



01-834

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03 dt. 21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-81518/19 dt. 08.04.2019, të pronarëve Orhan Ramadani, Mejreme Cakolli dhe “Royal ®” sh.p.k, me inv. “Royal ®” sh.p.k, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Dodona”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 19.06.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Orhan Ramadani, Mejreme Cakolli dhe “Royal ®” sh.p.k, me inv. “Royal ®” sh.p.k me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 70758393, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-81518//19 dt. 08.04.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet B+S+P+7, në kuadër të bllokut urban “J” të Planit Rregullues “Dodona”, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale 7037-0, 7038-0 dhe 7034-0 ZK. Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Dodona”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-18190 dt. 03.08.2015, dhe “Planit Urban Zhvillimor- PZhU, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013.

Pronari me Informim nga Plani Rregullues Dodona dhe PZhU, me ref. nr. 1837 dt. 03.10.2018 përmes sistemit online, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, ku sipas kësaj informate, destinimi është “Ndërtim i lartë i përzier”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 7037-0 ZK. Prishtinë, me $S=285m^2$, me pronar Orhan Ramadani, “Tokë ndërtimore”- oborr $189m^2$ dhe shtëpi $96m^2$;
 - Nr. 7038-0 ZK. Prishtinë, me $S=378m^2$, me pronar Mejreme Cakolli, “Tokë ndërtimore”- shtëpi $260m^2$ dhe oborr $118m^2$;
 - 7034-0 ZK. Prishtinë, me $S=607m^2$, me pronar “Royal shpk”, “Tokë ndërtimore”- oborr $463m^2$ dhe shtëpi $144m^2$.
- Të drejtat pronësore-juridike për parcelat kadastrale janë private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartpërmendur, ekzistojnë ndërtime, si në vijim:



- në parcelën nr. 7037-0 ndodhet shtëpia individuale e banimit B+P+1 me sipërfaqe të gabaritit të përdhësës 154m², e cila pjesërisht shtrihet edhe në parcelën kadastrale 7034-0 ZK. Prishtinë;
 - Në parcelën nr. 7038-0 ndodhet shtëpia individuale P+1 me sipërfaqe të gabaritit të përdhësës 52m², shtëpia individuale B+P+2+Nk me sipërfaqe të gabaritit të përdhësës 157m², si dhe ndërtesa në funksion të shtëpive individuale P+0 me sipërfaqe 19m²;
 - Në parcelën nr. 7034-0 ndodhet shtëpia individuale P+2 me sipërfaqe të gabaritit të përdhësës 149m².
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
 - Ka pjerrësi nga lindja në perëndim, me pikë maksimale 671.50 mlmd dhe me pikë minimale 669.00 mlmd- sipas incizimit gjeodezik;
 - Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale është përmes rrugëve ekzistuese, gjegjësisht parcelave kadastrale 7752-0 dhe 7748-0 ZK. Prishtinë;
 - Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa shumëbanesore e afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1” 2017-2025 në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhite i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht parcelat kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 7037-0, me S=285m²;
- nr. 7038-0, me S=378m²;
- nr. 7034-0, me S=607m²;

Sipërfaqe totale S=1270m².

