



01-1059

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, 44 dhe 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, të MMPH-së 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.350/02-127204 dt. 03.06.2019, të pronarëve, Rasim Llapashtica, Bedri Llapashtica, Refki Llapashtica, Ragip Haliti, Selim Zajmi, Xhevrije Kozmaqi, Kimete Zhinipotoku, Zarife Pllana, Nuriye Solçogllu, Hafije Hyseni, Ajshe Simnica Nexhmije Haliti-Ukça, Kumrije Begisholli, Armend Zajmi, Ardiana Jashari, Levent Zaimi, Arlinda Zajmi, Akter Pantina me investitor “ESA GROUP” Sh.p.k, nga Prishtinapër caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban “J”, Tërësia “J”, të Planit Rregullues "Dodona" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, , me datë 15.07.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Rasim Llapashtica, Bedri Llapashtica, Refki Llapashtica, Ragip Haliti, Selim Zajmi, Xhevrije Kozmaqi, Kimete Zhinipotoku, Zarife Pllana, Nuriye Solçogllu, Hafije Hyseni, Ajshe Simnica Nexhmije Haliti-Ukça, Kumrije Begisholli, Armend Zajmi, Ardiana Jashari, Levent Zaimi, Arlinda Zajmi, Akter Pantina me investitor “ESA GROUP” Sh.p.k, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 71321061, dhe me përfaqësues/pronar Albin Hetemi, me vendbanim në Fushë Kosovë, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 127204/19 dt. 03.06.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban “J” Tërësia “J”, të Planit Rregullues "Dodona" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të “Parcela ndërtimore”, formuar nga parcelat kadastrale, nr. 6911-0, 6906-3, 6906-5, 6906-6, 6906-7, 6906-8, 6906-9, 6906-10, 6906-11, 6906-12, 6906-13 ZK Prishtine.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, rregullativës ligjore, procedurave të zhvilluara dhe miratuara, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues “Dodona”, miratuar me Vendimin 01 nr.35-18190 dt.03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është destinuar “Zonë me përmbajtje mikse”;
- Vendimit të Planit Zhvillimor Urban (PZHU), miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035-181427 dt.24.09.2013;

Përkushtet e përgjithshme me parametrat dhe kriteret urbane për ndërtim, kërkuesi është njoftuar përmes ONLINE Informatë nga Plani Rregullues Dodona dhe PZHU, me referencë 2011 dt. 21.12.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

dokumente ve të planifikimit hapësiror, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.6911-0; $S=436m^2$; Rasim, Bedri dhe Refki Llapashtica,..... "toke ndertimore";
 - nr.6906-3; $S=312m^2$; Ragip Haliti ; "toke ndertimore";
 - nr.6906-5; $S=33m^2$; nr.6906-6; $S=33m^2$; nr.6906-7; $S=33m^2$; nr.6906-8; $S=33m^2$; nr.6906-9; $S=33m^2$; nr.6906-10; $S=33m^2$; nr.6906-11; $S=32m^2$; nr.6906-12; $S=32m^2$; nr.6906-13; $S=32m^2$; me bashkepronar Selim Zajmi, Xhevrije Kozmaqi, Kimete Zhinipotoku, Zarife Pllana, Nurije Solçogllu, Hafije Hyseni, Ajshe Simnica Nexhmije Haliti-Ukça, Kumrije Begisholli, Armend Zajmi, Ardiana Jashari, Levent Zaimi, Arlinda Zajmi, Akter Pantina.. "toke ndertimore"
- Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale të trajtuara, është $S=1042 m^2$.**

- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore sipas planit rregullues është "d'".
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 6911-0 shtrihen dy ndërtesa me etazhitet P+1+Nk, ne parcelën kadastrale 6906-3 shtrihen dy ndërtesa me etazhitet P+0 dhe ne kuadër te parcelave kadastrale 6906-5, 6906-7, 6906-8, 6906-9, 6906-10, 6906-11, 6906-12, 6906-13 nuk ka ndërtesa te ndërtuara;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme, nga drejtimi veri në drejtimin jug;
- Parcela kadastrale e lartcekur ka qasje në rrugën lokale të lagjes, rr."Rrustem Statovci";
- Parcelat ne trajtim nuk përfshihen ne rrugën e planifikuar, janë ne kufi me rrugën e planifikuar;
- Ne hapësirën e perfshire prej 50m' ka ndërtesa ekzistuese, si ndërtesa shumebanesore dhe shtëpi individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, në kuadër të Ngastrës ndërtimore "J-MI", blloku urban "J" të Planit Rregullues "Dodona" dhe PZHU-së, për realizimin-ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm dhe hapësirat përcjellëse, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësiror, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë;

