

01-2178/18

	<p style="text-align: center;">Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p style="text-align: center;">Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</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, 44 & 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 0239807/18 dt.02.10.2018, të pronarëve, Qamil Pajaziti, Bedrije, Sylejman, Ramadan dhe Afrim Isufi, Naim dhe Fatmir Krasniqi, Rahman Bekteshi, Imri Hulaj, Blerim, Ilir, Bujar, Ismail, dhe Xhemajl Sadiku, Veton Berisha, Mahmut Zahiti, Ruzhdi Rudari, Jakup Ismaili, Selim Muliqi, Jahi Ramadani, Afrim Memeti nga Prishtina dhe Investitori “Berisha Group” sh.p.k nga Prishtina, rr.”Ahmet Krasniqi”, B-1, me Certifikatë të biznesit 71254445, përfaqësuar nga Bujar Berisha si përfaqësues ligjor, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit “Themelet e Prishtinës së Re 2”, kompleks ky me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti, “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6”, “7” & “8”, me etazhitet nga B+S+P+8 gjerë B+S+P+11 në kuadër të Bllokut urban “A-18”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt administrative me datë 31.05.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore bashkëpronarëve, Naim Krasniqi, Fatmir Krasniqi, Sylejman Isufi, Bedrije Isufi, Afrim Isufi, Ramadan Isufi, Ruzhdi Rudari, Qamil Pajaziti, Mahmut Zahiti, Veton Berisha, Selim Muliqi, Jakup Ismaili, Jahi Ramadani, Afrim Memeti, Blerim Sadiku, Rahman Bekteshi, Imri Hulaj, Ilir Sadiku, Xhemajl Sadiku, Bujar Sadiku, Ismail Sadiku nga Prishtina dhe Investitori “Berisha Group” sh.p.k. nga Prishtina, rr.”Ahmet Krasniqi”, B-1, me Certifikatë të biznesit 71254445, përfaqësuar nga Bujar Berisha si përfaqësues ligjor, sipas kërkesës, 05nr.350/02 – 0239807/18 dt.02.10.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit “Themelet e Prishtinës së Re 2”, kompleks ky me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti, “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6”, “7” & “8”, me etazhitet nga B+S+P+8 gjerë B+S+P+11, në kuadër të Bllokut urban “A-18”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10276-0 ZK Prishtinë (si produkt i ndarës dhe bashkimit të parcelave kadastrale, nr. 1648-14, 1648-15, 1648-16, 1648-17, 1648-36, 1648-38, 1648-39, 1648-42, 1648-44, 1654-24, 1654-27, 1654-30, 1654-33, 1656-12, 1657-3, 1657-4, 1657-20, 1658-2, 1658-3, 1658-8 & 1658-11 ZK Prishtinë), si dhe me trajtim përmes transferimit të parcelave kadastrale nr. 1654-22, 1654-23, 1654-25, 1654-26, 1654-28, 1654-29, 1654-32, 1654-34, 1657-22 & 1658-12 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban “A-18” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035 - 186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Banim i mesëm”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt.24.09.2013;



përmes "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër" me referencë nr.1675 dt.12.06.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave të lartcekura sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.10276-0;.....S=9858m²;..... Naim Krasniqi, Fatmir Krasniqi, Sylejman Isufi, Bedrije Isufi, Afrim Isufi, Ramadan Isufi, Ruzhdi Rudari, Qamil Pajaziti, Mahmut Zahiti, Veton Berisha, Selim Muliqi, Jakup Ismaili, Jahi Ramadani, Afrim Memeti, Blerim Sadiku, Rrahman Bekteshi, Imri Hulaj, Ilir Sadiku, Xhemail Sadiku, Bujar Sadiku dhe Ismail Sadiku "Arë e klasit, 4, 5 dhe 6" & Rrugë;
 - nr.1654-22;.....S=440m²;.....Mahmut Zahiti;..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1654-23;.....S=216m²;.....Mahmut Zahiti;..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1654-25;.....S=307m²;.....Veton Berisha;..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1654-26;.....S=162m²;.....Veton Berisha;..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1654-28;.....S=316m²;.....Selim Muliqi;..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1654-29;.....S=171m²;.....Selim Muliqi;..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1654-32;.....S=253m²;Jakup Ismaili, Jahi Ramadani dhe Afrim Memeti;..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1654-34;.....S=37m²;.....Jakup Ismaili, Jahi Ramadani dhe Afrim Memeti;..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1657-22;.....S=37m²;.....Ilir dhe Xhemail Sadiku;..... "Rrugë";
 - nr.1658-12;.....S=47m²;.....Ismail Sadiku;..... "Arë e klasit 5";

