



01-280/18

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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 duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0299521/18 dt. 21.12.2018, të pronarëve Salih Grajçevci, Gani Azemi, Avni Azemaj, Alban Beci, Gent Azemaj dhe Adnan Maxhuni nga Prishtina, rr. “Ahmet Krasniqi” Hyrja 6 nr. 37 në Prishtinë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “B5”, të tërësisë “Qendra” të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative, me datë 11.06.2019, merr këtë:

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

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** pronarëve Salih Grajçevci, Gani Azemi, Avni Azemaj, Alban Beci, Gent Azemaj dhe Adnan Maxhuni nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0299521/18 dt. 21.12.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste–Ndërtesa”01”dhe ”02”, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “B5”, të tërësisë “Qendra” të Ndryshimit dhe Plotësimi të Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7179-1 ZK Prishtinë dhe me trajtim përmes këmbimit edhe të pjesëve të parcelës kadastrale nr. 2955-7 ZK Prishtinë, me pronar/posedues “P.SH. KK Prishtinë”.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-94056 dt. 04.05.2015, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si “zonë e banimit miks”.

Pronarët me “Informim nga Plani Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi “Arbëria 3”, me referencë nr.1959 dt. 17.11.2018, të datës 19.11.2018, lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr. 7179-1.....S=3417 m<sup>2</sup>.....Salih Grajçevci, Gani Azemi, Avni Azemaj, Alban Beci, Gent Azemaj dhe Adnan Maxhuni.....”arë e klasës 2”;
  - nr. 2955-7.....S=2139 m<sup>2</sup>.....P.SH. KK Prishtinë.....”infrastrukturë-rrugë”;
- E drejta pronësore – juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, nuk ka ndërtime të ndërtuara-parcela është e zbrazët,
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi verilindje në jugperëndim, me disnivel ~3.50 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, është përmes rrugës lokale ekzistuese “Ferid Curri”, e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues;



- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi banimi, etj.;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit, e përfshirë në kuadër të bllokut urban "B5", të tërësisë "Qendra" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesave, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjdhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut urban "B5", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale, e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
  - nr. 7179-1.....S=3029 m<sup>2</sup>;
  - nr. 2955-7.....S=12+10=22 m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=3051 m<sup>2</sup>;**

- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut urban "B5", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale, e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:
  - nr. 7179-1.....S=303+5+80=366 m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtur sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=366 m<sup>2</sup>**

- nr. 7179-1.....S=22 m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e propozuar për trajtim me këmbim, sipas Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.....S=22.00 m<sup>2</sup>**

- Parcela kadastrale nr. 2955-7 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të tërësishme prej S=2139 m<sup>2</sup> dhe me pronar/ posedues P.SH. KK Prishtinë, dhe trajtim në sipërfaqe prej S=10+12=22 m<sup>2</sup>, përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B5", dhe e njëjta është propozuar nga pronarët dhe investitori që të këmbehet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 7179-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme S=22 m<sup>2</sup>;
- Parcela kadastrale nr. 2956-7 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të tërësishme prej S=1631 m<sup>2</sup> dhe me pronar/posedues Nazmi Ahmeti dhe Shehide Kovaçi, me sipërfaqen prej S=5.0 m<sup>2</sup>, përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B5", dhe e njëjta është nuk është trajtuar në këtë zgjidhje urbane;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në bllokun urban "B5" të tërësisë "Qendra", planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, të organizuara në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "A1" dhe "A2"**

**Ndërtesa "A1"**

S=4108.00.00 m<sup>2</sup>/3010.00 m<sup>2</sup>, mbi tokë+1098.00 m<sup>2</sup>, nën tokë /,

Etazhitet: -B+P+5;

**Ndërtesa "A2"**

S=2847.00 m<sup>2</sup> / 2115.00 m<sup>2</sup>, mbi tokë+732.00 m<sup>2</sup>, nën tokë /,

Etazhitet: -B+P+5;

**Sipërfaqja e përgjithshme: S=6955.00 m<sup>2</sup> / 5125.00 m<sup>2</sup>, mbi tokë+1830.00 m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "B5", të tërësisë "Qendra" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", është P+4 etazhe mbi tokë;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max. 30%, dhe kjo sipërfaqe është:

**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "A1" dhe "A2"**

$$S=3051 \times 0.3=915.30 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRU} /$$

$$S=912.00 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit} /$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në kriteret e planit rregullues, dhe kjo sipërfaqe është:

**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "A1" dhe "A2"**

$$S=3051 \times 0.6=1830.60 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRU} /,$$

$$S=1830.00 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit} /$$

- Koeficienti i minimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min. 40%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

• **Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "A1" dhe "A2"**

$$S=3051 \times 0.4=1220.40 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRU} /,$$

$$S=1220.40 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit} /$$

- Indeksi i sipërfaqeve të përgjithshme të ndërtimit (ISPN), sipas Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", është max.1.5.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **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 me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "A1" dhe "A2"**

$$S=3051 \times 1.5=4576.50 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRU} /,$$

$$S=5125.50 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit duke përfshirë edhe kompensimin dhe këmbimin} /$$

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është  $S=366/3051=11.99 \%$ . Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.5,  $S=366 \times 1.5=549.00 \text{ m}^2$ , ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë  **$S=4576.50+549.00=5125.50 \text{ m}^2$** .

- 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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale e ndërtesës me kthina primare është  $0.75 \times H$ , kurse me kthina sekondare  $0.25 \times H$ . Me marrëveshje me fqinj kjo distancë mund të jetë edhe  $0 \div 0.25 \times H$ . Distanca në mes të ndërtesave të një kompleksi duhet të jetë min.1 x H;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - "zgjdhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo  $40 \text{ m}^2$  të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vendparkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe trotuaret;

- 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 eficientës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

**V. Këmbimi** i pjesës së parcelës kadastrale nr. 2955-7 ZK Prishtinë, me sipërfaqe  $S=10+11=22 \text{ m}^2$ , në pronësi/posedim të P.SH. KK Prishtinë, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 7971-1 ZK Matičan, me sipërfaqe  $S=22 \text{ m}^2$ , e shtrirë jashtë vijës rregulluese të bllokut urban, nga pronarët është propozuar të bëhet bazuar në Ligjin Nr. 06/L-092 për Dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit 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 këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë kushtet ndërtimore - revokimin e tyre.

**VI. Kompensimi** me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 7971-1 Z Prishtinë, me sipërfaqe  $S=366 \text{ m}^2$ , e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të bllokut urban "B5" është me sipërfaqe prej  $S=3051 \text{ m}^2$ , kurse pjesa jashtë vijës rregullues-hapësirë publike është  $S=366 \text{ m}^2$ , andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, e përfshirë në hapësirë me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen deri në 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje (%), është  $S=366/3051 \times 100=11.99 \%$ . Andaj, sipas kalkulimit me koeficient ndërtimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës:  $S=366 \times 1.5=549 \text{ m}^2$ .

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe bashkimit, dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V, VII dhe VIII të këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VII. Ndarja**/parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 7971-1 dhe 2955-7 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, e përcaktuar me vijën rregulluese të bllokut urban "B5", si dhe bazuar në Plani i situacionit-"zgjdhja urbane", dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes të punuar nga gjeodeti i licencuar

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, 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 manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. 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 vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i 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 gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VIII. Bashkimi** i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 7971-1 dhe 2955-7 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e bashkimit të parcelave, do të bëhet në një parcelë të vetme-parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**IX. Kycja 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 kycje 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).

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

**X. 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, "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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, 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 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;

**XI. Dokumentacioni ndërtimor** - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri** hartuar 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.

**Leja Mjedisore Komunale** – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar 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.

**XII. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 7179-1 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “”arë e klasës 2”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, 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 tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -“zgjdhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=3029 m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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 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 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);

**XIV. Pagesa 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” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërse 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 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 rrënit.

