



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Prishtina – Municipality of Prishtina

01-2099

Në bazë të dispozitave të nenit 21 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 21 të Ligjit të Planifikimit Hapësinor nr.04/L-174 të dt.23.08.2013, nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), 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, nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II- të, të ndërtimeve, duke vendosur sipas kërkesës me 05nr.350/02-0232206/18 dt.24.09.2018, të pronarëve **Ferat, Latif, Salih, Visar Zariqi dhe Izet Berisha nga Prishtina, me investitor NNP ‘Standard’ sh.p.k., me adresë në lagjen “Dardania”, SU1/3A**, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave, në kuadër të bllokut urban “B3.2”, të tërësisë hapsinore “Qendra”, të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues “Arbëria 3”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt.20.12.2018, merr këtë:

VENDIM

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

- I. I CAKTOHEN kushtet ndërtimore** pronarëve **Ferat, Latif, Salih, Visar Zariqi, Izet Berisha nga Prishtina, me investitor NNP ‘Standard’ sh.p.k., me adresë në lagjen “Dardania”, SU1/3A**, në Prishtinë me nr. të biznesit 80100540, përfaqësuar nga Vehbi Zariqi, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave, në kuadër të bllokut urban “B3.2”, ndërtesës shumëbanesore me afarizëm “B” me etazhitet 2B+S+P+5 dhe sip. mbi tokë 2704.25m², dhe ndërtesës afariste “C” me etazhitet 2B+S+P+5 dhe sip. mbi tokë 2520.25m², në tërësinë hapsinore “Qendra”, të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues “Arbëria 3”, në parcelat kadastrale nr.7178-1, 7178-2, 7178-3, 7178-4, 7178-6 dhe në pjesë të parcelës kadastrale 7178-13 ZK Prishtinë.
- II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjendet në kuadër të bllokut urban “B3.2”, të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues “Arbëria 3”, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01-35-94056 dt. 04.05.2015, ku sipas këtij Plani, kjo zonë është e paraparë zonë e banimit të lartë. Lidhur me këtë dhe parametrat e ndërtimit nga ky Plan, kërkuesi është informuar me “Informimin nga Plani Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi “Arbëria 3” me referencë 636, dt.20.06.2017, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.
- III. Gjendja ekzistuese:**
 - Parcela kadastrale me nr.7178-1, ka sipërfaqe totale prej 400m², me pronar Ferat Zariqi nga Prishtina, me klasë të kualitetit ‘Arë e klasës 3’;
 - Parcela kadastrale me nr.7178-2, ka sipërfaqe totale prej 400m², me pronar Visar Zariqi nga Prishtina, me klasë të kualitetit ‘Arë e klasës 3’, parcelë e hipotekuar;
 - Parcela kadastrale me nr.7178-3, ka sipërfaqe totale prej 400m², me pronar Salih Zariqi nga Prishtina, me klasë të kualitetit ‘Arë e klasës 3’, parcelë e hipotekuar;
 - Parcela kadastrale me nr.7178-13, ka sipërfaqe totale prej 1371m², me pronar Salih Zariqi nga Prishtina, me klasë të kualitetit ‘Arë e klasës 3’, parcelë e hipotekuar, kurse me këto kushte ndërtimore, trajtohet vetëm sipërfaqja prej 535m²;