Totali i parcelave kadastrale: S=11844m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartë cekura, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore me etazhite nga P+0 gjerë në etazhitetin maksimal P+2 si dhe disa janë të pa ndërtuara;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi perëndim - lindje, me disnivel ~29m;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugëve lokale lidhen me rrugët e planifikuara të planit rregullues;
- Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste është si vazhdimësi e kompleksit të realizuara me kushte ndërtimore për Bllokun urban "A-17" & "A-18" ;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese kryesisht shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmese, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Parcelës ndërtimore në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urban, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet 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" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" planifikohet të ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Themelet e Prishtinës së Re 2" me ndërtesë shumë banesore & afariste –
Objekti, "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "8".

Objekti "1" - $S=7160m^2$ / $6171m^2$, mbi tokë + $989m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: **-B + S+ P + 11,**

Objekti "2" - $S=5846m^2$ / $4926m^2$, mbi tokë + $920m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: **-B + S+ P + 11,**

Objekti "3" - $S=6053m^2$ / $5126m^2$, mbi tokë + $926m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: **B + S+ P + 11,**

Objekti "4" - $S=4134m^2$ / $3240m^2$, mbi tokë + $893m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: **B + S+ P + 9,**

Objekti "5" - $S=5807m^2$ / $4856m^2$, mbi tokë + $950m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: **B + P + 9,**

Objekti "6" - $S=5232m^2$ / $4271m^2$, mbi tokë + $961m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: **B + S + P + 8,**

Objekti "7" - $S=5504m^2$ / $4567m^2$, mbi tokë + $938m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: **B + S + P + 10,**

Objekti "8" - $S=6863m^2$ / $5880m^2$, mbi tokë + $982m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: **B + S + P + 10,**

Totali i sipërfaqeve ndërtimore: $S=46599m^2$ / $39037m^2$, mbi tokë + $7559m^2$, nën tokë /.

- Pjesët & parcelat kadastrale për realizimin e Kompleksit "Themelet e Prishtinës së Re 2", me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.10276-0;..... $S=9858m^2$;

Sipërfaqja totale: $S=9858m^2$;

- Pjesët e parcelës kadastrale për realizimin e Kompleksit "Themelet e Prishtinës së Re 2", me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë rregulluese, janë:

- Nr.10276-0; $S=0.00m^2$;

- nr.1654-22;..... $S=440m^2$;

- nr.1654-23;..... $S=216m^2$

- nr.1654-25;..... $S=307m^2$;

- nr.1654-26;..... $S=162m^2$;

- nr.1654-28;..... $S=316m^2$;

- nr.1654-29;..... $S=171m^2$;

- nr.1654-32;..... $S=253m^2$;

- nr.1654-34;..... $S=37m^2$;

- nr.1657-22;..... $S=37m$;

- nr.1658-12;..... $S=47m$;

Sipërfaqja totale: $S=1986m^2$;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Ndërtim i lartë" - banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A-18" Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është max. $V \div IX$ etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është $-2B+S+P+11$);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdheses ose suteranit, lejohet max.40:

Kompleksi "Themelet e Prishtinës së Re 2" me ndërtesë shumë banesore & afariste –
Objekti, "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "8".

$S=9858 \times 0.4 = 3943.20m^2$ / sipas planit rregullues /

$S=3943m^2$ / sipas projekt propozimit /



e ndërtesë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është:

Kompleksi "Themelet e Prishtinës së Re 2" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti, "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "8".

