

01-1926

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 035/02-35935/21 dt.24.02.2021 për zbatimin e Vendimit të MMPH-së A-234/19 dt.16.12.2019, lidhur me Anulimin e Vendimit 05 Nr. 350/02-236449/19 DT. 08.10.2019 të përfundimit të procedurës administrative, në emër të pronarit **Mehdi Zhugolli** nga Prishtina, rr. “Nail Hyseni” pn, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për ndërtimin ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “E5”, të tërësisë “Prerija” të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative, me datë 08.04.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Mehdi Zhugolli nga Prishtina, rr. “Nail Hyseni” pn, në Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-236449/19 dt.25.09.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin për ndërtimin ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “E5”, të tërësisë “Prerija” të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2965-2 dhe 2965-8, ZK 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, gjegjësisht në kuadër të bllokut urban “E5”, të tërësisë “Prerija” 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.2388 dt.21.08.2019, 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. 2965-2.....S=3000 m².....pronar:Mehdi Zhugolli.....”arë e klasës 3”;
 - nr. 2965-8.....S=593 m².....pronar:Mehdi Zhugolli.....”arë e klasës 3”;
- 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 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 me afarizëm, qendër tregtare e hoteliere 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 "E5", të tërësisë "Prerija" 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:

- Parcelat ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës 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;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut urban "E5", për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale, e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - nr.2965-2.....S=2,676m² (nga totali prej 3000 m²).....pronar:Mehdi Zhugolli....."arë e klasës 3";

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=2,676 m²;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut urban "E5", për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelave kadastrale, e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr.2965-2.....S=324m² (nga totali prej 3000 m²).....pronar:Mehdi Zhugolli....."arë e klasës 3 dhe
 - nr.2965-8.....S=211m²(nga totali prej 593m²).....pronar:Mehdi Zhugolli....."arë e klasës 3

- **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=535 m²**

- Parcelat kadastrale të cilat ndodhen jashta vijës rregulluese të bllokut urban "E5", e që mbesin të patrajtuara me këto kushte ndërtimore janë:
 - nr.2965-8.....S=382m²(nga totali prej 593m²).....pronar:Mehdi Zhugolli....."arë e klasës 3.
 - Pronari me kërkesë poashtu ka dorëzuar edhe dokumentacionin për parcelën kadastrale nr.2965-9.....S=303m².....pronar:Mehdi Zhugolli....."arë e klasës 3 parcelë kjo e patrajtuar dhe mëkto kushte ndërtimore.

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave ndërtimore, jashta vijës rregulluese, është S=685 m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në bllokun urban "E5" të tërësisë "Prerija", planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e organizuar në tri lamella/hyrje me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Ndërtesa shumëbanesore afariste me lamellat "A", "B" dhe "C", me sipërfaqe ndërtimore totale S=8,006.29 m² nga kjo 4,816.14m² mbi tokë dhe 3, 190.15m² nën tokë.

Lamella "A"

Etazhitet: 2B+P+5;

S=3,445.42 m² / 2,291.22 m², mbi tokë+1,154.20 m², nën tokë /,

Lamella "B"

Etazhitet: 2B+P+5;

S=3,789.93 m² / 2,168.81 m², mbi tokë+1,621.12 m², nën tokë /,

Lamella "C"

Etazhitet: 2B+P+1;

S=770.94 m² / 356.11 m², mbi tokë+414.83 m², nën tokë /,

Sipërfaqja e përgjithshme S=8,006.29 m² / 4,816.14m² mbi tokë/3, 190.15m² 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 "E5", të tërësisë "Preria" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", është P+4 etazhe mbi tokë, ndërsa i propozuar dhe i miratuar është P+5 mbi tokë duke u bazuar në *Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës*.
- 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 suterrenit, është max. 30%, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2,676 \text{ m}^2 \times 0.3 = 802.80 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRU} /$
 $S=773.47 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit} /$
- 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:
 $S=2,676 \text{ m}^2 \times 0.6 = 1,605.60 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRU} /$
 $S=1,592.13 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit} /$
- Koeficienti 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:
 $S=2,676 \text{ m}^2 \times 0.4 = 1,070.40 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRU} /$
 $S=1,114.5 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit} /$
- 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 ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2,676 \text{ m}^2 \times 1.5 = 4,014 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRU} /$
 $S=4,816.14 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit duke përfshirë edhe kompensimin dhe këmbimin.}$
- 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 $S=535 \text{ m}^2 / 2,676 \text{ m}^2 = 20\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.5, $S=535 \text{ m}^2 \times 1.5 = 802.50 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë $S=4,014 \text{ m}^2 + 802.50 \text{ m}^2 = 4,816.50 \text{ m}^2$.
- 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 x H, kurse me kthina sekondare/ fasada anësore nga parcela fqinjë nr.2965-7, ZK.Prishtinë është 0.25 x H. Me marrëveshje me fqinj kjo distancë mund të jetë edhe 0 ÷ 0.25 x 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 - "zgjidhja urbane";

- Për çdo njësi banesore dhe çdo 40 m² 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 trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

VI. **Kompensimi** me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelave kadastrale nr. 2965-2 dhe 2965-8, ZK.Prishtinë, me sipërfaqe $S=324m^2 + 211m^2=535m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore nr.2965-2ZK.Prishtinë në kuadër të bllokut urban "E5" është me sipërfaqe prej $S=2,676m^2$, kurse pjesa jashtë vijës rregullues-hapësirë publike është $S=1,220 m^2$. 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 $S=2,676 m^2*20\%=535m^2$. Andaj, sipas kalkulimit me koeficient ndërtimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës:

$$S=535 \times 1.5 = 802.50 m^2.$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelave 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.

