

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/03-75072/20 dt. 26.05.2020, për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-170289/19 dt. 11.11.2019, të pronarit/investitorit “BD Estate” shpk, përfaqësuar nga Shpresa Deshishku nga Prishtina, rr. “Lidhja e Pejës”, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e etazhës 2 dhe zgjerimin e etazhës së bodrumit, mbi ndërtesën ekzistuese me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 26.10.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit, “BD Estate” shpk, përfaqësuar nga Shpresa Deshishku nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/03-75072/20 dt. 26.05.2020, për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-170289/19 dt. 11.11.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e etazhës 2 dhe zgjerimin e etazhës së bodrumit, me destinimin për afarizëm dhe garazha, mbi ndërtesën ekzistuese me etazhitet B+P+1, me destinim për afarizëm, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës nr. 01-035-181427, më 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. 1536-62, me $S=7712m^2$, me pronar “BD Estate” sh.p.k., “Arë e klasit 2;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr. 1536-62 është tokë bujqësore e klasit 2;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, ekziston ndërtesa me etazhitet B+P+1;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshëm, me disnivel ~0.3m’ në drejtimin lindje-perëndrim;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është përmes rrugës ekzistuese;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa afariste me etazhitete P+3 dhe P+1;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e etazhës 2, mbi ndërtesën ekzistuese me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, rrugët e

planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Etazha 2 do të jetë me sipërfaqe prej 3080m², e cila rezulton me shfrytëzueshmëri të parcelës prej 40% të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, prej 7112m²;
- Destinimi i shfrytëzimit të katit, të jetë për “afarizëm”, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, nyje sanitare etj.
- Numri i vend-parkingjeve shtesë nga ato ekzistuese duhet të jetë: 4 Vend-parkingje/ 100m² për sipërfaqen e katit 2, gjegjësisht 123VP shtesë;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është 0.5H. Me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mundet të zvogëlohet, ku pronari për pozicionimin e ndërtesës në distancë më të vogël dhe pa hapje, nga parcelat fqinje nr. 1424-5 ZK Prishtinë, ka prezantuar pëlqimin nga pronarët: Bashkim Deshishku, Bajram Stublla, Mentor Krasniqi dhe Petrit Beshishku, në cilësinë e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 1536-61, 1536-71, 1536-70 dhe 1536-110 ZK Prishtinë, të vërtetuar te organi kompetent;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të 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 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, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;

- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiljarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme. Pasi që ndërtimi i etazhës 2, do të bëhet mbi etazhitetin ekzistues të ndërtesës B+P+1, struktura e ndërtesës të llogaritet për ndërtesën si tërësi;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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 dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

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

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

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

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.1536-62 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 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 – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese), prej $S=7112m^2$. 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 të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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 bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

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

A r s y e t i m

Pronari “BD Estate” shpk, përfaqësuar nga Shpresa Deshishku nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/03-75072/20 dt. 26.05.2020, për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-170289/19 dt. 11.11.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e etazhës 2, mbi ndërtesën ekzistuese me etazhitet B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës;*
- *Projektin konceptual të etazhës 2, punuar nga kompania projektuese “Ndërrmarja për projektim inzhiniering dhe conslating “Puka Design”, me numër të biznesit 810477473;*

