

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02 - 125639/23 dt.19.06.2023, të kërkuësve: Bashkëpronarëve, Gezim dhe Avni Havolli nga Prishtina, dhe Investitorit, "Glowing Group"L.L.C. nga Prishtina, rr."Muharrem Fejza", kati VII, nr.44, me certifikatë të biznesit ARBK 811557092, dhe me pronarë Fidan Hasani nga Vushtrria dhe Subjekti juridik "Grand International Group"L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810101767 me pronar Durim Neziri nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste - Ndërtesa me 2B+P+10, në kuadër të Bllokut urban "B-2", të Planit Rregullues "Kalabria" & Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 09.11.2023, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Bashkëpronarëve Gezim dhe Avni Havolli nga Prishtina, dhe Investitorit, "Glowing Group"L.L.C. nga Prishtina, rr."Muharrem Fejza", kati VII, nr.44, me certifikatë të biznesit ARBK 811557092, dhe me pronarë Fidan Hasani nga Vushtrria dhe Subjekti juridik "Grand International Group"L.L.C., me certifikatë të biznesit ARBK 810101767 me pronar Durim Neziri nga Prishtina, sipas kërkesës, 05nr.350/02-125639/23 dt.19.06.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste - Ndërtesa me 2B+P+10, në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku urban "B-2" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelës kadastrale, nr.7600-1 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar;

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për "Banim dhe Afarizëm";*
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë i përzier";*

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, kërkuësit janë informuar përmes "Informatë nga Plani Rregullues "Kalabria –PZHU" me 04nr.350/01 – 209706/23 dt.02.11.02023, lëshuar nga DPS e Komunës së Prishtinës;

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
- nr.7600-1; S=1,608m²; Gezim dhe Avni Havolli;....."Tokë ndërtimore";
- E drejta pronësore-juridike e parcelës nr.7600-1 ZK Prishtinë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës, nr.7600-1 ZK Prishtinë, shtrihet një ndërtesë afariste - restoranti "Collection" P + 1;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;

kompleksit të KOK Prishtinë, miratuar me Vendimin e KKK Prishtinë 01 nr. 110-12050 dt. 29.03.2012 të KK Prishtinë, dhe rrugës ekzistuese brenda bllokut urban;

- Qasja në kompleks është nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar e planit rregullues.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, në parcelën ndërtimore të Bllokut urban "B-2" të Planit Rregullues "Kalabria" & PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen duke u bazuar në parametrat, kriteret dhe rregullat urbane të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, si :

- Planin Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005;
- Planin Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013;
- Nenin 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012;
- Nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013;
- Udhëzimin 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve;
- Vendimin për inkuorimin e projekteve të infrastrukturës rrugore në planet rregulluese, 01nr.110 – 12050 dt.29.03.2012, të KK Prishtinë;
- Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor;
- Projekt propozimin e prezantuar nga kërkuessit, si dhe fakteve tjera, dhe ato do të jenë:
- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, raporti i saj me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura këtij vendimi;
- Pjesa e parcelës kadastrale që trajtohet, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, konkretisht brenda vijës rregulluese, është:
 - nr.7600 - 1; S=1,301m²;
- Pjesa e parcelës kadastrale që trajtohet, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe që shtrihet në hapësirë publike, konkretisht jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr.7600 - 1; S=307m²;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit planifikohet ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), si në vijim:

Kompleksi "Glowing Star" me ndërtesë shumë banesore & afariste;

Ndërtesa - S= 6,378.92m² / 4,824m², mbi tokë + 1,551.92m², nën tokë /;

Etazhitet: 2B+P+10,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Banim shumë banesor me afarizëm, duke përfshirë edhe hapësirat përcjellëse, si: kthina teknike, depo, garazha, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i lejuar i ndërtesës, sipas planit rregullues, është P+4 + P+12, kurse sipas PZHU-së, X + XV, ndërsa i propozuar, 2B + P + 10;
- Koeficienti maksimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale (ISHP), sipas Planit Rregullues "Kalabria" për pjesën banimore është 0.6(60%), për pjesën afariste 0.8(80%), kurse sipas PZHU-së ky koeficient është max.0.4(40%), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdhësës ose suteran, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,301 \times 0.4=520.40m^2$ / lejuar sipas PZHU-së, për banim & afarizëm /;
 $S=510.57m^2$ /sipas projekt propozimit/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të bodrumit lejohet max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,301 \times 0.6=780.60m^2$ / lejuar sipas vendimit /;
 $S=775.96m^2$ / sipas projekt propozimit/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01Nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4(40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3(30 %), me

gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=1,301 \times 0.4=520.40\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit /;

$S=520.94\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit/ 30%, në parter dhe 10%, gjelbërim në kulm dhe terasë/.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Kalabria" për pjesën afariste është 3.2, për pjesën banimore është 2.4, kurse sipas PZHU-së, është 3.0 + 4.0. Sipas Projekt propozimit – "zgjidhja urbane", koeficienti i ndërtimit është 3.0, gjegjësisht koeficienti minimal i PZHU-së.

