



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 22, 44, 50 dhe 84 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 dhe nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës nr.110-391 dt. 25.02.2010, pikës 9 të nenit 13 të UA 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 05nr.350/03 –79065/21 dt.05.05.2021 të kërkuesve / subjekteve juridike, "Auto Trimi"sh.p.k. nga Prishtina me certifikate te ARBK 810851106 me përfaqësues Meriton Bajrami dhe "R & A Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 810132803 me përfaqësues Bujar Bajrami, me të cilën kërkesë kanë kërkuar nga kjo drejtori ndryshim-plotësimin e kushteve ndërtimore miratuar nga kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste me B+P+1 në kuadër të PZHK-së, konkretisht parcelave nr.1746-4, 1746-5 & 1746-7 ZK Çagllavicë, (*tani parcela kadastrale nr.1856-0 ZK Çagllavicë*), dhe lejimin e ndërtimit të etazhit të dytë –B+P+2, sipas projekt propozimit konceptual, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullte administrative duke vepruar sipas kërkesës së palës, me datë 11.05.2021, merr këtë:

VENDIM

NDRYSHIM-PLOTËSIMI I VENDIMIT TË KUSHTEVE NDËRTIMORE 05NR.350/02 – 204583/19 DT.14.05.2020

- I. **Miratohet** kërkesa 05nr.350/03 –79065/21 dt.05.05.2021 e kërkuesve / subjekteve juridike, "Auto Trimi"sh.p.k. nga Prishtina me certifikate ARBK 810851106 me përfaqësues Meriton Bajrami dhe "R & A Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 810132803 me përfaqësues Bujar Bajrami, për ndryshim-plotësimin e kushteve ndërtimore miratuar nga kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste me B+P+1 në kuadër të PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1746-4, 1746-5 & 1746-7 ZK Çagllavicë (*tani parcela kadastrale nr.1856-0 ZK Çagllavicë*) dhe lejimin e ndërtimit të etazhit të dytë –B+P+2, sipas projekt propozimit konceptual;
- II. **Ndryshim-plotësim** i Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020, të caktuara nga kjo drejtori, në emër të kërkuesit / subjektit juridik, "Auto Trimi"sh.p.k. nga Prishtina me certifikate ARBK 810851106 me përfaqësues Meriton Bajrami, dhe tani edhe subjektit tjetër juridik "R & A Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 810132803 me përfaqësues Bujar Bajrami, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste me B+P+1 në kuadër të PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1746-4, 1746-5 & 1746-7 ZK Çagllavicë (*pas bashkimit nr.1856-0 ZK Çagllavicë*) dhe lejimin e ndërtimit të etazhit të dytë sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane".
- *Shtimi i një etazhe – etazhit të dytë të ndërtesës me sipërfaqe prej $S=1,302.92m^2$, gjegjësit ndërtesa nga etazhitet B+P+1 dhe të bëhet B+P+2;*
 - *Në pjesën e pjerrinës për qasje në bodrum - garazhim, mbulimi i sajë me $S=61.33m^2$, e cila trajtohet si pjesë e bodrumit kurse pjesa e sipërme trajtohet si parter-plotë.*
- III. **Pjesë përbërëse e ndryshim-plotësimit** të vendimit të kushteve ndërtimore është Plani i situacionit -"zgjidha urbane" e kompleksit – ndërtesës afariste të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse;
- IV. **Ky vendimi** është pjesë përbërëse e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020, dhe i njëjti do të prodhojë efekt juridik nga dita e miratimit.

Ar sy e t i m

Kërkuesit / subjektet juridike, "Auto Trimi"sh.p.k. nga Prishtina me certifikate ARBK 810851106 me përfaqësues Meriton Bajrami dhe "R & A Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 810132803 me përfaqësues Bujar Bajrami, me kërkesën 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori, ndryshim-plotësimin e kushteve ndërtimore miratuar nga kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste me B+P+1, dhe lejimin e ndërtimit të etazhit të dytë B+P+2, sipas projekt propozimit konceptual në lokacionin e përkthyer në paragrafin I. dhe II. të këtij vendimi.