**XV. 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

## A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët, Salih Grajçeveci, Gani Azemi, Avni Azemaj, Alban Beci, Gent Azemaj dhe Adnan Maxhuni nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0299521/18 dt. 21.12.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste-Ndërtesa “01” dhe “02”, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-0299521/18 dt. 21.12.2018, kërkesën për plotësim të dokumentacionit 05 Nr. 350/02-0299521/18/1 dt. 11.04.2019, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 7179-1, dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-07179-1 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;

- Projektin konceptual-“zgjdhja urbane”, hartuar nga kompania “Eko-Project” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71128679;
- Shkresën “Informim nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, me referencë nr. 1959 dt. 17.11.2018, të datës 19.11.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;
- Manualin i incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni, me licencë nr. 125;
- Aktin noterial “Autorizim”, dhënë nga pronarët Salih Grajçevci, Gani Azemi, Avni Azemaj, Alban Beci, Gent Azemaj dhe Adnan Maxhuni nga Prishtina, për Blerina Tanushaj-Thaqi nga Xërxa-Rahovec, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr. 22507/18, Ref.nr.5370/18 dt.12.11.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Salih Grajçevci, nr. 297036/18 dt. 19.12.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Gani Azemi, nr. 297954/18 dt. 20.12.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Avni Azemaj, nr. 297954/18 dt. 20.12.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Alban Beci, nr. 297954/18 dt. 20.12.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Gent Azemaj, nr. 297954/18 dt. 20.12.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Adnan Maxhuni, nr. 297954/18 dt. 20.12.2018;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-0299521/18 dt. 21.12.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, dhe plotësuar me shkresën “Plotësim lënde”, 05 Nr. 350/02-0299521/18/1 dt. 11.04.2019, dokumentacionit të prezantuar si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësiror të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni-Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjdhja urbane” të prezantuar me këtë kërkesë, si dhe rrethanat dhe faktet tjera për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit-pronarët, me kërkesën 05 Nr. 350/02-0299521/18 dt. 21.12.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa ”A1” dhe “A2”, në parcelën ndërtimore formuar dhe trajtuar nga parcela kadastrale nr. 7179-1 dhe 2955-7 ZK Prishtinë, dhe e cila shtrihet në kuadër të bllokut urban “B5” të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, ku sipas këtij plani kjo hapësirë është e destinuar si “zonë e banimit miks”, i cili destinim është edhe destinim i synuar i kërkuesve, bazuar në projektin konceptual-“zgjdhja urbane” dhe projektin ideor të prezantuar.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori, me datë 16.01.2019 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 30.01.2019, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Bazuar në analizën urb-arkitektonike të bllokut urban “B5” dhe projektit konceptual-“zgjdhje urbane” të prezantuar, është konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda vijës rregulluese të bllokut, përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 2956-8 ZK Prishtinë, me sipërfaqe  $S=5.0 \text{ m}^2$ , në pronësi private, dhe parcelës kadastrale nr. 2955-7 ZK Prishtinë, me sipërfaqe  $S=10+12=22 \text{ m}^2$ , në pronësi të “P.SH. KK Prishtinë”, të cilat nuk janë përfshirë në trajtim në kuadër të këtij projekt propozimi. Me qëllim të përfshirjes në kuadër të këtij propozimi për zgjidhje urbane, edhe të parcelave kadastrale të referuara, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, me ftesën zyrtare të datës 12.03.2019, janë ftuar



në takim bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 2956-8 ZK Prishtinë, për t'u informuar dhe deklaruar lidhur me projektin konceptual-“zgjidhjen urbane” të propozuar, dhe përfshirjen eventuale të tyre në këtë zgjidhje. Sipas procesverbalit të datës 20.03.2019 dhe 27.03.2019, në takimet e mbajtur, k'aprezantuar vetëm njëri bashkëpronar Nazmi Ahmeti nga Prishtina, i cili është deklaruar se nuk pajtohet të përfshihet vetëm me sipërfaqe prej  $S=5.0 \text{ m}^2$ , derisa për përfshirje të tërë sipërfaqes së parcelës në fjalë, nuk ka arrit marrëveshje me bashkëpronarët e parcelës kadastrale në trajtim. Ndërsa, bashkëpronarja tjetër, Shehide Kovaçi, nuk është paraqitur në takim, dhe sipas sqarimit të Nazmi Ahmetit, pjesa e sipërfaqes prej  $5.0 \text{ m}^2$ , është në pronësi të tij.