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 parcelave kadastrale, nr. 2965-2 ZK Prishtinë dhe 2965-8 e planifikuar pjesërisht për shpronësim), do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, e përcaktuar me vijën rregulluese të bllokut urban "E5", si dhe bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja 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 - "zgjidhja 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 - "zgjidhja 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.

IX. **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 kyçe 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" - Ndrohtorja 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 - zeytare;
- 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.
- Leje 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. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 2965-2 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 3", 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 -"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2,676m². 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 kërkuesit/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 përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të 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.

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

Aplikuesi **Mehdi Zhugolli** nga Prishtina, rr. “Nail Hyseni” pn, në Prishtinë, sipas kërkesës **05 Nr. 035/02-35935/21 dt.24.02.2021**, i është drejtuar kësaj Drejtorie për zbatimin e Vendimit të MMPH-së **A-234/19 dt.16.12.2019**, lidhur me Anulimin e Vendimit **05 Nr. 350/02-236449/19 DT. 08.10.2019**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin për ndërtimin ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “E5”, të tërësisë “Prerija” të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2965-2 dhe 2965-8 ZK Prishtinë.

Me kërkesën për kushte ndërtimore **05 Nr. 350/02-236449/19 dt. 25.09.2019**, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë certifikatën e njësisë kadastrale dhe kohen e planit për parcelën kadastrale nr. nr. 2965-2, 2965-8 dhe 2965-9 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtorja e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, hartuar nga kompania “Tulla Studio”sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810809866;
- Shkresën “Informim nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, me referencë nr. nr.2388 dt.21.08.2019, dhënë nga Drejtorja e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;
- Incizimin gjeodezik të punuar nga Muzafer K. Mustafa, me nr.të lic.09;
- Vendimin e refuzimit **05 Nr.350/02-42745/17 dt.04.04.2017**;
- Vendimin e refuzimit **05 Nr.350/02-196384/18 dt.29.11.2018**;
- Vendimin për përfundimin e procedurës **05 Nr.350/02-236449/19 dt.08.10.2019**;
- Aktin përcjellës , Informim për dërgimin e kërkesës në MMPH, me nr.05 Nr.350/02-236449/19/1 dt.25.10.2019;
- Vendimin e MMPH-së me nr.A-150/17 dt.22.11.2017;
- Vendimin e MMPH-së A-234/19 me nr.ZSP-1700/2019 dt.16.12.2019;
- Aktin përcjellës për inicimin e konfliktit **05 Nr.036/02-153/20 dt.21.01.2020**;
- Procesverbalin e dt.12.02.2020, të dhënë në zyrat e DU, ku palet Mehdi Zhugolli dhe Panda-T dhe pjesëtar të tjerë të përfshirë në procedurë, deklarojnë se dëshirojnë të trajtohen kërkesat e tyre veç e veç, ndërsa Du, i jep afat deri me dt.20.02.2020 që të deklarojnë nëse arrijnë marrëveshje për zhvillim së bashku apo ndaras vec e vec.
- Procesverbalin e dt.26.09.2018;
- Procesverbalin e dt.08.10.2018;
- Procesverbalin e dt.14.11.2018;
- Shkresa, Plotësim dokumentacioni **05 Nr.350/02-0196384/18 dt.03.10.2018**;

- Ftesat për dt. 26.09.2018, për palët Panda -T, Ferat Visar, Latif dhe Salih Zariqi, Zeqir, Avni dhe Milaim Lahi, dhe Habib Muharremi;
- Informimin e lëshuar nga Du, 05 Nr.350/03-55855/20 dt.31.03.2020, ku palët janë njoftuar për inicim konflikti;
- Njoftimin publik e vendosur nga dt.28.08.2018 deri 11.09.2018;
- Njoftimin publik e vendosur nga dt. 24.03.2021 deri me 07.04.2021;
- Informimin për ankuesin Panda-T, me nr.05 Nr.036/02-0214967/18 dt.29.11.2018;
- Autorizimin e Mehdi Zhugollit për Ilir Gjinollin me LRp.Nr.13374/18, të lidhur te noteri Isak Ademi;
- Manualin i incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr. 09;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Mehdi Zhugolli me Nr.234292/19 dt.24.09.2019;
- Kopjen letërnjoftimit të pronarit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni- Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, të rregullativës ligjore në fuqi, nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës administrative si dhe dokumentacionit që posedon arkiva e kësaj drejtorie, ka konstatuar se:

Me anë të kërkesës 05 Nr.350/02-42745/17 dt.01.03.2017, pronari Mehdi Zhugolli i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale 2965-2, 2965-8 dhe 2965-9, ZK.Prishtinë, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste në kuadër të bllokut urban “E5”, të tërësisë “Prerija” të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë. Drejtoria e Urbanizmit me anë të shkresës zyrtare “Plotësim dokumentacioni 05 Nr.350/02-42745/17 dt.13.03.2017”, ka kërkuar plotësimin e lëndës ku ndër të tjera pala është udhëzuar dhe kërkuar që zgjidhjen urbane ta prezantoj sipas planit të riparcelimit të planifikuar me Ndryshimin dhe Plotësimin e Planit Rregullues “Arbëria 3” ku parcelën ndërtimore përveç parcelave kadastrale 2965-2, 2965-8 dhe 2965-9 ZK.Prishtinë e përbëjnë edhe parcelat kadastrale 2957-2, 7178-11 dhe 7177-29 ZK.Prishtinë. Për plotësim të kërkesës bazuar në rregullativën ligjore në fuqi palës i është caktuar afati prej 15 ditësh dhe meqë kërkesa nuk është plotësuar brenda këtij afati ligjor Drejtoria e Urbanizmit me anë të Vendimit 05 Nr.350/02-42745/17 dt.04.04.2017 ka refuzuar kërkesën. Pala kundër këtij Vendimi ka ushtruar ankesë në MMPH, i cili organ me anë të Vendimit A-150/17 dt.22.11.2017 ka refuzuar si të pabazë ankesën e Mehdi Zhugolli ndërsa ka Vërtetuar Vendimin 05 Nr.350/02-42745/17 dt.04.04.2017, duke e arsyetuar se pala nuk ka prezantuar plotësimin dokumentacioni sipas kërkesës 05 Nr.350/02-42745/17 dt.13.03.2017 të lëshuar nga D.U.

Palët me anë të kërkesë 05 Nr.350/02-0196384/18 dt.10.08.2018, i janë drejtuar sërish kësaj Drejtorie me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale 2965-2, 2965-8 dhe 2965-9 ZK.Prishtinë me pronar Mehdi Zhugolli, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste në kuadër të bllokut urban “E5”, të tërësisë “Prerija” të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë. Kjo Drejtori pas shqyrtimit të kësaj kërkesë bazuar në Ligjin e Ndërtimit Nr.04/L-110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017, ka vendosur Njoftimin Publik nga dt.28.08.2018 deri me 11.09.2018 dhe gjatë kësaj kohe përmes postës elektronike me dt. 03.09.2018 dhe të protokoluar me 05 Nr.036/02-0214976/18 dt.04.09.2018, ka pranuar ankesën nga “Panda-T” sh.p.k, pronari i parcelës kadastrale nr.2957-2, kundër zgjidhjes urbane të propozuar duke kundërshtuar propozimin e prezantuar dhe distancat e ndërtes pa pëlqimin e tij paraprak. Me pranimin e kësaj ankese Drejtoria e Urbanizmit, me dt.26.09.2018, ka ftuar në takim pronarët e parcelave kadastrale nr.2957-2, 7178-11 dhe 7177-29 ZK.Prishtinë, dhe në takimin e mbajtur palët janë deklaruar se janë të interesuar në parim për përfshirje në zgjidhje urbane dhe për negocijime të mëtejshme. Në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë kjo drejtori me anë të shkresës zyrtare “Plotësim Dokumentacioni 05 Nr.350/02-0196384/18 dt.03.10.2018” ka kërkuar nga pala Mehdi Zhugolli plotësimin e kërkesës gjegjësisht përfshirjen në zgjidhje urbane edhe të parcelave kadastrale nr.2957-2, 7178-11 dhe 7177-29 ZK.Prishtinë.

Në takimin e zhvilluar në Drejtorinë e Urbanizmit, me dt.14.11.2018, të autorizuarit e aplikuesit për kushte ndërtimore dhe i autorizuari i pronarit të parcelës kadastrale 2957-29 ZK.Prishtinë, përmes procesverbalit kanë deklaruar: ky i fundit/ankuesi se nuk është i interesuar për zgjidhje të përbashkët urbane ndërsa alikuesi ka kërkuar zbatimin e Planit Rregullues. Meqë pala nuk ka plotësuar kërkesën brenda afatit ligjor prej 15 ditësh sipas udhëzimeve të dhën në shkresën 05 Nr.350/02-0196384/18 dt.03.10.2018, kjo Drejtori në bazë të rregullativës ligjore në fuqi për mospërmbajtje të afatit me anë të Vendimit 05 Nr.350/02-0196384/18 dt.29.11.2018 ka refuzuar kërkesën.

Ndërsa në ankesën e palës "Panda-T" sh.p.k. të bërë përmes postës elektronike dt.03.09.2018 dhe të protokoluar me 05 Nr.036/02-0214976/18 dt.04.09.2018, Drejtoria e Urbanizmit ka lëshuar Informimin me dt.29.11.2018 me anë të cilit ka informuar ankuesin se kërkesa në fjalë është refuzuar me anë të Vendimit 05 Nr.350/02-0196384/18 dt.29.11.2018.

