

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 dhe 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, të parashtruar përmes sistemit online “e-Leja” 05 Nr. 350/02-76186/21 dt. 28.04.2021, për miratim të ndryshimit dhe plotësimit të Kushteve ndërtimore 05 nr. 350 /02-229911/20 dt.24.12.2020, të aplikuesit subjektit afarist “Luxury Auto” sh.p.k, me seli në Prishtinë (qirambajtje 99 vite) me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810875213, me pronar Enver Bajrami nga Dumnicë e Poshtme, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesave afariste – Servisi/Punetoria për makina me depo ndihmëse, në rr. “Magjistranja Prishtinë – Ferizaj km 3-të” në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 11.05.2021, merr këtë:

V E N D I M

PËR SHFUQIZIMIN E AKTIT ADMINISTRATIV VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE 05 NR. 350/02-229911/20 DT.24.12.2021, DHE RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Shfuqizohen akti administrative “Vendim për caktimin e kushtet ndërtimore” 05nr.350 – 229911/20 dt.24.12.2020, të caktuara nga kjo drejtori, në emër të subjektit afarist “Luxury Auto” sh.p.k, me seli në Prishtinë (qirambajtje 99 vite) me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810875213, me pronar Enver Bajrami nga Dumnicë e Poshtme, të parashtruar përmes sistemit online “e-Leja”, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës afariste – Servisi/Punetoria për makina, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1498-1 ZK Çagllavicë dhe kërkesa për ri-caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

II. Ri-caktohen kushtet ndërtimore, në emër të subjektit afarist “Luxury Auto” sh.p.k, me seli në Prishtinë (qirambajtje 99 vite) me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810875213, me pronar Enver Bajrami nga Dumnicë e Poshtme, sipas kërkesës të parashtruar përmes sistemit online “e-Leja” 05 Nr. 350/02-76182/21 dt. 28.04.2021, për plotësimin dhe ndryshimin e akti administrative “Vendim për caktimin e kushtet ndërtimore” 05nr.350 – 229911/20 dt. 24.12.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesave afariste, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1498-1 ZK Çagllavicë, me trajtim shtohet edhe depoja ndihmëse në kuadër të së njëjtës parcelës kadastrale nr. 1498-1 ZK Çagllavicë, në sipërfaqe prej S=186.89 m².

III. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin ricaktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë ekzistuese urbane”.

IV. 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.1498-1.....S=2055m².....“Luxury Auto”,Sh.p.k.....Qirambajtje 99 vite.....“arë e klasës 2”;

- E drejta pronësore-juridike është në emër të subjektit afarist “Luxury Auto” sh.p.k, (qirambajtje 99 vite) në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelës kadastrale nr.1498-1 ZK Çagllavicë është përmes rrugës ekzistuese, “Pitagora”, përkatësisht parcelës kadastrale nr. 1759-27 ZK Çagllavicë, në pronësi të private” me gjendje faktike rrugë dhe sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktuale “infrastrukturë-rrugë”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, dhe përgjatë Magjistrales ndërtesa kryesisht afarizëm.

V. **Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesave afariste – Servisi/Punetoria për makina me depo ndihmëse, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjidhjen urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas situacionit të ngushtë në përpjesë 1:200, e që janë pjesë përbërëse e kushteve të ndërtimit;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHK-së, është P+1, kurse i propozuar dhe i miratuar është P+0;
- Parcela kadastrale e trajtuara për realizimin e ndërtesës afariste – Servisi/Punetoria për makina, është:
 - nr.1498-1, me $S = 2055 \text{ m}^2$,
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1498-1, ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i ndërtesave afariste – Servisi/Punetoria për makina me Depo ndihmëse, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - $S=578.83 \text{ m}^2$ / sipërfaqe mbi tokë./
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max. 30 %;
 - Ndërtesave afariste – Servisi/Punetoria për makina me Depo ndihmëse.
 - $S = 2055 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 616.50 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHK-së,
 - $S = 578.83 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/.
- Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, 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 maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
 - $S = 2055 \text{ m}^2 \times 0.60 (60\%) = 1233 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 0.00 \text{ m}^2$ / sipas propozimit.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), 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%;
- $S = 2055 \text{ m}^2 \times 0.40 \text{ (40\%)} = 822 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 - $S = 822.53 \text{ m}^2 / 40 \%$ sipas propozimit.
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve.
 - Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra. Me kushte urbanistike-teknike caktohet pozita e objektit ekonomike dhe ndihmëse, në raport me vijën ndërtimore. Vendosja e objekte ekonomike dhe ndihmëse në fshatra nuk mund të jetë në distancë më të vogël se 3 metra nga fqinji më i afërt ku është ndërtuar objekti ekonomik.
 - Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
 - 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 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;
 - Qasja në parcelë ka jetë kah rruga ekzistuese e lagjes;
 - Vendparkimet të sigurohen sipas normave teknike të planifikimit hapësinor, gjegjësisht dy (2) vendparkingje për çdo 100m² ndërtim për ndërtesat e zanateve. Parkimi i jashtëm 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
 - Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore, dhe të pasurive të personave të tretë.
 - 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 PZHK-së, si dhe normat dhe standardet tjera të planifikimit.