$S=9858 \times 0.6=5915m^2$ / sipas PRRU & vendimit /,
 $S=5915m^2$ / 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 dhe projekt propozimit, për kompleksin është:

Kompleksi "Themelet e Prishtinës së Re 2" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti, "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "8".

$S=9858 \times 0.4 =3943.20m^2$; /sipas planit rregullues/
 $S=3943.20m^2$ /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas tipologjisë "C" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" është max. 3.3.

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 mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi "Themelet e Prishtinës së Re 2" me ndërtesë shumë banesore & afariste - Objekti "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "8", .

$S=9858 \times 3.3=32531.40m^2$ / sipas PRRU /
 $S=39038m^2$ / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin/shpronësimi /

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore , aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore), andaj sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është $S=1986/9858 \times 100=20.14\%$, andaj sipërfaqja mund të trajtohet deri 20% e që është: $S=9858 \times 0.2(20\%)= 1971.60m^2$, që kalkuluar me koeficientin e ndërtimit do të jetë $S=1971.6 \times 3.3=6506.28m^2$. Për sipërfaqen prej $S=1986-1971.60=14.40m^2$, pronari dhe investitori bazuar në vendimin e lartë cekur do të hijeçin dorë nga kompensimi.

Andaj, bazuar në sipërfaqen e parcelave sipas kalkulimit të lartë cekura, sipërfaqja ndërtimore totale e lejuar për Kompleksi "Themelet e Prishtinës së Re 2" me Objektin, "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "8", është: **$S=32531.40 + 6506.28=39037.68m^2$;**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016,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;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);

Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca $0.6 \times H$;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;

- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.2 m;
- Qasjet në komplekse të jenë nga rrugët e planifikuar në mes Blloqeve urbane "A18" ;

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.2 vendparkime/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për çdo 1000m²/40 vendparkime për shitore, banka, posta dhe të ngjashme, për çdo 1000m²/20 vendparkime për administratë, për çdo 1000m²/50 vendparkime për ndërtesa hoteliere, për çdo 1000m²/30 vendparkime për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, si dhe për salla poli funksionale 20 ulëse / 1 vendparkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim".
- 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 ambientit për rreth;

V. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelave kadastrale me sipërfaqe: nr.1654-22 me S=440m², nr.1654-23 me S=216m², nr.1654-25 me S=307m², nr.1654-26 me S=162m², nr.1654-28 me S=316m², nr.1654-29 me S=171m², nr.1654-32 me S=253m², nr.1654-34 me S=37m², nr.1657-22 me S=37m², nr.1658-12 me S=47m², me sipërfaqe totale prej S=1986m², sipërfaqe këto të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë & gjelbërim të realizohet si më poshtë:

Sipas përcaktimit në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "A-18" është me sipërfaqe prej $S=9858m^2$, andaj 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, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore për parcelat me sipërfaqet deri 20%, andaj edhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) kjo sipërfaqe është $S=1986/9858 \times 100=20.14\%$, andaj sipërfaqja mund të trajtohet vetëm deri 20% e që ajo sipërfaqe është: $S=9858 \times 0.2(20\%)=1971.60m^2$, kalkuluar me koeficientin e ndërtimit është, $S=1971.6 \times 3.3 = 6506.28m^2$. Për sipërfaqen prej, $S=1986 - 1971.60=14.40m^2$, pronari i sajë dhe investitori bazuar në vendimin e lartë cekur do të hijeçin dorë nga kompensimi.

Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: $S=1971.60 \times 3.3=6506.28m^2$;

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale. Procedura e kompensimit / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore 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 pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

VI. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës).

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

VII. 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, "Udhëzimit Administrativ i

për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rëni për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, “Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”, 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 ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e 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;
- 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;
- 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 përfshi 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, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të 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 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;

VIII. 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;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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 dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (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 parcelave & investitorit);

X. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.10276-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 4”, “Arë e klasit 5”, “Arë e klasit 6” dhe “Rrugë”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=1164 + 5761 + 2060=8985m^2$. 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.

Pjesët e parcelave kadastral që shtrihen në rrugë të planifikuar, t’ju ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga tokë bujqësore në destinim infrastrukturor – rrugë, konkretisht destinim i përcaktuar nga plani rregullues.

