


01-829

	<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, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-109569/22 dt. 18.05.2022, në emër të pronarëve: Shefqet Aliu, Sami Qyqalla, Ismail Qyqalla, Ramadan Qyqalla, Jusuf Qyqalla, Sanije Sadriu, Fahredin Qyqalla, Mehdi Qyqalla dhe Ali Qyqalla nga Prishtina, me investitor “CIMA” Sh.P.K., me seli në Fushë Kosovë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës shumë-banesore me afarizëm në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “b_09”, tërësisë “B-2” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 06.03.2023 merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE pronarëve, Shefqet Aliu, Sami Qyqalla, Ismail Qyqalla, Ramadan Qyqalla, Jusuf Qyqalla, Sanije Sadriu, Fahredin Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Ali Qyqalla, nga Prishtina, me investitor “CIMA” Sh.P.K., me seli në Fushë Kosovë, me certifikatë me numër unik identifikues 810796328 (lëshuar me datë 27.02.2009 nga ARBK, Kosovë), e përfaqësuar nga z. Visar Maksutaj, sipas LRP.NR.:4564/2020, Ref.Nr.1624/2020, të përpiluar dhe vulosur tek noter E.Uka Gashi, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-109569/22, të dt.18.05.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë-banesore me afarizëm- “Objekti 2”, me etazhitet B+P+8, (si fazë e II-të e kushteve ndërtimore dhe marrëveshjes për rezervimin e “Objekti 2”, sipas Vendimit për kushte ndërtimore Nr.05-350-75059/1 dt.15.04.2016, të miratuara nga kjo drejtori), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “b_09”, Nën tërësia “B-2” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, dhe Planit Zhvillimor Urban, konkretisht në parcelat kadastrale, nr. 07391-1, 07390-0, ZK Prishtinë.

II. LOKACIONI për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.35-1299 dt.29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Zonë mikse”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013.

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, kërkuarit janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Muhaxhirët dhe PZHU” me referencë 04-350/01-8717/22 dt.04.02.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit / parcelave kadastrale, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 -nr. 07391-1;... S=2,178.0m²;... Shefqet Aliu, Sami, Ismail, Ramadan, Jusuf, Fahredin Qyqalla, Sanije Sadriu;..... “Tokë bujqësore: Arë e klasës 1”;
 -nr. 07390-0 ; ...S=587.0m²;... Mehdi, Jusuf, Ali Qyqalla;..... “Tokë ndërtimore”;
Sipërfaqja totale e parcelave është: S=2,765.00m²;
- Parcelat kadastrale të lartcekura janë në pronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private - tokë e ndërtuar, me kycje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;

- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore përfshihen ndërtimet ekzistuese, si: në kuadër të parcelës kadastrale me nr.07391-1, ka një (1) ndërtesë banimore individuale me etazhitet P+1, dy (2)/P+2 dhe një (1) / P+3, ndërsa në parcelën kadastrale me nr.07390-0, ka dy (2) ndërtesa banimore individuale me etazhitet P+2;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimi lindje në drejtimin perëndim ~disniveli 1.5m’;
- Në diametër prej 50m’ të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe disa ndërtesa shumë banesore me afarizëm;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, shtrihen në mes të rrugëve “Kaqaniku” , “Lord Bajron” dhe në pjesën veriore kufizohet me Rr. Bedri Shala, ku rruga “Lord Bajron” dhe rruga “Bedri Shala” janë rrugë të planifikuara të Planit;
- Qasja për ndërtesën në kuadër të këtij kompleksi/“zgjidhje urbane” bëhet nga rruga “Lord Bajron”;
- Parcelat e lartcekura, janë trajtuar dhe përfshirë edhe në zgjidhjen urbane sipas Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore me NR.05-350-75059/1 DT.15.04.2016, të lëshuara nga kjo drejtori, me ç’ rast është rezervuar e drejta e ndërtimit për këto parcela, si fazë e dytë e ndërtimit, gjegjësisht është rezervuar ndërtimi për “Objekti 2”.
- Për realizimin e këtij grupi/faze të ndërtimit, investitorët: “CIMA” SH.P.K, e përfaqësuar nga pronari Bali Kabashi dhe NNT “S&N=2”, me pronar Sylejman Rrahmani, kanë arritur dakordim e nënshkruar nga të dy palët, me aktin “Kontratë-Marrëveshje”, me të cilën këto palë japin pëlqimin e ndërsjellët për ndërtim, sipas pikave të këtij akti, e lidhur në Prishtinë më datë 20.10.2022.

IV. **KUSHTET NDËRTIMORE** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “b_09” të nën tërësisë “B-2” të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, bazuar në kriteret & parametrat urban, dhe janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Pjesët e parcelave kadastrale, dhe sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira në ndërtim – brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 07391-1; $S=564.0m^2$ e trajtuar brenda vijës rregulluese (nga totali $S=2,178.0m^2$)
 - nr. 07390-0; $S=63.0m^2$ e trajtuar brenda vijës rregulluese (nga totali $S=587.0m^2$)

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese: $S=627.0 m^2$;

- Pjesët e parcelave kadastrale, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, dhe që shtrihen në hapësira publike të planifikuara/rrugë të planifikuara, konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese janë:
 - nr. 07391-1; e trajtuar jashtë vijës rregulluese $S=(12+36+28)=76.0m^2$;
 - nr. 07390-0; e trajtuar jashtë vijës rregulluese $S=49.0m^2$;

Sipërfaqe totale jashtë vijës rregulluese: $S=125.0m^2$;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale të trajtuara me koeficient ndërtimi, për këtë zgjidhje urbane/ “Objekti 2”, brenda dhe jashtë vijës rregulluese, është $S=752.00m^2$.