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore **4'801.35m² / 3'810.00m² mbi tokë + 991.35m² nën tokë, dhe etazhitet B+S+P+7** (sipas projekt propozimit);
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Zonë me përmbajtje mikse", destinim me ndërtesa shumëbanesore & afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse si kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, është max. 40% (0.4):
$$S = 1270 \times 0.4 = 508m^2$$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):
$$S = 1270 \times 0.6 = 762m^2$$
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:
$$S = 1270 \times 0.4 = 508m^2 \text{ ose } S = 1270 \times 0.3 = 381m^2 \text{ (me kulm të gjelbër)}$$
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është 3.0. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, **50%** për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$$S = 1270 \times 3.0 = 3810m^2$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale, gjegjësisht hapësira e lirë në mes ndërtesës dhe vijës së parcelës duhet të jetë $0.25 \times H$ (ku H është lartësia mbi tokë e objektit), ose min. 2.5m` pa hapje primare. Ndërtesa, me pëlqim të fqit, mund të ndërtohet edhe në distancë më të afërt apo edhe kufi të parcelës kadastrale, por pa hapje në fasadë;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është 1.4m;
- Qasja në parcelë të jetë përmes rrugës së planifikuar, njëherit edhe ekzistuese, konkretisht përmes parcelës 7752-0 ZK. Prishtinë, të paraqitur në Planin "Situacioni". Kyçja t'i përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë në lokacionin e kyçjes;
- Për çdo njësi banimore në kuadër të ndërtesës, duhet të sigurohet 1 vendparkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo 30m² të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet 1 vendparkim, në kuadër të ndërtesës. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkalar kushtin prej 40% për gjelbërim apo 30% nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent të 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr. 7037-0, 7038-0 dhe 7034-0 ZK. Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

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

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

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

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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 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 të terrenit;

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

- 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.

IX. 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.

X. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet 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 Drejtoria, 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtoria (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve.

XI. Pagesa e taksës administrative 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, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XII. Vlefshmëria e Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Pronarët Orhan Ramadani, Mejreme Cakolli dhe “Royal ®” sh.p.k, me inv. “Royal ®” sh.p.k me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 70758393, me kërkesën 05 nr. 350/02-81518/19 dt. 08.04.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet B+S+P+7, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronarët kanë prezantuar këtë dokumentacion: Certifikatat dhe Kopjet e Planit të njësive kadastrale P-71914059-07037-0, P-71914059-07038-0 dhe P-71914059-07034-0; Vërtetimet mbi obligimet tatimore, në emër të Royal R shpk nr. 250848/18 dt. 16.10.2018, Arbër Kryeziu nr. 270811/18 dt. 12.11.2018, Latif Kryeziu nr. 270730/18 dt. 12.11.2018, Mejreme Cakolli nr. 208054/18 dt. 27.08.2018, si dhe Orhan Ramadani nr. 270856/18 dt. 12.11.2018, të lëshuara nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; Kopje të dokumentit të identifikimit të Mejreme Cakolli, Hilmi Cakolli, Orhan Ramadani, Valbona Ismaili Ramadani, Arbër Kryeziu, Latif Kryeziu dhe Adelina Kryeziu; Certifikatën e biznesit të nn “Vllaznimi Bubavec” me nr. 70536854 dhe “Royal ®” shpk me nr. 70758393; “Deklaratë dhe Autorizim për Përfaqësim” lrp. 4444/2016 dt. 02.06.2016; “Kontratë për Ndërtimin e Përbashkët dhe Rregullimin e Raporteve Pronësore” lrp. nr. 10496/2018 dt. 24.09.2018, e lidhur në mes palëve: 1. Orhan Ramadani e Valbona Ismaili Ramadani nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të tokës; dhe 2. investitorit “Royal ®” shpk me nr. 70758393; “Kontratë për Ndërtimin e Përbashkët” lrp. nr. 8129/2018 dt. 15.10.2018, e lidhur në mes palëve: 1. nn “Vllaznimi Bubavec” me nr. biznesi 70536854 të cilën e përfaqëson Adelina Kryeziu; 2. Lulzim Kryeziu nga Malisheva; dhe 3. investitorit “Royal ®” shpk me nr. 70758393; “Kontratë për Ndërtimin e Përbashkët dhe Rregullimin e Raporteve Pronësore” lrp. nr. 9690/2018, e lidhur në mes palëve: 1. Mejreme Cakolli e Hilmi Cakolli nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të tokës; dhe 2. investitorit “Royal ®” shpk me nr. 70758393; “Infomim nga Plani Rregullues Dodona – PZhU” nr. 1837 dt. 24.08.2018, të lëshuar përmes sistemit onlinga nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës; Foto të lokacionit; Inçizimin gjeodezik të parcelave kadastrale dhe manualin për bashkimin e parcelave, të punuar nga kompania gjeodete “Geo-Group” shpk me nr. licence 52 dhe nr. biznesi 70916363; Projekti ideor të punuar nga kompania projektuese nsh. “Rraci Ark Ing” me nr. biznesi 70833824.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05-350/02-81518/19 dt. 08.04.2019, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 26.04.2019. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 10.05.2019 dhe meqenëse ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo Drejtori, pas analizës së zgjidhjes urbane të propozuar nga kërkuesit, ka shqyrtuar mundësinë e përfshirjes në zgjidhje edhe parcelat kadastrale 7036-0 dhe 7039-0 ZK. Prishtinë, me ç’rast me dt. 22.05.2019, përmes ftesave zyrtare ka ftuar bashkëpronarët e parcelës 7036-0, gjegjësisht Sabri Ramadani, Bahrije Ramadani e Ali Ramadani, si dhe pronaren e parcelës kadastrale 7039-0, gjegjësisht Naxhije Ajvazi, që me dt. 24.05.2019, të jenë pjesëmarrës në procedimin administrativ, gjegjësisht të bashkëngjiten në zgjidhje urbane të parcelave kadastrale 7037-0, 7038-0 dhe 7034-0 ZK. Prishtinë, nëse shprehet interesim, në mënyrë që të arrihet projekt propozimi – “zgjidhja urbane” dhe projekti ideor i kompleksit si propozim që duhet trajtuar nga aspekti urban – arkitektonik në këtë Drejtori.

