



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



0641

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 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 Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 351/02-11425/20 dt. 16.01.2020, të pronarit “Euro Fruti” shpk me nr. biznesi 80457731, si dhe me pronar Bejtush Gashi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës bujqësore me karakter të përkohshëm, në fshatin Mramor, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 17.08.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit “Euro Fruti” shpk me nr. biznesi 80457731, si dhe me pronar Bejtush Gashi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 351/02-11425/20 dt. 16.01.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin ndërtesës bujqësore me karakter të përkohshëm- depo frigoriferike, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal- PZhK, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4259-0 ZK. Mramor.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të “Plani Zhvillimor Komunal- PZhK”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është zonë ekzistuese urbane.

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. 4259-0 ZK. Mramor, me $S=2612m^2$, me pronar “Euro Fruti” shpk, “Arë e Klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4259-0 ZK. Mramor, ekziston një konstruksion montazhë i papërfunduar;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes parcelës kadastrale nr. 4438-0 ZK. Mramor, gjegjësisht rrugës ekzistuese;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa të banimit individual.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në kuadër të PZhK-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës me karakter të përkohshëm, 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 – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës bujqësore me karakter të përkohshëm- depo frigoriferike, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, është: - nr. 4259-0, me $S=2612m^2$;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës me karakter të përkohshëm, sipas projekt propozimit, të jetë për destinim bujqësor, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, etj.;
- Etazhiteti të jetë P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (IShP), për vendosjen e ndërtesës me karakter të përkohshëm në bazë- gabarit të përdhësës, sipas PZhK-së, është 0.3 (30%);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
- Bazuar në kriteret e PZhK-së, distanca minimale në mes objekteve individuale është 5- 10m, ndërsa me objektet ekonomike apo ndihmëse është 25- 30m. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, ËC, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit, të jetë max. $0.45m^2$;
- Qasja në parcelë të jetë nga parcela kadastrale nr. 4438-0 ZK. Mramor, e cila është rrugë ekzistuese, të paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të parcelës;
- Vendparkimet të sigurohen sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”. 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 efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar;
- 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 kyçe në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin- adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit 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. Me që parcela kadastrale 4259-0 ZK. Mramor, sipas certifikatës së pronësisë, figuron të jetë hipotekë, për pajisje me leje ndërtimi, të prezantohet pëlqimi nga bankat pengmarrëse, në bazë të cilave jipet pëlqimi për ndërtim në pronën e hipotekuar;

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, 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, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme për hartimin e Projektit Kryesor, për nevojat e realizimit të ndërtimit, i cili do të jetë konform Kodit të Ndërtimit dhe rregulloreve teknike në fuqi.

VIII. 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.

IX. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 4259-0 ZK. Mramor, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës- tokës

“Bujqësore”, me klasë të kualitetit “Arë e Klasës 4”, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore, gjegjësisht 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 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- ky Vendim, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (pronarit të parcelës).

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet- shputa e ndërtesës, sipas “Plani i situacionit- zgjidhja urbane”, dhe e njehta do të përfshijë pjesën e parcelës kadastrale 4259-0 ZK. Mramor, gjegjësisht sipërfaqen prej $S=782.80m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas pajisjes me pëlqim nga MBPZHR, si dhe pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

X. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve.

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat Mbrojtëse nga Zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe 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.

XII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

Pronari “Euro Fruti” shpk me nr. biznesi 80457731, si dhe me pronar Bejtush Gashi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 351/02–11425/20 dt. 16.01.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për ndërtimin ndërtesës bujqësore me karakter të përkohshëm- depo frigoriferike, me etazhitet P+0, 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: dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 4259-0 ZK. Mramor; kopje të dokumentit të identifikimit; Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bejtush Gashi nr. 300388/19 dt. 10.12.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; Foto të lokacionit; kopje të faturës nr. 971462 dt. 31.12.2019, të lëshuar nga Kompania Regjionale “Pastrimi” sh.a.; kopje të faturës nr. 25959754 të lëshuar nga Kompania Kosovare për Furnizim me Energji Elektrike sh.a.; Inçizimi gjeodezik i punuar nga gjeodeti me nr. licence 105; kopje e “ Grant Contract – External Actions of the European Union – 2019/413-679” e lidhur në mes Unionit European, e përfaqësuar nga Zyra e Unionit Euripian në Kosovë, dhe “EuroFruti” shpk; projekti ideor.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 351/02–11425/20 dt. 16.01.2020, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 26.02.2020. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri me datë 01.03.2020 dhe meqë ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Përmes kërkesës 05 nr. 351/02-11425/20/1 dt. 07.07.2020, pronari ka bërë plotësim ndryshim të zgjidhjes ideore për ndërtesën bujqësore me karakter të përkohshëm.

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”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZhK-së për atë hapësirë, si dhe është 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 këtij Vendimi.

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Situacioni".

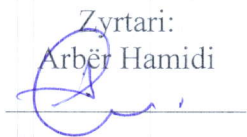
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj Drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo Drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror- MEA.

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuessit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 351/02-11425/20 DT. 17.08.2020

Zyrtari:
Arbër Hamidi



SITUACIONI I GJERË



 Data : Nr i protok:	PROJEKTI :	PROJEKTI KRYESOR	Faza :	ARKITEKTURA		
	OBJEKTI :	Objekti afarist (P+0)	Pjesa e projektit :	Situacioni i gjerë		
	INVESTITORI :	"Eurofruti" SHPK	Lokacioni :	Mramor , K. e Prishtinës		
	PROJEKTUESI :	Valon Latifi (bach i arch.)	Përpjesa :	1: 500	Formati i letërës:	
			Numri i fletës:	1	ISO-A3	