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:

$S=1,301 \times 3.0=3,903\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së për banim & afarizëm/;

$S=4,822.61\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /;

- Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185483 dt. 14.08.2015, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me transferim të së drejtës së ndërtimit me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që për pjesën e parcelës kadastrale nr. 7600-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=307\text{m}^2$ (që shtrihet jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "B2"), e përfshirë në sipërfaqe të planifikuar për interes publik-rrugë apo tren urban, të transferohet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda pjesës së bllokut urban "B2", e trajtuar me këto kushte ndërtimore, dhe e llogaritur me koeficientin minimal të PZHU-së, me kushtin që pronësia e asaj pjese të parcelës kadastrale, të kalojë në pronësi komunale. Andaj, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të transferojnë të drejtën ndërtimore për sipërfaqen ndërtimore, të llogaritur me koeficientin minimal të PZHU-së, dhe sipas llogarisë kjo sipërfaqe është: $S=307 \times 3.0=921\text{m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=3,903 + 921=4,824\text{m}^2$** .
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës ndërtimore është 0.75H gjegjësisht 0.5H, por me kushtin që nuk tejkalohet distanca në mes dy objekteve prej 1H. Te fasadat pa ndriçim primar min. i distancës është 7.0m. Bazuar në aktin noterial "Pëlqim" përpiluar te Notarja Merita Kostanica në Prishtinë, me Numër rendor të LRP. 4370/2018 dt.01.08.2018, palët/pronarët e parcelës kadastrale nr. 7600-1 dhe 7600-3 ZK Prishtinë, dhe investitori "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k nga Prishtina, mbi përcaktimin minimal të distancave të ndërtesave nga kufiri i parcelave kadastrale nr.7600-3 dhe 7600-1 ZK Prishtinë, kanë dhënë pëlqim që kjo distancë të jetë 3.5m, dhe bazuar në aktin noterial "Pëlqim" me LRP.nr.3093/2023 dt.30.10.2023, përpiluar te Notere Valbona Y.Murtezi Bytyqi në Prishtinë, pronari i parcelës kadastrale nr. 7600-4 dhe 7600-5 ZK Prishtinë, dhe investitori "Glowing Group"LLC nga Prishtina, japin pëlqim reciprok për ndërtim në distancë prej 3.0m;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01nr.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;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit të jetë max.1.20m, për pjesën banesore dhe max.0.30m për pjesën afariste;
- Dalja me strehë, konzollë apo ballkon mund të jetë max.1.5m nga vija ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese e Bllokut urban "B-2" dhe rruga e planifikuar e planit rregullues urban, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Parkimi dhe garazhimi për ndërtesa shumë banesore duhet që për një banesë të sigurohet 1 vend parkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo 40m^2 të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave dhe kompleksit. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Kompleksi të organizohet edhe me vend parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

planifikuar,

- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Kalabria".

V. Kompensimi/shpronësimi i pronës private, e planifikuar për interes publik, me transferim të së drejtës së ndërtimit-me koeficient të ndërtimit, për pjesën e parcelës kadastrale nr. 7600-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=307m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar për interes publik-rrugë apo tren urban, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas përshkrimit të bërë në paragrafin IV. (*Kushtet ndërtimore*), për pjesën e parcelës kadastrale, të lartshënuar, me sipërfaqe të përgjithshme $S=307m^2$, që shtrihet jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "B2", gjegjësisht e përfshirë në sipërfaqe të planifikuar për interes publik-rrugë apo tren urban, do të transferohet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda pjesës së bllokut urban "B2", e trajtuar me këto kushte ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr. 031–185483 dt. 14.08.2015, për transferimin e së drejtës ndërtimore, dhe sipas llogarive, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, të llogaritur me koeficientin minimal të PZHU-së, e që është 3.0, dhe kjo sipërfaqe do të jetë $S=307 \times 3.0=921m^2$;

Kjo drejtori jep PËLQIM për transferimin e së drejtës ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në dispozitat ligjore të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185483 dt.14.08.2015, për transferimin e së drejtës ndërtimore. Sipas pikës 5 dhe 6 të vendimit të referuar, kjo procedurë 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, me kusht që pronësia e asaj pjese të parcelës kadastrale, të bartet në pronësi komunale;

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.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës, nr.7600-1 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dispozitën urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualin për ndarje;

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës së lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori dhe Manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me licencë nr.105. 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 këtij ndryshimi.