Me kërkesën e sërishme 05 Nr.350/02-236449/19 dt.25.09.2019, pronari Mehdi Zhugolli i është drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr.2965-2, 2965-8 dhe 2965-9ZK.Prishtinë, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste në kuadër të bllokut urban "E5", të tërësisë "Prerija" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë. Drejtoria e Urbanizmit pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit që posedon arkiva e kësaj drejtorie ka konstatuar se për kërkesën në fjalë kjo drejtori ka lëshuar Vendimin e refuzimit 05 Nr.350/02-0196384/18 dt.29.11.2018, dhe meqenëse nga dt e nxjerrjes së atij Vendimi ka më pak se dy vite dhe meqenëse dokumentacioni i dorëzuar nuk i është përmbajt shkresës zyrtare Plotësim Dokumentacioni 05 Nr.350/02-0196384/18 dt.03.10.2018" me anë të Vendimit 05 Nr.350/02-236449/19 dt.8.10.2019 kjo drejtori ka përfunduar procedurën administrative të shqyrtimit të kërkesës. Pala Mehdi Zhugolli me anë të kërkesës 05 Nr.350/02-236449/19/1 dt.10.10.2019 ka kërkuar rishqyrtimin e aktit Administrativ 'Vendim për përfundimin e procedurës Administrative 05 Nr.350/02-236449/19 dt.8.10.2019" dhe bazuar në këtë kërkesë kjo drejtori me anë të shkresës zyrtare "Aktpërcjellës Informim 05 Nr.350/02-236449/19/1 dt.25.10.2019" ka dërguar lëndën në kompetencë të organit epror në Departamentin ligjor të MMPH-së.

Departamenti ligjor i MMPH-së me anë të Vendimit A-234/19 dt.16.12.2019, ka aprovuar si të bazuar ankesën e Mehdi Zhugollit dhe ka anuluar Vendimit 05 Nr.350/02-236449/19 dt.8.10.2019 e Drejtorisë së Urbanizmit duke obliguar të njëjtën në nxjerrjen e Vendimit duke marr parasysh që pala ka ndryshuar rrethanat gjegjësisht ka ndryshuar zgjidhjen urbane të prezantuar.

Më pas, me anë të kërkesës 05 Nr.350/02-6998/20 dr.13.01.2020, pronari "Panda-T" sh.p.k i është drejtuar kësaj drejtorie me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr.2957-2, ZK.Prishtinë. Me pranimin e kësaj kërkesë kjo drejtori ka konstatuar se në kuadër të drejtorisë, ka të hapura, gjegjësisht në procedurë administrative dy kërkesa, në kuadër të bllokut urban "E5" gjegjësisht në kuadër të një parcele ndërtimore andaj me dt.12.02.2020, ka zhvilluar takimin në zyrat e D.U. ku të pranishëm ishin: Mehdi Zhugolli (pronar), Kreshnik Ferizi (arkitekt) dhe Dastid Pallaska (avokat) për kërkesën e Mehdi Zhugollit dhe Lul Nuza (arkitekt) për kërkesën e "Panda T" Sh.p.k. Në këtë takim palët Mehdi Zhugolli dhe Dastid Pallaska nuk pranojnë të nënshkruhen në procesverbalin e mbajtur nga zyrtarët e DU-së, por deklarojnë se dëshirojnë që kërkesat e tyre të trajtohen si të veçanta. Ndërsa kjo Drejtori ka udhëzuar palët që në rast të arritjes së marrëveshjes të njëjtën ta prezantojnë në D.U deri me dt. 20.02.2020, në të kundërtën do të vazhdohet me trajtim të veçantë sipas kërkesës së tyre.

Mehdi Zhugolli përfaqësuar nga Dastid Pallaska, me anë të kërkesës 05 Nr.350/03-55855/20 dt.09.03.2020 ka kërkuar rishqyrtimin e Vendimit 05 Nr.350/02-236449/19 dt.25.09.2019 për caktimin e Kushteve Ndërtimore. Kjo Drejtori pas shqyrtimit të kësaj kërkesë me anë të shkresës zyrtare Informim 05 Nr.350/03-55855/20 dt.30.03.2020 ndër të tjera ka informuar palën për procedurat e zhvilluara dhe për procesverbalin e mbajtur me dt.12.02.2020.

Me anë të kërkesës 05 Nr. 035/02-35935/21 dt.24.02.2021, Mehdi Zhugolli i është drejtuar kësaj drejtorie për zbatimin e Vendimit të MMPH-së A-234/19 dt.16.12.2019, mbi Anulimin e Vendimit 05 Nr. 350/02-236449/19 DT. 08.10.2019, të përfundimit të procedurës administrative, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për ndërtimin ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban "E5", të tërësisë "Prerija" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, të mbyllur me Vendim

