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

01-1611

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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-00180889/18 dt. 24.07.2018, të pronarëve, Xhezide Aliu, Sehadete Alija dhe Faton Mehmeti, si dhe investitorit “Koral Invest” Sh.P.K. me seli në Prishtinë, me përfaqësues Kushtrim dhe Berat Isufi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut urban “F8”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 02.10.2018, merr këtë:

**V E N D I M**  
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** pronarëve, Xhezide Aliu, Sehadete Alija dhe Faton Mehmeti, dhe investitorit “Koral Invest” Sh.P.K. me seli në Prishtinë, me përfaqësues Kushtrim dhe Berat Isufi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-00180889/18 dt. 24.07.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, “Ndërtesa KF8” me etazhitet B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban “F8”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 367–1, 368–1, 368–14 dhe 368–15, ZK Çagllavicë.

**II. Lokacioni** i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

Planit Rregullues Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, miratuar me Vendimin të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Ndërtim i lartë".

Pronarët dhe investitori me "Informim nga Plani Rregullues Urban Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” dhe PZHU-së, me referencë nr.1765 dt.06.07.2018 (sistemi online), lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, janë informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit - parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

Parcelat kadastrale të përfshira në ndërtim me investitor “Koral Invest” Sh.P.K. :

- nr. 367–1, me S=3676m<sup>2</sup>, me pronar Xhezide Aliu, “Arë e klasit 3”;
  - nr. 368–1, me S=177m<sup>2</sup>, me pronar Faton Mehmeti, “rrugë”;
  - nr. 368–14, me S=931m<sup>2</sup>, me pronar Sehadete Alija, “Arë e klasit 5”;
  - nr. 368–15, me S=514m<sup>2</sup>, me pronar Faton Mehmeti, “Arë e klasit 5”;
- Sipërfaqja totale 5298 m<sup>2</sup> ndërsa sipërfaqja totale për ndërtim 3917m<sup>2</sup>

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;



- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa si në vijim:
  - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 368–1 ZK Çagllavicë, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;
  - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 368–15 ZK Çagllavicë, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;
  - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 367–1 ZK Çagllavicë, ekziston 2 ndërtesa (shtëpi) me etazhitet B+P+1 dhe një garazhë P+0 ;
  - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 368–14 ZK Çagllavicë, ekziston 2 ndërtesa (shtëpi) me etazhitet B+P+1;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi veri kah jugu, me disnivel ~5m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është në rrugën e planifikuar nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perendim”;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në bllokun urban “F8” dhe pjesërisht në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perendim”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa individuale banimore, etj.;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e kompleksit me ndërtesën shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa KF8” me etazhitet B+S+P+8, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr. 367–1, me  $S=1905m^2$ ;
  - nr. 368–1, me  $S=108m^2$ ;
  - nr. 368–14, me  $S=897m^2$ ;
  - nr. 368–15, me  $S=359m^2$ .

**Sipërfaqe totale  $S=3269m^2$ ;**

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
  - nr. 367–1, me  $S=458m^2$ ;
  - nr. 368–1, me  $S=1m^2$ ;
  - nr. 368–14, me  $S=34m^2$ ;
  - nr. 368–15, me  $S=155m^2$ .

**Sipërfaqe totale  $S=648m^2$ ;**

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet që mbetën të trajtohen, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste në bllokun tjetër, konkretisht parcelat kadastrale të që mbeteën të trajtohen në bllokun tjetër, janë:
  - nr. 367–1, me  $S=1313m^2$ ;
  - nr. 368–1, me  $S=68m^2$ ;

**Sipërfaqe totale  $S=1381m^2$ ;**

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:



Ndërtesa "KF8" – investitor "Koral Invest" Sh.P.K., ka sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore:  $S=10,564.00 \text{ m}^2$  / ku prej tyre  $7,834.00 \text{ m}^2$  janë mbi tokë dhe  $2,730.00 \text{ m}^2$  nën tokë/ Etazhitet: B+S+P+8,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është max.P+7, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+S+P+8;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim", për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese, është max.40%, ndërsa sipas PZHU-së është 40%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

**Parcela ndërtimore - Blloku "F8"**

$S = 3,269 \times 0.4 = 1,307.00 \text{ m}^2$ ; / lejuar sipas planit rregullues

$S = 1,200.00 \text{ m}^2$ ; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim", për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

**Parcela ndërtimore - Blloku "F8"**

$S = 3,269.00 \times 0.6 = 1,961.40 \text{ m}^2$ ; / lejuar sipas planit rregullues

$S = 1,466.00 \text{ m}^2$ ; /sipas projekt propozimit/

Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) është max. 20%, sipas planit rregullues, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