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 pronarit, duke u bazuar në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori dhe Manuali për ndarje, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me licencë nr.105, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- *Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;*
 - *Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;*
 - *Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;*
 - *Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;*
 - *Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).*
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ndrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. 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 hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore".

IX. 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.

zbatimit të qendrueshëm, 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.

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

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

XI. 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 rrënit.

XII. 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.

Arsyetim

Kërkuesit: Bashkëpronarët, Gezim dhe Avni Havolli nga Prishtina dhe Investitori, "Glowing Group" L.L.C. nga Prishtina, rr."Muharrem Fejza", kati VII, nr.44, me certifikatë të biznesit ARBK 811557092 dhe pronarë Fidan Hasani nga Vushtrria dhe Subjekti juridik "Grand International Group" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810101767 me pronar Durim Neziri nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-125639/23 dt.19.06.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste - **Ndërtesa** me 2B+P+10, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të këtij vendimi;

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 - 125639/23 dt.19.06.2023 dhe plotësuar me shkresat "Plotësim dokumentacioni", 05nr.350/03 – 189087/23 dt.12.09.2023 & 05nr.350/02 –

0214140/23 dt.01.11.2023, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe shqyrtuar dokumentacioni, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: nr.7600-1 ZK Prishtinë; Certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-7600-1 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vendi për inkuorporimin e projekteve të infrastrukturës rrugore në planet rregulluese 01nr.110-12050 dt.29.03.2012, Kuvendi Komunal i Prishtinës;
- Shkresa "Njoftimi publik" dt.18.08.2023 + 01.09.2023, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Fidan Hasani nr.10-430/03 – 0125334/23 dt.19.06.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Avni Havolli nr.10-430/03 – 0125334/23 dt.19.06.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Fidan Hasani nr.10-430/03 – 0125334/23 dt.19.06.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët të objektit banesor – afarist ", e lidhur në mes të Investitorit "Grand BTP Holding"sh.p.k. nga Prishtina, dhe Gezim dhe Avni Havolli nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me numër rendor të LRP.1051/2023 dhe numër të Referencës REF.nr.672/2023, dt.27.04.2023;
- Fotot e lokacionit;
- Certifikata e regjistrimit të "Glowing Group "L.L.C. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK 811557092, dhe me pronar: Fidan Hasani nga Vushtrria dhe subjekti juridik "Grand International Group";
- "Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU", me referencë 04nr.350/01-209706/23 dt.02.11.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese të parcelës kadastrale nr.7600-1 ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me licencë nr.105
- Fotot e "Njoftimi publik";
- Certifikatë e biznesit "BTP Holding"sh.p.k. nga Prishtina me ARBK 811557092;
- Projekt propozimi konceptual i Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e parcelës ndërtimore dhe projekti ideor, punuar nga kompania projektuese "Grand Design and Consulting" L.L.C. nga Prishtina;
- "Situacioni i Terenit" me rrugë ekzistuese të planit rregullues, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me licencë nr.105;
- Manuali i Propozim për ndarje, të punuar nga punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me licencë nr.105;
- Akti noterial "Pëlqim" përpiluar te Noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me Numër rendor të LRP. 4370/2018 dt.01.08.2018, mbi përcaktimin minimal të distancave të ndërtesave nga kufiri i parcelave kadastrale nr.7600-3 dhe 7600-1 ZK Prishtinë;
- Akti noterial "Pëlqim" me LRP.nr.3093/2023 dt.30.10.2023, përpiluar te Notere Valbona Y.Murtezi Bytyqi në Prishtinë, për dhënien e pëlqimit reciprok për ndërtim në distancë prej 3.0m nga kufijtë e parcelave;
- Certifikata e biznesit të "Grand Internacional Group"L.L.C. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810101767 me pronar Durim Neziri nga Prishtina;

