



01-496

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, 44, 57 dhe 140 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, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05-350/02-69882/22 dt. 29.03.2022, të aplikuesit “Arda Rei” Sh.P.K me seli në Prishtinë, e përfaqësuar nga z. Afrim Ethem, për rishqyrtimin e aktit administrativ “Vendim 05 NR.350/02-165393/20 DT.04.12.2020, mbi refuzimin e kërkesës”, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor dhe lejimin e ndërtimit të lokaleve me karakter të përkohshëm në Rr. Hyrije Hana, Zona Ekonomike në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 29.07.2022, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR NDËRTESA TË PËRKOHSHME

I. MIRATOHET kërkesa 05-350/02-69882/22 dt. 29.03.2022 e pronarit/personit juridik/investitorit “Arda Rei” Sh.P.K., me seli në Prishtinë me nr. unik identifikues të biznesit 80026498, e përfaqësuar nga z.Afrim Ethem, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor dhe lejimin e ndërtimit të Kompleksit të ndërtesave të përkohshme me destinim afarizëm/tregti me shumicë dhe pakicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- Zona Ekonomike në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1560-19, ZK Prishtinë.

II. SHFUQIZOHET akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës 05NR.350/02-165393/20 DT.04.12.2020”, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikuesit/ subjektit afarist “Arda Rei” Sh.P.K., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.80026498, dhe me pronar Afrim Ethem nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit ideor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave afariste me karakter të përkohshëm aneks depo në funksion të fabrikës “Arda Rei” në Zonën Industriale në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, konkretisht në parcelën kadastrale me nr.1560-5, ZK Prishtinë.

III. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE pronarit/personit juridik/investitorit “Arda Rei” Sh.P.K./ (Qira mbajtje 99 vite), me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 80026498, e përfaqësuar nga z.Afrim Ethem, sipas kërkesës 05-350/02-69882/22 dt. 29.03.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor dhe lejimin e ndërtimit të Kompleksit të ndërtesave të përkohshme me destinim afarizëm/tregti me shumicë dhe pakicë, konkretisht dy grupe të ndërtesave (7+3 lokale afariste të përkohshme), me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- Zona Ekonomike në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1560-19, ZK Prishtinë, gjegjësisht këto kushte ndërtimore janë trajtuar të integruara me parcelën kadastrale me nr. 1560-10, ZK Prishtinë, e pajisur me Vendimin për lejimin e ndërtimit 05 Nr.351-220581 dt.13.08.2016.

IV. LOKACIONI i parcelës kadastrale, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, rregullativës ligjore, procedurave të zhvilluara dhe miratuara përfshihet në kuadër të:

- Planit Zhvillimor Urban të Komunës së Prishtinës, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01 nr. 0.35-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Zonë Ekonomike”;

- Kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa të përkohshme i caktohen bazuar në Rregulloren për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014;
Pronari /investitori me shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU", me referencë 04-350/01-135624/20 dt.10.08.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
1560-19 ZK Prishtine, me S=3000 m², me pronar Arda Rei Sh.P.K. (Qirambajtëse për 99 vjet), arë e klasës 5;
- (Parcela e pajisur me leje ndërtimore sipas Vendimit 05 NR.351-220581 DT.13.10.2016, ka këto të dhëna: nr.1560/10, ZK Prishtinë, S=1688.0m², me pronar Arda Rei Sh.P.K. (Qirimbajtëse për 99 vjet), arë e klasës 5);
- E drejta pronësore-juridike për parcelën kadastrale 1560-19 është: "Qirambajtës 99 vite", ku qira mbajtësi është "Arda Rei" Sh.P.K. me seli në Prishtinë, me numër biznesi 800256498 me përfaqësues Afrim Ethemi;
- Në kuadër të kësaj parcelave, nuk ekziston ndonjë ndërtim për te cilat do të kërkohet leja e rrënimin në Drejtorinë e Urbanizmit;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrësi, në bazë të incizimit gjeodezik, me rënie nga jugu në drejtim të veriut, me disnivel të përafërt 3m;
- Qasja në parcelë ndërtimore bëhet përmes rrugëve të planifikuara, në këtë rast parcela 1560-19, ZK Prishtinë, ka qasje në rrugë publike përmes pjesës së parcelës 1560-18, ZK Prishtinë, ku në shërbim të qasjes është ofruar sipërfaqe prej S= 308.7m², me anë të Pëlqimit të vërtetuar tek noteri Burim Xhemajli me LRP.nr.5482/2022 dt.15.07.2022, të pronarit të parcelës 1560-18, ZK Prishtinë;
- Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës me Vendimin 05 NR.351-220581 DT.13.10.2016, pronarit "Arda Rei"SH.P.K./ (Qira mbajtje 99 vite), me seli në Prishtinë, i ka lejuar ndërtimin e kompleksit me dy grupe të objekteve të përkohshme afariste (11+5 lokale afariste), me etazhitet P+0, në zonën ekonomike, në kuadër të parcelës kadastrale me nr.1560-10, ZK Prishtinë;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa me destinim afarist me etazhitet P+0 dhe P+1.