VI. Kycja 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.

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, "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", "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, mobiliarin 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;

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual – kompleksi i ndërtesave bujqësore, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);



- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

X. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1498-1 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 2", dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1498-1 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e 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 – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2055 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XI. 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.

XII. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënie 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.

XIII. 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

Aplikuesit/investitorit subjektit afarist “Luxury Auto” sh.p.k, me seli në Prishtinë (qirambajtje 99 vite) me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810875213, me pronar Enver Bajrami nga Dumnicë e Poshtme, me kërkesës të parashtruar përmes sistemit online “e-Leja” 05 Nr. 350/02-76182/21 dt. 28.04.2021, ka kerkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, miratim e kërkesës për plotësimin dhe ndryshimin e akti administrative “Vendim për caktimin e kushtet ndërtimore” 05nr.350 – 229911/20 dt. 24.12.2020, të caktuara nga kjo drejtori, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesave afariste – Servisi/Punetoria për makina me depo ndihmëse, me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin II. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-229911/20 dt.16.12.2020, dhe kërkesën për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-71824/21 dt.28.04.2021, për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacionet dhe provat, si në vijim

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 1498-I ZK Çagllavicë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-01498-I të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit në emer të subjektit afarist “Luxury Auto” sh.p.k, me seli në Prishtinë (qirambajtje 99 vite) me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810875213, me pronar Enver Bajrami nga Dumnicë e Poshtme e lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Enver Bajrami;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të “Luxory Auto .sh.p.k – Enver Bajrami”, nr. 10-430/03-0231698/20 dt. 18.12.2020;
- Aktin administrativ “Vendim për caktim të kushteve ndërtimore” 05 Nr.350/02- 229911/20 dt 24.12.2020, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës;
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 1498-I ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani me nr. të licensës 125;
- Aktin noterial “Autorizim i përgjithshëm”, i subjektit afarist “Luxury Auto” sh.p.k, me pronar Z. Enver Bajrami të cilin në bazë të autorizimit me nr.LRP Nr.4022/2018 e lëshuar ke noter Zyfer Aliu me seli në Lipjan e përfaqëson Z.Shpëtim Humolli, i dhenë ark. Arbër Shala nga Gjakova, për përfaqësim pranë të gjitha organeve shtetërore të Republikës së Kosovës, i përpiluar dhe noterizuar te noteri Zyfer Aliu në Lipjan, LRP.nr. 9358/2020 dt. 18.12.2020.
- Dëshminë mbi pronësinë e subjektit afarist/kompanisë “Auto Luxury” sh.p.k, me pronar Z. Enver Bajrami, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810875213 të lëshuar nga ARBK;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës afariste - Servisi/Punetoria për makina me depo ndihmëse në kopje digjitale, të hartuar nga kompania projektuese “Arber Shala Architects” Sh.p.k nga Rahoveci, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70192910;

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës të parashtruar përmes sistemit online “e-Leja” 05 Nr. 350/02-76182/21 dt. 28.04.2021, për ndryshimin dhe plotësimin e Kushteve

ndërtimore 05nr.350 – 229911/20 dt. 24.12.2020, dhe kërkesën 05 Nr. 350/02-76182/21 dt. 28.04.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën dhe konsultimin e dosjeve të arkivës së drejtorisë lidhur me kërkesat e trajtuara për këtë lokacion, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Drejtoria e Urbanizmit bazuar në kërkesën të parashtruar përmes sistemit online “e-Leja” 05 Nr. 350/02-229911/20 dt. 16.12.2020, ka caktuar kushtet ndërtimore 05nr.350/02-229911 dt.24.12.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës afariste – Servisi/Punetoria për makina, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1498-1 ZK Çagllavicë, kushte këto në emër të subjektit afarist “Luxury Auto” sh.p.k, me seli në Prishtinë (qirambajtje 99 vite) me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810875213, me pronar Enver Bajrami nga Dumnicë e Poshtme, duke u mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor të miratuara dhe atyre në fazën e miratimit duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës me dokumentacionin e bashkangjitur, ndër tjera edhe Plani i situacionit dhe projektin konceptual, dhe pas analizës preliminare të sajë dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dt. 31.05.2012 dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, si dhe krahasimin e tij në raport me Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, është konstatuar se projekt propozimi është në harmoni të plotë me kriteret dhe parametrat urban të dokumentacionit të planifikimit hapësinor, dhe se drejtoria mund të vazhdoj me procedurat ligjore.