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës, 05nr.350/02-125639/23 dt.19.06.2023 dt.12.06.2018, plotësuar me shkresat "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/03 – 189087/23 dt.12.09.2023 & 05nr.350/02 – 214140/23 dt.01.11.2023, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe atij të trajtuar gjatë fazës së procedimit administrativ, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën / hapësirën e lokacionit, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, Vendimit për inkuorporimin e projekteve të infrastrukturës rrugore në planet rregulluese 01nr.110-12050 dt.29.03.2012, të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, UA e MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si dhe projekt propozimit me Planin e situacionit - "zgjidhja urbane", në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kërkuesit e lartcekur- bashkëpronarët, Gezim dhe Avni Havolli nga Prishtina, dhe Investitori, "Grand BTP Holding"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Muharrem Fejza", kati VII, nr.44, me certifikatë të biznesit ARBK 811557092, dhe me pronarë Fidan Hasani nga Vushtrria dhe Subjekti juridik "Grand International Group",L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810101767 me pronar Durim Neziri nga Prishtina, me kërkesën, 05nr.350/02-125639/23 dt.19.06.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, me 2B+P+10, në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku urban "B-2" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelës

... as analizes së projekt propozimit të prezantuar dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, ku para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkesës, kjo drejtori me datë 18.08.2023 ka vendosë afishen "Njoftim publik" me projekt propozim për njoftimin e publikut dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës, në diametrin e dritës prej 50m', dhe i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 01.09.2023, ku gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në postën elektronike të vendosur në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdojë me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore;

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar dhe në raport me Planin Rregullues "Kalabria" dhe PZHU, konstatohet se parcela kadastrale, nr.7600-1 ZK Prishtinë, shtrihet në kuadër të Bllokut urban "B-2", me destinim "Banim dhe afarizëm", dhe pjesërisht në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar, sipas ndryshimit të miratuar me Vendimin 01nr.35 - 18196 dt. 03.08.2005 të KK Prishtinë, kurse sipas PZHU-së, miratuar me Vendim 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të destinuar për "ndërtim i lartë i përzier", i cili plan bazuar në rregullativën ligjore në fuqi në kohën e miratimit është trajtuar si plan strategjik multisektorial, e i cili përcakton synimet afatgjata për zonat urbane dhe njëherë shërben si bazë e planeve rregulluese;

Në fazën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, subjekti juridik përmes kërkesës 05nr.350/03 – 189087/23 dt.12.09.2023, ka informuar Drejtorin e Urbanizmit se ka ndërruar emrin e biznesit, nga "Grand BTP Holding" sh.p.k. në "Glowing Group" L.L.C. nga Prishtina, me certifikate të biznesit ARBK 810101767 me pronar Durim Neziri nga Prishtina, andaj edhe kushtet ndërtimore do të vazhdojnë të caktohen edhe në emër të subjektit juridik "Glowing Group" L.L.C., nga Prishtina.

Pas shqyrtimit të projekt propozimit të prezantuar, nga aspekti urban – arkitektonik dhe krahasuar me kriteret e planit rregullues dhe PZHU-së, si dhe Vendimin 01nr.110-12050 dt.29.03.2012, u konstatua se traseja-profil i rrugës lidhëse në mes dy rreth rrotullimeve (nga stacioni i autobusëve dhe atij në hyrje të KUR "Prishtina"), gjatë realizimit - ndërtimit të saj nuk është ndërtuar në harmoni me rrugën e planifikuar sipas Planit Rregullues "Kalabria", por e njëjta ka ndryshuar trasenë-profilin, i cili ndryshim është miratuar me vendimin e lartcekur, dhe ku, me këtë ndryshim të ndodhur, është përfshirë / ndryshuar edhe vija rregulluese dhe ajo ndërtimore. Njëherë bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar është konstatuar se distancat e ndërtesës së planifikuar nga kufijtë anësor nuk i plotëson kriteret e përcaktuara me dokumentet të planifikimit hapësinor, andaj janë kërkuar pëlqimet nga pronarët e parcelave fqinje, konkretisht parcelave kadastrale nr.7600-3, 7600-4 dhe 7600-5 ZK Prishtinë. Andaj, kërkesit përmes shkresës "Plotësim kërkesë" 05nr.350/02 – 0214140/23 dt.01.11.2023, kanë prezantuar aktin noterial "Pëlqim" përpiluar te Notarja Merita Kostanica në Prishtinë, me Numër rendor të LRP. 4370/2018 dt.01.08.2018, përmes të cilit palët/pronarët e parcelës kadastrale nr. 7600-1 dhe 7600-3 ZK Prishtinë, dhe investitori "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k nga Prishtina, kanë dhënë pëlqim që kjo distancë të jetë 3.5m, dhe aktin noterial "Pëlqim" me LRP.nr.3093/2023 dt.30.10.2023, përpiluar te Notare Valbona Y.Murtezi Bytyqi në Prishtinë, përmes të cilit pronari i parcelës kadastrale nr. 7600-4 dhe 7600-5 ZK Prishtinë, dhe investitori "Glowing Group" LLC nga Prishtina, japin pëlqim reciprok për ndërtim në distancë prej 3.0m;