- Projektin konceptual të ndryshuar të punuar nga kompania projektuese "Puka Design" me propozim për zgjerimin e etazhës së bodrumit në etazhen "-1" si dhe ndërtimin e etazhës "-2", të destinuara për vend-parkingje;
- Deklaratë e dhënë nga Dr.Sc. Zijan Guri, ing. dipl. ndërt.;
- Deklarë Juridike, me anë të cilës Petrit Deshishku nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1536-61 ZK Prishtinë, jep pëlqimin që pronari i parcelës kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, të ndërtoj etazhën e 2-të, sipas skicës e cila është pjesë përbërëse e deklaratës, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. LRP-së:10239/2019 dhe Ref.nr. 2019/2019
- Deklarë Juridike, me anë të cilës Bashkim Deshishku nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1536-110 ZK Prishtinë, jep pëlqimin që pronari i parcelës kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, të ndërtoj etazhën e 2-të, sipas skicës e cila është pjesë përbërëse e deklaratës, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. LRP-së:8880/2019 dhe Ref.nr. 1738/2019
- Deklarë Juridike, me anë të cilës Bajram Stublla nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1536-71 ZK Prishtinë, jep pëlqimin që pronari i parcelës kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, të ndërtoj etazhën e 2-të, sipas skicës e cila është pjesë përbërëse e deklaratës, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. LRP-së: 8995/2019 dhe Ref.nr. 1767/2019
- Deklarë Juridike, me anë të cilës Mentor Krasniqi nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1536-70 ZK Prishtinë, jep pëlqimin që pronari i parcelës kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, të ndërtoj etazhën e 2-të, sipas skicës e cila është pjesë përbërëse e deklaratës, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. LRP-së: 8973/2019 dhe Ref.nr. 1754/2019
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Vendimit të MMPH-së me nr. A-224/18 dt. 05.07.2018;
- Pëlqimin nga Banka "Raiffeisen Bank Kosovo J.S.C.", Prishtinë, të datës 03.09.2019;
- Fotografi të gjendjes ekzistuese;
- Vërtetimin e tatimit në emër të "BD ESTATE" shpk, me numër 40861/19 dt. 21.02.2019;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Bekim Deshishku;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të autorizimit për përfaqësim me anë të cilës Bekim Deshishku, autorizon Fidan Ismajli, të protokoluuar te noteri Sefadin Blakaj, me LRP. 11198/2016;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/03-75072/20 dt. 26.05.2020, për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-170289/19 dt. 11.11.2019, ka hulumtuar arkivin e kësaj Drejtorie, me ç'rast ka konstatuar se për parcelën kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, janë zhvilluar procedurat administrative të cilat në mënyrë kronologjike janë si në vijim:

Pronari/Investitori "BD Estate" shpk, me kërkesën 05 nr. 350-281142 dt. 14.12.2015, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore për lejimin e ndërtimit të ndërtesës "Qendër Tregtare", me etazhitet B+P+1, në parcelën kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, e cila shtrihet brenda Planit Zhvillimor Urban, gjegjësisht në zonën e destinuar nga ky plan si "Zona Ekonomike", me ç'rast, kjo Drejtori, me Vendimin 05 nr. 350-281142 dt. 15.02.2016, ka caktuar Kushtet Ndërtimor.

Me kërkesën 05 nr. 351-97623 dt. 25.04.2026, "BD Estate" shpk, i është drejtuar kësaj drejtorie me kërkesë për leje ndërtimi për ndërtimin e fazës së parë të ndërtesës, dhe atë vetëm për etazhitetin B+P+0, me ç'rast, me Vendimin 05 nr. 351-97623 dt. 20.06.2016, i është lejuar ndërtimi i kësaj faze.

Me kërkesën 05 nr. 351-294493 dt. 02.12.2016, "BD Estate" shpk, i është drejtuar kësaj drejtorie me kërkesë për leje ndërtimi për ndërtimin e fazës së dytë të ndërtesës, dhe atë vetëm për etazhën e parë mbi ndërtesën ekzistuese me etazhitet B+P+0, me ç'rast, me Vendimin 05 nr. 351-294493 dt. 22.12.2016, i është lejuar ndërtimi i kësaj faze.

Me kërkesën 05 nr. 351/05-0083391/18 dt. 10.04.2018, "BD Estate" shpk, i është drejtuar kësaj drejtorie për miratimin e ndryshimit të projektit kryesor të miratuar me vendimet e lejeve ndërtimore 05 nr. 351 – 97623 dt. 20.06.2016, dhe me Vendimin 05 nr. 351 – 294493 dt. 22.12.2016, të lëshuara nga kjo Drejtori, gjegjësisht shtimin e sipërfaqeve në etazhën e përdhësës dhe katit parë, në sipërfaqe prej 119m² dhe 132m², e cila kërkesë është miratuar me Vendimin 05 NR. 351/05-0083391/18 DT. 20.09.2018.