Me dt. 24.05.2019, ftesës i është përgjigjur vetëm pronarja e parcelës kadastrale 7039-0, gjegjësisht Naxhije Ajvazi, për të cilën është përpiluar edhe procesverbal nr. 05-350/02-81518/19 dt. 24.05.2019.

Pronarja e parcelës 7039-0 gjatë këtij takimi, është njoftuar në detaje nga Drejtoria e Urbanizmit, në lidhje me mundësinë e përfshirjes në këtë zgjidhje urbane. Pronarja e parcelës 7039-0 në procesverbal deklaron: *“Më duhet një afat prej 14 ditësh për të shqyrtuar këtë propozim nga Komuna e Prishtinës”*. Ky Organ, e miraton këtë afat prej 14 (katërbëdhjetë) ditësh nga dita e nënshkrimit të procesverbalit të lartpërmendur, për shqyrtimin e mundësisë së përfshirjes në zgjidhje urbane. Kjo Drejtori, në ditën e katërbëdhjetë (14), përmes emailit zyrtar të dt. 06.06.2019, i drejtohet edhe njëherë pronarës së parcelës 7039-0, duke kërkuar shprehjen e interesimit të saj për përfshije apo jo në zgjidhje urbane, duke ia rikujtuar se është dita e fundit e afatit të kërkuar. Meqenëse nuk është pranuar ndonjë përgjigje, kjo Drejtoria, ka konsideruar se nuk ka interesim për përfshirje në këtë zgjidhje urbane.

Ndërsa në parcelën kadastrale 7035-0 ZK. Prishtinë, janë të ndërtuara dy ndërtesa shumë banesore, gjë që nuk janë ftuar për përfshirje në zgjidhje urbane, dhe se plotësohet kriteri sipas pikës 4.3 të paragrafit 4.1 të nenit 4 të kapitullit I të shtojcës “Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor” të U.A. të MMPH nr. 04/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 18.06.2019, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar përmes rrugëve kyçëse njëra për hyrje dhe tjetra për dalje nga parkimi për ndërtesën me etazhitet B+S+P+7, në lagjen Dodona, në Prishtinë, mund të pranohet si e tillë, duke marr parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar dhe hapësirën e zgjidhjes. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullore për Normat Teknike për Ndërtesat e banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahorë përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtëm dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, ndërsa për qarkullim një kahorë duhet të jetë 3.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllimi 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.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 “për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Plani Rregullues Dodona dhe PZhU për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Situacioni"; “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01” të punuar nga kjo Drejtori; si dhe “Propozim për bashkim të parcelave kadastrale” të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuarit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-81518/19 DT. 19.06.2019