Pas konsultimit të PZHU-së, për pjesën ku shtrihet edhe parcela kadastrale nr.7600-1 ZK Prishtinë, është konstatuar se, sipas këtij plani, në mes të rrugës së planifikuar dhe parcelës në trajtim, është planifikuar traseja e "Treni urban", për të cilin tren ky plan nuk ka ofruar veçori dhe karakteristika të caktuara, andaj është marrë në konsultim Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, në të cilën përcaktohen parametrat e trenave në zonat urbane, konkretisht binarët dhe brezi mbrojtës i tij, ku kjo trase është konstatuar se duhet të jetë $S=6 + 1.43 + 6=13.43m$, andaj nga trotuari ekzistues i rrugës së realizuar sipas vendimit, në këtë distancë është përcaktuar vija rregulluese e parcelës ndërtimore, si dhe vija ndërtimore në mënyrë proporcionale (si në planin rregullues), dhe sipas kësaj është përcaktuar sipërfaqja e parcelës ndërtimore me $S=1,301m^2$, si dhe pjesa e parcelës që do të trajtohet përmes transferimit me $S=307m^2$, duke u bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015;

Pas konsultimit të parametrave urban të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, është konstatuar se këto dy plane nuk i kanë të harmonizuar parametrat urban, konkretisht shfrytëzimi i

parcelës dhe koeficientet ndërtimor, andaj bazuar në rregullativën ligjore në fuqi dhe praktikat e realizuara në kërkesat/lëndët paraprake (pas miratimit të PZHU-së), u analizua dhe u konstatua se: me planin rregullues, vendosja e ndërtesës në përdhese ose suterren, sipas ISHP-së së përcaktuar, për pjesën e banimit është, $S=1,301 \times 0.6=780.60m^2$, kurse për pjesën afariste $S=1,301 \times 0.8=1,040.80m^2$, të cilat parametra nuk janë në harmoni me PZHU-në, gjegjësisht janë më të disfavorshëm në raport me PZHU-në, andaj u vendos që si i vlefshëm, të miratohet koeficienti i shfrytëzimit të parcelës sipas PZHU-së, e që është max.40%(0.4), ku sipas kalkulimit baza e përdhese ose suterrenit, është $S=1,301 \times 0.4= 520.40m^2$.

Kurse, për koeficient të ndërtimit është miratuar koeficienti minimal i PZHU-së, gjegjësisht 3.0 (nga koeficienti 3.0 ÷ 4.0, i përcaktuar), duke u mbështet edhe pikën 1 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031-185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja ndërtimore e lejuar është $S=1,301 \times 3.0=3,903m^2$, për kundër që plani rregullues i ka përcaktuar koeficientet / parametra për afarizëm, 3.2 dhe për banim, 2.4, sipas raportit për afarizëm 20% dhe për banim 80%, por të cilët nuk janë brenda parametrave të PZHU-së. Andaj, si koeficient i zbatueshëm është përvetësuar koeficienti minimal i PZHU-së, që është 3.0, i cili koeficient është përcaktuar edhe në "Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU" me referencë 04nr.350/01 – 209706/23 dt.02.11.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës;