**Parcela ndërtimore - Blloku "F8"**

$S = 3,269.00 \times 0.2 = 653.80 \text{ m}^2$ ; / lejuar sipas planit rregullues

$S = 654.00 \text{ m}^2$ ; / sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim", është 2.0, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban është 1.8-3.0. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese–parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

**Parcela ndërtimore - Blloku "F8"**

$S = 3,269.00 \times 2.0 = 6,538.00 \text{ m}^2$ ; / lejuar sipas planit rregullues/PZHU-së/

$S = 7,834.00 \text{ m}^2$ ; / mbi tokë - sipas projekt propozimit /

- Me aplikimin e Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë parcelës ndërtimore-vijës rregulluese të Blloku urban "F8",  $S=648.00 \text{ m}^2$ , do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej  $S=648.00 \times 2.0 = 1,296.00 \text{ m}^2$ . Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për Blloku urban "F8", do të jetë  $S = 6,538.00 + 1,296.00 = 7,834.00 \text{ m}^2$ ;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, parcelat kadastrale shtrihen në zonën e paraparë për ndërtim të lartë me destinim "miks". Kjo mundëson ndërtimin e objektit me distanca në mes të objekteve ( banimi kolektiv dhe ndërtesat afariste ) të jetë 1.0H, mes objektit dhe ngastrës fqinjë 0.5H dhe min 7m' pa ndriçim primar.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit duhet të jenë 1.2m', ndërsa për objektet me terren të pjerrët me kënde i cili e përcjellë këndin e rrugës e të cilat në



përdhese kanë destinim veprimtari afariste kuota mund të jetë më lartë se kuota e trotuarit më së tepërmi 0.20m<sup>2</sup>;

- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- Rugët e planifikuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, do të shërbejnë si rrugë edhe për zgjidhjet urbane fqinje brenda të të njëjtit bllok urbanistik të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perendim”. Para aplikimit për leje ndërtimi, duhet ti drejtoheni kësaj drejtorie me kërkesë të veçantë për parcelimin e parcelës kadastrale duke ndarë pjesën e rrugës si dhe ndërrimin e pronësisë nga ajo private në pronë komunale;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit min.1.0 vendparkim sipas Rregullores MMPH nr.03/2016, ndërsa sipas kriterëve të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perendim”, për një banesë min.1.0 vendparkim dhe për 30m<sup>2</sup> afarizëm min.1.0 vendparkim. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

**V. Kompensimi** / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale, nr. 367–1/ me S=458m<sup>2</sup>, nr. 368–1 / me S=1m<sup>2</sup>, nr. 368–14/ me S=34m<sup>2</sup>, nr. 368–15/ S=155m<sup>2</sup> me sipërfaqe totale prej S=648.0m<sup>2</sup>, të përfshira në rrugët dhe gjelbrim të planifikuara, do të mundësohet me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, andaj pronarët/investitori, për sipërfaqet e lartcekura do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore S=648.00 x 2.0 = 1,296.00m<sup>2</sup>. Pasi që parcela kadastrale nr. 368-1 ZK Çagllavicë me destinim është rrugë ekzistuese, kjo parcelë do të kompensohet në ndërtim dhe sipërfaqe e përcaktuar në manualin gjeodezik e i cili i bashkëngjitet këtij Vendimi, do të shndërrohet në pronësi të KK Prishtinës.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit/shpronësimi me koeficient ndërtimi, të pronës private, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale, dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit 4 të pikës VI, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VI. Ndarja** / parcelimi, i parcelave kadastrale nr. 367–1/me S=458m<sup>2</sup>, nr. 368–1 / S=1m<sup>2</sup>/, nr. 368–14/ S=34m<sup>2</sup>, nr. 368–15/ S=155m<sup>2</sup>; do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Blloku urban “F8” të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Pasi që parcela kadastrale nr. 368-1 ZK Çagllavicë me destinim është rrugë ekzistuese, kjo parcelë do të ndahet dhe kompensohet në ndërtim dhe sipërfaqe e përcaktuar në manualin gjeodezik e i cili i bashkëngjitet këtij Vendimi, dhe pjesa e parcelës së ndarë do të shndërrohet në pronësi të KK Prishtinës.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.



Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VII. Bashkimi** i pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 367-1, 368-14 dhe 368-15, ZK Çagllavicë (me investitor "Koral Invest" Sh.P.K.), sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Pasi që parcela kadastrale nr. 368-1 ZK Çagllavicë me destinim është rrugë ekzistuese, kjo parcelë do të ndahet dhe kompensohet në ndërtim dhe sipërfaqe e përcaktuar në manualin gjeodezik e i cili i bashkëngjitet këtij Vendimi, do të shndërrohet në pronësi të KK Prishtinës. Kjo parcel nuk do të bashkohet me parcelat kadastrale nr. nr. 367-1, 368-14 dhe 368-15, ZK Çagllavicë.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave nr. 367-1, 368-14 dhe 368-15, ZK Çagllavicë, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve. Procedura e bashkimit të do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "*Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi*", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;



- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e 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 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

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

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

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

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;



- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

**XII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 367-1, 368-14 dhe 368-15, ZK Çagllavicë (me investitor “Koral Invest” Sh.P.K.) në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara si kulturë “arë e klasit 3 dhe 5”, dhe pasi që, 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 paisje 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 Urbanizimit (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. 367-1, 368-14 dhe 368-15, ZK Çagllavicë (me investitor “Koral Invest” Sh.P.K.), në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 3 dhe 5”, 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 tokave bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese, prej S=3,296.00 m<sup>2</sup>. 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.

**XIII. 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 të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**XIV. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës,** do të realizohet sipas “Rregullore 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 kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

**XV. 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

Pronarët, Xhezide Aliu, Shadete Alija dhe Faton Mehmeti, dhe investitorit “Koral Invest” Sh.P.K. me seli në Prishtinë, me përfaqësues Berat Isufi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-0180889/18 dt. 24.07.2018, kanë kërkuar nga kjo Drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, Ndërtesa KF8” me etazhitet B+S+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronarët dhe investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: nr. 367–1, 368–1, 368–14 dhe 368–15, ZK Çagllavicë;
- Fotokopjen e certifikatës së biznesit të kompanisë “Koral Invest” l.l.c. me numër të biznesit 810125846, me seli në Prishtinë, me përfaqësues Kushtrim dhe Berat Isufi nga Prishtina;
- Projektin konceptual-projekti ideor dhe Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit, me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, të hartuar nga N.P. “Premium – ENG” nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70513234;
- Incizimin gjeodezik të parcelave kadastrale dhe gjendjes faktike të lokacionit të punuar nga gjeodeti i licencuar “Geo-Group” sh.p.k., me numër të licencës 52, dhe datë të skadimit 12.07.2019;
- Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes “Koral Invest” l.l.c. me seli në Prishtinë dhe Shadete Alija, Naser Alija, Xhezide Aliu, Faton Mehmeti dhe Leonora Beka nga Prishtina, në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelave kadastrale nr. 367-1, 368-15, ZK Çagllavicë, të vërtetuar e noteri Faton R. Muslija. në Prishtinë, me Numrin Rendor LRP.Nr. 1958/2018 dt. 22.05.2018;
- Aneks i kontratës mbi ndërtimin e përbashkët me numër LRP.Nr. 1958/2018 dhe ref.nr. 843/2018, të lidhur në mes “Koral Invest” l.l.c. nga Prishtina dhe Shadete Alija, Naser Alija, Xhezide Aliu, Faton Mehmeti, Leonora Beka, në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelave kadastrale nr. 368-14, 368-15 dhe 368-1 ZK Çagllavicë;
- Fotot e lokacionit.
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore të pronarëve të parcelave dhe investitorë;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të pronarëve, autorizuesit dhe investitorit;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-0055509/18 dt. 07.03.2018, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planin Rregullues ”Mati 1”), rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual - projektit ideor, me planin e situacionit - “zgjidhja urbane”, ka konstatuar se:

Kërkuesit Xhezide Aliu, Shadete Alija dhe Faton Mehmeti, si dhe investitorit “Koral Invest” Sh.P.K. me seli në Prishtinë, me përfaqësues Kushtrim dhe Berat Isufi nga Prishtina, me kërkesën, 05



nr. 350/02-0180889/18 dt. 24.07.2018, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, "Ndërtesa KF8" me etazhitet B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "F8", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 367-1, 368-1, 368-14 dhe 368-15, ZK Çagllavicë.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-0187250/18 dt. 31.07.2018, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se projekti konceptual i prezentuar/dokumentacioni i dorëzuar, është në harmoni me UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, kriteret e Planit Rregullues në fuqi, andaj, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, të MMPH-së, ka vendosur njoftimin me datë 23.08.2018. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - "zgjidhja urbane", i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e planit rregullues "Prishtina e Re - Perëndimi" për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali gjeodezik për ndarje/bashkim/apo ndarje dhe bashkim.

**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.

**I dërgohet:** Kërkesit/ve/Investitorit, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-0180889/18 DT. 02.10.2018**

Zyrtari,  
Zejnulla Rexhepi

U.D. Udhëheqëse e sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi





