



	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština –Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p>  <p>01-1703</p>
---	---	---

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 dhe 45 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, nr.05-350/02–0189253/18 dt.02.08.2018, të kërkesit - pronarit “Al-Trade Center” sh.p.k. me seli në Glllogoc, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor dhe lejimin e ndërtimit të ndërtesës afariste në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në “Zona Industriale” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt.04.02.2019, merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore kërkesit - pronarit “Al-Trade Center” sh.p.k. me seli në Glllogoc, me nr. të biznesit 70816032, me përfaqësues/pronar Sokol Gashani nga Glllogoci, sipas kërkesës nr.05-350/02–0189253/18 dt.02.08.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste në Prishtinë, në kuadër të Plani Zhvillimor Urban në “Zona Industriale” në Prishtinë, me etazhitet P+0; konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.1536-2, 1536-3, 1536-4 dhe 1536-5 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, gjendet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani ka destinim “Zonë ekonomike”.

Për kriteret dhe parametrat urban të ndërtimit sipas PZHU-së, pronari është njoftuar përmes sistemit online “Informim nga Plani Zhvillimor Urban–PZHU” me referencë nr.1121 dt.24.10.2017, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave kadastrale nr.1536-2, 1536-3, 1536-4 dhe 1536-5 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe të planifikuar, është tokë private, me sipërfaqe të përgjithshme prej 7400m², (1840+1840+1840+1880), me pronar “Al-Trade Center” sh.p.k., dhe me destinim të tokës “arë e klasës së 2-të”.

- Parcela kadastrale me nr.1536-2, ka sipërfaqe totale prej **1840m²**, me pronar “Al-Trade Center” sh.p.k. nga Prishtina, me klasë të kualitetit ‘Arë e klasës 2’, kurse me këto kushte ndërtimore, trajtohet vetëm sipërfaqja prej **240m²** ;
- Parcela kadastrale me nr.1536-3, ka sipërfaqe totale prej **1840m²**, me pronar “Al-Trade Center” sh.p.k. nga Prishtina, me klasë të kualitetit ‘Arë e klasës 2’, kurse me këto kushte ndërtimore, trajtohet vetëm sipërfaqja prej **954m²** ;
- Parcela kadastrale me nr.1536-4, ka sipërfaqe totale prej **1840m²**, me pronar “Al-Trade Center” sh.p.k. nga Prishtina, me klasë të kualitetit ‘Arë e klasës 2’, kurse me këto kushte ndërtimore, trajtohet vetëm sipërfaqja prej **978m²** ;
- Parcela kadastrale me nr.1536-5, ka sipërfaqe totale prej **1880m²**, me pronar “Al-Trade Center” sh.p.k. nga Prishtina, me klasë të kualitetit ‘Arë e klasës 2’, kurse me këto kushte ndërtimore, trajtohet vetëm sipërfaqja prej **1000m²** ;

- Në parcelat kadastrale nr.1536-2, 1536-3 dhe 1536-4 ZK Prishtinë, është e ndërtuar një ndërtesë afariste me etazhitet P+0;
- Qasja në kompleks të parcelave kadastrale është përmes rrugës ekzistuese lokale të asfaltuar, e cila rrugë lidhet me rrugën nacionale, Prishtinë – Fushë Kosovë, me emërtimin rruga “Nëna Tereza”;
- Në diametër prej 50m’, ndërtesat ekzistuese janë: ndërtesa afariste, me etazhitet P+3, P+1, P+0, si dhe ndërtesa shumbanesore&afariste, me etazhitet P+7;
- Terreni është kryesisht i rrafshët.
- Me këtë Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore, trajtohet sipërfaqja e parcelave kadastrale të lartëcekura prej **3172m²**, të cilat para aplikimit për leje ndërtimi duhet të ndahen dhe pastaj të bashkohen në një parcelë të vetme, bazuar në manualin e ndarjes dhe bashkimit të prezentuar, të punuar nga kompania gjeodete “CADCOM” sh.p.k.-Agon Blakaj, me numër të licencës nr. 34;