Përfundim i Procedurës Administrative 05 Nr. 350/02-236449/19 DT. 08.10.2019. Me anë të kërkesës pala ka prezantuar zgjidhjen Urbane me analizën në tërësi për parcelën ndërtimore të planifikuar me Ndryshimin dhe Plotësimin e Planit Rregullues “Arbëria 3” me parcelat kadastrale nr.2965-2, 2965-8, 2965-9 ZK. Prishtinë dhe 2957-2, 7178-11 dhe 7177-29 ZK.Prishtinë, si dhe analizën për mundësinë e ndërtimit të pavarur të kompleksit. Kjo Drejtori pas shqyrtimit të kësaj kërkesë duke e ditur se në këtë drejtori është në procedurë edhe shqyrtimi i kërkesës 05 Nr.350/02-6998/20 dt.14.01.2020 së Inv. “Panda -T”sh.p.k. për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr.2957-2, 7178-11 dhe 7177-29 ZK.Prishtinë, ka ftuar në takim Inv.”Panda T”sh.p.k. me dt.12.03.2021 dhe përmes emailit zyrtar i ka dërguar të njëjtit përmbledhjen e takimit gjegjësisht ka kërkuar plotësimin e dokumentacionit shtesë për vazhdimin e caktimit të kushteve ndërtimore. Për plotësim të kërkesës palës i është caktuar afati i plotësimit deri me dt.23.03.2021. Investitori “Panda -T”Sh.p.k. në email zyrtar të dërguar me dt.22.03.2021, ka njoftuar Drejtorinë e Urbanizmit se nuk është i gatshëm të vazhdojë me procedurën e pajisjes me kushte ndërtimore për shkak të pamundësisë së arritjes së marrëveshjes me parcelat të cilat hyjnë brenda vijës rregulluese.

Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në kërkesën 05 Nr. 035/02-35935/21 dt.24.02.2021, Vendimin e MMPH-së nr.A-234/19 dt.16.12.2019, Konsultimit të Planeve Urbane në fuqi konkretisht pikës 5.2 Riparcelimi, të Ndryshimin dhe Plotësimin e Planit Rregullues Urban “Arbëria 3” gjegjësisht paragrafit 6 i cili thotë se citoj “Edhe pse plani ka paraparë riparcelimin megjithatë ai riparcelim mund të pësojë ndryshime varësisht prej kërkesave të pronarëve dhe interesit të komunës. Por gjithnjë duke i respektuar rregullat urbane të përcaktuara me plan”, poashtu duke u bazuar në deklaratën e palëve të dt.12.02.2020, ku është kërkuar trajtim veç e veç i kërkesave gjegjësisht parcelave kadastrale të tyre si dhe pas konsultimit të zgjidhjes urbane të prezantuar nga pala, kjo drejtori vendosi që të procedojë me caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale 2965-2, 2965-8, 2965-9 ZK. Prishtinë.

Pas analizës së Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” në aspektin e pozicionimit të ndërtesës, të organizimit të parterit, me rrugë, shtigje, vendparkime dhe hapësira gjelbëruese brenda parcelës ndërtimore, konstatohet se pozicionimi i ndërtesës është në harmoni me distancat e përcaktuara, dhe se plotëson kriteret e planit rregullues, gjegjësisht distancat minimale të ndërtesës/fasada ballore me kthina primare është 0.75xH nga kufiri i parcelës fqinje konkretisht nga parcelat kadastrale nr.2957-2, 7178-11 dhe 7177-29 ZK.Prishtinë ndërsa me kthina sekondare/fasada anësore 0.25xH nga kufiri i parcelës fqinje 2965-7, ZK.Prishtinë.Kjo zgjidhje urbane favorizon respektimin e distancës 1H ndërmjet ndërtesave dhe mundëson zhvillimin në mënyrë të veçantë edhe të parcelave kadastrale 2957-2, 7178-11 dhe 7177-29 ZK.Prishtinë

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës, bazuar në 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, dhe pas përfundimit të procedurës së njoftimit publik me datën 24.03.2021 deri me 07.04.2021, me ç’rast nuk është pranuar asnjë vërejtje ose sygjërim, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, i propozuar me projekt propozimin e ndërtesës, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Plotësimit dhe Ndryshimit të Planit Rregullues Urban “Arbëria3” 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 gjeodezik i cili shërben si bazë për ndarjen dhe kompenzimin e parcelave kadastrale.

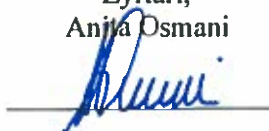
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MEA-Departamenti Ligjor i Ambientit.

Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesëve, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-236449/19 90343/20, dt. 12.06.2020, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

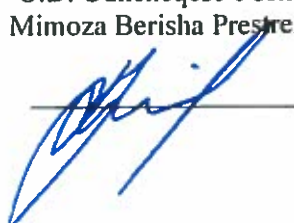
Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
035/02-35935/21 DT. 08.04.2021

Zyrtari,
Anija Osmani



U.D. Udhëheqëse e sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori
Ardian Çifti