Me kërkesën 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020 për ndryshim-plotësimin e kushteve ndërtimore miratuara me Vendimin 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020 dhe si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si në vijim:

- Fotokopja e dëshmisë mbi pronësinë e parcelës kadastrale nr.1856-0 ZK Çagllavicë, në emër të Auto Trimi"sh.p.k. & "R & A Construction"sh.p.k. nga Prishtina;
- Fotokopja e Vendim të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020, të lëshuara nga kjo drejtori;
- Situacioni i terrenit për parcelën nr.01856-0 ZK Çagllavicë, punuar nga :GEO-FA"sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.57;
- Projekt propozimi konceptual i ndryshim – plotësimit të kushteve ndërtimore, hartuar nga "Centimetri"sh.p.k. nga Mitrovica me certifikatë të biznesit 810177396, dhe projektues Ylli Shaqiri, arkitekt;

Drejtorja e Urbanizimit, pas pranimit të kërkesës së lartë cekur konsultimit të dosjes së lëndës paraprake të zhvilluar nga arkivi i drejtorisë, konkretisht dosja 05nr.350/02 – 204583/19 dt.21.08.2019 si dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Drejtorja e Urbanizimit bazuar në kërkesën 05nr.350/02 – 204583/19 dt.21.08.2019, të kërkuesit / subjektit juridik, "Auto Trimi"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikate të biznesit ARBK 810851106 me përfaqësues Meriton Bajrami, me Vendimin 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020, ka caktuar kushte për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesës afariste me etazhitet B+P+1 në kuadër të PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1746-4, 1746-5 & 1746-7 ZK Çagllavicë (pas bashkimit nr.1856-0 ZK Çagllavicë), bazuar në projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjdhjes urbane" të hartuar nga "Centimetri"sh.p.k. nga Mitrovica me certifikatë të biznesit 810177396, dhe projektues Ylli Shaqiri, arkitekt;

Kërkuesi –subjekti juridik, Auto Trimi"sh.p.k. nga Prishtina, pas fillimit të ndërtimit të ndërtesës, dhe në ndërkohë pas ndërrimit të titullarit të parcelës kadastrale nr.1856-0 ZK Çagllavicë, nga "Auto Trimi"sh.p.k.- Prishtinë në titullarët, "Auto Trimi"sh.p.k. nga Prishtina dhe "R & A Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me kërkesën 05nr.351/05 – 75397/21 dt.27.04.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori ndryshim-plotësimin e dokumentacionit ndërtimor/projekti kryesor miratuar me Vendim 05nr.351/02 – 175853/20 dt.05.02.2021, me të cilin është lejuar ndërtimi i ndërtesës afariste me etazhitet B+P+1 në kuadër të PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1856-0 ZK Çagllavicë, duke i parashtruar edhe kërkesat reale dhe nevojat e banorëve të Lagjja "Qershia" (me 165 shtëpi individuale të banimit) ndërtesë kjo në kuadër të këtij kompleksi, si dhe duke u bazuar në rrethinën e diametrit prej 50m', kanë kërkuar nga kjo drejtori lejimin e ndryshimit-plotësimit të projektit kryesor, gjegjësisht lejimin e shtimit / ndërtimit të një etazhet (etazhin e dytë), dhe nga ndërtesa B+P+1 të realizohet ndërtesa B+P+2, ku etazh dhe ndërtesë do ti plotësonte nevojat e banorëve të rrethinës dhe do të ishte në harmoni (sa i përket kotës së lartësisë) me ndërtesën afariste në pjesën jugore (Auto salloni "Alberti"), gjegjësisht me distancë ~50m' në mes dy ndërtesave, ose ~5m në mes komplekseve - parcelave;

Drejtorja e Urbanizimit, pas pranimit të kërkesës së lartë cekur, dokumentacionin e prezantuar dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën "Informim dhe plotësim kërkesë" 05nr.351/05 – 75397/21 dt.05.05.2021, ka informuar dhe kërkuar, ndër të tjerash nga kërkuesit:



...kjo drejtori ju informon se për vazhdimin e procedurës sipas kërkesë 05nr.351/05 – 75397/21 dt.27.04.2021, për ndryshim-plotësimin e dokumentacionit ndërtimor/projekti kryesor miratuar me Vendim 05nr.351/02 – 175853/20 dt.05.02.2021, mbi lejimin e ndërtimit të ndërtesës afariste me etazhitet B+P+1 në kuadër të PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1856-0 ZK Çagllavicë, dhe rindërtimit – shtimit të një etazhe në ndërtesë (në ndërtim e sipër), gjegjësisht shndërrimin në etazhitet B+P+2, duke u bazuar në dritën e diametrit të rrethinës prej 50m', duhet të aplikoni me dokumentacion përkatës për ndryshim-plotësim të vendimi të kushteve ndërtimore.