XI. Paguesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paguesa 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.

Paguesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin.

XII. Kushti i aplikimit për leje ndërtimi është që, Investitori “Berisha Group”sh.p.k. nga Prishtina të arri marrëveshje për bashkë investim në ndërtimin e komplekseve sipas këtyre kushteve

Prishtinë, Jahi Ramadani dhe Afrim Memeti, të cilët janë pjesë e këtyre kushteve ndërtimore, në të kundërtën obligohet Drejtoria e Urbanizmit që ta rishikoj vendimin e kushteve ndërtimore;
XIII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është 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

Kërkuesit / bashkëpronarët, Qamil Pajaziti, Bedrije, Sylejman, Ramadan dhe Afrim Isufi, Naim dhe Fatmir Krasniqi, Rrahman Bekteshi, Imri Hulaj, Blerim, Ilir, Qemajl, Bujar, Ismail, dhe Xhemajl Sadiku, Veton Berisha, Mahmut Zahiti, Ruzhdi Rudari, Jakup Ismaili, Selim Muliqi, Jahi Ramadani, Afrim Memeti nga Prishtina dhe Investitori "Berisha Group" sh.p.k nga Prishtina, rr. "Ahmet Krasniqi" B-1 me Certifikatë të biznesit 71254445, përfaqësuar nga Bujar Berisha si përfaqësues ligjor, me kërkesën, 05nr.350/02 – 0239807/18 dt.02.10.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Themelet e Prishtinës së Re 2", kompleks ky me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti, "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "8", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 0239807/18 dt.02.10.2018, dhe shkresave "Plotësim kërkesë" 05nr.350/02 – 0239807/18/1 dt.13.12.2018 dhe 05nr.350/02 – 0239807/18/2 dt.17.01.2019, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: Kopjet e planit për parcelat kadastrale nr.1648-2, 1648-8, 1648-9, 1648-10, 1648-11, 1648-12, 1648-13, 1648-14, 1648-15, 1648-16, 1648-17, 1648-29, 1657-3, 1657-4, 1657-6, 1657-7, 1657-9, 1657-10, 1657-11, 1657-13 dhe 1657-14 ZK Prishtinë; Certifikatat e njësive kadastrale P-71914059-01648-2, P-71914059-01648-8, P-71914059-01648-9, P-71914059-01648-10, P-71914059-01648-11, P-71914059-01648-12, P-71914059-01648-13, P-71914059-01648-14, P-71914059-01648-15, P-71914059-01648-16, P-71914059-01648-17, P-71914059-01648-29, P-71914059-01657-3, P-71914059-01657-4, P-71914059-01657-6, P-71914059-01657-7, P-71914059-01657-9, P-71914059-01657-10, P-71914059-01657-11, P-71914059-01657-13 & P-71914059-01657-14 ZK Prishtina, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit për parcelën kadastrale nr.10276-0 ZK Prishtinë si dhe Certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-10276-0 ZK Prishtinë;
- "Autorizim i Përgjithshëm" i "Berisha Group" sh.p.k. nga Prishtina dhënë Agron Kuqit nga Suhareka, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.1171/2018 dt.29.03.2018;
- Incizimin gjeodezik të lokacionit, punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit S. Fetahui nga Prishtina, me numër të licencës nr.75;
- "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër" me referencë 1675 dt.12.06.2018, lëshuar nga Drejtoria për Planifikim dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Qëndrim Durmishi nr.224357/18 dt.13.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Samir Rrahmani nr.227093/18 dt.17.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Agron Haxhiu nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Hyla Haxhiu nr.227093/18 dt.17.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Zejnullah Haxhiu nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Imri Hulaj nr.227093/18 dt.17.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Rrahman Bekteshi nr.227093/18 dt.17.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Bedrije Isufi nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Sylejman Isufi nr.227093/18 dt.17.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Fatmir Krasniqi nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Naim Krasniqi nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Ramadan Isufi nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Afrim Isufi nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Qamil Pajaziti nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Ruzhdi Rudari nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Izet Sulu nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Xhevat Osmani nr.221766/18 dt.11.09.2018;

- Vërtetimi i obliguesit tatimor Eset Rukovci nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Muhabi Halili nr.221766/18 dt.11.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Osman Haxhaj nr.231142/18 dt.21.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Bujar Berisha nr.0 dt.21.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Lumni Berisha nr.0 dt.21.09.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Bujar Sadiku nr.103863/19 dt.07.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Xhemajl Sadiku nr.103863/19 dt.07.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Ilir Sadiku nr.103953/19 dt.07.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Blerim Sadiku nr.103863/19 dt.07.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Afrim Mehemti nr.103980/19 dt.07.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Jahir Ramadani nr.103980/19 dt.07.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Jakup Ismajli nr.103912/19 dt.07.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Veton Berisha nr.103901/19 dt.07.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Mahmut Zahiti nr.103887/19 dt.07.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Ismail Sadiku nr.106509/19 dt.10.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Selim Muliqi nr.106521/19 dt.10.05.2019;
- Certifikata e regjistrimit të biznesit të "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtina, nr.71254445;
- Certifikatë e deklaruesit të TVSh-së të "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtina, nr.330317421;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve, autorizuesit, investitorit dhesit të pëlqimeve;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të Qerim Durmishti dhe "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtinë, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2351/2018 dhe Ref.nr 1005/2018 dt.14.06.2018;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të Ruzhdi Rudari, Zymrije Rudari, Qamil Pajaziti, Nazmija Pajaziti, Afrim Isufi, Nafije Isufi, Ramadan Isufi, Shemsije Isufi, Sylejman Isufi, Nadire Isufi, Bedrije Isufi, Imri Hulaj, Fatmire Hulaj, Rrahmn Bekteshi, Makfire Bekteshi, Zejnullah Haxhiu, Hyla Haxhiu, Agron Haxhiu, Samir Rrahmani, Samire Qusaj Rrahmani, Izri Suli, Sevdije Suli, Naim Krasniqi, Fatmire Krasniqi dhe "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtinë, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2570/2018 dhe Ref.nr 1099/2018 dt.29.06.2018;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të Fatmir Krasniqi, Ajshe Krasniqi, Naim Krasniqi, Fatmire Krasniqi dhe "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtinë, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2729/2018 dhe Ref.nr 1164/2018 dt.24.07.2018;
- "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv - afaristo banesor", e lidhur në mes të Xhevat Osmani dhe "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtinë, përpiluar te noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me Lrp.nr.2530/2018 dhe Ref.nr. 358/2018 dt.03.07.2018;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të Eset Rukovci, Muhabi Halili, Fiknete Halili dhe "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtinë, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.3187/2018 dhe Ref.nr.1356/2018 dt.17.08.2018;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të Osman Haxhaj, Elhemi Haxhaj dhe "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtinë, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.3692/2018 dhe Ref.nr 1560/2018 dt.19.09.2018;
- Akti noterial "Pëlqim" i pronarëve, Zejnullah Haxhiu, Hyla Haxhiu dhe Agron Haxhiu, përpiluar te Notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.nr.0683/2018 dt.12.03.2018;
- Akti noterial "Deklaratë të përbashkët", në mes të Investitorëve "AS Bytyqi Construction nga Fushë Kosova dhe "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Learte F. Cana me LRP.nr.2102/2018 dt.10.07.2018;
- "Pëlqim" i dhënë nga Ilir Sadiku dhënë "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2524/2018 dt.27.06.2018;
- "Pëlqim" i dhënë nga Nazife Sadiku Mexhuani dhënë "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2551/2018 dt.28.06.2018;
- "Pëlqim" i dhënë nga Bukurije Bujupi dhënë "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2553/2018 dt.28.06.2018;
- "Pëlqim" i dhënë nga Fahri Hoxha dhënë "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2585/2018 dt.29.06.2018;
- "Pëlqim" i dhënë nga Ismail Sadiku dhënë "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2523/2018 dt.27.06.2018;
- "Pëlqim" i dhënë nga Gafurr Sylja përpiluar te Notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.nr.0431/2018 dt.13.02.2018;
- "Pëlqim" i dhënë nga Muzafer Halili dhënë "Berisha Group"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2531/2018 dt.27.06.2018;