- Parcela kadastrale me nr.7178-4, ka sipërfaqe totale prej **400m²**, me pronar Latif Zariqi nga Prishtina, me klasë të kualitetit 'Arë e klasës 3';
- Parcela kadastrale me nr.7178-6, ka sipërfaqe totale prej 550m², me pronar Izet Berisha nga Prishtina, me klasë të kualitetit 'Arë e klasës 3', kurse me këto kushte ndërtimore, trajtohet vetëm sipërfaqja prej **359m²**;
- E drejta pronësoro-juridike e parcelave kadastrale është private, kryesisht tokë e pandërtuar urbane me një ndërtesë të përkohshme, me etazhitet P+0 përgjatë rrugës "Ahmet Krasniqi", me infrastrukturë;
- Tereni ka pjerrtësi, në drejtimin veri-jug, me disnivel prej ~5.0m, (sipas inqizimit gjeodezik);
- Parcelat kadastrale kanë qasje direkte në rrugën ekzistuese dhe rrugët e planifikuara, në anën juglindore të këtyre parcelave është rruga ekzistuese "Ahmet Krasniqi", kurse në anën veriperëndimore është planifikuar rrugë publike, sipas Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3", e cila është planifikuar të mbi parcelat private.
- Me këtë projekt konceptual- "zgjidhje urbane", trajtohet sipërfaqja prej 2494m², kurse nga sipërfaqja totale e parcelës kadastrale nr.7178-13 ZK Prishtinë, sipërfaqja e saj prej 836m², e cila është planifikuar për interes publik –Qendra e mjekësisë familjare, si -21 dhe nga sipërfaqja totale e parcelës kadastrale nr.7178-6 ZK Prishtinë, sipërfaqja e saj prej 191m², e cila është planifikuar për interes publik –rrugë publike, nuk mund të shpronësohen në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008 dhe mbetet të shpronësohen në forma tjera të parapara me ligje përkatëse, nga ana e Komunës së Prishtinës.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban B3.2", të planifikuar si zonë për banim të lartë, të tërësisë hapësinore "Qendra", të Planit Rregullues "Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, përcaktohen sipas konsultimit dhe analizimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja dhe kufijtë e kompleksit, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, shtigjet dhe vendparkimet, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.7178-1, 7178-2, 7178-3, 7178-4, 7178-6 dhe në pjesë të parcelës kadastrale 7178-13 ZK Prishtinë, të cilat shtrihen në bllokun urban "B3.2", të tërësisë hapësinore "Qendra", sipas planit të riparcelimit të Planit Rregullues "Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", planifikohet të realizohen ndërtesa shumbanesore me afarizëm, ndërtesa "B" me etazhitet 2B+S+P+5 dhe ndërtesa afariste "C" me etazhitet 2B+S+P+5, e cila sipas projekt- propozimit ka kulm të gjelbër;
- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave bazuar në kriteret e planit është 'zonë e banimit të lartë';
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale, (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës, është max.30% dhe kjo sipërfaqe është:
 - $S=2075m^2 \times 0.3 = 622.5m^2$,/ sipas planit rregullues /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60% dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 - $S=2075m^2 \times 0.6 = 1245m^2$,/ sipas planit rregullues & vendimit /
 $S= 1237m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë, të ultë dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqet gjelbëruese sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
 - $S=2075m^2 \times 0.4 = 830m^2$,/ sipas planit rregullues /
- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHN) për Bllokun urban "B3.2", është 2.1, andaj bazuar në parametrat e planit rregullues, koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, kjo sipërfaqe është:
 - $S=2075m^2 \times 2.1 = 4357.5m^2$,/ lejuara sipas planit rregullues brenda v.rr /

- Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore të shtohet max.20%, dhe bazuar në sipërfaqen e parcelave ndërtimore jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe do të jetë:
 - $S=415m^2 \times 2.1 = 871.5m^2$,/ lejuara sipas Vendimit / sipërfaqja totale ndërtimore mbitokë e lejuar, do të jetë:
 $S=4357.5+ 871.5= 5229.0m^2$;
 $S= 5224.5m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore është mbi nivelin e tokës - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale në mes të dy ndërtesave (shumëbanesore apo afariste) duhet të jetë min.1H, kurse e ndërtesave me kufirin e parcelës fqinje: 0.75H ku ka hapje për kthina primare, 0.25H ku ka hapje të kthinave sekondare dhe 0-0.25H ne marrëveshje me fqin, kurse bodrumi mund të vendoset nga fqiu (kufiri i parcelës) në distancë prej 1.5m ose 0m me marrëveshje.
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “B3.2” është P+6, ku ky etazhitet mund të ndryshohet - rritet nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin - kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;
- Ngritja e nivelit të përdhësës të ndërtesave nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesave, lejohet të jetë max.1.2m, ndërsa, për ndërtesa që në përdhësë kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhësës mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.3m;
- Ballkonet mund të kalojnë vijën ndërtimore max. 1.2m. Konzollat më të mëdha se 1.2m, nuk lejohet të vendosen mes vijës rregulluese dhe ndërtimore;
- Shkallët e jashtme të hapura të cilat kanë lartësinë mbi 1.2m, nuk lejohet të vendosen mes vijës rregulluese dhe ndërtimore;
- Rampat duhet të planifikohen në atë mënyrë që të mos pengojnë lëvizjen e këmbësorëve si dhe nuk lejohet të vendosen mes vijës rregulluese dhe ndërtimore;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vendparkim/1 banesë, me kusht që së paku 20% të planifikohen mbi tokë, kurse për pjesët afariste të ndërtesave varësisht prej destinimit të parashihen parkimet, ku për çdo 40m² (neto) / 1 vendparkim;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore, afariste dhe ndërtesave tjera publike nuk duhet të rrethohen, përveç çerdheve/kopshteve dhe shkollave;
- Dukja e jashtme e ndërtesës: inkurajohet përdorimi i materialeve natyrore (tullë, dru, gurë e të ngjashme), kulmi mund të jetë i pjerrët apo i rrafshët, këndi maksimal i kulmit të pjerrët duhet të jetë 45°, nuk lejohet aplikimi i kulmit mansardë, nuk lejohet përdorimi i ngjyrave bazë, inkurajohet përdorimi i ngjyrave pastele, materialet duhet të reflektojnë destinimin e ndërtesës, nuk lejohet përdorimi i dritareve-pasqyrë dhe me ngjyrë, inkurajohet arkitekturë e thjeshtë, e pastër, pa shumë detaje, të minimizohet përdorimi i materialeve të rrezikshme, etj.;
- Në kuadër të kompleksit, të planifikohet edhe mobiliari urbane, pllato, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjajshme;
- 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;
- Nëpër lokacion duhet përcaktuar pika për deponimin e mbeturinave në kontejnerë. Këto hapësira përveç që duhet pasur qasje të lehtë nga rruga, ato gjithashtu duhet të jenë vizuelisht të izoluara, mos të pengojnë lëvizjen e lirë të këmbësorëve dhe të veturave.

V. Kompensimi/shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave kadastrale: nr.7178-1, 7178-2, 7178-3 dhe 7178-4 ZK Prishtinë, të përfshirë në hapësira publike të planifikuara, rrugë publike, do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin V., parcela ndërtimore - është me sipërfaqe $S=2074m^2$ dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik-rrugë, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe mund të jetë max.:

- $S=2075m^2 \times 0.2 = 415m^2$,

Sipërfaqja jashtë vijës rregulluese e paraparë për interes publik - rrugë publike, sipas prezentimit nga kompania gjeodete e licencuar "Geomatika-Arch" sh.p.k., për parcelat kadastrale është: nga parcela kadastrale nr.7178-1, sip. prej $21m^2$, nga parcela kadastrale 7178-2, sip. prej $16m^2$, nga parcela kadastrale nr.7178-3, sip. prej $24m^2$ dhe nga parcela kadastrale nr.7178-4, sip. prej $356m^2+2m^2$ (e cila shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B2.2", por meqenëse kjo sip. është e vogël $2m^2$, e njejta do të trajtohet me këtë Vendim), pra gjithsejtë sip. jashtë vijës rregulluese për parcelat e lartcekura është $419m^2$ ($21+16+24+356+2$).