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave të lartcekura planifikohet ndërtimi i ndërtesës shumë-banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit):

Objekti 2 - $S=3,608.89m^2$ / $3,007.18 m^2$ mbi tokë + $601.71m^2$ nën tokë /,

Etazhitet: -1B + P + 8

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelave të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheses dhe suteranit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është: $S= 627 \times 0.4 = 250.8m^2$ / , lejuar sipas planit rregullues,+ $156 m^2$ (të rezervuara me Vendimin NR.05-350-75059/1 DT.15.04.2016) = 406.8 / , $S= 354.34 m^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave të bashkuara në kompleks për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% dhe bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 nr. 031–185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo sipërfaqe është:

$S=627 \times 0.60 = 376.2m^2$ / lejuar sipas planit;

$S=630m^2$, lejuar sipas vendimit dhe marrëveshjes për rezervimin e "Objekti 2"/,
 $S=601.71m^2$ / sipas projekt propozimit /.

• Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë). Indeksi i sipërfaqes së gjelbëruar të parcelës ISHGJ- bazuar në paragrafin II. pika 2 të Vendimit 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015 , të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim të ulët dhe të lartë është 30%, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion dhe sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe duhet të jetë:

$S=627 \times 40\% = 250.8m^2$ / lejuar sipas planit,

$S= 627 \times 30\% = 188.1m^2$ - sipas Vendimit të Kryetarit,

$S=320m^2$ -sipas projekt propozimit;

Ndërsa me këto kushte ndërtimore miratohet 30% gjelbërim, ku pala obligohet që me projekt kryesor të planifikoj arkitekturën e qëndrueshme/kulmet e gjelbërta. Elaborati për kulmet e gjelbërta, bazuar në Vendimin 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015 , të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duhet hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës;

• Koeficienti i ndërtimit (ISN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, lejohet të jetë max. 4.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe 0% për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:

$S_1=627 \times 4.0 = 2,508.00m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S_1=3,007.18m^2$ / sipas projekt propozimit /.

• Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese për pjesën e blloku urban "b_09" (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% për pjesën e bllokut urban "b_09", përkatësisht për "Objekti 2" me investitor "CIMA" Sh.P.K, do të jetë,

$S=627 \times 0.2 = 125.4m^2$, ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese - S_j , për "Objekti 2", sipas dispozitës urbanistike është $125m^2$, Megjithatë, shuma e sipërfaqeve që dalin jashtë vijës rregulluese, nuk duhet të tejkalojë 20% të shumës së parcelave ndërtimore të formuara me këto kushte ndërtimore. Si rrjedhojë, për "Objekti 2" sipërfaqja prej $125m^2$, e cila del jashtë vijës rregulluese, do të kalkulohet me koeficient të ndërtimit 4.0 (sipas kritereve të parapara për bllokun urban "b_09" përkatësisht sipas PZHU-së), dhe llogaritet si ne vijim:

$S_j=125 \times 4.0=500m^2$.

• Bazuar në kalkulimet e mësipërme, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim (mbitokësore) për "Objekti 2", përkatësisht sipërfaqja brenda dhe jashtë vijës rregulluese do të jetë:

$S_b + S_j = 2,508 + 500 = 3,008.00m^2$

$S_2=3,007.71m^2$ (totali i sipërfaqes ndërtimore – mbi tokësore për "Objektin 2", sipas projekt propozimit)

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Ndërtim i lartë mix.", gjegjësisht banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazhuese (sipas projekt propozimit të prezantuar);

• Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës është $0.3 \times H$ (H-lartësia e ndërtesës). Te fasadat pa ndriçim primar min. i distancës është 7.0m nga kufiri i parcelës;

• Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban "b_09", sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët" është i pa limituar, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, është X – XV etazhe;

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;

• Ngritja e nivelit të përdhesisë së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.1.2m, me kusht që etazhet nëntokësore të mos e tejkalojnë gabaritin e përdhesisë;

• Qasja në objekt , përkatësisht për "Objektin 2" të jetë nga rruga "Lord Bajroni" rrugë kjo e planifikuar sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët";

