



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



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, 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 MMPHI-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.350/02-70446/24 dt.31.05.2024, të aplikuesi/pronari:N.T.P.SH.-APOLLONIA me pronarë Ismet Azemi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës Showroom/Depo, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 16.08.2024, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore të aplikuesi/pronari:N.T.P.SH.-APOLLONIA dhe PSH. Shfrytëzues Organizata Izolimi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-70446/24 dt.31.05.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës Showroom/Depo, me etazhitet P+1 dhe P+0 në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1498-98, ZK Prishtinë.

II. Lokacioni/parcela kadastrale e lartcekur, për të cilën 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”;

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 1498-98.....S=5000 m².....N.T.P.SH.-Apollonia.....“arë e klasës 2”;
 - S=600 m².....N.T.P.SH.-Apollonia.....“tokë ndërtimore”;
- 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,ka ndërtesë ekzistuese të regjistruar në certifikatën e pronës me S=600m²,dhe ndërtesa e cila do të rrënohet;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~1m’, drejtimi veriperëndim-juglindje;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes Magjistrалës Prishtinë,Fushë-Kosovë;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa depo objekte afarsite dhe depo.

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

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës,

Faqe 1 prej 6

si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Etazhitet maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Urban është P+1 etazhë, i propozuar dhe miratuar P+1 Showroom dhe depo P+0;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, planifikohet ndërtimin e ndërtesës Afariste-Showroom-depo, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Ndërtesa ekzistuese me $S=600m^2$, me etazhitet P+0;
 - Ndërtesa e propozuar
 - Show room me $S=542.32 m^2$, me etazhitet P+1
 - Depo me $S=814.65m^2$ me etazhitet P+0
 - Sipërfaqja totale në shpate: $600+1085.81=1,685.81m^2$, e tëra sipërfaqe mbi tokë;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për “Showroom-Depo”, me hapësira përcjellëse, si kthina për ekspozita dhe zyre etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
Ndërtesë Showroom /Depo:
 - $S=5600 \times 0.4=2240m^2$ / sipas planit rregullues /,
 - $S=1,085.81 m^2$ / sipas propozimit (totali: $1085.81+600$ -ndërtesë me leje = $1,685.81m^2$);
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGJ), 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%;
Ndërtesa Showroom/Depo:
 - $S=5600 \times 0.4=2240m^2$ / lejuar sipas vendimit /.
 - $S=2302.15m^2/41%$ / sipas projekt propozimit /.
- 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;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H – 0.75H. 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 5 m' për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
 - jo më pak se 7.5 m' për rrugët me gjerësi 7-15 m;
 - jo më pak se 10 m' për rrugët me gjerësi mbi 15 m;
- Për ndërtesat e depove 1VP/100 M2, duhet të sigurohet 1 vendparkim sipas pikës 11.8.2, të UA 08/2017, Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- 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 ambientit për rreth;
- 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;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

Faqe 2 prej 6

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”-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 VI., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 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”, “Regullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, “Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”, 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 ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e 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;
- 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;
- 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 përfshi 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, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të 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 në 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 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 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.

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;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

VIII.Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr.1498-98 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 2”, 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-PZHU-së, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej S=5600 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.

IX.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);

X.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 Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.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.

XI. Para aplikimit për leje ndertimore, kërkuesi duhet të paraqes kerkese për leje të rrenimit të ndërtesës egzistuese, në vend të se cilës është planifikuar ndërtesa Showroom/Depo, me etazhitet P+1 dhe P+0;

XII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndertimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja egzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari N.T.P.SH.-APOLLONIA me pronarë Ismet Azemi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-70446/24 dt.31.05.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndertimore për hartimin e dokumentacionit ndertimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës Showroom/Depo, me etazhitet P+1 dhe P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-70446/24 dt.31.05.2024, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje të vërtetuar të Çertifikatës së njësisë kadastrale nr.P-71914059-01498-98, ZK. Prishtinë, dhe kopjes së planit të njësisë kadastrale nr.01498-98, ZK. Prishtinë;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Ismet Azemi;*
- *Akti noterial "Pëlqim", pronari i parcelës nr. 1499-9, ZK Prishtinë, Ibrahim Svarça, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr.1498-98, ZK.Prishtinë, Ismet Azemi, pëlqimin për ndërtim të objektit në afërsi deri në 0.80 cm (tetëdhjetë centimetër) nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te noteri Sevdije Krasniqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 8719/2024, dt.16.07.2024;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni i gjeodezik në parcelën 1498-98, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me nr. të licensës 125, dt. 25.07.2023 të datë të skadimit:25.07.2028;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania "3 fije", shpk, nr.i biznesit.811890947;*
- *Raporti nga Kostt nr.1297 dt.28.05.2024, lejohet ndërtimi i ndërtesës në distancë më të madhe se 5 m (pesë metra) ndaj projekcionit horizontal te përçuesit të skajshëm të linjës 110kv nr.1114(L131) "NS Kosovë A-NS Prishtina I";*
- *Certifikatë e regjistrimit "Ismet O.Azemi" B.I, nr.i biznesit 811324475;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-70446/24 dt. 31.05.2024, 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 ndërtesave me "situacioni i ngushtë" të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Aplikuesi/pronari N.T.P.SH.-APOLLONIA me pronarë Ismet Azemi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-70446/24 dt.31.05.2024, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndertimore për hartimin e dokumentacionit ndertimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës Showroom/Depo, me etazhitet P+1 dhe P+0, në parcelën kadastrale nr. 1498-98 Zk Prishtinë.

Në lokacionin e propozuar për ndërtim është e ndërtuar ndërtesa me leje e regjistruar me sipërfaqe 600m² si dhe ndërtesa pa leje ndërtimi e cila është e planifikuar të rrenohet dhe ndërtohet Showroom/Depo. Gjithashtu në parcele ekziston stabilimenti elektroenergjetik I tensionit të lartë me kapacitet 110kV. Kërkuesi ka prezantuar kësaj drejtorie raportin e komisionit Profesional me nr. 1297 dt. 28.05.2024 me ane të cilit Kostt, ofron kushte teknike për ndërtim në afërsi jo më të vogël se 5m. Bazuar në kërkesën e Kostt-it kërkuesi ka planifikuar edhe ndërtesën në largësi 590m nga projekcioni horizontal te perqesit te skajshëm te linjës se lartcekur.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës,shqyrtimit të saj 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 diametrim

e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 20.06.2024 deri me datë 25.06.2024, 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.01498-98, ZK. Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa Showroom/Depo, me etazhitet P+1 dhe P+0, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit, kurse për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr.1499-9, ZK Prishtinë, kërkuesi ka prezantuar aktin noterial "Deklaratë-Pëlqim", nga pronari i parcelës nr. 1499-9, ZK Prishtinë, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1498-98, ZK. Prishtinë, pëlqimin për ndërtim të objektit në afërsi deri në 0.80 cm (tetëdhjetë centimetër) nga kufiri kadastral i parcelës, përpiluar te noteri Sevdije Krasniqi, në Prishtinë, LRP.Nr. 8719/2024, dt.16.07.2024;

Në bazë të projektit propozimit të prezantuar, qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes Rrugës "Epiri", e cila është rrugë ekzistuese;

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 Ismet Azemi, ne lagjen Zona Industriale në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-70446/24 dt.31.05.2024, kycja për automjete në rrugën ekzistuese "Epiri" për ndërtesën afariste, me etazhitet P+1, sipas zgjidhjes së prezantuar mund te pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane ne raport me rrugën ekzistuese. Kycja në rrugën "Epiri" duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave afariste për rampa dhe 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.

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të 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", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me "situacioni i ngushtë", 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 MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-70446/24 dt.31.05.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