VI. Kushtet Ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e kompleksit të ndërtesave të përkohshme me destinim afarizëm/tregti me shumicë dhe pakicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, bazuar në parametrat urban të Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014 të Komunës së Prishtinës në fuqi, janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesave, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të ndërtesave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjdhja urbane", si dhe "Situacioni i gjerë me zonën 50m' ";
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), duke përfshirë edhe sipërfaqen e parcelës së trajtuar me Vendim për lejimin e ndërtimit 05 Nr.351-220581

dt.13.08.2016, për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdheses, në bazë të Planit Zhvillimor Urban të Prishtinës është 40%;

$$S = 3000 \times 0.4 = 1,200.0m^2;$$

Sipas projekt propozimit = 797.6m² (26.6%);

(Sipas Vendimit për lejimin e ndërtimit 05 NR.351-220581 DT.13.10.2016, janë miratuar S=633.9m², brenda 40% të lejuar);

- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Regullorës për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, është P+0;
- Destinimi i shfrytëzimit të kompleksit të jetë për afarizëm;
- Kuota e nivelit të Përdhesisë nga niveli i trotuarit të rrugës mund të jetë max.30 cm;
- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
- Bazamenti i objektit-themelet mund të jenë nga betoni i armuar;
- Objektet me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohen nga materiale montuese dhe lehtë demontuese si: hekuri, druri, plastika, apo ndonjë material i ngijajshëm;
- Nuk lejohen elemente muratore dhe nga betoni për ndërtimin e ndërtesave;
- Distanca e objekteve nga kufiri i parcelës fqinjë mund të jetë deri në 120 cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinjë ndodhen objekte ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban distanca minimale nga kufiri i parcelës është 0.5H;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%.

$$S = 3000 \times 0.4 = 1200.0m^2$$

Sipas projekt propozimit = 1260.0 m² (42%)

- Qasja në parcelë ndërtimore të jetë përmes rrugëve të planifikuara, në këtë rast parcela 1560-19, ZK Prishtinë, ka qasje në rrugë publike përmes pjesës së parcelës 1560-18, me anë të Pëlqimit të vërtetuar tek noteri Burim Xhemajli me LRP.nr.5482/2022 dt.15.07.2022, të pronarit të parcelës 1560-18, ZK Prishtinë ;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesës të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e tregtisë, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH nr.03/2016 është 4 VP/ 100 m² të hapësirës shitëse.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, 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;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet të kushtohet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore dhe të mjedisit.

V. Në bazë të Nenit 7 dhe 12, të Regullorës për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, Lejet Ndërtimore për Objektet me karakter të përkohshëm kanë afat të caktuar kohor dhe me Vendimit e Organeve Komeptente, në rast të realizimit të planit, ndërtesat do të largohet në afat prej 8 ditësh, prandaj, në procedurën e lejes ndërtimore kërkohet Deklaratë nga pronari/investitori, se ndërtesat me karakter të përkohshëm do t' i largoj/rrënojnë brenda afatit që e kërkon Komuna e Prishtinës dhe do të

bart të gjitha shpenzimet e demontimit të ndërtesave si dhe kthimin në gjendje të mëparshëm të hapësirës, e vërtetuar tek organet kompetente, bazuar në pikën 7 dhe 12 të kësaj Rregulloreje;

VI. 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, 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.

VII. 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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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, mobilian 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 01 nr. 035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për MASAT 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 Shpëtim 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.

IX. 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.

X. 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS. BUJQËSORE- meqenëse parcela kadastrale e përfshirë në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës si në vijim: parcela nr.1560-19, ZK Prishtine, “Arë e klasës 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, gjegjësisht $S=3000m^2$, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XII. BASHKIMI i parcelave kadastrale me nr. 1560-19 dhe nr. 1560-10, ZK Prishtinë, gjegjësisht parcela kadastrale/ndërtimore e trajtuar sipas këtij vendimi, e cila është integruar me shkrirje kufiri të parcelës kadastrale e pajisur me Vendimin për lejimin e ndërtimit 05 Nr.351-220581 dt.13.08.2016, dhe formimi i parcelës ndërtimore që realizohet, bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Zhvillimor Urban, Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, si dhe propozimi për bashkim të punuar nga kompania N.E.W.S me nr. licence 22, me ç ‘rast do të formohet parcela ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas situacionit-“zgjidhja urbane”, si dhe propozimi për bashkim të punuar nga kompania N.E.W.S me nr. licence 22, dhe procedura e bashkimit 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe Investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

XIII. 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” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

XIV. 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.

A r s y e t i m

Pronari /investitori “Arda Rei” shpk me seli në Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 800256498, me përfaqësues Afrim Ethemi, me kërkesën 05-350/02-69882/22 dt. 29.03.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr.350/02-165393/20 dt.04.12.2020, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa të përkohshme me destinim afarizëm/tregti me shumicë dhe pakicë, konkretisht dy grupe të ndërtesave të përkohshme (7+3 lokale afariste) me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, aplikuesi ka prezantuar këtë dokumentacion: dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale Nr 1560-19, nr.1560-10 dhe nr. 1560-18, ZK Prishtinë; Vërtetim mbi obligimet tatimore të Arda Rei shpk t nr. 69451/22 dt. 29.03.2022, të lëshuar nga Drejtorja e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje të dokumentit identifikues; “Informim nga Plani Zhvillimor Urban” nr. 04-350/135624/20 dt. 07.08.2020; Foto të lokacionit; Incizimin gjeodezik për parcelat kadastrale, të

punuar nga kompania N.E.W.S me nr. licence 22; formën elektronike , Projekti konceptual/ideor dhe qertifikatën e biznesit nr.810852659- punuar nga “Arda Rei Group” Sh.P.K., Pëlqim sipas Aktit noterial me LRP.nr.5479/2022 dt.15.07.2022, e redaktuar para noter Burim Xhemajli; Pëlqim sipas Aktit noterial me LRP.nr.5482/2022 dt.15.07.2022, e redaktuar para noter Burim Xhemajli; Pëlqim sipas Aktit noterial me LRP.nr.5480/2022 dt.15.07.2022, e redaktuar para noter Burim Xhemajli.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesën 05-nr. 350/02-69882/22 dt 29.03.2022, konstaton se bazuar në projektin konceptual dhe ideor të punuar nga kompania “Arda Rei Group” Sh.P.K., si dhe dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Urban, dhe mbështetur në Rregulloren për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, aplikuesi “Arda Rei” shpk me seli në Prishtinë, pas pranimit të vendimit refuzues me kërkesën e përsëritur 05-nr. 350/02-69882/22 dt 29.03.2022, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 nr.350/02-165393/20 dt.04.12.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor dhe lejimin e ndërtimit të Kompleksit të ndërtesave të përkohshme me destinim afarizëm/tregti me shumicë dhe pakicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-Zona Ekonomike në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1560-19, ZK Prishtinë duke prezantuar me kërkesë edhe dokumentacionin e nevojshëm për kushte ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të kërkesës së referuar, mori në rishqyrtim edhe një herë kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-165393/20, dhe duke pas parasysh edhe faktin se aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin e nevojshëm në fazën e aplikimit, ashtu siç parashikohet në nenin 12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së 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, si dhe konstatimit se pronari ka realizuar riparcelimin e parcelës bazë me nr. 1560-5, ZK Prishtinë, e trajtuar si parcelë e vetme në vendimin e refuzimit të kërkesës, poashtu është paisur me pëlqim për shfrytëzimin e njësisë kadastrale nr.1560-18, si infrastrukturë private për qasje në rrugën publike në çdo kohë pa asnjë pengesë apo kufizim, i përpiluar dhe noterizuar te noteri Burim Xhemajli në Prishtinë, LRP.nr. 5482/2022 dt.15.07.2022, është miratuar kërkesa, ndërsa ndryshohet zgjidhja urbane e propozuar brenda parcelës kadastrale me kërkesë të palës, për arsyen se prezantohet Pëlqimi i përpiluar dhe noterizuar te noteri Burim Xhemajli në Prishtinë, LRP.nr. 5479/2022 dt.15.07.2022, ku pronari i njëjtë Arda Rei SH.P.K., jep pëlqimin që parcela kadastrale me nr.1560-10 ZK Prishtinë, e pajisur me Vendimin për lejimin e ndërtimit 05 Nr.351-220581 dt.13.08.2016, të shërbej si parcela të integruara të bëhet bashkimi I lokaleve që janë të pajisura me leje ndërtimi me lokalet e planifikuara me shkrirjen e kufirit të përbashkët, me kushtin që të mos cenohet as sipërfaqet e lejuara ndërtimore, as kriteret tjera të miratuara me vendimin e lejimit të ndërtimit, bazuar në neni 9, paragrafi 4 të Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, përkatësisht ky nen specifikon se mund të vendosen edhe më shumë se një objekt me karakter të përkohshëm, përderisa nuk e tejkalon shfrytëzueshmerinë e sipërfaqes së parcelës kadastrale të definuar sipas nenit 9 të kësaj rregulloreje.