Pasi që kjo sipërfaqe e kalon 20% të sipërfaqes brenda ndërtimore ($2075m^2 \times 20\%=415m^2$), mund të kompenzohet me sipërfaqe ndërtimore vetëm sipërfaqja deri në 20%, dmth $415m^2$. Kjo formë e kompensimit aplikohet nëse pronari apo i autorizuari i pronarit pajtohet, dhe nëse përqindja e tokës që është objekt kompensimi tejkalon maksimumin e përqindjes së paraparë për rritje të koeficientit nga al.1 të pikës II të këtij Vendimi por pa ndikim në rritje të këtij koeficienti apo obligim tjetër të komunës për kompenzim. Prandaj për sipërfaqen prej $415m^2$, duke pasë parasysh indeksin e ndërtimit për bllokun „B3.2“, e cila është 2.1, pronarët/investitori, bazuar në Vendimin e lartcekur kompenzohen me sipërfaqe ndërtimore si vijon: $S=415 \times 2.1=871.5m^2$.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të parcelave të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit/shpronësimit 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 bashkëpronarëve të parcelës kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Vërejtje: parcelat kadastrale 7178-2, 7178-3 dhe 7178-13, janë të hipotekuara nga pengmarrësi Raiffeisen BANK, kurse pronarët/investitori në këtë Drejtori kanë prezentuar Pëlqimin nga pengmarrësi, të dt.12.12.2018, e cila ka të bëjë vetëm me marrjen e lejes së ndërtimit dhe bashkimin e parcelave të lartcekura.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.7178-1, 7178-2, 7178-3, 7178-4, 7178-6 dhe 7178-13 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të bllokut urban "B3.2",

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit-"zgjdhja urbane" dhe "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori, dhe manualit të ndarjes punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GEOMATIKA-ARCH" 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 "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*" punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e që janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr.7178-1, 7178-2, 7178-3, 7178-4, 7178-6 dhe 7178-13 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01, i punuar në këtë Drejtori dhe manualin e bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave & pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar 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 Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01 dhe manualin e bashkimit të parcelave punuar nga kompania gjeodete "Geomatika-Arch" sh.p.k., 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. 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;

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 Drejtorja 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);

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr.7178-1, 7178-2, 7178-3, 7178-4, 7178-6 dhe 7178-13 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 3”, 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 – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=2075m^2$. 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.

XII. 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 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
4. Situacionin-"zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë, 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.

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.

Ar sy e t i m

Pronarët **Ferat, Latif, Salih, Visar Zariqi dhe Izet Berisha** nga Prishtina, me investitor **NNP 'Standard' sh.p.k.**, me seli në Prishtinë, me kërkesën nr.05-350/02-0232206/18 dt.24.09.2018, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të bllokut "B3.2", të tërësinë hapsinore "Qendra", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3", në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, kërkuesi ka prezantuar, kopjet e planit dhe certifikatat e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale, nr.7178-1, 7178-2, 7178-3, 7178-4, 7178-6, 7178-13 ZK Prishtinë., Informim nga Plani Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi 'Arbëria 3', me referencë 636 dt.20.06.2017 i lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, fotografitë e lokacionit, inqizimi gjeodeziki i gjendjes faktike punuar nga gjeodeti Xhavit M. Gorcaj i licencuar me licencë nr.94, manuali-propozimi për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale i punuar nga kompania gjeodete i licencuar 'Geometika – Arch' sh.p.k., me licencë nr.01, autorizim i përgjithshëm i dhënë nga NNP 'Standard', për Valon Zariqin, i vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.nr.0531/18, Ref.nr.138/18 dt.11.01.2018, kontratën për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist i lidhur në mes të pronarit Izet Berisha dhe inv. NNP 'Standard' sh.p.k. i vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP nr.4559/18 Ref.nr.1083/18 dt.14.03.2018, kontratën për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist i lidhur në mes të pronarëve Ferat Zariqi, Latif Zariqi, Salih Zariqi, Visar Zariqi dhe inv. NNP 'Standard' sh.p.k. i vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP nr.2426/18 Ref.nr.617/18 dt.09.02.2018, dokumentacioni i biznesit N.N.P. 'Standard' sh.p.k., me nr. të biznesit 80100540, pëlqimi i dhënë në mes të pronarëve të parcelave kadastrale 7178-1, 7178-2, 7178-5 dhe 7178-5 me bashkëpronarët e parcelave kad. 7179-2 ZK Prishtinë, lidhur me ndërtimin në kufi të parcelës dhe distancë prej 0.5 të lartësisë të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.nr.17312/18 dt.31.08.2018, projekti koceptual - 'zgjdhja urbane', e punuar nga 'Tulla Studio' sh.p.k. me certifikate të biznesit 70758849.