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Dodona" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Pjesët dhe parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara me këtë fazë të realizimit të ndërtesës shumebanesore me afarizëm, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.6911-0; $S=436m^2$;
 - nr.6906-3; $S=312m^2$;
 - nr.6906-5; $S=33m^2$;
 - nr.6906-6; $S=33m^2$;
 - nr.6906-7; $S=33m^2$;
 - nr.6906-8; $S=33m^2$;
 - nr.6906-9; $S=33m^2$;

- nr.6906-10; $S=33m^2$;
- nr.6906-11; $S=32m^2$;
- nr.6906-12; $S=32m^2$;
- nr.6906-13; $S=32m^2$;

Sipërfaqe totale $S=1042 m^2$;

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të kompleksit të ngastrës ndërtimore "J-MI ", blloku urban "J" të Planit Rregullues "Dodona", planifikohet ndërtesa shumë banesore me afarizem, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit); ndërtesa me sipërfaqe prej $S=4838.07 m^2$, (3126.60m², mbi tokë+1711.47m², nën tokë) dhe etazhitet:-**3B+P+10**,
- Parcelat kadastrale, te trajtuara me këtë fazë të kushteve ndërtimore, për realizimin e ndërtësës shumebanesore me afarizem janë me nr. 6911-0, 6906-3, 6906-5, 6906-6, 6906-7, 6906-8, 6906-9, 6906-10, 6906-11, 6906-12, 6906-13, ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale prej $S=1042m^2$, sipas gjendjes kadastrale dhe incizimit gjeodezik të prezantuar;
- Destinimi i shrytëzimit të ndërtësës të jetë "Zonë me përmbajtje mikse", destinim me ndërtesa shumë banesore & afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse si kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj.;
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës kadastrale (ISHP), sipas bllokut urban, brenda vijës rregulluese për vendosjen e ndërtësës në bazë - gabariti i përdhësës ose suteranit, është max.=40% dhe sipas Planit Zhvillimor Urban, sipërfaqja e lejuar:

$$S = 1042 \times 0.4 = 416.8 m^2 \text{ e lejuar, } S = 374.12 m^2, \text{ e propozuar}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtësës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 1042 \times 0.6 = 625.2 m^2 / \text{lejuar, } S = 625.2 m^2 \text{ e propozuar}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese, për etazhet mbi tokë llogaritet 100%, suterene 50% dhe bodrume 0%, sipas blloqeve urbane të Planit Rregullues "Dodona" si dhe sipas Planit Zhvillimor Urban, dhe sipërfaqja ndërtimore është:

$$S = 1042 m^2 \times 3.0 = 3126 m^2 \text{ e lejuar, } S = 3126 m^2, \text{ e propozuar}$$

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, me gjelbërim të lartë (së paku një dru me kurorë për 50 m²) dhe të ultë, si dhe të organizuara për sport dhe rekreacion, ndërsa sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 40%, dhe kjo sipërfaqe duhet të jetë:

$$S = 1042 \times 0.4 = 416.8 m^2, \text{ e lejuar, } S = 521 m^2, \text{ e propozuar}$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale, gjegjësisht hapësira e lirë në pjesën e pasme të ndërtësës të jetë $0.25 \times H$ (ku H është lartësia mbi tokë e ndërtësës). Ndërtesa, me pëlqim të fqijut, mund të ndërtohet në kufi të parcelës kadastrale apo edhe në distancë më të afërtë, por pa hapje në fasadë. Në distancë më të vogla lejohen hapjet për kthina sekondare si: wc, banjo, depo, shpajzë, shkallë;

- Etazhiteti i lejuar sitas Planit zhvillimor Urban ne ngastrën ndertimore “J” është X-XV etazhe;
- Bazuar në nenin III.të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481,për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndertesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës së objektit nga niveli i terrenit-trotuarit të ndertesës, lejohet të jetë max.1.20 m;
- Qasja në kompleks duhet të jetë nga rruga ekzistuese dhe të planifikuara "Rrustem Statovci";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban etj.;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura- dukja e jashtme (fasada) e ndertesës dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;

V. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 6911-0, 6906-3, 6906-5, 6906-6, 6906-7, 6906-8, 6906-9, 6906-10, 6906-11, 6906-12, 6906-13, ZK Prishtine, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Dodona" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 do te behet ne nje parcele te vetme –parcele ndertimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin pjesëve dhe parcelave të lartcekura sipas Situacionit te parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Dodona" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në operetën kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Dodona" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, 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"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a.

VII. Dokumentacioni ndërtimor / projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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 rrërimi për kategoritë 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 dymit dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilien 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;

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

Dokumentacioni të dorëzohet në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve ndërtimore.

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.

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.