Me kërkesën 05 nr. 351/02-63449/19 dt. 19.03.2019, BD Estate” shpk, i është drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore, për lejimin e ndërtimit të etazhës 2-të me destinim për “Qendër Tregtare”, mbi ndërtesën ekzistuese me etazhitet B+P+1 e destinuar për “Qendër Tregtare”, në parcelën kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, gjegjësisht në zonën e destinuar si “Zona Ekonomike” e Planit Zhvillimor Urban të Komunës së Prishtinës, e cila kërkesë, me Vendimin 05 nr. 350/02-63449/19 dt. 12.04.2019, e lëshuar nga kjo Drejtori, është refuzuar.

Me kërkesën 05-350/03-170289/19 dt. 17.07.2019, “BD Estate” shpk, i është drejtuar kësaj drejtorie me kërkesë për rishqyrtimin e Vendimit refuzues 05 nr. 350/02-63449/19 dt. 12.04.2019. Pas shqyrtimit të përmbajtjes së kërkesës, ka konstatuar se dokumentacioni si e tillë ka mangësi, andaj kjo Drejtori, me shkresën zyrtare “Plotësim Dokumentacioni” 05 nr. 350/03-170289/19 dt. 14.08.2019, ka kërkuar nga “BD Estate” shpk, prezantimin e dokumentacionit shtesë dhe pas shqyrtimit edhe të këtij dokumentacionit, me Vendimin 05 nr. 350/02-170289/19 dt. 11.11.2019, e lëshuar nga kjo Drejtori, kërkesa është refuzuar.

Me kërkesën 05-350/03-75072/20 dt. 26.05.2020, “BD Estate” shpk, i është drejtuar kësaj drejtorie për rishqyrtimin e Vendimit refuzues 05 nr. 350/02-170289/19 dt. 11.11.2019. Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të përmbajtjes së kërkesës dhe hulumtimit të arkivit të kësaj Drejtorie që ndërlidhen me parcelën kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, me shkresën zyrtare “Plotësim Dokumentacioni” 05-350/03-75072/20 dt. 06.08.2020, ka kërkuar nga “BD Estate” shpk, prezantimin e dokumentacionit si në vijim:

- *Parcela kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, kufizohet me parcelat kadastrale nr. 1536-61, 1536-70, 1536-71 dhe 1536-110 ZK Prishtinë. Bazuar në kriteret e parapara nga Plani Zhvillimor Urban i Komunës së Prishtinës, distanca minimale e ndërtesës së planifikuar në raport me parcelën fqinje, duhet të jetë 0.50 - 0.75H (ku H është lartësia e ndërtesës së planifikuar për ndërtim). Pasi që deri tani keni prezantuar pëlqimet nga pronarët e parcelave kadastrale nr. 1536-70, 1536-71 dhe 1536-110 ZK Prishtinë, ndërsa nuk është prezantuar ndonjë marrëveshje me pronarin e parcelës kadastrale nr. 1536-61 ZK Prishtinë, të respektohet raporti 0.50 – 0.75H, i paraparë nga Plani Zhvillimor Urban, për pjesën e parcelës që kufizohet me parcelën fqinje 1536-61 ZK Prishtinë;*
- *Të respektohet kriteri i paraparë sipas Udhëzimit Administrativ i MMPH-së 08/2017 për normat e planifikimit hapësinor, ku numri i vendparkingjeve duhet të jetë: 4 Vendparkingje/ 100m² sipërfaqe afariste. Projekti konceptual i prezantuar duhet të plotësohet duke prezantuar vendparkingjet shtesë për raportin e sipërfaqes ndërtimore të planifikuar për rindërtim.*
- *Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komundës së Prishtinës, 01 nr.031.185481 dt. 14.08.2015, indeksi minimal i shfrytëzimit të parcelës me gjelbërim (ISHPGJ) është min. 40%. Shfrytëzimi i parcelës me gjelbërim mund të zvogëlohet deri në 30%, në rast se planifikohet që ndërtesa të mbulohet me kulm të gjelbëruar, andaj, projekti konceptual i prezantuar duhet të ndryshohet duke respektuar raportin e shfrytëzueshmërisë së parcelës me gjelbërim.*

BD Estate” shpk, me kërkesën “Plotësim lënde” 05 nr. 350/03-75072/20/1 dt. 10.08.2020, i është drejtuar kësaj drejtorie duke prezantuar projektin e ri konceptual të punuar nga “Puka Design” me propozim për zgjerimin e etazhës së bodrumit në etazhen “-1” si dhe ndërtimin e etazhës “-2”, të destinuara për vend-parkingje.

Po ashtu, gjatë shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/03-75072/20 dt. 26.05.2020, për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-170289/19 dt. 11.11.2019, pronari/investitori “BD Estate” shpk, me kërkesën 05 nr. 350/03-75072/20/01 dt. 14.08.2020, i është drejtuar kësaj drejtorie për plotësimin e lëndës, me ç’rast ka prezantuar “Deklaratë Juridike” me anë të cilës Petrit Deshishku nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1536-61 ZK Prishtinë, jep pëlqimin që pronari i parcelës kadastrale nr. 1536-62 ZK Prishtinë, të ndërtoj etazhën e 2-të, sipas skicës e cila është pjesë përbërëse e deklaratës, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. LRP-së:10239/2019 dhe Ref.nr. 2019/2019.

Njëherit, gjatë shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/03-75072/20 dt. 26.05.2020, për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-170289/19 dt. 11.11.2019, pronari/investitori “BD Estate” shpk, me shkresën “plotësim lënde” 05-350/03-75072/20/3 dt. 09.10.2020, ka prezantuar projektin e ri konceptual të punuar nga kompania projektuese “Ndërrmarja për projektim inzhiniering dhe conslating “Puka Design”, me numër të biznesit 810477473.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është përfunduar procedura e njoftimit publik nga data 15.08.2019-29.08.2019, andaj, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e Planit Zhvillimor Urban 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 -"zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa afarsite,

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 – MEA-ja.

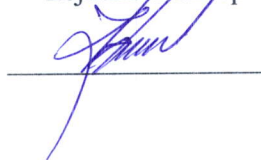
Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit/ve/Investitorit, 2 (dy) kopje në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR. 350/02-75072/20 DT. 26.10.2020