Kjo drejtori, duke marrë parasysh rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 03.10.2018, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve të pronarëve të parcelave në rrethinë, në diametrin prej 50m, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 17.10.2018, gjatë së cilës periudhë, nuk kemi marrë asnjë koment në e-mail adresat e vendosura në njoftimin publik.

Drejtoria e Urbanizmit, gjatë procedurës së shqyrtimit të lëndës ka bërë edhe një shkresë, Informim për plotësim të kërkesë 05nr.350/02-0232206/18 dt.24.09.2018, e cila është plotësuar me kërkesën e protokoluar me nr. 05-350/02-0232206/18/1, dt.14.12.2018, meqë rast është prezentuar Pëlqimi për marrjen e lejes së ndërtimit dhe bashkim të parcelave, nga pengmarrësi Raiffeisen BANK, me dt.12.12.2018 për parcelat kadastrale të hipotekuara, nr.7178-2,7178-3 dhe 7178-13 ZK Prishtinë, vërtetimin mbi kryerjen e obligimeve ndërtimore për pronarin Izet Berisha, si dhe projekt propozimi i përmirësuar.

Bazuar në paragrafin V. të këtij vendimi, pronarët dhe investitori, bazuar në kërkesën e tyre, pjesët e parcelave kadastrale që përfshihen në hapësira publike (rrugë publike), mund ti kompensojnë / shpronësojnë, me koeficient ndërtimi, duke u mbështetur në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008. Në bazë të shtrirjes së saj, është bërë edhe llogaritja e sipërfaqes ndërtimore që do të kompensohet, me koeficient ndërtimi 2.1, e cila sipërfaqe është e përcaktuar me manualin gjeodezik. Andaj, sipas këtij kalkulimi, pronari dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore: $S=415 \times 2.1=871.5m^2$. Procedura e kompensimit do të realizohet në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në paragrafin V. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore dhe nëse ky obligim nuk realizohet, kjo drejtori obligohet të rishikojë kushtet ndërtimore të përcaktuara në paragrafin V., me to edhe vendimin e kushteve ndërtimore në tërësi, sepse do të ndryshohej sipërfaqja ndërtimore, etazhiteti, etj., e ndërtesave të planifikuara.

Paraprakisht zhvillimit të procedurës së përcaktuar në paragrafin V. të këtij Vendimi, duhet të realizohet procedura e ndarjes së parcelave kadastrale, të përshkruara në paragrafin VI. të këtij Vendimi, ku pas ndarjes do të krijohet parcela ndërtimore me vijën ndarëse në mes hapësirës private dhe asaj publike-vijën rregulluese, ku do të realizohen ndërtesat e planifikuara dhe përmbajtjet tjera.

Drejtoria e Urbanizmit gjatë shqyrtimit të lëndës, ka marrë edhe pëlqimin nga zyrtari për komunikacion i kësaj Drejtorie, në bazë të të cilit, kyçja për automjete, në rrugën e planifikuar në lagjen "Arbëria 3", për ndërtesën "B" me etazhitet 2B+S+P+5, dhe ndërtesën "C" me etazhitet 2B+S+P+5 të

prezantuar si në situacion, mund të pranohet si e till, duke marrë parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar dhe shmangies së kësaj në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kësaj. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kësaj duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës edhe në kohën kur realizohet ajo.

Ky organ, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesën 05nr.350/02-0232206/18 dt.24.09.2018, identifikimit të gjendjes faktike, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor – planit rregullues urban për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit hapësinor, procedurës së përgjithshme administrative, plotësimeve të bëra gjatë procedurës së shqyrtimit të lëndës, konsultimeve dhe takimeve të zhvilluara lidhur me këtë çështje dhe konstatimeve të lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e kushteve ndërtimore, andaj u vendos që të njejtat të caktohen me këtë vendim.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

Shtojcë: Situacioni i "zgjdhjes urbane", Situacioni i parcelës me vijen ndërtimore dhe rregulluese nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale të punuar nga kompania gjeodete "Geomatika - Arch" sh.p.k., të licencuar me licencë nr.01.