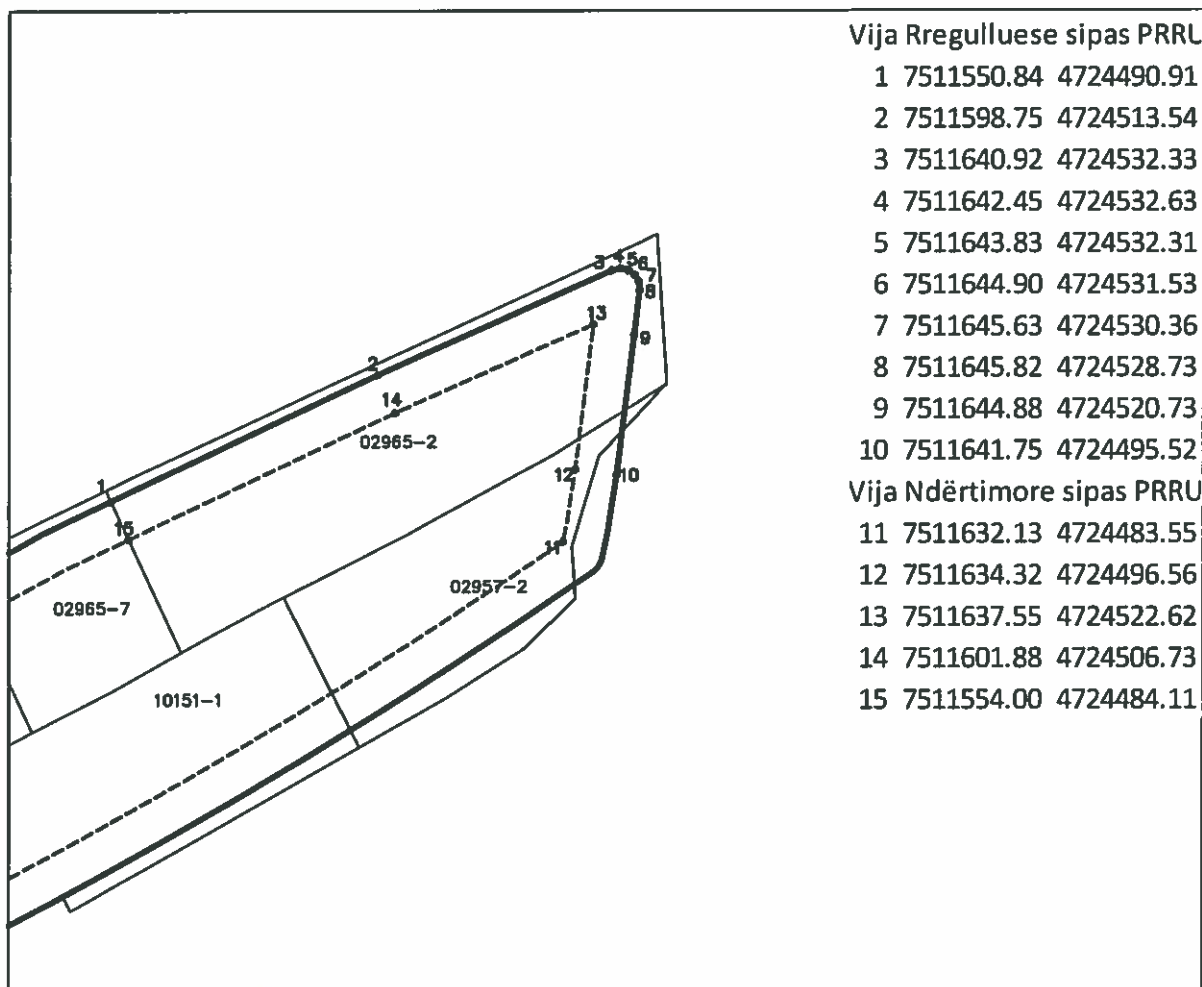
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVARE F01






Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nenshkrimi: _____

Prishtinë: 20.04.2021

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcela Kadastrale



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 njesisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 5955-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

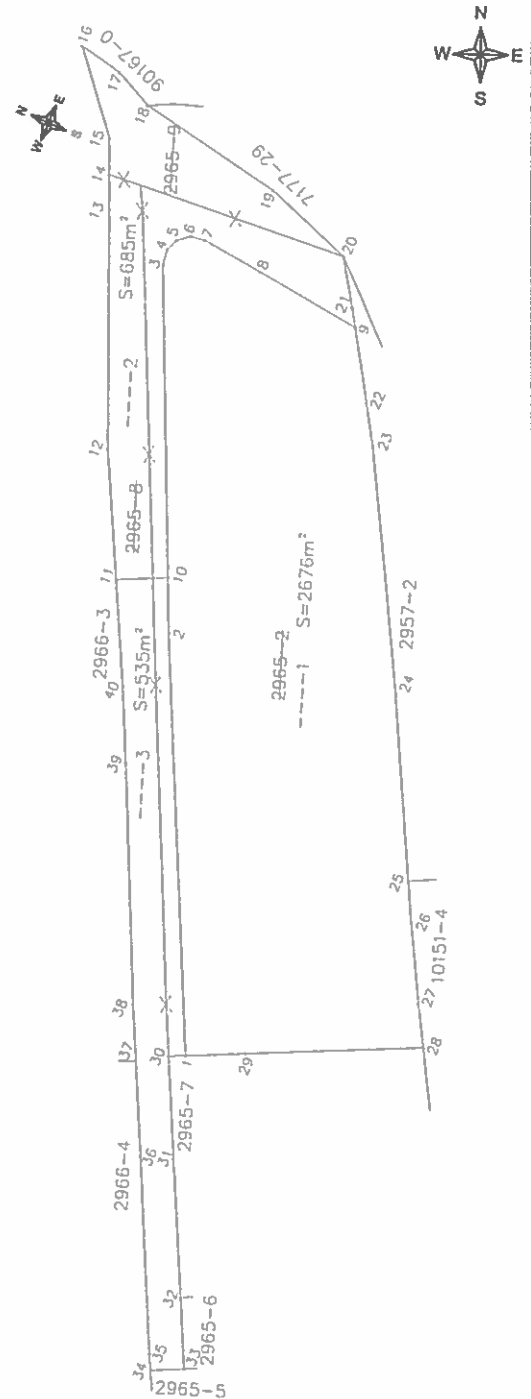
Numri i lëndës / Broj predmeta: ---/2019