Kërkuesit e lartcekur pas pranimit të shkresës së lartë cekur, me shkresën 05nr.350/03-79065/21 dt.05.05.2021, ka aplikuar për ndryshim-plotësim të kushteve ndërtimore me dokumentacion përkatës. Drejtoria pas pranimit të kësaj kërkesë, konsultimi të dosjes së kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 204583/19 dt.21.08.2019, rregullativën ligjore në fuqi, konstatoi se projekt propozimi konceptual me Planin e situacionit-"zgjdhja urbane" e prezantuar nuk është në kundërshtim me rregullativën ligjore në fuqi, por i njëjti është i bazuar rrethinën e diametrit prej 50m', sikur që parashihet në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, andaj edhe vendosi që kërkesën ta miratoj, ndryshoj kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, dhe njëherë të lejoj ndërtimin – shtimin e një etazhe të ndërtesës në ndërtim e sipër me leje ndërtimi, dhe atë nga etazhitet B+P+1 në etzhitetin B+P+2, gjegjësisht shtimin e sipërfaqes ndërtimore të ndërtesës nga $S=4,926.87m^2$ në sipërfaqen prej $S=2,485.24(bodrum)+1,219.18(përdhesa) + 1,296.05(kati 1) + 1,302.92(kati 2)=6,303.39m^2$ (totali mbi dhe nen tokë).

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në kriteret e PZHK-së, konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i 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", si dhe diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, 57 & 140 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për ndryshim-plotësim të kushteve ndërtimore, 05nr.350/03 –79065/21 dt.05.05.2021 dhe kërkesën e kërkuesve / subjekteve juridike, "Auto Trimi"sh.p.k. nga Prishtina me certifikate ARBK 810851106 me përfaqësues Meriton Bajrami dhe subjekti juridik "R & A Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 810132803 me përfaqësues Bujar Bajrami, vendosi të miratoj ndryshim-plotësimin e kushteve ndërtimore miratuar nga kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 204583/19 dt.14.05.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste me B+P+1 në kuadër të PZHK-së, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1746-4, 1746-5 & 1746-7 ZK Çagllavicë (tani parcela kadastrale nr.1856-0 ZK Çagllavicë) dhe lejimin e ndërtimit të etazhit të dytë – B+P+2, sipas projekt propozimit konceptual.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjdhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse e ndryshuar-plotësuar.

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 vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së;

I dërgohet: Kërkuesit, kësaj Drejtorie, Qendrës për shërbim me qytetarë dhe vendoset në dosjen e lëndës, 05 nr.350/02–204583/19 dt.21.08.2019 & 05nr.350/03 – 79065/21 dt.05.05.2021;

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm – Sektorit për Planifikim dhe Sektorit për Mjedis.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05NR.350/02 – 204583/19 DT.11.05.2021

Zyrtari:
Ergyn Haidedini,

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi,



VËREJTJE:

Masat për prodhimin merren në vend. Dizajni duhet të adaptohet sipas gjendjes në terren. Çdo mospërfutjeje në dimensionet të raportohet te kontroluesi i projektit (shih tabellen, kontrolloj). Punët duhet të planifikohen në detaje dhe çdo punonjës duhet të pajset me të gjitha masat mbrojtëse për atë punë. Çdo grup punues duhet të bëjë vlerësimin e rrezeve të punës dhe konform rrezikut të jetë i përgatitur si psikologjikisht ashtu edhe fizikisht me të gjitha masat mbrojtëse.

Koment:



OBJEKT KOMERCIAL
B+P+2

Çagllavice, PRISHTINE

Investitori: AUTO TRIMI SH.P.K.

"RBA Construction" SH.P.K.

Prezentohet **Situacioni**

Sip. Shpates: 1219.18 m²
Sip. TOTAL parc: 4064 m²
29.9% raportit shpates/Sip. TOT

Faza Planifikuese

FAZA PLANIFIKUJESHE / PROJEKTI

Projektuar nga: Date: 27.04.2021

MSc. Arch. YLLI SHAQIRI

Kontrolluar nga: Date: 27.04.2021

Arch. Shualb GASHI

Koment - NGASTRA

Nr. Ngaztra

Nr. Zones Labastrale

Formati: **A3**

Perpleja: **1:500**



Sipërfaqet bruto të zhvilluara për etazha janë si vijojnë:

- **BODRUMI** S bruto = 2485.24 m²
- **PERDHESA** S bruto = 1219.18 m²
- **KATI I I-të** S bruto = 1296.05 m²
- **KATI I II-të** S bruto = 1302.92 m²

GJITHËSEJT: S bruto = 6303.39m²

-Sipërfaqja e kulmit të pashfrytëzuar S bruto = 1302.92 m²

SIP. E PARCELËS 4064 m²

Shfrytëzueshmëria e përdhësës (1219.18 m² * 100) / 4064 m² = 29.9 %

Shfrytëzueshmëria e bodrumit (2485.24 m² * 100) / 4064 m² = 61.15 %