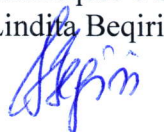
Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

Ky Vendim u përpilua në 7(shtatë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit/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.350/02-0232206/18 DT. 20.12.2018**

Zyrtari,
Sazan Raskova,

U.D.Udhëheqëse e Sektorit,
Lindita Beqiri





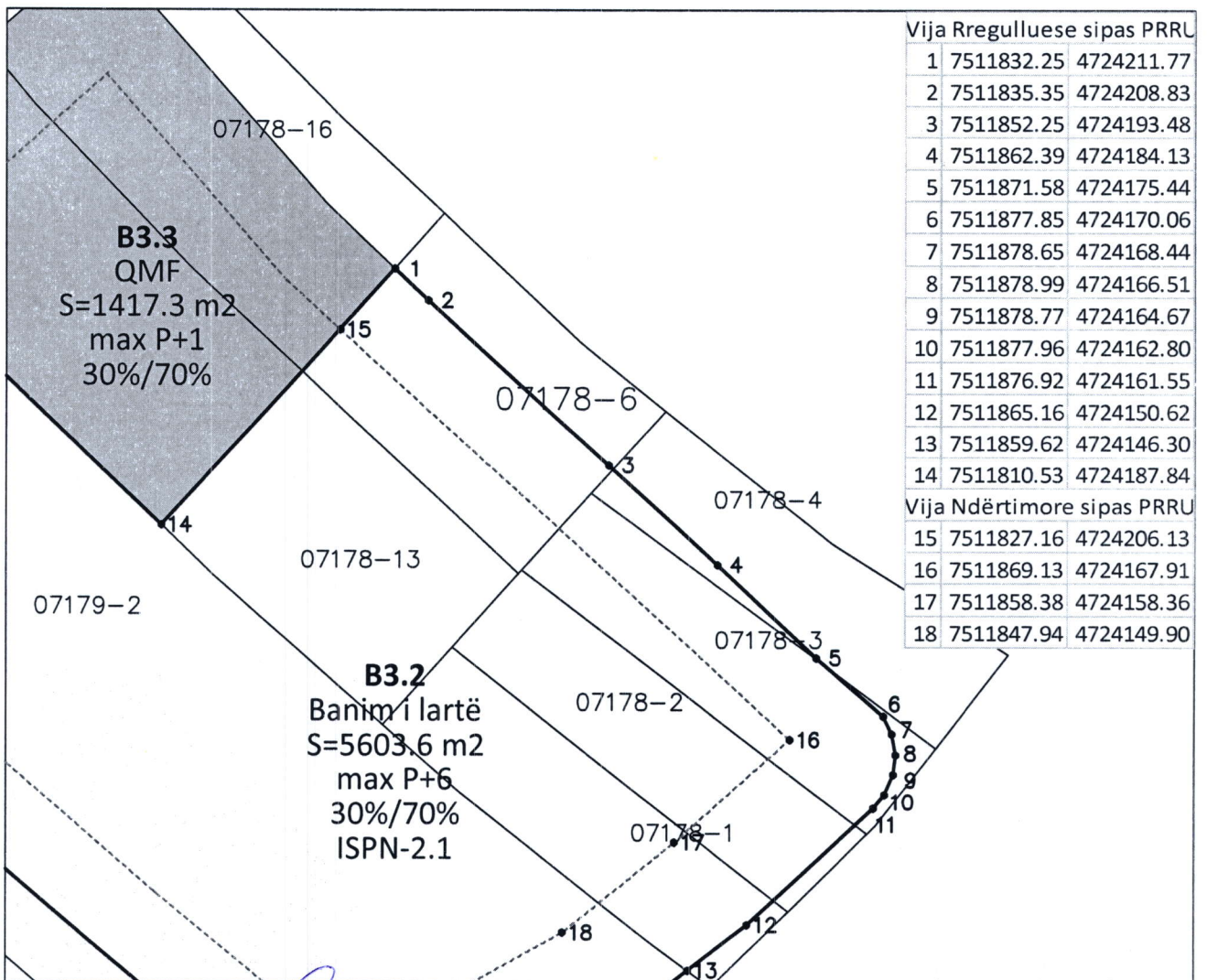
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku _____

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale

Prishtinë: 19.12.2018