Edhe pse Plani Rregullues "Kalabria" është miratuar në vitin 2005, bazuar në pikën 15.2 të nenit 15 Planet Rregulluese Urbane të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.2003/14 dt.03.07.2003, ku thuhet se, citojmë: *"secila komunë do t'i shqyrtoj dhe, nëse është nevoja, të ndryshojë Planet Rregulluese Urbane çdo pesë vjet"*, kjo gjë nuk ka ndodhur, edhe për kundër Vendimit 01nr.35 – 1146 dt.27.05.2011, të KK Prishtinë, për "Qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të Planit Rregullues të lagjes "Kalabria", dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e këtij plani, gjegjësisht Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm për Lagjen "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin 01 nr. 031–247779 dt. 04.10.2016, të KK të Prishtinë, për lënien në dispozicion për shqyrtim publik, por i cili ndryshim dhe plotësim nuk është finalizuar me miratim nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës. Andaj, konstatohet se, planet urbane të miratuara më herët mbeten në fuqi, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht pikën 7, të nenit 26 të Ligjit për Planifikim Hapësinor 04/L-174 dt.31.07.2013, duke u bazuar edhe në nivelet e planifikimit hapësinor të nivelit lokal, ku sipas PZHU-në hartohen planet rregulluese, andaj u vendos që edhe parametrat dhe kriteret duhet të jenë edhe sipas këtij plani. Andaj, nëse i referohemi pjesës tekstuale të PZHU-së, konkretisht pikës 5.1 të kapitullit 5.0, ku theksohet se, (a.) *"Dispozitat për zbatim"* të PZHU-së, citojmë *"PZHU-ja përveç rolit udhëheqës në territorin urban definon edhe konditat zhvillimore në pjesë të caktuara të qytetit përmes Planeve Rregulluese Urbane për lagje dhe blloqe urbane"*, (b.) *"PZHU-ja duhet të jetë kornizë për PRRU-në (Planet rregulluese urbane)"*, (c.) *"PRRU-të ekzistuese duhet të revidohen dhe PRRU-të e reja të hartohen në pajtim me PZHU-në"* dhe (d.) *"Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në"*, mund të konstatohet se, si bazë e planifikimit hapësinor të trajtohet, përveç planit rregullues, edhe PZHU-ja.

Sa i përket zbatimit të planeve urbanistike ekzistuese, kjo drejtori është bazuar edhe në interpretimin ligjor dhe në rekomandim të Departamentit Ligjor të MMPH-së të Republikës së Kosovës *"Përgjigje në kërkesë"*, me Nr.A-306/15 dt.18.11.2015, paragrafi *"Planet rregulluese urbane"*, ku në pyetjen, citojmë: *"Si do të veprohet në rastet kur Planet Rregulluese Urbane (PRRU) janë të skaduar dhe kanë nevojë të revidohen kur e dimë që me Ligjin i ri të planifikimit hapësinor nuk ekziston si kategori e Planeve rregulluese urbane"*, pason përgjigjja *"Sipas Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nuk ekziston kategori e planeve rregulluese urbane, por plane rregulluese të hollësishme"*, në nënkaptullin *"Planet Zhvillimore Urbane"*, konkretisht pyetja, citojmë: *"Si duhet të veprohet në rastet kur, Plani Zhvillimor Urban (PZHU) është i skaduar, kur e dimë që me ligjin e ri të Planifikimit Hapësinor nuk ekziston kategoria PZHU-së?"*, për të cilën pason përgjigjja, citojmë: *"Në bazë të Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, neni 26, paragrafi 7, dokumentet ekzistuese të planifikimit hapësinor, të cilat janë të miratuara mbeten në fuqi deri sa të harmonizohen me dispozitat e këtij ligji"*, kurse në pyetjen, citojmë: *"A është i vlefshëm PZHU, nëse është miratuar pas hyrjes në fuqi të Ligjit të ri për Planifikim hapësinor, kur e dimë që me ligjin e ri nuk ekziston kategoria Planet Zhvillimore Urbane?"*, përgjigjja pason: *"Po, është i vlefshëm nëse i ka kaluar të gjitha procedurat e parapara me Ligj edhe pse Ligji Nr.04/L-174 për Planifikim Hapësinor nuk i njeh Planet Zhvillimore Urbane"*, andaj sqarimet, opinionet dhe interpretime e lartcekura, kanë ndikuar në vendosjen e çështjes, për caktimin e kushteve ndërtimore.

jane përcaktuar masat që duhet të ndërmerren nga ky aspekt dhe huet të jeta eshte konstatuar.

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Grand BTP Holding" shpk., Gezim dhe Avni Havolli, në lagjen Kalabri, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-125639/23 dt.19.06.2023, kyçjet për automjete për ndërtesën me etazhitet -2B+P+10, në rrugën ekzistuese "Nebih Gashi" si rrugë e brendshme, sipas zgjidhjes së prezantuar dhe profilimit të rrugës dhe trotuarit, mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport me rrugën ekzistuese. 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 kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës "Nebih Gashi" dhe ti përshtaten rrugës ekzistuese.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 & 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban dhe PZHU-së 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, në emër të kërkuësve: Bashkëpronarëve Gezim dhe Avni Havolli nga Prishtina, dhe Investitorit, "Glowing Group" L.L.C. nga Prishtina, rr."Muharrem Fejza", kati VII, nr.44, me certifikatë të biznesit ARBK 811557092, dhe pronarë Fidan Hasani nga Vushtrria dhe Subjekti juridik "Grand International Group", sipas kërkesës, 05nr.350/02-125639/23 dt.19.06.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste - Ndërtesa me 2B+P+10, në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku urban "B-2" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelës kadastrale, nr.7600-1 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar;