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale, nr. 6911-0, 6906-3, 6906-5, 6906-6, 6906-7, 6906-8, 6906-9, 6906-10, 6906-11, 6906-12, 6906-13, Zona Kadastrale Prishtine, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë ndërtimore, nuk kërkohej pagesë që rregullojnë këtë fushë.

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhimit 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

Kërkesit Rasim Llapashtica, Bedri Llapashtica, Refki Llapashtica, Ragip Haliti, Selim Zajmi, Xhevrije Kozmaqi, Kimete Zhinipotoku, Zarife Pllana, Nuriye Solçogllu, Hafije Hyseni, Ajshe Simnica Nexhmije Haliti-Ukça, Kumrije Begisholli, Armend Zajmi, Ardiana Jashari, Levent Zaimi, Arlinda Zajmi, Akter Pantina me investitor “ESA GROUP” Sh.p.k, me kërkesën 05-350/02-127204/19 dt. 03.06.2019, kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizem, me etazhitet 3B+P+13, në kuadër të bllokut “J-MI” në kuader të Planit Rregullues “Dodona”, dhe Planit Zhvillimor Urban, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Me kërkesën e lartcekur pronaret dhe investitori kane prezantuar dokumentacionin si ne vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë-certifikatat dhe kopjet e planit për parcelat kadastrale nr. 6911-0, 6906-3, 6906-5, 6906-6, 6906-7, 6906-8, 6906-9, 6906-10, 6906-11, 6906-12, 6906-13, Zona Kadastrale Prishtine, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër;
- ONLINE Informatë nga Plani Rregullues Dodona dhe PZHU, me referencë 2011 dt.21.12.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qendrueshem;
- Certifikaten e biznesit nr. 71321061 “ESA GROUP” sh.p.k, Prishtine;
- Autorizimin për Pronë LRP.nr. 3927/2019 dt. 10.05.2019, nga noterja Arbena Shehu;
- Kontraten për ndërtimin e përbashkët LRP.nr. 3913/2019 dt. 10.05.2019, të noterizuar nga noterja Arbena Shehu;
- Kontraten për ndërtimin e përbashkët LRP.nr. 3043/2019 dt. 16.04.2019, të noterizuar nga noterja Arbena Shehu;
- Incizimin gjeodezik të parcelave kadastrale, hartuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me numër të licencës nr.09, në Prishtinë;
- Projekt propozimin e planit të situacionit-"zgjidhjes urbane", për parcelat e lartcekura dhe projektin ideor, hartuar nga "Building"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70921669, me pronar Luan Dalipi nga Prishtina;
- Fotot e objekteve në lokacion;
- Vërtetimin mbi obliguesit e tatimit të pronës të pronareve të parcelës kadastrale;
- Fotokpoja e dokumentit të identifikimit të kërkueseve / pronarëve dhe investitorit.

te kërkesës 05NR.350/02-12/204/19 dt.05.06.2019, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin në fjalë, rregullativën ligjore në fuqi, si dhe duke u bazuar në projektin konceptual të prezantuar/dokumentacioni i dorëzuar, është në harmoni me UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 / kriteret e Rregullores në fuqi, andaj, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, të MMPH-së, ka vendosur njoftimin me datë 27.06.2019 deri me dt. 11.07.2019. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuksi/investitori ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me Planin Rregullues “Dodona”, si dhe në harmoni me Planin Zhvillimor Urban, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

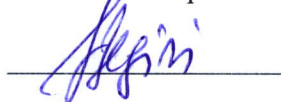
Shtojcë:Plani i stacionit -”zgjidhja urbane” me objekt të planifikuar, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në Sistemin Koordinativ KosovaREF 01.

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

I dorëzohet: Kërkuksit, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMITE KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR. 350/02 – 127204/19 DT. 15.07.2019**

Zyrtari,
Lindita Beqiri



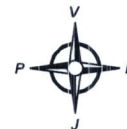
U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