Pas pranimit të kërkesës së lartcekur për miratimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore dhe analizës së dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, dhe atë të prezantuar gjatë fazës së trajtimit, është konstatuar se të njëjtat janë ndryshime substanciale, dhe kjo drejtori bazuar në nenin 50 dhe 57 të Procedurës së Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016, vendosi që Kushtet ndërtimore 05nr.350/02-229911/20 dt. 24.12.2020, të caktuara nga kjo drejtori, ti shfuqizojë, dhe bazuar në kërkesat 05nr.350/02-76182/21 dt.28.04.2021, të ri caktojë kushte ndërtimore, duke u bazuar në kriteret dhe parametrat e Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1498-1 ZK Çagllavicë, me trajtim edhe aneksit depo ndihmëse, me etazhitet P+0, dhe zhvendosjes së ndërtesës në drejtim të kufirit jugor të parcelës, për distancën prej 23.89 m`, sipas Plani i situacionit - “zgjidhjes urbane”, si dhe duke përcaktuar procedurat tjera që duhet të ndermirën pas pajisjes me kushte ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të dokumentacionit të kompletuar për kushte ndërtimore, edhe një herë ka marr në rishqyrtim kërkesat për caktimin e kushteve ndërtimore, ka konstatuar rregullsinë e tyre dhe serish ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave afariste – Servisi/Punetoria për makina me depo ndihmëse, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1498-1 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim të aneksit - depo ndihmëse, sipas Plani i situacionit - “zgjidhjes urbane”, dhe në të njëjtin Vendim ka bërë shfuqizimin e aktin administrativ “Vendim për caktim të kushteve ndërtimore” 05 Nr.350/02- 229911/20 dt 24.12.2020, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, të caktuara sipas kërkesës 05 Nr.350/02-229911/20 dt 16.12.2020, të parashtruar në emër të aplikuesit subjektit afarist “Luxury Auto” sh.p.k, me seli në Prishtinë (qirambajtje 99 vite) me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810875213, me pronar Enver Bajrami nga Dumnicë e Poshtme.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 05.05.2021 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 09.05.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore,

në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Andaj si konkludim përfundimtarë u konstatua se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacioni e nevojshëm për miratimin e ndryshimit dhe plotësimin të kushteve ndërtimore, gjegjësisht ricaktimin e kushteve ndërtimore, se plani i situacionit i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e Planit Zhvillimor Komunal - PZHK-së, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjerim, ka konstatuar se, kërkesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së 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 – Zgjidhja urbane

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 përmes sistemit online “e-Leja” i dërgohet: Aplikuesit.

Ky vendim u printua në 5 (Pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-76182/21 dt. 28.05.2021, në lëndës bazë 05 Nr. 350/02-229911/20 dt. 16.12.2020, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

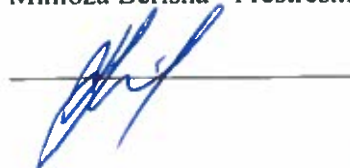
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