Pas konstatimeve më sipërme, shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 15.06.2022. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 29.06.2022 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, konstatohet: “Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Arda Rei”

shpk., në lagjen Zona Industriale, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-69882/22 dt.29.03.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 1560-18 ZK. Prishtinë, e cila rrugë lidhet me rrugën "Hyrije Hana", për dy ndërtesat afariste me karakter të përkohshëm me etazhitet P+0 të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë marrë parasysh edhe lokacionin e zgjidhjes urbane ne raport me rrugën kyçese të parcelës nr. 1560-18 ZK. Prishtinë. 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".

Bazuar në dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ 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", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual/ ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera sipas Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr. 01.nr. 110-288305 dt: 31.12.2014, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Situacioni"; "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese si dhe "Propozim për bashkim të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar.

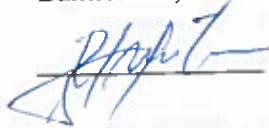
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj Drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo Drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror- MMPHI.

Ky Vendim u shtyp në 5 (pesë) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuetit/ve; kësaj Drejtorie; Drejtorisë së Pronës; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-69882/22 DT. 29.07.2022

Zyrtare:
Bahtie Uka,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,



Drejtori:
Arber Sadiki





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 KOSOVË/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : -0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 67/2022

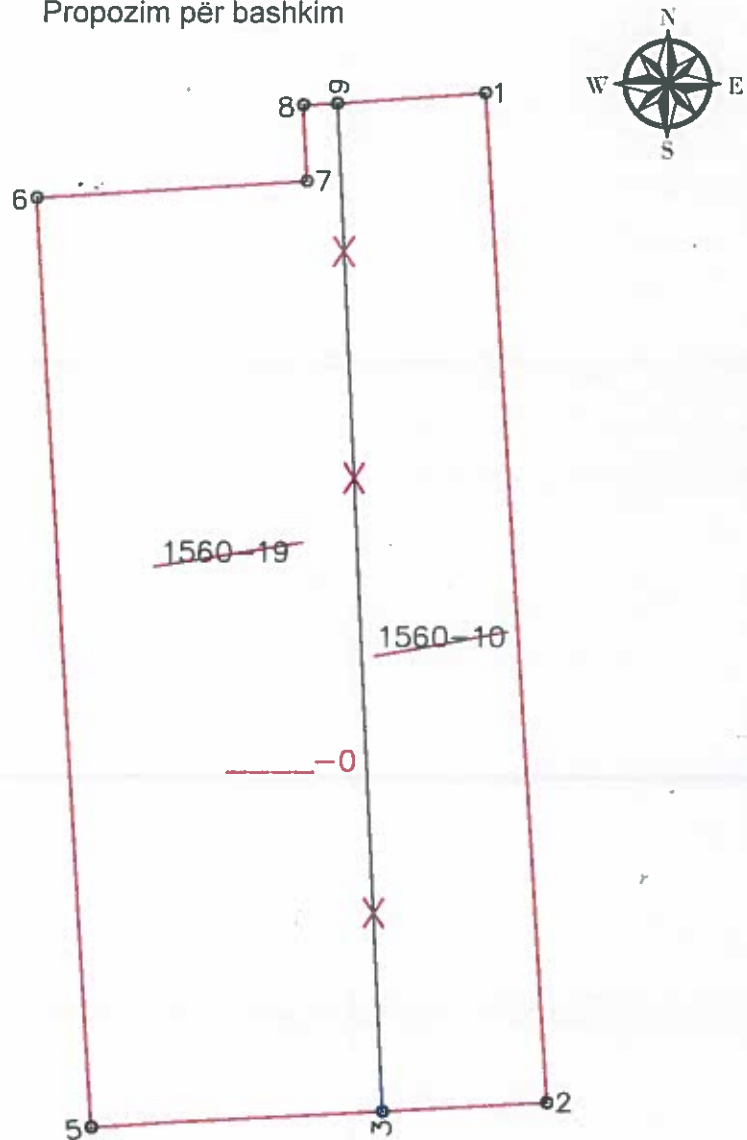
Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