- LRP.nr.1302/2018 dt.03.05.2018;
- "Pëlqim" i dhënë nga Adnan Preniqi përpiluar te Notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.nr.1303/2018 dt.03.05.2018;
- "Pëlqim" i dhënë nga Blerim Sadiku, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Lrp.nr.3598/2018 dt.13.09.2018;
- Fotot e lokacioni;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit, të pronarëve;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese "LSN Arkitekti"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 70378781 dhe projektues Lulzim Nuza, Ma.ark.;
- "Njoftimi Publik" i datave 09.10.2018 & 23.10.2018, të përpiluar nga kjo drejtori;
- Manuali i bashkimit, të parcelave kadastrale punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu nga Prishtina, me numër të licencës 75;
- Shkresën "Pëlqim për ndarje dhe bashkim të parcelave nr.1648-9,1648-10, 1648-11, 1648-12, 1648-13, 1648-14, 1648-15, 1648-16, 1648-17,1654-1, 1654-5, 1654-9, 1654-10, 1656-7, 1657-3, 1657-4, 1657-19, 1658-2,1658-3, 1658-7 & 1658-8 ZK Prishtinë", 05 nr. 945/01 – 53653/19 dt.11.03.2019, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 0239807/18 dt.02.10.2018, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentin e planifikimit hapësinor – Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në mënyrë kronologjike konstaton se:

Parcelat kadastrale, nr. 1648-14, 1648-15, 1648-16, 1648-17, 1648-36, 1648-38, 1648-39, 1648-42, 1648-44, 1654-22, 1654-23, 1654-24, 1654-25, 1654-26, 1654-27, 1654-28, 1654-29, 1654-30, 1654-32, 1654-33, 1654-34, 1656-12, 1657-3, 1657-4, 1657-20, 1657-22, 1658-2, 1658-3, 1658-8, 1658-11 & 1658-12 ZK Prishtinë, parcela këto në fazën e aplikimit për kushte ndërtimore,(të cilat në fazën e trajtimit të kushteve ndërtimore kanë pësuar ndryshime, përmes ndarjes dhe bashkimit) përfshihen në kuadër të Bllokut urban "A-18" dhe hapësirë publike – gjelbërim të planifikuar e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, ku pjesa ndërtimore e parcelave sipas këtij plani është e destinuar për ndërtime të larta, i cili destinim është edhe synim i kërkuesve / pronarëve të parcelave kadastrale;

Në fazën e aplikimit pas analizës së projekte propozimit të prezantuar për parcelat kadastrale nr.1648-9, 1648-10, 1648-11, 1648-12, 1648-13, 1648-14, 1648-15, 1648-16, 1648-17,1654-1, 1654-5, 1654-9, 1654-10, 1656-7, 1657-3, 1657-4, 1657-19, 1658-2,1658-3, 1658-7 dhe 1658-8 ZK Prishtinë, është konstatuar se parcelat përfshihen në kuadër të Bllokut urban "A-18" dhe pjesërisht në rrugë dhe gjelbërim të planifikuar, ku edhe është konstatuar se disa parcela kadastrale nuk janë të harmonizuara me vektorët kadastrale, konkretisht nuk ka përputhje në mes pjesës tekstuale dhe asaj grafike, të disa parcelave kadastrale.

Andaj, kjo drejtori në mënyrë verbale ka informuar investitorin se kjo çështje duhet të rregullohet, dhe i njëjti përmes shkresës "Kërkesë për pëlqim për ndarje dhe bashkim" 05 nr. 945/01 – 53653/19 dt.07.03.2019, të cilën kjo drejtori e ka lejuar përmes shkresës, "PËLQIM për ndarje & bashkim të parcelave kadastrale: nr.1648-9, 1648-10, 1648-11, 1648-12, 1648-13, 1648-14, 1648-15, 1648-16, 1648-17,1654-1, 1654-5, 1654-9, 1654-10, 1656-7, 1657-3, 1657-4, 1657-19, 1658-2,1658-3, 1658-7 & 1658-8 ZK Prishtinë", 05nr.945/01 – 53653/19 dt.11.03.2019.