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH nr.03/2016 është IVP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min.IVP për 40m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në ndërtesë, në gabaritin e ndërtesës, apo nëntokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret, këndet e lodrave për fëmijë etj;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. KOMPENSIMI / me koeficient ndërtimi, të pjesëve së parcelave kadastrale nr. 07391-1 dhe nr. 07390-0, ZK Prishtinë, të specifikuar në pikën 3. të paragrafit IV. të Vendimit të këtyre kushteve ndërtimore, që janë të përfshira në: hapësirë publike të planifikuar/rrugë, si pjesë e parcelës nr. 07391-1 me sipërfaqe $S=(12+36+28)=76.0m^2$ dhe pjesë e parcelës me nr. 07390-0 me sipërfaqe $S=49.0m^2$ jashtë parcelës ndërtimore, realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcelat ndërtimore të kompleksit në kuadër të Bllokut urban "b_09" kanë sipërfaqe prej $S=627m^2$, kurse pjesa jashtë vijës rregulluse - hapësirë publike për "Objekti 2" është totali $S=125 m^2$ andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është $S=125 / 627 \times 100 = 19.93\%$, me ç'rast kompensohen për tërë sipërfaqen prej 125 m², me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës, dhe atë si në vijim:

$$S=125 \times 4.0 = 500.0m^2 ;$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbej si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe të Komunës së Prishtinës, konkretisht të Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës. Kjo procedurë e arritjes së Marrëveshjes me Drejtorinë e Pronës-Prishtinë për kompensimin e pronës private të planifikuar për rrugë me koeficient ndërtimi duhet të realizohet para se të aplikohet për fazën e lejes ndërtimore.

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

VI. NDARJA/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 07391-1 dhe 07390-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluse me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori, që i është bashkangjitur këtij Vendimi.

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 rregulluse nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronari & investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluse nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me numër të licencës 205, e cila është pjesë përbërëse e këtij vendimi, për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VII. BASHKIMI i parcelave & pjesëve të parcelave kadastrale, do të bëhet në një parcelë ndërtimore, dhe bëhet si në vijim: Parcelat kadastrale nr. 07391-1 ,07390-0 dhe nr.10141-1, ZK Prishtinë. Bashkimi i

parcelave sipas grupit të lartcekur, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit – “zgjdhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore me NR.05-350-75059/1 DT.15.04.2016, të lëshuara nga kjo drejtori, me ç’ rast është rezervuar e drejta e ndërtimit për këto parcela, si fazë e dytë e ndërtimit, gjegjësisht është rezervuar ndërtimi për “Objekti 2” dhe aktit “Kontratë-Marrëveshje”, me të cilën palët “CIMA” shpk, e përfaqësuar nga pronari Bali Kabashi dhe NNT “S&N=2”, me pronar Sylejman Rrahmani, kanë arritur pëlqimin e ndërsjellët për ndërtim, e nënshkruar nga të dy palët e lidhur në Prishtinë më datë 20.10.2022.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit – “zgjdhja urbane” & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë dhe Manualit për bashkim punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me numër të licencës 205, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VIII. 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 kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

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

IX. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimit Administrativ i 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”, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne 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, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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 - “zgjdhja urbane” në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në 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, mobiliarin 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;

X. 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 50m², 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 përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizimit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Leje Mjedisore Komunale 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.

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr. nr. 07391-1 dhe 07390-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen brenda vijës rregulluese, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqet si në vijim:

- nr. 07391-1; e trajtuar brenda vijës rregullative $S=564.0m^2$; (Parcela e plotë $S=2,178.0m^2$)

Duke qenë se në kuadër të këtyre kushteve ndërtimore, krijohet vetëm një parcelë ndërtimore, parcelat të cilave do të u ndërrohet destinimi grumbullohen në një grup sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues. Këto

Faqe 6 nga 9

sipërfaqe do të regjistrohen si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore

XII. MARRËVESHJA PËR INFRASTRUKTURË – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIII. 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” 01Nr.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 rrënitimit.

XIV. 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

Kërkuarit-pronarët Shefqet Aliu, Sami Qyqalla, Ismail Qyqalla, Ramadan Qyqalla, Jusuf Qyqalla, Sanije Sadriu, Fahredin Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Ali Qyqalla, nga Prishtina, me investitor “CIMA” sh.p.k., me seli në Fushë Kosovë, me certifikatë me numër unik identifikues 810796328 (lëshuar me datë 27.02.2009 nga ARBK, Kosovë), e përfaqësuar nga z. Visar Maksutaj, sipas LRP.NR.:4564/2020, Ref.Nr.1624/2020, të përpiluar dhe vulosur tek noter E.Uka Gashi, sipas kërkesës 05-350/02-109569/22 dt. 18.05.2022 kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë-banesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, si dhe plotësimet gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale, nr. 07391-1 dhe 07390-0 ZK Prishtinë dhe Certifikatat e njësisë kadastrale, për parcelat në fjalë, të lëshuara nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Informimin nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” dhe PZHU me referencë 04-350/01-8717/22 dt.14.01.2022 të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;

- Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore Nr. i LRP-së: 4721/2021, Ref. Nr.875/2021, dt.03.06.2021, lidhur në mes të Jusuf Qyqalla, Mehdi Qyqalla dhe Ali Qyqalla, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 07390-0 ZK Prishtinë, dhe "CIMA" sh.p.k., në cilësinë e investitorit, e përpiluar dhe vërtetuar para noterë Arbena Shehu;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore Nr. i LRP-së: nr.2242/2021, Ref.nr.411/2021, dt. 23.03.2021, lidhur në mes të z. Shefqet Aliu, Sami Qyqalla, Ismail Qyqalla, Ramadan Qyqalla, Jusuf Qyqalla, Sanije Sadriu dhe Fahredin Qyqalla, në cilësinë e pronarëve të parcelës kadastrale nr. 07391-1 ZK Prishtinë, dhe "CIMA" SH.P.K., në cilësinë e investitorit, e përpiluar dhe vërtetuar para noterë Arbena Shehu;
- Autorizimi i përgjithshëm (Bali Kabashi Autorizon Visar Maksutaj);
- Dokumentacionin e kompanive investuese dhe atyre projektuese;
- Projektin ideor për ndërtesat shumë-banesore dhe afariste, punuar nga kompania projektuese, "CIMA" SH.P.K me certifikatë NUI: 810796328.
- Manualët gjeodezike për kompensimin e tokës me koeficient ndërtimi , punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me numër të licencës 205;
- Inçizimet gjeodezike të punuara nga, gjeodeti i licensuar Agon Blakaj me numër te licencës 205.
- Vërtetimet mbi obligimet tatimore, të pronarëve;
- Kopjet e dokumenteve identifikuese; si dhe
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 nr.350/02– 109569/22 dt.18.05.2021, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, plotësimin e tij me të dhëna shtesë në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për caktimin e kushteve ndërtimore, në konsultim të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim: Ndërtesa e planifikuar në parcelat kadastrale nr. 07391-1 ,07390-0, me shtrirje fizike edhe në parcelën nr.10141-1, ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të bllokut urban "b_09", Nën tërësia "B-2" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, po ashtu ky lokacion është në kuadër Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës- PZHU, 01.Nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim "Ndërtim i lartë i përzier" , destinim ky edhe i synuar nga kërkuesit/ pronarët/investitori i parcelave kadastrale.

Drejtoria e Urbanizmit Prishtinë, fillimisht gjatë shqyrtimit të kësaj kërkesë, konstaton se këto parcela kadastrale, kanë qasje nga rrugët ekzistuese dhe rrugët e planifikuara të bllokut. Konstatohet se bashkëngjitur me dokumentacion është prezantuar edhe Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore me NR.05-350-75059/1 DT.15.04.2016, të lëshuara nga kjo drejtori, me ç' rast është rezervuar e drejta e ndërtimit për këto parcela, si fazë e II-dytë e ndërtimit, gjegjësisht është rezervuar ndërtimi për "Objekti 2", pjesë e të cilit shtrihet fizikisht në pjesë të parcelës nr.1014-1, ZK Prishtinë. Poashtu është e prezantuar edhe akti "Kontratë-Marrëveshje", me të cilën palët "CIMA" shpk, e përfaqësuar nga pronari Bali Kabashi dhe NNT "S&N=2", me pronar Sylejman Rrahmani, kanë arritur pëlqimin e ndërsjellët për ndërtim, gjegjësisht, ndërtesa "Objekti 2" mund të ndërtohet në pjesën ideale të rezervuar sipas Vendimit NR.05-350-75059/1 DT.15.04.2016, e lidhur në Prishtinë më datë 20.10.2022.

Bazuar në projekt propozimin/zgjidhja urbane dhe të dokumentacionit tjetër të bashkëngjitur, bazuar në planifikimet urbane brenda këtyre parcelave kadastrale, pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 26.10.2022, kjo drejtori vendosi "Njoftim publik", për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 09.11.2022, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdojë me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, bazuar në parametrat urban të planit rregullues, si dhe duke analizuar projektin ideor së bashku me "Planin e situacionit-zgjidhja urbane", pozitën e saj/raportin, në kuadër të bllokut urban "b-09", konstatoi se pjesë e parcelave kadastrale me nr. 07391-1 dhe 07390-0, ZK Prishtinë, në sipërfaqe totale prej S=125 m², shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "b-09", gjegjësisht në hapësirë të destinuar për interes publik/ rrugë të planifikuara. Kjo sipërfaqe do të ndryshoj

destinimin/ shpronësohet me koeficient ndërtimi, dhe do të kaloj në kategori Rrugë e planifikuara, në mënyrë që të ofroj /qasje/ furnizim të bllokut dhe rrethës, gjegjësisht, do të kaloj në pronësi të KK Prishtinës, duke u kompensuar me sipërfaqe ndërtimore në marrëveshje me organin kompetent, sipas Vendimit të Kryetarit të Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008.

Pasi parcelat e lartë cekura janë të lidhura direkt me rrugën publike ekzistuese dhe të njëjtat janë të planifikuara me zgjerime sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët", e trajtuar me këtë Vendim, kjo drejtori miraton zgjidhjen urbane të prezantuar nga kompania hartuese e projektit. Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të planit dhe distanca e tyre në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore.

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 planifikuara të planit rregullues, si dhe organizimin e vend parkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Cima" shpk., në lagjen e Muhaxherëve në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-109569/22 të dt.18.05.2022, kyçja për automjete në rrugën kyqëse e aprovuar sipas vendimit të kushteve ndërtimor nr. 05-350-75059/1 dt. 15.04.2016, për ndërtesën me etazhitet B+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin dhe hapësirën e kësaj zgjidhje urbane. Funkcionimi i hyrje - daljeve nga garazhat sipas kësaj zgjidhje urbane do të funksionoj me semafora. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës 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 kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës kyqëse e cila si e tillë lidhet me rrugë të planifikuara."