NR	Y	X
1	7510528.553	4722792.934
2	7510535.510	4722688.568
3	7510518.510	4722687.649
4	7510497.520	4722686.510
5	7510488.402	4722685.952
6	7510482.275	4722782.072
7	7510510.157	4722783.850
8	7510509.758	4722791.646
9	7510513.253	4722791.825

Propozim për bashkim



LEGJENDA/ LEGEND:

A	Përshkrimi i pikës
	Parcela kadastrale
	Propozim për bashkim

Rilevoi / Snimio: NEWS SH.P.K
 (emri dhe mbiemri i gjeodeut/ kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio:
 (emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nr. i licencës / Br. licence: 22

Nënshkrimi / Potpis:

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

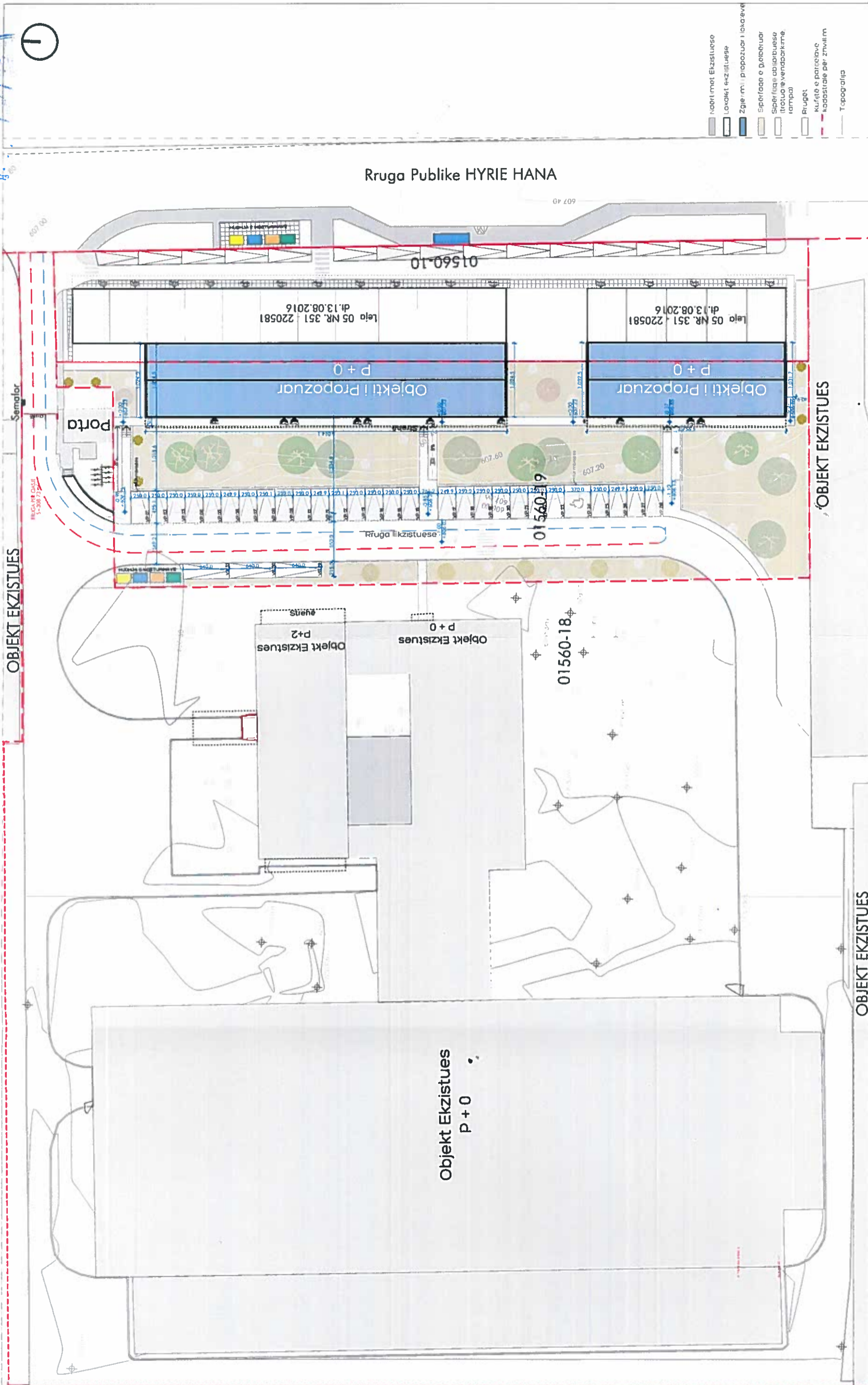


1000

1

OBJEKT EKZISTUES

Semafar



- ▬ Ndërtimet Ekzistuese
- ▬ Lokali Ekzistues
- ▬ Zgjerim i propozuar i lokaleve
- ▬ Sferfaqe e detyruar
- ▬ Sferfaqe absorbuese (tabela vendbanime rampa)
- ▬ Prugat
- ▬ Kufijtë e parcelave kadastrale për zhvillim
- ▬ Topografija

Rruga Publike HYRIE HANA

OBJEKT EKZISTUES

Sipërfaqja e parcelës		Kalkullimi i Koefficientëve të Ndërtimit				
A	B	C	E. kërkuar		E. propozuar	