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

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, të planifikuar; Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Kalabria" në sistemin koordinativ KosovaREF01 dhe Manuali i ndarjes së parcelës nr.7600-1 ZK Prishtinë; **Udhëzim Juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do ti përcillet organit epror – MMPHI-së;

I dërgohet: Kërkuësve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 - 125639/23 dt.19.06.2023;

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 125639/23 DT.09.11.2023

Zyrtari:
Ergyn Haxhëdini



Faqe 10 prej 10
Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmp@prishtine.gov.net





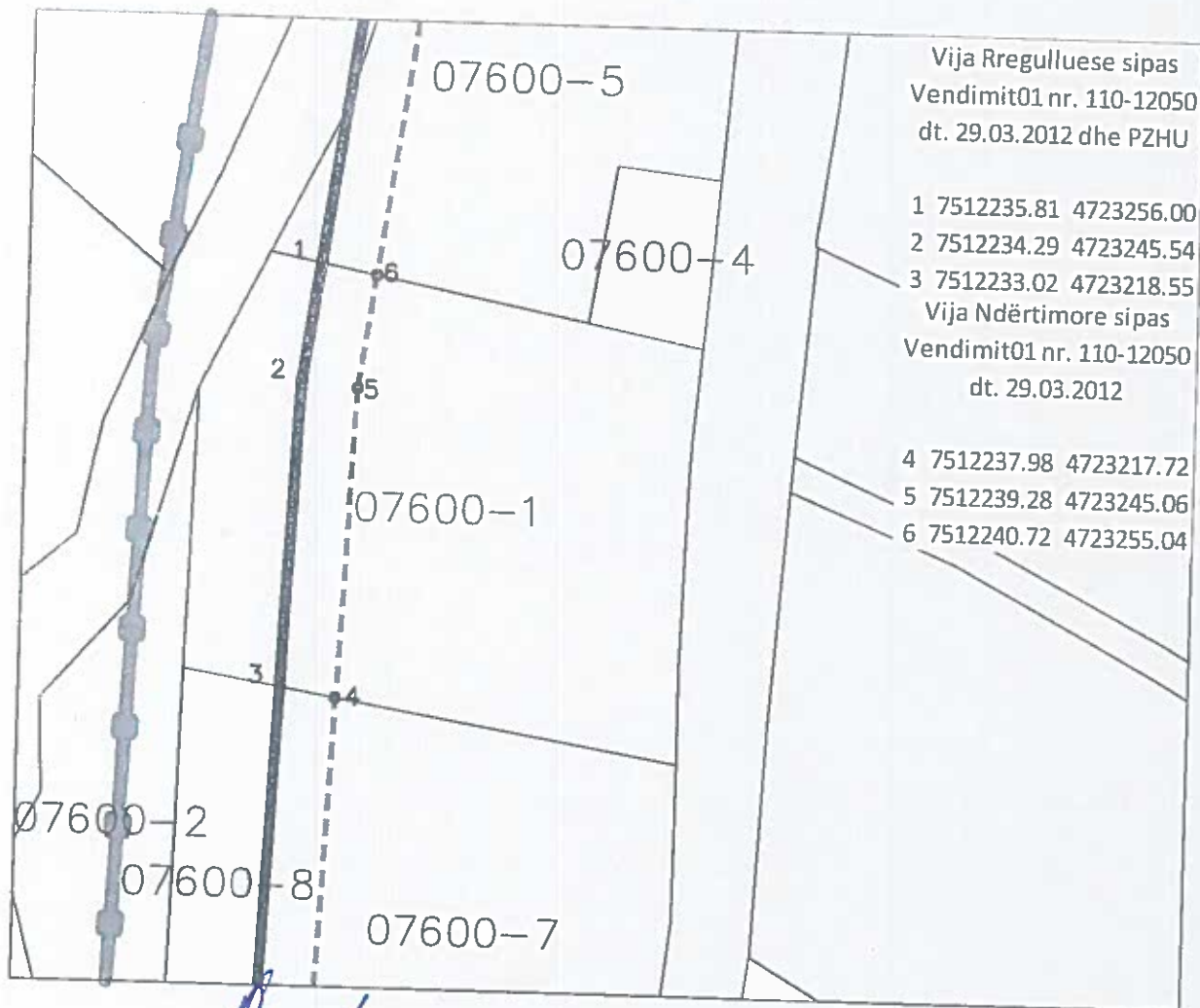
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Ergyn Hajredini

Prishtinë: 07.11.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas Vendimin
01 nr. 110-12050 dt. 29.03.2012 dhe PZHU
- Vija Ndërtimore sipas Vendimin
01 nr. 110-12050 dt. 29.03.2012
- Hekurudha sipas PZHU
- Parcelat Kadastrore



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 07600-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

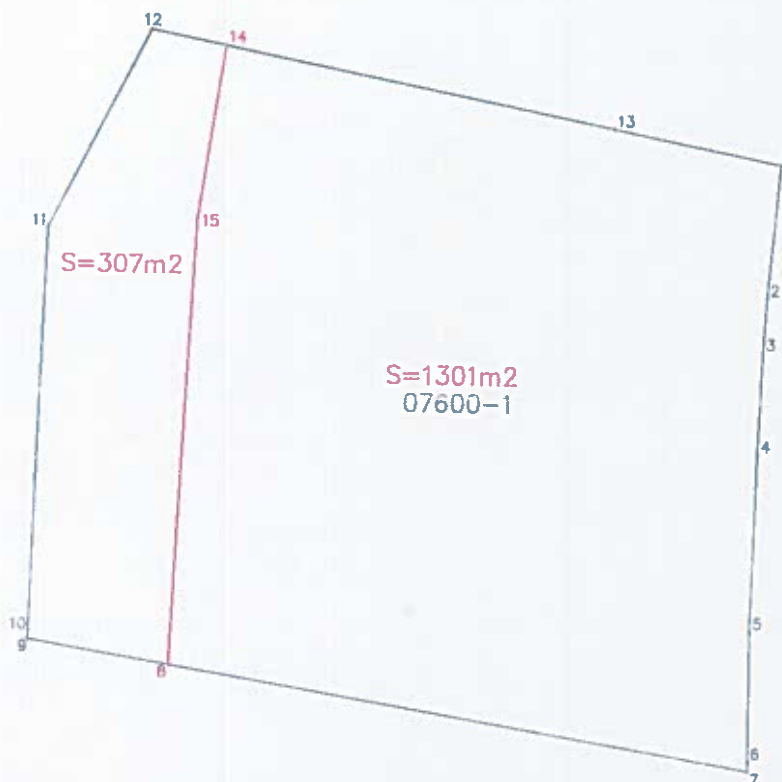
Numri i lëndës / Broj predmeta 34/2023

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

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

Nr	Y	X
1	7512269.870	4723249.370
2	7512269.170	4723241.280
3	7512268.980	4723238.000
4	7512268.756	4723231.869
5	7512268.455	4723221.150
6	7512268.470	4723213.220
7	7512268.467	4723212.653
8	7512233.020	4723218.550
9	7512224.424	4723219.975
10	7512224.440	4723220.540
11	7512225.190	4723244.870
12	7512231.260	4723256.880
13	7512259.670	4723251.360
14	7512235.810	4723256.000
15	7512234.290	4723245.540



Rilevoi / Snimio: Ibrahim Junuzi
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë, ime i prezime gjeodeta kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



SIPERfaqet e LEJVARA SIPAS PLANIT RREGULLUES :

SIPERfaqja e PARCELES

S=1608.0 m²

SIPERfaqja BREGUA VJES RREGULLATIVE

S=1301.0 m²

ISHP = 0.4

130m² x 0.4 = 520.4m²

ISN = 0.6

130m² x 0.6 = 780.6m²

ISGU = 0.4

130m² x 0.4 = 520.4m²

ISPN = 3.0

1608m² x 3.0 = 4824.0m²

Emri i projektit :

Ndërtesa afërisht-banësore
"Glowing Star"
28+P+10
Kalabri, Prishtinë

Faza e projektit :

Projekti Konceptual / Ideor

Permitja/ja

Situacioni i ngjashme

Zyra projektuese :

GRAND

GRAND CONSULTING

TRC, BESH VALLEU

Projektori :

GRAND

GRAND CONSULTING

TRC, BESH VALLEU

Investitori :

GLOWING GROUP

Data

25.09.2023

Perpjesat

1:200

Formati

A3

Nr.

003

Rr. Shefqet Shkupi

VIA RREGULLUESE

VIA NDERTIMORE

Rr. Shefqet Shkupi