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, 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 13 të "Udhëzimi 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 kërkuessit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i zgjidhjes urbane i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e ndërtesës së planifikuara dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessve, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

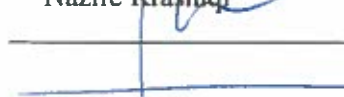
Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05-350/02-109569/22 dt. 06.03.2023

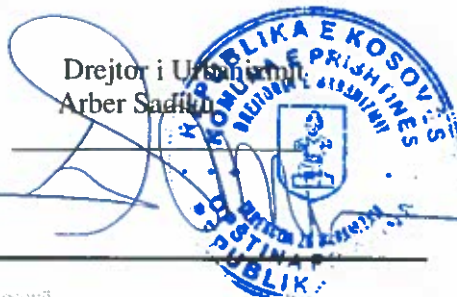
Punoi:
Bahtie Uka



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



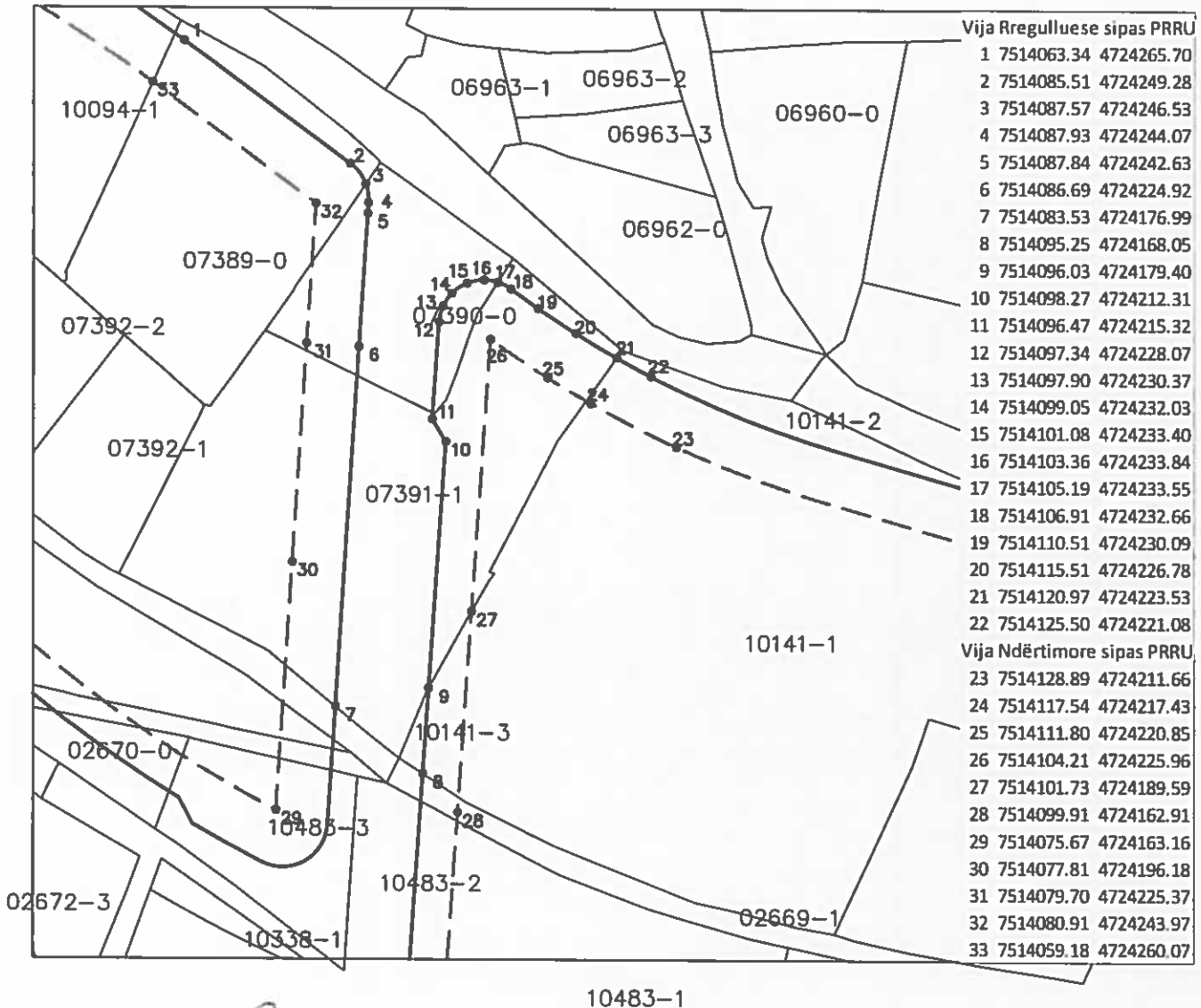
Drejtor i Urbanizmit
Arber Sadiku





DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
 Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 22.02.2023