Investitori, "Berisha Group"sh.p.k nga Prishtina, pas pranimit të kësaj shkrese ka aplikuar në Drejtorin e Kadastrit, për zhvillimin e procedurës sipas pëlqimit të lartë cekur, ku në fazën fillestare janë realizuar harmonizimi i parcelave kadastrale dhe ndarja e tyre, kurse bashkim i tyre nuk është realizuar gjerë më sot, andaj investitorit ka prezantuar në Drejtorin e Urbanizmit kopjet e planit dhe certifikatat e pronësisë për parcelat e harmonizuara, konkretisht parcelat kadastrale, nr. 1648-14, 1648-15, 1648-16, 1648-17, 1648-36, 1648-38, 1648-39, 1648-42, 1648-44, 1654-22, 1654-23, 1654-24, 1654-25, 1654-26, 1654-27, 1654-28, 1654-29, 1654-30, 1654-32, 1654-33, 1654-34, 1656-12, 1657-3, 1657-4, 1657-20, 1657-22, 1658-2, 1658-3, 1658-8, 1658-11 & 1658-12 ZK Prishtinë, kurse me bashkim është formuar parcela kadastrale, nr.10276-0 ZK Prishtinë.

Paraprakisht, Investitori, "Berisha Group" sh.p.k nga Prishtina, para kërkesës, 05 nr. 945/01 – 53653/19 dt.07.03.2019, për dhënien e pëlqimit për ndarje, bashkim dhe harmonizim të parcelave kadastrale, përmes shkresave, "Plotësim kërkesë" 05nr.350/02 – 0239807/18/1 dt.13.12.2018 dhe 05nr.350/02 – 0239807/18/2 dt.17.01.2019, ka kërkuar dhe prezantuar nga kjo drejtori dëshmitë mbi pronësinë dhe kontratat për bashkë investim, me pronarët e parcelave kadastrale nr.1658-6, 1654-9, 1654-10 dhe 1654-5 ZK Prishtinë, me këtë duke zgjeruar hapësirën për ndërtim;

Drejtorja e Urbanizmit pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 0239807/18 dt.02.10.2018, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së 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", me datë 09.10.2018 është vendosur afishja "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 23.10.2018, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkesave dhe ofrimin e mundësin për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', por gjatë kësaj periudhe në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur ndonjë koment.

Bazuar në dokumentacionin e prezantuar me kërkesë për kushte ndërtimore konstatohet se parcela kadastrale nr.1654-1 ZK Prishtinë, sipas evidencës kadastrale dhe kontratës për ndërtim të përbashkët me LRP. nr 1391/2018 Nr. Ref 184/2018 është evidentuar si prone e Jakup Ismajlit, kurse gjatë procedurës për pajisje me kushte ndërtimore për Bllokun "A 18" dhe pas pajisjes me kushtet ndërtimore për bllokun A 17 ne te njëjtën parcele kanë hyrë si bashkëpronar edhe Jahi Ramadani dhe Afrim Mehmeti, dhe pas ndarjes së parcelave sipas "Pëlqimit" të lëshuar nga kjo drejtori, parcela kadastrale nr.1654-1 ZK Prishtinë, e ndërron numrin dhe, për Bllokun "A 18" parcelat te cilat futen në zgjidhje marrin këta numra: nr.1654-32, 1654-33 & 1654-34 ZK Prishtinë. Në Kontratën e Nderimit të përbashkët me Lrp. Nr. 1391/2018 Nr. Ref 184/2018, të Qemail Ramadan Sadikut, i cili është bashkëpronar me ½ në parcelës kadastrale, nr.1657-1 ZK Prishtinë, ku gjatë procedurës me pajisje me kushte ndërtimore, i lartcekuri ndërron jetë dhe të njëjtën parcelë e trashëgon i biri i tij, Ilir Qemail Sadiku sipas Aktit të trashëgimisë LRP. Nr. 4875/2018 Nr.Ref 712/2018, ku e njëjta parcelë pas ndarjes merr këta numra: nr.1657-18, 1657-22, 1657-21 dhe 1657-20 ZK Prishtinë