Zyrtari:
Arbër Hamidi



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





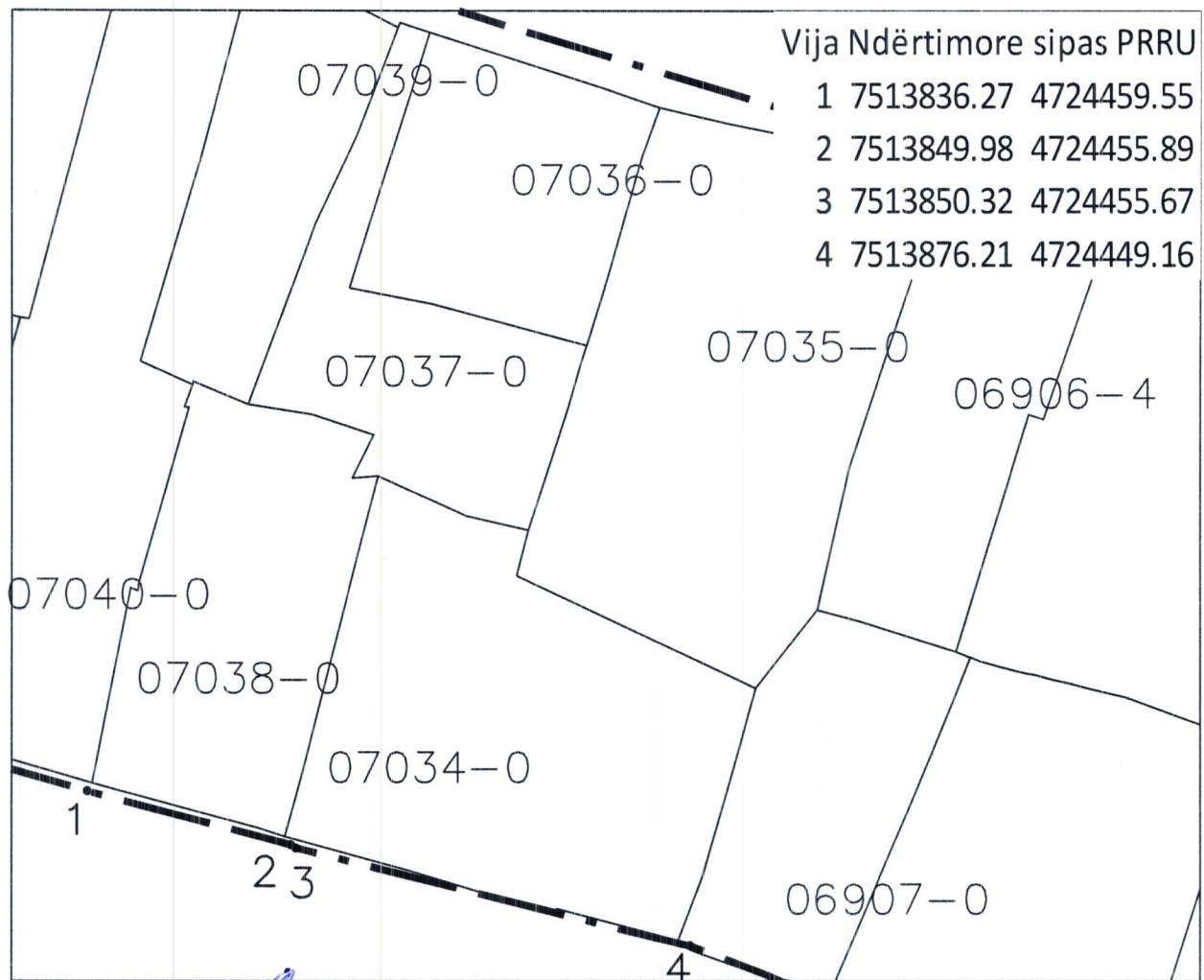
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