Legjenda:

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



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska knucelaraja: PRISHTINË

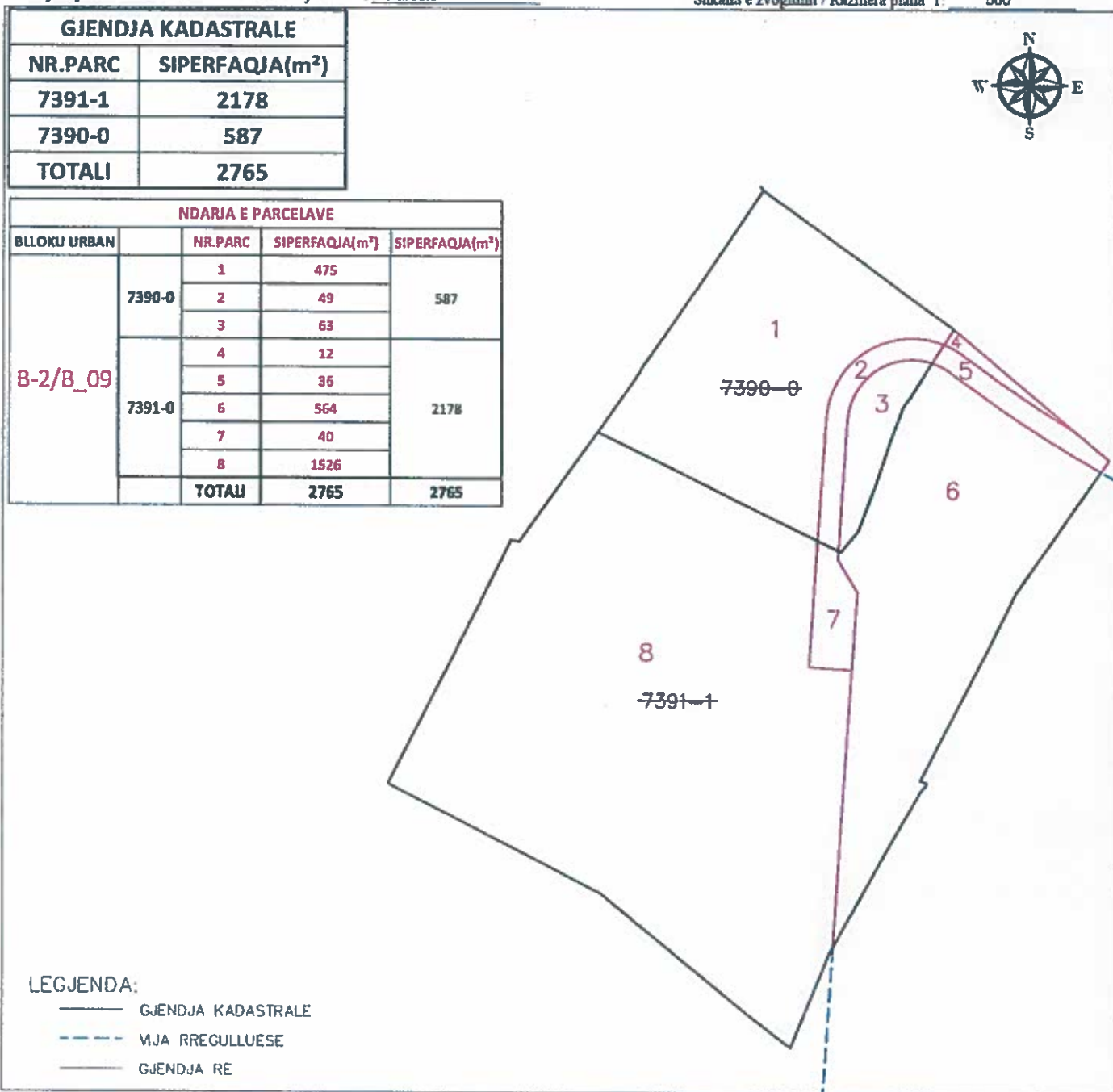
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : P-7390-0. 7391-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: PRISHTINË

Lënda: PROPOZIM PËR NDARJE DHE BASHKIMIN E PARCELAVE : P-7390-0. 7391-1

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvogëlimit / Razmera plana 1: 600



Rilevoi / Suimio: Agon BLAKAJ (Bsc.Geo.)
(emri dhe mbiemri i gjyrotarit/kompanisë/ imsi i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ imsi i prezime shërbenog.lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 205
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e punimit / Datum suimnja: 24.08.2022

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 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 : P-7390-0, 7391-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: PRISHTINË