Lloji i njesisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Kordinatat e pikave		
1	7511550.84	4724490.91
2	7511598.75	4724513.54
3	7511640.92	4724532.33
4	7511642.87	4724532.60
5	7511644.42	4724531.96
6	7511645.56	4724530.52
7	7511645.82	4724528.73
8	7511644.89	4724520.73
9	7511643.19	4724507.10
10	7511605.16	4724516.40
11	7511602.36	4724522.28
12	7511617.04	4724529.69
13	7511644.68	4724541.30
14	7511648.70	4724543.01
15	7511652.95	4724544.83
16	7511662.18	4724552.49
17	7511660.92	4724546.82
18	7511658.56	4724542.01
19	7511654.87	4724523.28
20	7511650.76	4724511.96
21	7511645.28	4724508.40
22	7511635.00	4724502.01
23	7511630.46	4724499.19
24	7511603.81	4724484.72
25	7511581.91	4724473.63
26	7511577.37	4724471.33
27	7511568.26	4724466.44
28	7511563.48	4724463.73
29	7511554.00	4724484.12
30	7511549.92	4724492.88
31	7511538.29	4724487.29
32	7511522.62	4724479.69
33	7511514.56	4724475.81
34	7511512.76	4724479.61
35	7511514.55	4724480.51
36	7511537.05	4724491.24
37	7511547.77	4724496.42
38	7511554.15	4724499.51
39	7511581.66	4724512.16
40	7511590.34	4724516.22



Rilevoi / Snimio: Muzafer.K.Mustafa
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

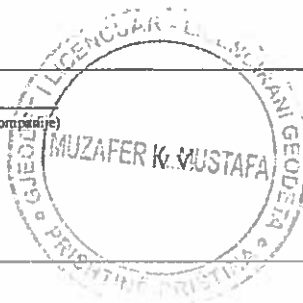
Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

Data e Rilevimit : 05.09.2019

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria-Vlada-Government
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor
Ministarstvo Sredine i Prostorno Planiranje / Ministry of Environment and Spatial
Agjencia Kadastrale e Kosovës
Katastarska Agencija Kosova / Kosovo Cadastral Agency

Në bazë të nenit 6. të Ligjit për Kadastër Nr. 04/-L-013.UA Nr.01/2013
Na osnovu člana 6. Zakona o Katastru Br.04/-L-013.AU br.01/2013
Based on the section 6. Law on Cadastre No.04/-L-013.AI no.01/2013

LICENCA

Për kryerjen e matjeve kadastrale
Za vrshenje katastarskih merenja

Në bazë të vendimit të komisionit për Licencim Kategorija- I- nr.L-GJ/747 dt. 27.03.2019
për kryerjen e punëve kadastrale
Na osnovu odluke komisije za licenciranje Kategorija - I -
za obavljanje katastarskih poslova
LICENCOHET GJEODETI:
LICENCIRA SE GEODETA:

MUZAFER MUSTAFA

Emri dhe mbiemri/Ime i prezime

Numri i Licencës / Broj Licence

Data e dhënies së Licencës / Datum izdanja Licence

Afati i skadimit të Licencës / Licenca važi do:

Kryetari i komisionit / Predsednik komisije

Bsc. Hasim Pacolli

Prishtinë, Dardani – Kroji I Bardhe

Adresa

09

27.03.2019

25.03.2024

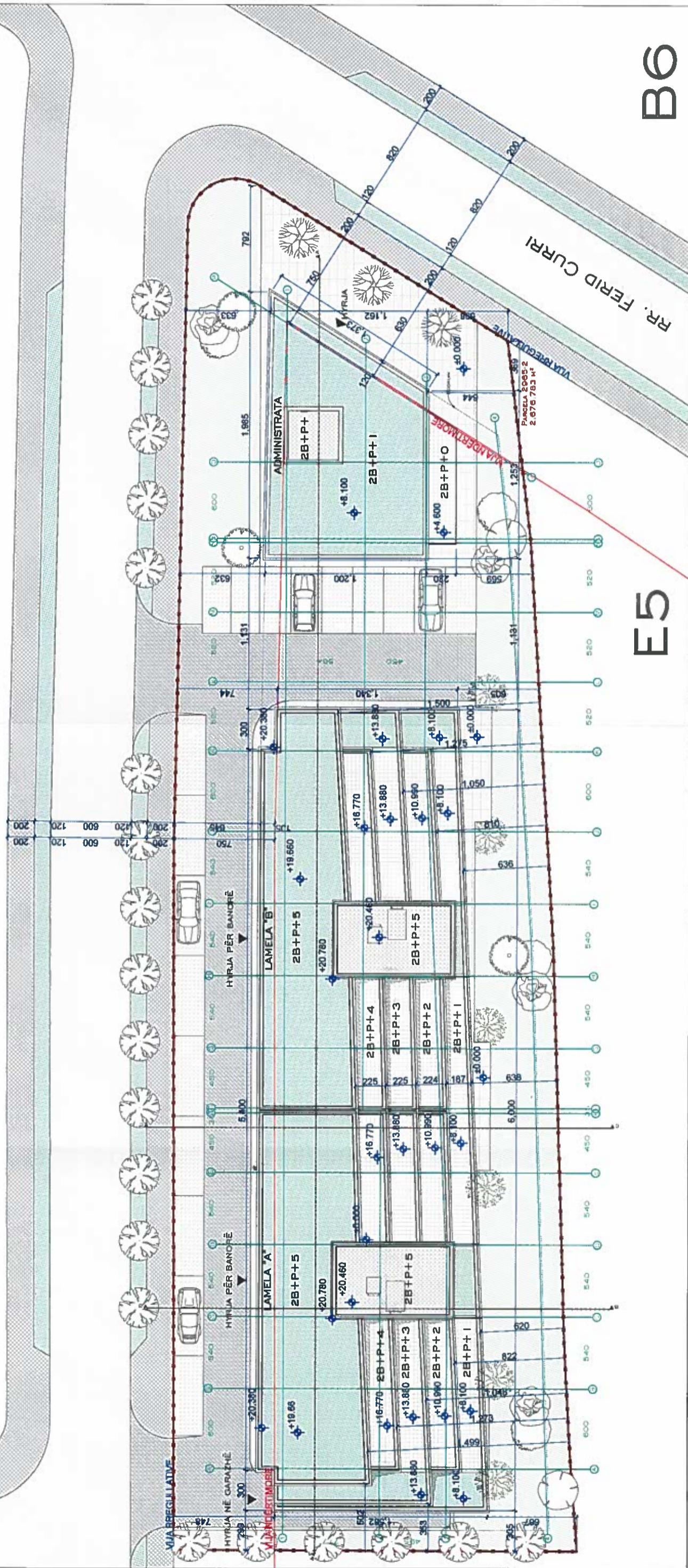
Kryeshefi Ekzekutiv/Izvršni načelnik



TABELA E KALKULIMIT TË SIPËRFAQEVE SIPAS KUSHTEVE URBANE

Emrat e pronarëve të parcelave	Numrat e parcelave me sipërfaqe (m ²)	Totali sipërfaqes së parcelave (m ²)	Sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregulluese (m ²)	Sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (m ²)	20% e sipërfaqes brenda vijës rregulluese A1x20% (m ²)	ISPN	Sipërfaqja ndërtimore e lejuar brenda vijës rregulluese A3x4 (m ²)	Sipërfaqja ndërtimore e lejuar jashtë vijës rregulluese A5+A6 (m ²)	Sipërfaqja ndërtimore e lejuar në shpirt ISHP A1x40% (m ²)	
MEHDI ZHUGOLLI 02965-2 (3000)	A1	3896	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
MEHDI ZHUGOLLI 02695-8 (593)	A2		A3	A4	A5	A6	A7	A8		
MEHDI ZHUGOLLI 02695-9 (303)	A3		A4	A5	A6	A7	A8			
		3896	535.2	4014	802.8	4816.8				802.8

E4



E5

B6

SIPËRFAQET NDËRTIMORE SIPAS ETAZHEVE

Emërtimi	Sipërfaqja brenda vijës ndërtimore (m ²)	Sipërfaqja ndërtimore e lejuar (m ²)	Sipërfaqja ndërtimore e projektuar (m ²)
LAMELA A	785.03	802.8	776.15
LAMELA B	836.09	4816.8	4816.8
ADMINISTRATA	315.06	1605.6	1598
TOTALI	1936.18	1070.4	1114.5

SIPËRFAQET SIPAS PLANIT RREGULLUES BLOKU E-5

Emërtimi	Kushtet e ndërtimit për banim të lartë	Sipërfaqja brenda vijës ndërtimore (m ²)	Sipërfaqja ndërtimore e lejuar (m ²)	Sipërfaqja ndërtimore e projektuar (m ²)
ISHP	30%	2676	802.8	776.15
ISPN (MBITOKA)	1.5		4816.8	4816.8
ISHN (NËNTOKA)	60%		1605.6	1598
ISG (GJELBËRIMI)	40%		1070.4	1114.5
ETAZHITETI	P+4			28+P+5

MEHDI ZHUGOLLI

KRESNIK FERIZI IDA
MUHAMET UKA IDA

PROJEKTI IDEOR

SITUACIONI I NGUSHTË

KOMPLEKSI BANESOR AFARIST 2B+P+5 PRISHTINA E RE - ZONA QENDËR

TULLA STUDIO

SHATOR 2019

1:300

A3

O3