Nr.	Parcela	Sipërfaqja (m ²)	Koeficienti/ Përqindja	Sipërfaqja e lejuar	Sipërfaqja Përqindja	
1.	1560-19	3000	40 %	1200 m ²	797.60 m ²	26.6 %
			40 %	1200 m ²	1207.00 m ²	40.2 %
			20 %	600 m ²	985.00 m ²	33.2 %

Logaritia e vendparkimeve	
Nr.	Klienti
1	Çdo 1000m ² (hapësirë ahtilëse)/40 Vp
	Kërkothen VP (copë)
	Propozohen VP (copë)
	28.28
	31

EMRI I VIZATIMIT AIT

FAZA E PROJEKTTIT (PROJEKTI) P+AF

PROFILI I PROFILE Arkitektura

Situacioni i gjërë me zonën 50m' Projekt IDEOR

HARTOJI DESIGN Msc. Armir Krasniqi

NËNSHKRIMSHSIGNATURE

ARDA REI GROUP
4/a, Gami Hana
10000 Prishtinë, KOSOVË
www.ardareil.com
ardareilgroup@gmail.com

NUMRI I FLETËS Prishtinë 4

DATA DATE 18/07/2022

ISO A3

PERPJESA 1500

FORMATI FORMAT:

ADRESA I ADDRESS Rr. Hyrie Hana Zona Industriale, 10000 Prishtinë, KOSOVË

EMRI I PROJEKTTIT (PROJECT NAME) Projekt IDEOR për aplikim për kushte Ndërtimore për ndërtim të përkohshëm.

Ndërtuesia për tregëti: Ndërtuesia me dyqane të ndara P+0
Zona Industriale, Rruga "Hyrie Hana", 10000 Prishtinë, KOSOVË
Parcela P-7191/059-01560-19, Zona Kadastrale Prishtinë