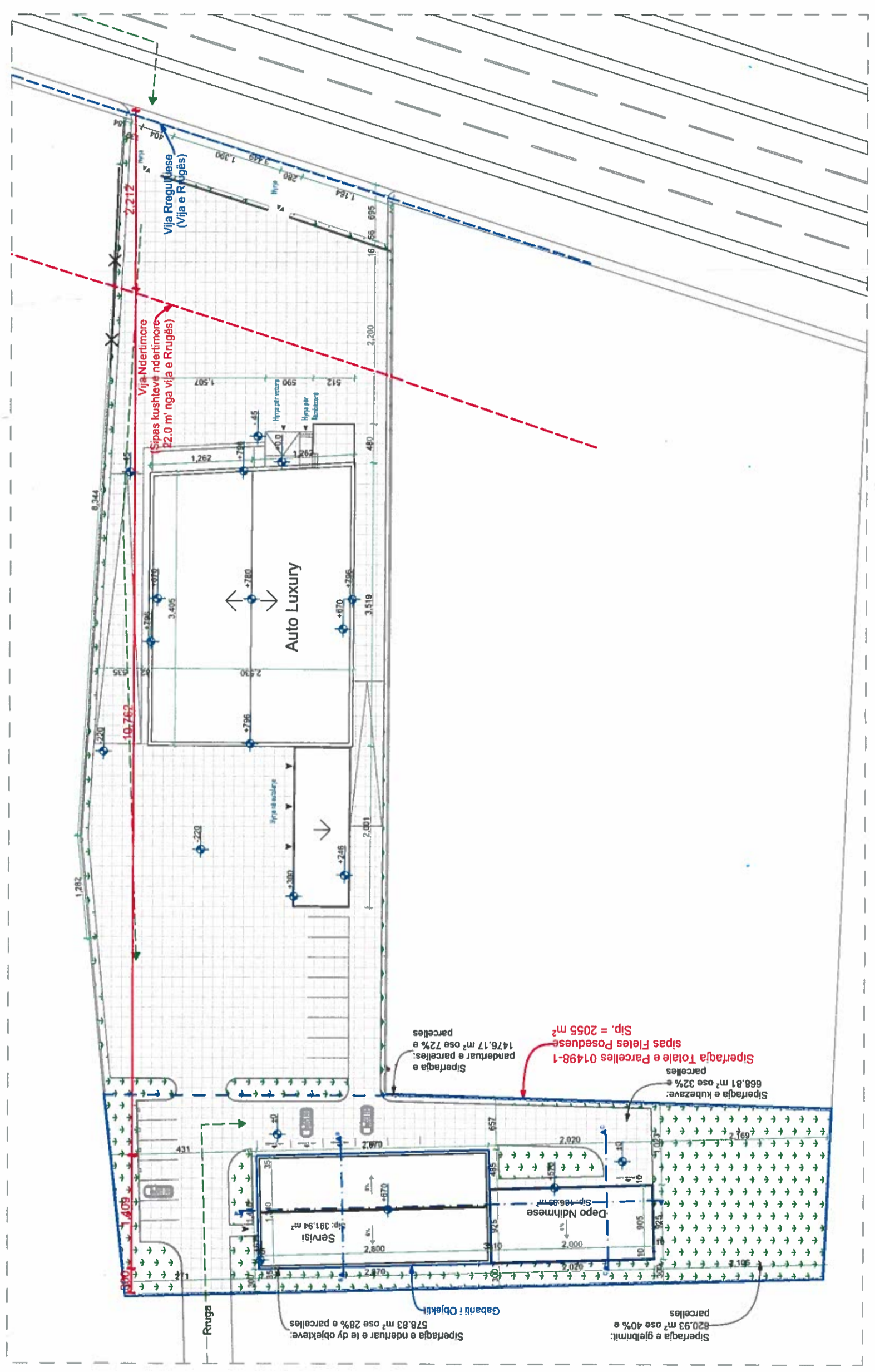
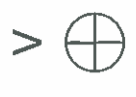
DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-76182/21 DT. 11.05.2021

Zyrtari,
Ardian Zymeri



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha - Prestreshi





Sipërfaqja e ndërtuar të dy objekteve: 578.83 m² ose 28% e parcelës
Gabariti i Objektivit

Sipërfaqja e gëlbërmit: 820.93 m² ose 40% e parcelës

Sipërfaqja e pandërtuar e parcelës: 1476.17 m² ose 72% e parcelës
Sipërfaqja Totale e Parcelës 01498-1
Sipas Fletës Poseduese
Sip. = 2055 m²

Sipërfaqja e kubezave: 668.81 m² ose 32% e parcelës

Servisi
Sip: 391.94 m²

Depo Ndihmese
Sip: 166.85 m²

Projekti është i projektuar dhe vizuar sipas normave ligjore të cilat janë në fuqi në Kosovë. Njëkohësisht duhet konsultuar edhe projektuesit për fazat tjera përfaqëse duke qenë se kjo është vetëm faza e projektit ideor të arkitekturës dhe fazat tjera nuk janë konsultuar. Autori është përgjegjës vetëm për projektin ideor të arkitekturës.

arbershala architects

Situacioni i Gjere
JLR. Workshop - Servisi/Punetoria per makina
Luxury Auto

M.Sc. Arch. Erta Berisha
Cand. M.Sc. Arch. Leonita Krasniqi
M.Sc. Arch. Arbër SHALA

© The project is a copyrighted property of arbershala architects. The project is provided by the copyright holder and may not be copied or reproduced without permission of the architect or his/her firm. It is prohibited to use the project for any other purpose without the written consent of the architect or his/her firm. The project is provided by the copyright holder and may not be copied or reproduced without permission of the architect or his/her firm.