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, bazuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, mbi bazën e diametrit prej 50m’ dhe projekt propozimin për realizimin / ndërtimin e ndërtesës afariste, si dhe hapësira tjera përcjellëse, janë:

- Organizimi, parcela ndërtimore, gabariti, pozita, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, rrugët ekzistuese dhe të planifikuara të kompleksit, kyçja e ndërtesës në komunikacion, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit - “zgjdhja urbane”, bashkëngjitur këtij Vendimi;
- Qasja – hyrje/dalja të bëhet nga rruga ekzistuese lokale, e asfaltuar, parcela kadastrale 1952-0 ZK Prishtinë, me pronarë P.SH “Rrugët”, me destinim aktual rrugë e asfaltuar;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet ndërtimi i ndërtesës afariste me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas projekt propozimit, si në vijim:
Sipërfaqja: **S=956m²** ;
Etazhiteti: **P + 0**;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë me destinim “Zonë ekonomike”, me sipërfaqe të dedikuara kryesisht për ndërmarrjet me funksione tregtare duke përfshirë edhe ndërmarrjet bujqësore. Sipas projekt propozimit destinimi është për ndërtesë afariste;
- Etazhiteti i ndërtesës sipas “Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU”, gjegjësisht sipas PZHU-së nuk përcaktohet, kurse sipas projekt propozimit është P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdheses ose suterrenit, lejohet max.=40% dhe kjo sipërfaqe është:
 $S = 3172 \times 0.4 = 1268.8 \text{ m}^2$; /sipas PZHU-së/
 $S = 956 \text{ m}^2$; /sipas projekt propozimit/
- Sipas projekt propozimit nuk parashihet ndërtimi i nëntokës;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore duhet të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (min.20%), brenda vijës rregulluese me gjelbërim të lartë dhe të ultë dhe kjo sipërfaqe është:
 $S = 3172 \times 0.2 = 634.4 \text{ m}^2$; /sipas PZHU-së/
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së nuk është i përcaktuar. Bazuar në projekt propozimin, koeficientin e shfrytëzimit të parcelës dhe etazhitetin e miratuar, ai do të jetë sipas pikës 3 të paragrafit IV. Kushtet ndërtimore;
- 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 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;
- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës dhe distanca në mes të ndërtesave duhet të jetë sipas Planit Zhvillimor Urban, gjegjësisht distanca minimale nga kufiri i parcelës është $0.5 \div 0.75 \times H$, ku H është lartësia maksimale e ndërtesës, në rastin konkret ndërtesa ndërtohet duke ndarë parcelat ekzistuese të pronarit të njëjtë “AL Trade Center”, me distancë ~1,0m, nga ana juglindore e parcelave të lartëcekura, duhet të respektohet distanca e lejuar e lartëcekur, kurse nga ana jugperëndimore përcaktohet me vijën ndërtimore nga rruga ekzistuese e cila shërben edhe për qasje në këtë kompleks;

- Në kuadër të parcelës të planifikohen edhe rrugë qarkulluese - perimetrike, për qasje të zjarrfikësve si dhe shtigje, sipërfaqe të pllakëzuara dhe vendparkime të mjaftueshme duke llogaritur katër (4) vendparkime/100m² të hapsirës afariste të ndërtesës;
- Në kuadër të parcelës, të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, si dhe ti përshtatet ambientit për rreth dhe në harmoni me karakterin e ndërtesës;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kushtuar kujdes të veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

V. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.1536-2, 1536-3, 1536-4 dhe 1536-5 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas propozimit/manualit për ndarje nga kompania gjeodete “CADCOM” sh.p.k.-Agon Blakaj, me numër të licencës nr. 34.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes punuar nga kompania gjeodete “CADCOM” sh.p.k. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit & investitorit, duke u bazuar në manualin e ndarjes punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e që janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.1536-2, 1536-3, 1536-4 dhe 1536-5 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore pas përfundimit të ndarjes sipas pikës V të këtij Vendimi, bazuar në manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, do të bëhet në një parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura, sipas manualit të bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin e këtyre ndryshimeve, në operatin kadastral.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në manualin e bashkimit të parcelave punuar nga kompania gjeodete “CADCOM” sh.p.k.-Agon Blakaj, me numër të licencës nr. 34, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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 kycje 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).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VIII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor/projekti kryesor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, Rregulloren MMPH Nr.03/2016, për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashëpronësi si dhe për hapësirat në funksion të tyre, projekt propozimin e prezantuar, UA MMPH nr.08/2017 për normat minimale teknike të planifikimit hapësinor dhe 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 ndërtesën e planifikuar, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