Pas analizës së Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe deklaratës së dy investitorët në kuadër të Bllokut urban "A-18", "AS Bytyqi Construction" sh.p.k. nga Fushë Kosova dhe "Berisha Group" sh.p.k. nga Prishtina, të cilët përmes aktit noteriale kanë dhënë "Deklaratë të Përbashkët" LRP.nr.2102/2018 dt.10.07.2018, dhe janë pajtuar me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" të përbashkët, i cili situacion i është bashkangjitur aktit noteriale, të cilën deklaratë e kanë konfirmuar edhe me "Deklaratë" të datës 13.08.2018 nënshkruar nga "Berisha Group" sh.p.k nga Prishtina, dhe "Deklaratë" e "AS Bytyqi Construction" sh.p.k. nga Fushë Kosova të datës 09.08.2018, është konstatuar se në kuadër të këtij Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", nuk janë trajtuar / përfshirë edhe disa parcela kadastrale, por për të cilat investitori posedon aktet noteriale - kontratë mbi ndërtimin e përbashkët ose pëlqim, dhe ato janë: nr.1657-7 ZK Prishtinë, sipas Kontratës për Ndërtim të përbashkët, me Lrp. nr. 2570/2018 Ref Nr. 1099/2018; nr. 1657-6 ZK Prishtinë sipas Kontratës për Ndërtim të përbashkët, me Lrp. Nr. 2570/2018 Ref Nr. 1099/2018; nr.1657-9 ZK Prishtinë, sipas Kontratës për Ndërtim të përbashkët, me Lrp. Nr.2351/2018 Ref Nr. 1005/2018; nr.1657-11 ZK Prishtinë, sipas Kontratës për Ndërtim të Përbashkët me Lrp. Nr.3692/2018 Ref Nr. 1560/2018; nr.1657-13 ZK Prishtinë, sipas Kontratës për Ndërtim të Përbashkët me Lrp. nr. 3187/2018 Ref Nr. 1356/2018; nr.1658-4 ZK Prishtinë me Pëlqim me Lrp. Nr. 2585/2018; nr.1658-9 ZK Prishtinë, me Pëlqim me Lrp. Nr. 2551/2018; nr.1658-10 ZK Prishtinë me Pëlqim me Lrp. Nr. 2553/2018; nr.1657-12 ZK Prishtinë me Pëlqim me Lrp. Nr. 2531/2018; nr.1657-14 ZK Prishtinë me Pëlqim Lrp. Nr. 3598/2018; nr.1657-16 ZK Prishtinë me Pëlqim me Lrp. Nr. 2523/2018, si dhe parcela kadastrale, nr.1657-8 ZK Prishtinë ku pronari i saj nuk është i interesuar për trajtim në zgjidhje dhe ndërtim, pasi në kuadër të kësaj parcele përfshihet ndërtesa me shumë njësi të banimit dhe etazhitet B+P+3, si dhe parcelat kadastrale nr.1657-10 dhe 1658-6 ZK Prishtinë, që

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në mes Blloqeve urbane "A-18" & "A-13", ku ndër të tjera konstatohet :

Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Berisha Group, Mati 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0239807/18 dt.02.10.2018, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar përmes rrugëve të brendshme të kësaj zgjidhje për kompleksin e ndërtesave të objektit 1,2,3,4,5,6,7,8, me etazhitet nga B+S+P+8 deri në B+P+S+11, në lagjen Prishtina e re, zona qendër, në Prishtinë, mund të pranohet si e till, duke marr parasysh hapësirën e zgjidhjes, dhe rrugët e brendshme të kësaj zgjidhje e cila lidhet me rrugë të planifikuar e njohur si krahu 15 me profil E-E. Rruga ekzistuese e prezantuar si në situacion nuk është pjesë e kësaj zgjidhjeje urbane. 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 kyçjeve. 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. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Pas konstatimeve të lartë shënuara , dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithëshme administrative, u konstatua se bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së 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", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen Kushtet ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KosovaREF 01.

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

I dërgohet: Kërkuesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 0239807/18 dt.02.10.2018.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 0239807/18 DT. 31.05.2019**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi

