Për pajisje me leje ndërtimi, duhet të prezantoni:

- Pëlqimit nga Ministria e Bujqësisë, për ndërrim të destinimit, nga toka bujqësore në tokë për qëllime tjera, meqenëse, sipas certifikatës të njësisë kadastrale, parcela kadastrale është e evidentuar si tokë bujqësore, arë e klasës së II-të.
- Para aplikimit për Leje ndërtimore, duhet të aplikoni për "Leje të rrënimit" për demolimin e objektit ekzistues në parcelë.
- Pëlqimi për qasje të pakufizuar në rrugën ekzistuese "Oslo" nga pronari i parcelës me nr.1746-2 Z.K Çagllavicë.

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.01745-2, Zona Kadastrale Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "II", kërkohet që për paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore dhe 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 Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe e njëjta do të përfshijë ~ 1338m² prej sipërfaqes së përgjithshme të parcelës. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, ndërsa pjesa tjetër të regjistrohet si rrugë.

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.

XIV. 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. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

XV. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit, do të realizohet sipas “Rregullores 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 ideor, 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.

XVI. 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.

Arsyetim

Pronari/Investitori “A.S.Alberti” Sh.p.k me pronar të biznesit Skender Bajrami nga Prishtina, me kërkesën nr. 05-350/03-301774/19 dt. 12.12.2019 për rishqyrtimin e lëndës nr.05-350/02-170603/19, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës afaristo-banesore me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë, investitori ka prezantuar: kopjen e planit dhe certifikatën e pronësis për parcelën kadastrale me nr.01745-2 dhe nr.01759-130 Zona Kadastrale Çagllavicë, ‘Informim nga Plani Zhvillimor Komunal’ me nr.ref 1371 dt. 12.01.2018, Çertifikatën e regjistrimit të biznesit e ‘A.S ALBERTI SH.P.K’ me numër të regjistrimit të biznesit 810684911 dt.05.09.2000 me pronar Skender Bajrami dhe person të autorizuar Bujar Bajramin, autorizim i ndërmarrjes ‘A.S ALBERTI SH.P.K’ për Albert Hashanin, vërtetimi i tatimit në pronë në emër të ‘A.S ALBERTI SH.P.K’ me nr.121237/19 dt.27.05.2019, kopja e letërnjoftimit e Skender Bajramit dhe Bujar Bajramit, inqizimi gjeodezik i parcelës me rrethinë dhe manuali për ndarjen e rrugës, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani me numër të licencës 125 dt.23.08.2018, projekti konceptual për objekt afarist i hartuar nga N.N.SH ‘H&V’ me numër të biznesit 71019845 dt.22.01.2014, projekti konceptual për objekt mix/afarizëm dhe banim hartuar nga ‘cm ARKITEKTURE PLANE’.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 170603/19 dt.17.06.2019 për kushte ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane: Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013 ka vendosur njoftimin publik prej dt. 16.08.2019 deri më 30.08.2019. Gjatë kësaj periudhe nuk ka arritur ndonjë ankesë apo koment për ndërtimin e propozuar për objekt afarist sipas projektit konceptual të hartuar nga firma N.N.SH ‘H&V’. Përmes shkresës zyrtare 05nr.350/02 –

170603/19 dt.17.06.2019 kjo Drejtori ka kërkuar nga aplikuesi plotësim dokumentacioni shtesë mirëpo ky dokumentacion nuk është plotësuar brenda afatit ligjorë. Si rrjedhojë pasi që investitori nuk e ka plotësuar dokumentacionin e kërkuar kërkesa është refuzuar me "Vendimin" 05nr.350/02-170603/19 dt.19.11.2019.

Me kërkesën për rishqyrtim është kërkuar rishqyrtimi i lëndës. Bashkangjitur me kërkesë është prezantuar një projekt konceptual tjetër, me destinim mix/afarizëm i hartuar nga firma projektuese "cm ARKITEKTURE PLANE". Meqenëse është ndryshuar projekti i propozuar, gjatë shqyrtimit të lëndës për riaplikim është vendosur njoftimi publik prej dt. 03.07.2020 deri më 17.07.2020. Gjatë kësaj periudhe nuk ka arritur ndonjë ankesë për ndërtimin e propozuar.

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, Planit Zhvillimor Komunal të miratur me Vendimin nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013, Drejtoria e Urbanizmit, ka konstatuar se sipas nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 10,11,12 dhe nenit 13 të Udhëzimit Administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, ka konstatuar se janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar procedura e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqenëse në ndërkohë në këtë Drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me caktimin e këtyre Kushteve ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre Kushteve Ndërtimore.

Shtojcë: Situacioni i lokacionit dhe manuali i ndarjes.

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 – MEA.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-0301774/19 dt. 12.12.2019.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/03-0301774/19 dt. 31.08.2020

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori
Arifan Gani





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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja / Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

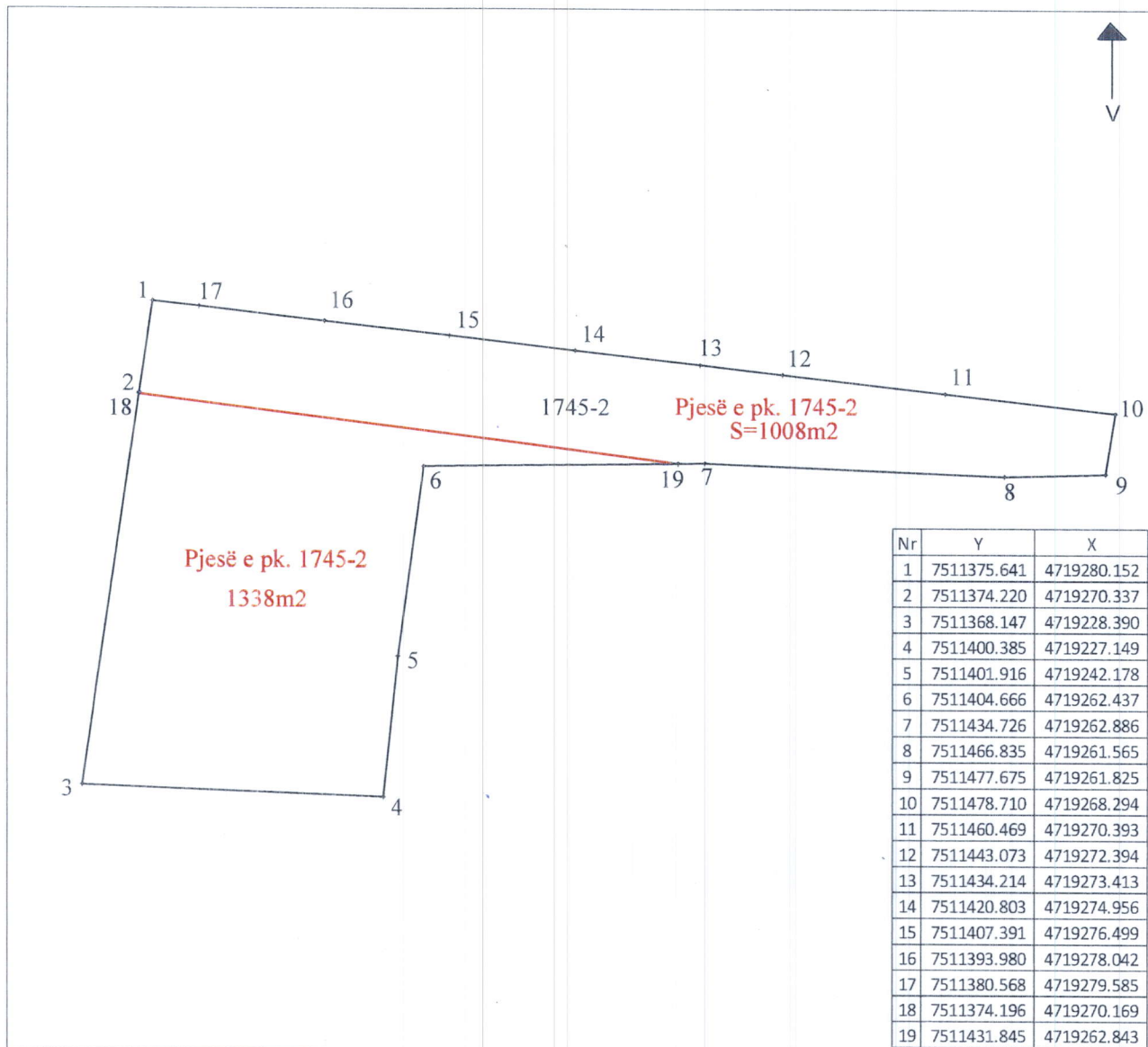
Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice: 1745-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Qakllavic

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime shërbëuesit)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nëshkrimi / Potpis: _____

Nëshkrimi / Potpis: _____

Data e rlevimit / Datum snimanja: 18.08.2020

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