- Situacionin - Plani i 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 ndërtesës, në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës të projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për objektin e projektuar, 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-oborrit, me rrugë, shtigje, mobilierin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro - energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin elektro - energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo stacionit;
- 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 "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", 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;

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 dhënie 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 kushteve 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 kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1536-2, 1536-3, 1536-4 dhe 1536-5 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuara 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, për parcelën ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 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, prej S=3172m². 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. 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:

1. Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
2. Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
3. Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m¹, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
4. 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 përdhësë, me kuota relative dhe absolute;
5. Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
6. Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

XII. 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:

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

XIII. Kushtet ndërtimore do të jenë të vlefshme për 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Pronari “Al-Trade Center” sh.p.k. me seli në Glllogoc, me nr. të biznesit 70816032, me përfaqësues/pronar Sokol Gashani nga Glllogoci, me kërkesën nr.05-350/02–0189253/18 dt.02.08.2018, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor- projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste në Prishtinë, në kuadër të Plani Zhvillimor Urban, në “Zona Industriale” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.1536-2, 1536-3, 1536-4 dhe 1536-5 ZK Prishtinë.

Bashkangjitur me kërkesë, kërkuesi ka prezantuar edhe këtë dokumentacion:

- Provën mbi të drejtën pronëso-ro-juridike të parcelave kadastrale – kopjen e planit për parcelën dhe certifikatat e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr.1536-2, 1536-3, 1536-4 dhe 1536-5 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës;
- “Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU”, me referencë nr.1121 dt.24.10.2017, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Autorizimin e dhënë nga “Al-Trade Center” sh.p.k. me seli në Glllogoc, për Leonit Gecaj i lindur në Gjakovë, të vërtetuar te noteri Faik Sh. Collaku në Fushë Kosovë, me LRP.nr.1589/2018 dt.31.07.2018;
- Dokumentacionin e biznesit “Al – Trade Center” sh.p.k., me nr.70816032;
- Deklaratë e dhënë nga “Al Trade Center” sh.p.k., me tetor, 2018;

- Fotokopje të letërnjohtimit të pronarit;
- Incizimin gjeodezik të gjendjes ekzistuese të lokacionit, punuar nga kompania gjeodete “CADCOM” sh.p.k.-Agon Blakaj, me numër të licencës nr. 34, me kopje të letërnjohtimit të gjeodetit;
- Manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale, të punuar nga kompania gjeodete “CADCOM” sh.p.k.-Agon Blkaj, me numër të licencës nr. 34;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Sokol Nasuf Gashani me nr. 186801/18 dt. 31.07.2018;
- Deklaratën lidhur me muret e ndërtesës ekzistuese në objektin e planifikuar-aneksin, në aspektin e mbrojtjes nga zjarri, punuar nga studioja projektuese “Eko- Project” sh.p.k. me nr. të biznesit 71128679, me seli në Prishtinë;
- Projekt propozimi i kompleksit me “zgjidhja urbane” dhe projekt ideor, hartuar nga “Al-Trade” sh.p.k. me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 80013965;
- Fotot e lokacionit;

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurë të shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02–0189253/18 dt. 02.08.2018, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të planeve urbane për hapësirën ku gjendet lokacioni, si dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, dokumentacionit të prezantuar me prova tjera të bashkangjitura, konsultimin e arkivit të Drejtorisë për dosjet e lëndëve të trajtuara të rrethinës dhe konsultimin e PZHU-së, konstatoi se:

- Parcelat kadastrale nr.1536-2, 1536-3, 1536-4 dhe 1536-5 ZK Prishtinë, shtrihen në kuadër të PZHU-së dhe për këtë hapësirë Komuna e Prishtinës ende nuk ka hartuar plan rregullues urban, andaj edhe kushtet ndërtimore janë përcaktuar sipas PZHU-së dhe nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012 mbi bazën e diametrit prej 50m’, si dhe propozimin e kërkuarit;
- Bazuar në pikën 1.2 dhe 1.2.2, të nenit 13, të “Udhëzimit Administrativ UA Nr. 06/2017 dt.23.05.2017për “Përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore””, kjo drejtori me datë 17.01.2019 ka vendosë “Njoftim Publik” për lënien e projekt propozimit për kushte ndërtimore në dispozicion për publikun, për dhënien e komenteve, përmes postës elektronike, lidhur me pretendimet e kërkuarit, ku ky njoftim ka vazhduar të qëndrojë deri më 31.01.2019, ku gjatë kësaj periudhe nuk ka pasur komente të dërguara në e-mail adresën e vendosur në njohtimin publik;
- Në pjesën perëndimore të parcelave kadastrale nr.1536-2, 1536-3, 1536-4 dhe 1536-5 ZK Prishtinë, shtrihet rruga ekzistuese e asfaltuar, në pronësi P.SH. “Rrugët”, e cila rrugë do të shërben për qasje në kompleks;
- Parcelimi i parcelës kadastrale nr. 1536-5 ZK Prishtinë me vijë rregulluese do të realizohet pas hartimit të hartës zonale apo planit rregullues të hollësishëm, i cili plan do të përcaktonte saktë trasenë – profilin e rrugës së planifikuar;

Drejtorja e Urbanizmit, gjatë procedurës së shqyrtimit të lëndës, ka kërkuar edhe dy herë plotësim të lëndës, me shkresën “Informim-plotësim dokumentacioni” 05nr.350/02-0189253/18 dt.02.08.2018, e cila është pranuar nga i autorizuari me dt.21.09.2018, dhe është bërë plotësimi me nr.05-350/02-0189253/18/1 dt.18.10.2018 si dhe me shkresën “Informim-plotësim dokumentacioni” 05nr.350/02-0189253/18 dt.14.11.2018, e cila është pranuar nga i autorizuari me dt.29.11.2018, si dhe është bërë plotësimi me nr.05-350/02-0189253/18/2 dt.12.12.2018.

Drejtorja e Urbanizmit, gjatë procedurës së shqyrtimit të lëndës ka marrë edhe pëlqimin nga fazisti për komunikacionin i kësaj Drejtorie, ku ceket se, *“pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të ndërtesës afariste P+0, të “Al Trade Centër” sh.p.k., nga Prishtina, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05 nr. 350/02-0189253/18 dt.02.08.2018, situacioni i zgjidhjes urbane i paraparë për kyçje të automjeteve në rrugën lokale ekzistuese mund të pranohet si i tillë, marrë parasysh shmangien nga udhëkryqi me rrugën nacionale N9 dhe kategorinë e rrugës lokale”*.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar, ku ndër të tjera konstatohet: pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të ndërtesës afariste P+0, të “Al Trade Center” shpk, nga Prishtina, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-0189253/18 dt.02.08.2018, situacioni i zgjidhjes urbane i paraparë për kyçje të

automjeteve në rrugën lokale ekzistuese mund të pranohet si i tillë, marrë parasysh shmangien nga udhëkryqi me rrugën nacionale N9 dhe kategorinë e rrugës lokale.

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, plotësimeve të dokumentacionit të lëndës, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren dhe konsultimit të planeve urbane për hapsirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative konstatoi 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 situacionit – “zgjidhja urbane”, manuali për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale të punuar nga kompania gjeodete “CADCOM” sh.p.k.-Agon Blakaj, me numër të licencës nr. 34.

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 – MMPH-ja.

Ky Vendim u përpilua në 7(shtatë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit/ve, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 0189253/18, DT.04.02.2019**

Punoi,
Sazan Raskova

U.D.Udhëheqëse e Sektorit
Lindita Beqiri