Në ndërkohë, me shkresën zyrtare “Kërkesë për plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr. 350/02-0299521/18 dt. 21.12.2018, të datës 29.03.2019, është kërkuar nga aplikuesit që të përfshijnë në trajtim edhe pjesët e parcelës kadastrale nr. 2956-8 dhe 2955-7 ZK Prishtinë, duke u bazuar në kushtet e përshkruara në pikën 5.2 “Riparcelizimi”, të pjesës tekstuale të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, dhe mundësimin e zhvillimit të të gjitha pronave të përfshira në kuadër të kësaj pjese të bllokut urban.

Me analizën e projekt propozimit të plotësuar dhe përmirësuar, për parcelën ndërtimore, formuar nga parcelat kadastrale, nr. 7179-1 dhe 2955-7 ZK Prishtinë, dhe krahasimin e tij me rregullat urbane të përcaktuara me planin rregullues urban, përkatësisht me “Dispozitat e përgjithshme të rregullimit” të kapitullit 5.0, në të cilin janë përcaktuar format e implementimit të blloqeve, gjegjësisht nën kapitullit “Kushtet urbanistike sipas blloqeve”, konstatohet i njëjti është hartuar sipas parametrave të përcaktuara për bllokun urban “B5”.

Sipas këtij projekt propozimi për kushte ndërtimore, është konstatuar se është përfshirë në trajtim edhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 2955-7 ZK Prishtinë, me sipërfaqe  $S=10+12=22 \text{ m}^2$ , dhe me pronar/posedues “P.SH. KK Prishtinë”, e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban “B5”, dhe e njëjta është propozuar të këmbehet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 7971-1 ZK Prishtinë, në trajtim, me sipërfaqen  $S=22 \text{ m}^2$ , që shtrihet jashtë vijës rregulluese të bllokut urban, gjegjësisht në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë, duke u bazuar në dispozitat ligjore të nenit 24 të Ligjit Nr. 06/L-092 dt. 07.03.2019, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

Ndërsa, me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private-sipërfaqes  $S=388-22=366 \text{ m}^2$ , me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen  $S=366 \text{ m}^2$ , pronarët do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.5,  $S=366 \times 1.5=549 \text{ m}^2$ . Këmbimi dhe kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V dhe VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për këmbim dhe kompensim me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VII dhe VIII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Pas analizës së Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” në aspektin e pozicionimit të ndërtesave, të organizimit të parterit, me rrugë, shtigje, vendparkime dhe hapësira gjelbëruese brenda parcelës ndërtimore, konstatohet se pozicionimi i ndërtesave është në harmoni me distancat e përcaktuara, dhe se plotëson kriteret e planit rregullues, gjegjësisht distancat minimale të ndërtesës me kthina primare që janë  $0.75 \times H$ , me kthina sekondare  $0.25 \times H$ , si dhe me distancat në mes të ndërtesave të një kompleksi, që është min.  $1 \times H$ .

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 në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

*“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Sali Grajçevci, Avni Azemi, Adnan Maxhuni, Gani Azemi, Alban Beci, Gent Azemaj ne lagjen Arbëria 3, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore nr. 05-350/02-0299521/18 të dt. 21.12.2018, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar përmes kësaj zgjidhje për dy ndërtesat me etazhitet B+P+5, në lagjen Arbëria 3,*

në Prishtinë, mund të pranohet si e till, duke marr parasysh rrugët e brendshme të zgjidhjes dhe lidhjet e tyre me rrugën e planifikuar, ku njëra kycje është vetëm hyrje në kompleks ndërsa tjetra edhe hyrje edhe dalje nga rruga e planifikuar. 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 kycjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me garkullim 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. Kycjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i 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 kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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:** Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuar, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i ndarjes i parcelës kadastrale nr. 7179-1 ZK Prishtinë.

**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 ti përcillet organit epror – MMPH.

**I dërgohet:** Aplikuesve, 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. 350/02-0299521/18 DT. 11.06.2019**

Zyrtari,  
Nazife Krasniqi

U.d. e udhëheqëses së sektorit,  
Mimoza Berisha-Prestreshi