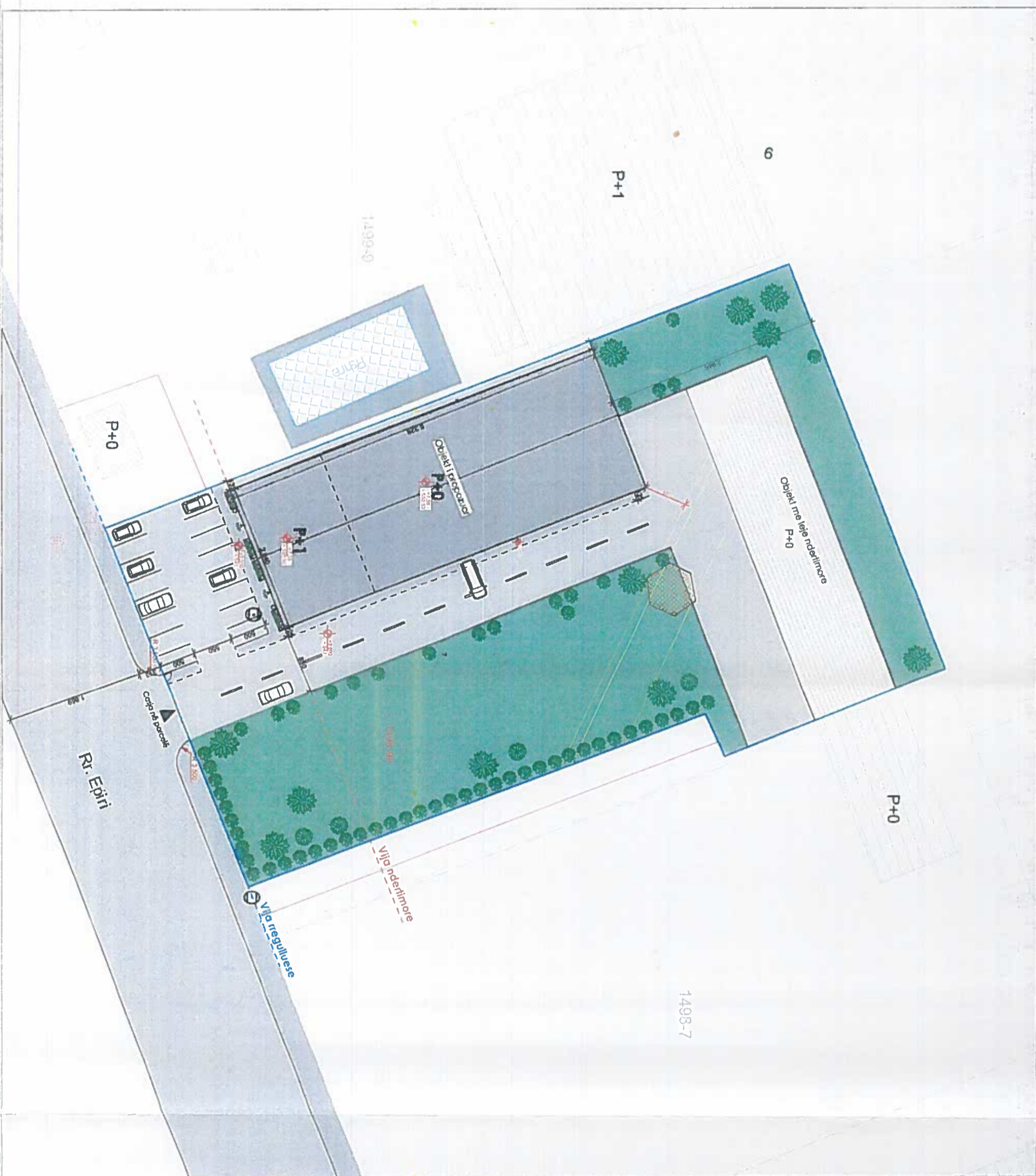
**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02-70446/24 DT.16.08.2024**

Zyrtare,
Gëzhan Perizi

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi

Faqe 6 prej 6

Komuna e Prishtinës
Drejtorja e Urbanizmit
Adresa rr "Radovan Zogoviq" nr 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon + 383 (0) 38 221 242
e-mail urbanizmi@prishine.gov.net



Kalkulimi i siperfaqeve sipas koeficienteve te lejuar me Planin Zhvillimor Urban - PZHU

Ndertese - Showroom me depo

Erazhitei:
 Depo: P+0
 Showroom: P+1



Nr. Parcesles: 1498-98 ZK
 Prishitine me S=5600m²

Sip. e lejuar (PZHU) ISHP 40%
 Sip. e lejuar (PZHU) ISHGj 40%

Sip. e projektuar ISHP
 - Objekti egzistues me leje S=589.94m²
 - Objekti i propozuar S=1087.24m²
TOTAL ISHP=1677.18m²

Sip. e projektuar ISHGj
S=2302.15m²

Sip BRUTO: depo, S=814.65m²
 Sip BRUTO: showroom
 Perdhesa S=271.16m²
 Kati S=271.16m²

		Situcioni i ngushtise	
Emri i objektit Firma Seagiri	Detyrimi 	Skala 1:350	Data 30.05.2024
Emri i arkitektit Bimel Azemir	Emri i kompanise Fashine		