Zyrtarisht
Zejnulla Rexhepi

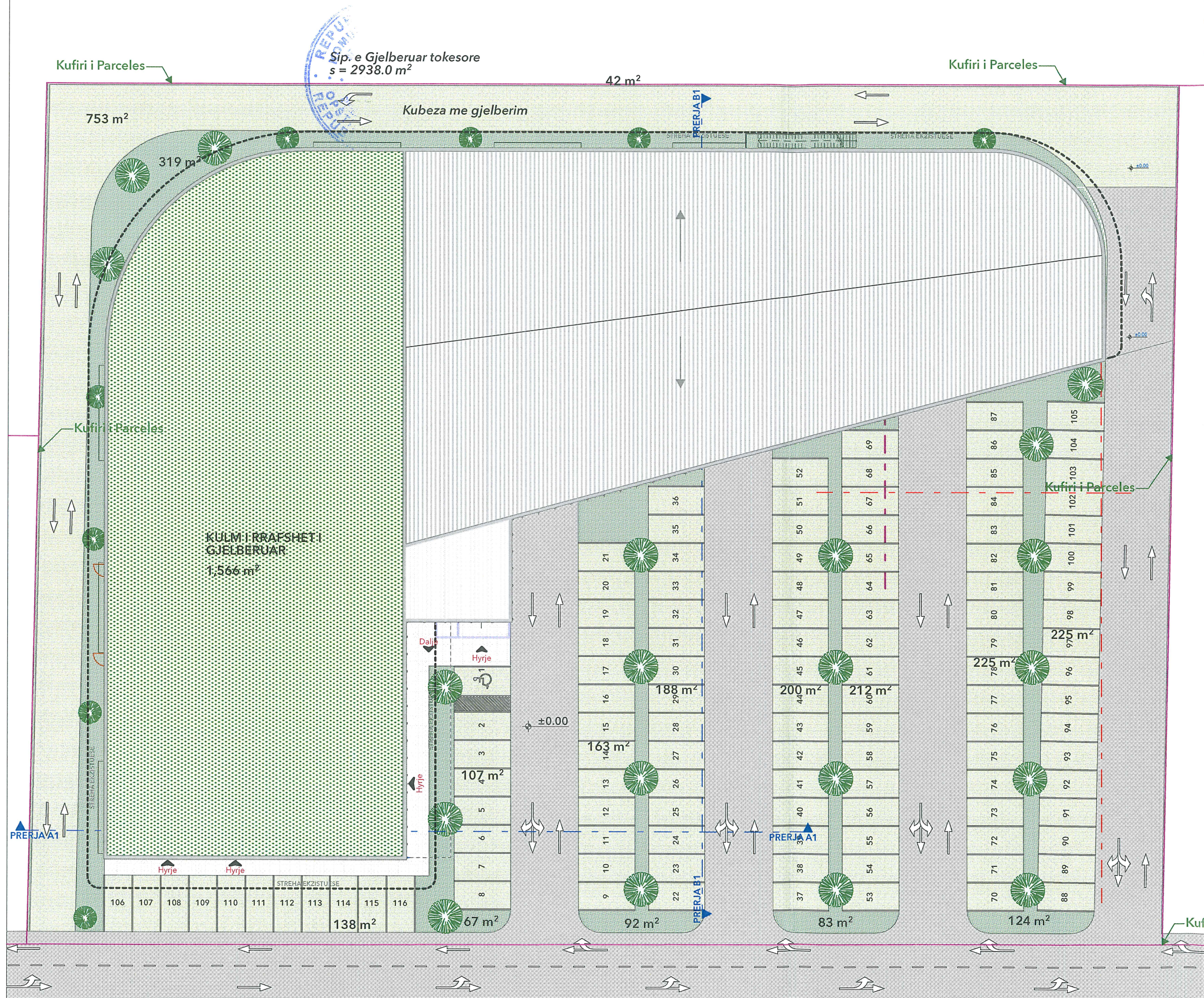


U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtoria
Ardian Olluri



PARCELA 01536-62
s = 7712 m²

Nr. i parkingjeve te hapura:
116 vend parkime

Nr. i parkingjeve nentokesore:
138 vend parkime

Nr. i total i parkingjeve:
254 vend parkime

Sip. Gjelberuese min. 40%:
s = 3184.0 m²

Emri i projektit: Project Name:	Zgjerimi i KATIT 2 Qendra Tregtare "AVIOR"		
Investitori: Client:	BD Estate Sh.p.k. Zona industriale Prishtinë - Fushe Kosove 10000, Kosovë		
Projektuesi: Design:	PukaDESIGN Dardania Bl. 9A Lokalit 3A Prishtinë 10000 Kosovë		
Nr. i projektit: Project No.	032032019		
Faza: Phase:	ARKITEKTURA ARCHITECTURE	Niveli: Level:	PROJEKTI IDEOR
Projektuesi: Design:	Gëzim PUKA ID Fidan BELEGU M.A.	Rev #:	
Përpunues: Drawing:	Fiona DRIZA B.A. Blend NALLBANI B.Sc.A	Verejtje/ Remyks:	
Përmbajtja e faqes: Title:	ZGJERIMI 3_GARAZHAT SITUACIONI I NGUSHTE		
Data: Date:	21/10/20	Përpjesa: Scale:	P = 1:350
Nr. i faqes: Page #:	A 0.3.1		