Lënda: PROPOZIM PËR NDARJE DHE BASHKIMIN E PARCELAVE : P-7390-0, 7391-1

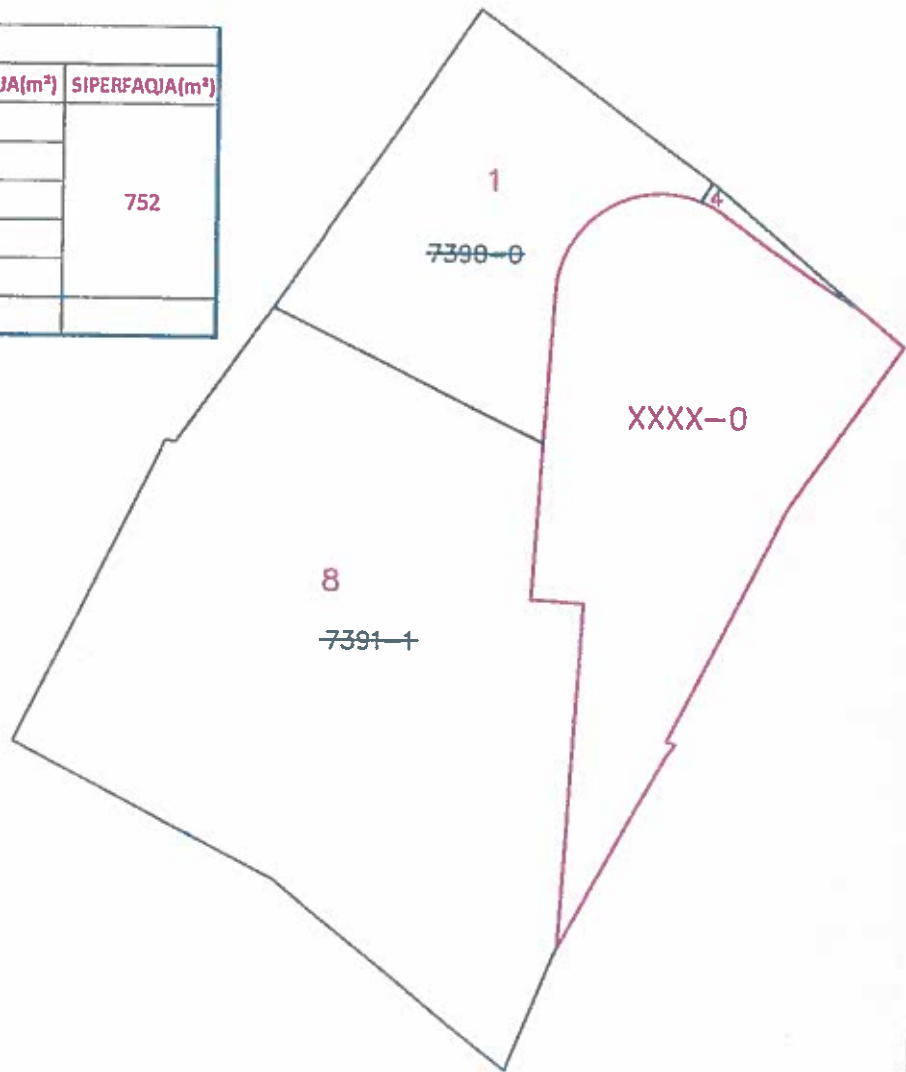
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

GJENDJA KADASTRALE	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m ²)
7391-1	2178
7390-0	587
TOTALI	2765



BASHKIMI I PARCELAVE			
PARCELA	NR.PARC	SIPERFAQJA(m ²)	SIPERFAQJA(m ²)
XXXX-0	2	49	752
	3	63	
	5	36	
	6	564	
	7	40	
	TOTALI	752	



LEGJENDA:

— GJENDJA KADASTRALE

— GJENDJA RE

Rilevoi / Snimitio: Agon BLAKAJ (Bsc.Geo.)

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ kuse i prezimito geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 205

Nënshkrimi / Potpis:

Data e përmirimit / Datum snimaja: 24.08.2022



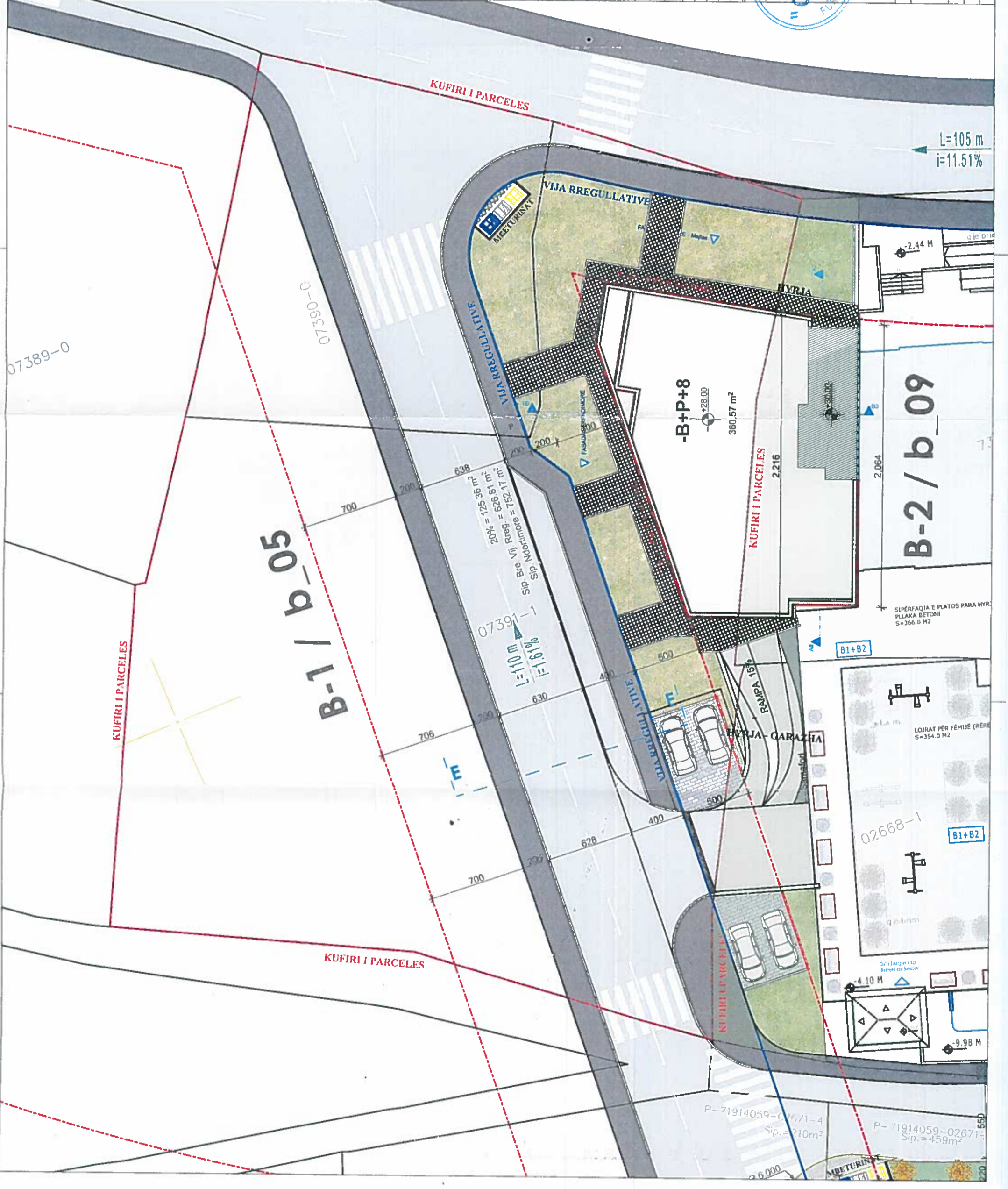
Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ kuse i prezimito sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

ORIENTIMI:



TE DHËNAT SIPAS PROJEKTIT	
Objekti Afarist - Banesor -2B+P+11+PH	
-Sipërfaqja e përgjithshme e parceleve:	100 %
S _{parceles} = 2.765.00m ²	
-Sipërfaqja brenda vjes rregullative:	22.67 %
S _{rregullative} = 626.81m ²	
-Sipërfaqja brenda vjes rregullative + 20%:	+20 %
S _{rreg+20%} = 752.17 m ²	
Sipërfaqet e projektuar	
Sip. mbilokë	3.007,87 m ²
Sip. nën lokë	790,34 m ²
Sip. totale	3.798,21 m ²
Sip. e lejuar mbilokë	3.008 m ²
Sip. e gjeblimit	188 m ²
PROJEKT IDEORË	
EMRI I PROJEKTI: "CIMA"	
INVESTITORI: "CIMA" Sh.p.k.	
DHE PROJEKTUESI: Fushë Kosovë, Dardania,	
NUI: 810796328	
tel: +386 49 49 51 52	
e-mail: cima.shpk@gmail.com	
ADRESA: FUSHË KOSOVË SH.P.K.	
ARKITEKT	Msc.ark. Përpajtim HAXHIU
TITULLI I VIZATIMIT:	"OBJEKTI AFARISTO - BANESORË"
FAZA:	Situacioni i Ngushtë
DATA:	Maj-2022
PERFJESIA E VIZATIMEVE:	1:200, 1:250
	NR: A.02



APRESA: FUSHË KOSOVË SH.P.K.

"CIMA" Sh.p.k.
Fushë Kosovë, Dardania,
NUI: 810796328
tel: +386 49 49 51 52
e-mail: cima.shpk@gmail.com

Msc.ark. Përpajtim HAXHIU

"OBJEKTI AFARISTO - BANESORË"

Situacioni i Ngushtë

ARKITEKTURA

Maj-2022

1:200, 1:250

NR: A.02

This design is property of CIMA and it can not be copied or used in any form without "CIMA's approval"

07389-0

B-1 / b_05

KUFIRI I PARCELES

VIJA RREGULLATIVE

-B+P+8
360,57 m²

KUFIRI I PARCELES

B-2 / b_09

L=105 m
i=11.51%

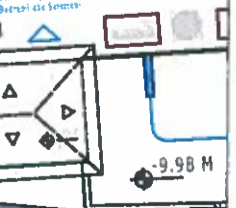
07391-1
L=110 m
i=10.91%

LOJRAT PËR FËMIJË (PËRË)
S=354.0 M²

02.668-1

P-71914059-02671-4
Sip.=210m²

P-71914059-02671-5
Sip.=459m²



-4.10 M
-9.98 M

SIPËRFAQJA E PLATOS PARA HYR.
PLAKA BETONI
S=366.0 M²

B1+B2

B1+B2

550