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

Prishtinë: 17.06.2019



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :07034-0,07037-0
dhe 07038-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

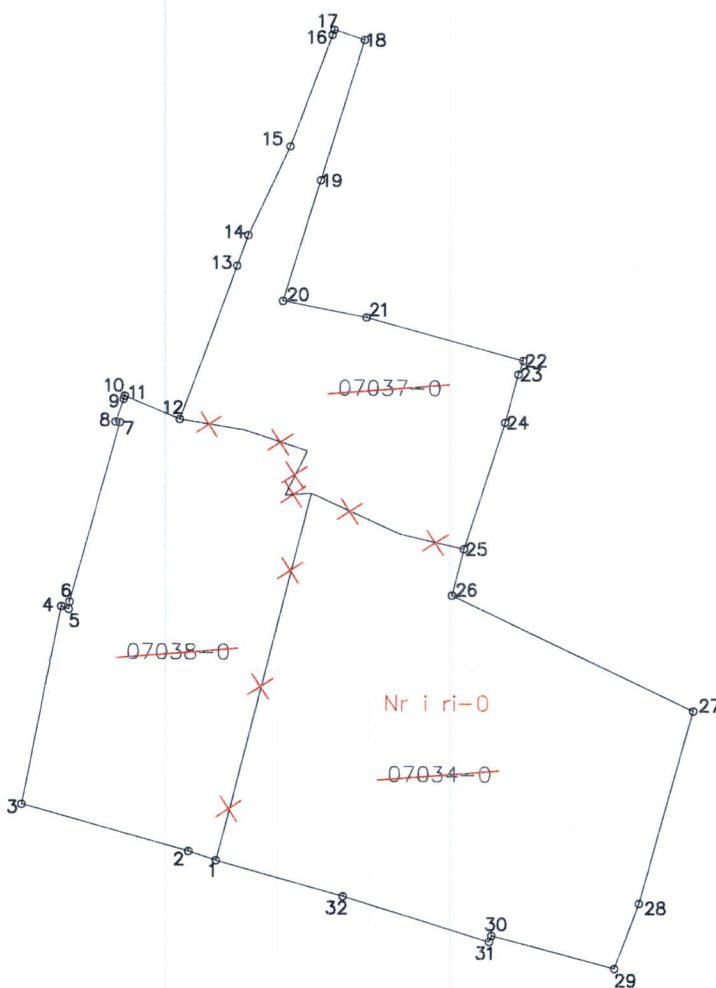
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për bashkim të parcelave

Koordinatat e parcelës		
Nr	Y	X
1	7513849.609	4724456.450
2	7513847.779	4724457.050
3	7513836.609	4724460.100
4	7513839.200	4724473.180
5	7513839.690	4724472.990
6	7513839.740	4724473.480
7	7513843.120	4724485.429
8	7513842.810	4724485.459
9	7513843.360	4724486.969
10	7513843.420	4724487.189
11	7513843.440	4724487.179
12	7513847.120	4724485.649
13	7513850.901	4724495.869
14	7513851.641	4724497.899
15	7513854.421	4724503.869
16	7513857.201	4724511.288
17	7513857.331	4724511.628
18	7513859.351	4724510.958
19	7513856.451	4724501.609
20	7513853.951	4724493.559
21	7513859.511	4724492.489
22	7513869.980	4724489.639
23	7513869.660	4724488.719
24	7513868.760	4724485.529
25	7513866.030	4724477.099
26	7513865.260	4724474.019
27	7513881.419	4724466.439
28	7513877.809	4724453.700
29	7513876.169	4724449.350
30	7513867.969	4724451.530
31	7513867.809	4724451.120
32	7513858.059	4724454.100



Rilevoi / Snimio: " Geo-Group " Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsoneit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënskrimi / Potpis: _____

Nënskrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