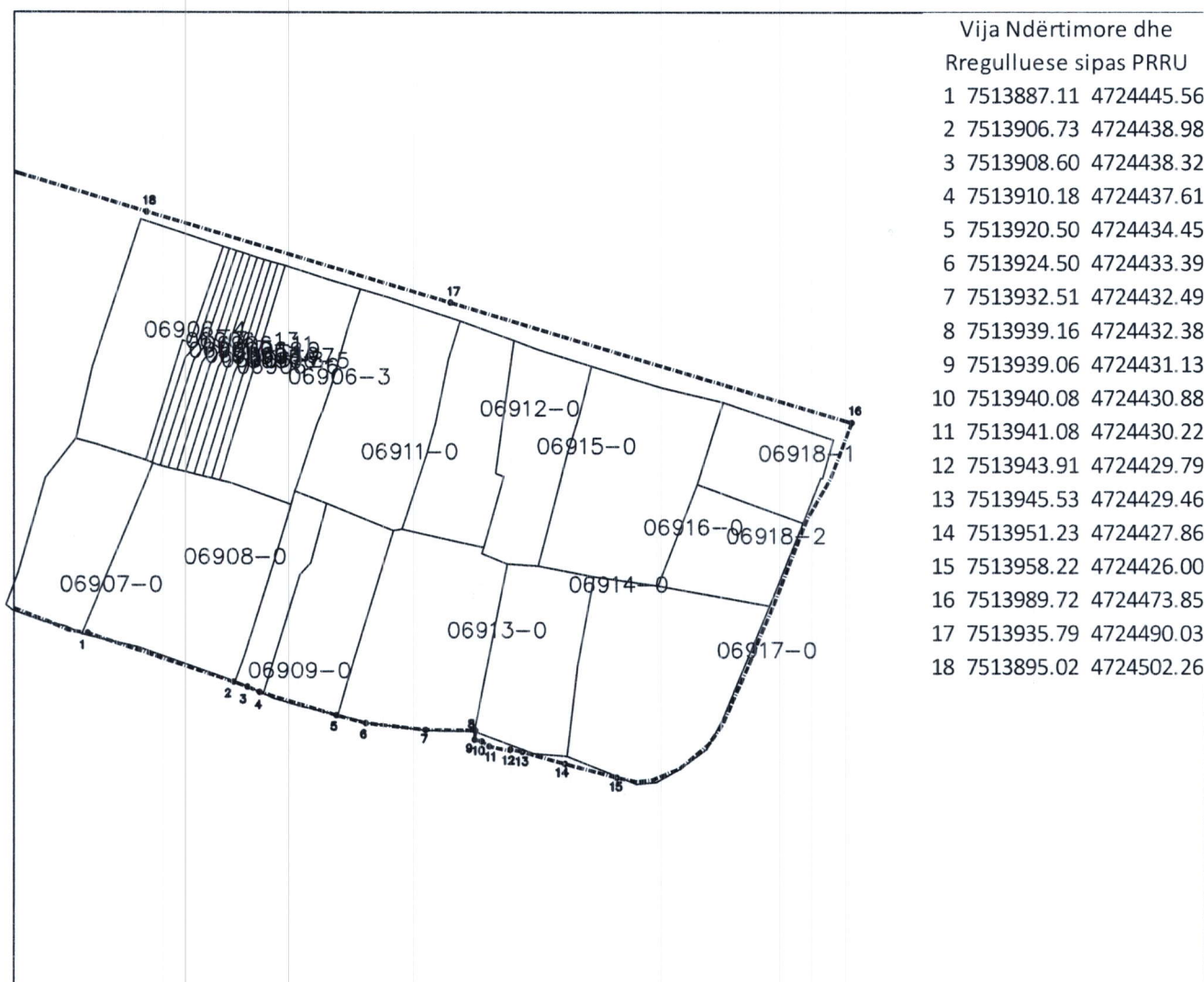
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 03.07.2019

Legjenda:



Vija Ndërtimore dhe Rregulluese sipas PRRU
Parcela Kadastrale

RRUGA KRYESORE

INFORMATAT NGA PLANI RREGULLATIV 'DODONA'

RANK	NAME	Q&B mil pärdsit mil	13HP	13D	13G	nr. koleve	SUTERENI	BODRUMI	TOTAL
J	DODONA	M1	0.8	3.0	0.2	X-XV	0.4	0.6	1042.00

ALBIN HETEMI - ESA GROUP

indeksi i shfrytimit te parceles	ISHP	1042.00	0.4	416.80
indeksi i siperfaqes te dyshemese	ISD	1042.00	3.0	\$124.00
indeksi i siperfaqes se gjebluar	ISG	1042.00	0.5	\$21.00
SUTERENI		1042.00	0.4	416.80
BODRUMI		1042.00	0.4	425.20

SIPERFAQET E PLANIFIKUARA TE NDERTIMIT

	e leður	e projektur
BODRUMI • 2	625.20	620.00
BODRUMI • 1	625.20	620.00
BODRUMI	636.00	471.47
	1886.40	1711.47

PERDHESA			416.80		374.12
KATI	I		416.80		313.62
KATI	II		416.80		313.62
KATI	III		416.80		313.62
KATI	IV		416.80		313.62
KATI	V		416.80		313.62
KATI	VI		416.80		313.62
KATI	VII		209.00		313.62
KATI	VIII				236.40
KATI	IX				160.27
KATI	X				160.27

▲ S-08

$$P + 2 + Nk$$
[illegible]