



01-1590

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, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-154574/21 dt. 02.08.2021, të pronarëve Zenel Pllashniku, Isuf Pllashniku, Ekrem Pllashniku, Bashkim Sopi, Mehdi Hasani, Enver Sopi, Bahtir Sopi, Skender Sopi, Besar Berjani, me inv. “Prima Group Construction” sh.p.k me nr. unik identifikues të biznesit 810114900, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Muhaxhirët”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 02.12.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Zenel Pllashniku, Isuf Pllashniku, Ekrem Pllashniku, Bashkim Sopi, Mehdi Hasani, Enver Sopi, Bahtir Sopi, Skender Sopi, Besar Berjani, me inv. “Prima Group Construction” sh.p.k me nr. unik identifikues të biznesit 810114900, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-154574/21 dt. 02.08.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+S+P+12, në kuadër të bllokut urban “b-02”, të nëntërësisë “B-1”, të tërësisë “B”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale 6988-2, 6989-0, 6990-1, 6990-2, 6990-3, 6990-4 dhe 6991-0 ZK. Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-1299 dt. 29.06.2010, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “zonë mikse”, si dhe në kuadër të “Planit Urban Zhvillimor- PZhU, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Ndërtim i lartë miks”.

Pronari me Informim nga Plani Rregullues Muhaxhirët dhe PZhU, me ref. nr. 05-350/01-144047/21 dt. 29.07.2021, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 6988-2 ZK. Prishtinë, me $S=144m^2$, me pronar Besart Berjani, “Tokë ndërtimore”;
 - Nr. 6989-0 ZK. Prishtinë, me $S=560m^2$, me pronar Ekrem, Zenel e Isuf Pllashniku, “Tokë ndërtimore”;
 - Nr. 6990-1 ZK. Prishtinë, me $S=82m^2$, me pronar Mehdi Hasani “Arë e Klasës 3”;
 - Nr. 6990-2 ZK. Prishtinë, me $S=235m^2$, me pronar Bahtir Sopi, “Arë e Klasës 3”;
 - Nr. 6990-3 ZK. Prishtinë, me $S=126m^2$, me pronar Skedner Sopi, “Arë e Klasës 3”;
 - Nr. 6990-4 ZK. Prishtinë, me $S=78m^2$, me pronar Enver Sopi, “Arë e Klasës 3”;

- Nr. 6991-0 ZK. Prishtinë, me S=190m², me pronar Bashkim Sopi, "Tokë ndërtimore".
- Të drejtat pronësore-juridike për parcelat kadastrale janë private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësisve kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartpërmendur, ekzistojnë ndërtesa të banimit individual, për të cilat paralelisht me aplikimin për pajisje me leje ndërtimi, duhet të aplikohet edhe për leje rrënimi;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Ka pjerrësi nga lindja në perëndim, me disnivel ë përafërt rreth 5m në gjatësi të përafërt 51m`;
- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale është përmes rrugës ekzistuese "Bedei Shala" dhe "Ali Kelmendi", njëherit edhe të planifikuara.
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa shumëbanesore e afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues të "Muhaxhirët" dhe PZhU, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – "Situacioni", bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht parcelat kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, janë:
 - Nr. 6988-2 me S=122m²
 - Nr. 6989-0 me S=560m²
 - Nr. 6990-1 me S=46m²
 - Nr. 6990-2 me S=198m²
 - Nr. 6990-3 me S=112m²
 - Nr. 6990-4 me S=28m²
 - Nr. 6991-0 me S=149m²

Sipërfaqe totale S=1215.00m².

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - 6988-2 me S=22m²;
 - 6990-1 me S=36m²;
 - 6990-2 me S=37m²;
 - 6990-3 me S=14m²;
 - 6990-4 me S=50m²;
 - 6991-0 me S=41m²

Sipërfaqe totale S=200m²

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore 7'375.24m² / 5'660.00m² mbi tokë + 1'715.24m² nën tokë, dhe etazhitet -2B+S+P+12 (sipas projekt propozimit);
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Zonë me përmbajtje mikse", destinim me ndërtesa shumëbanesore & afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse si kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdheses ose suterrenit, është max. 40% (0.4):

$$S = 1215 \times 0.4 = 486.00m^2$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):

$$S = 1215 \times 0.6 = 729.00\text{m}^2$$
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:

$$S = 1215 \times 0.4 = 486.00\text{m}^2 \text{ ose } S = 1215 \times 0.3 = 364.50\text{m}^2 \text{ (me kulm të gjelbër)}$$
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është 4.0. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$$S = 1215 \times 4.0 = 4860.00\text{m}^2$$
- Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Bazuar në sipërfaqen e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira jashtë vijës rregulluese, si dhe raporti i sipërfaqeve jashtë / brenda vijave rregulluese është $200 / 1215 \times 100 = 16.46\%$, anda sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet / shpronësohet sipërfaqja prej $S=200\text{m}^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 4.0. Pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë:

$$S=200 \times 4.0 = 800\text{m}^2;$$

Sipërfaqe totale e lejuar për ndërtim: $S=4860.00 + 800.00 = 5660.00\text{m}^2$.
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, në zonat e reja të banimit, ruhet distanca në mes ndërtesave 1-1.5H, ndërsa nga kurifi i parcelës 0.5-0.75H sipas PZhU-së, gjegjësisht 0.3H sipas Planit Rregullues. Te fasadat pa ndriçim primar, minimumi i distancës është 7.0m nga kufiri i parcelës, si dhe distanca në mes ndërtesave, ku njëra ndërtesë me fasadë ballore dhe tjetra me fasadë anësore, është 0.6H (ku H është lartësia mbi tokë e ndërtesës);
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është 1.2m për banim, si dhe 0.2 për afarizëm;
- Qasja në parcelë të jetë përmes rrugës së planifikuar, njëherit edhe ekzistuese, konkretisht përmes rrugëve "Bedri Shala" dhe "Ali Kelmendi";
- Për çdo njësi banimore në kuadër të ndërtesës, duhet të sigurohet 1 vendparkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo 30m^2 të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet 1 vendparkim, në kuadër të ndërtesës. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim apo 30% nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Ndarja / Parcelimi i parcelave kadastrale nr. 6988-2, 6990-1, 6990-2, 6990-3, 6990-4 dhe 6991-0 ZK. Prishtinë, do të bëhet sipas në vijë rregulluese- parcelës ndërtimore, bazuar në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manuali i ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

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

VI. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr. 6988-2, 6989-0, 6990-1, 6990-2, 6990-3, 6990-4 dhe 6991-0 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

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

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

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i sipërfaqes së mbetur të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 6988-2, 6990-1, 6990-2, 6990-3, 6990-4 dhe 6991-0 ZK. Prishtinë, do të bëhet sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, e cila aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore e bllokut me sipërfaqe prej 1215m². Bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është $S=200 / 1215 \times 100 = 16.46\%$. Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore sipërfaqja prej $S= 200m^2$. Sipas kalkulimit, sipërfaqja e kompensuar do të jetë $S=200 \times 4.0 = 800.00m^2$.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelave kadastrale të lartpërmendura, bazuar në Vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas këtij paragrafi të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Procedura e kompensimit/shpronësimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore dhe pas realizimit të pikës V të këtij Vendimi.

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

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

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

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, "Rregulloren 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, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

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 dhënie 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve.

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore- meqenëse parcela dhe pjesët e parcelave kadastrale të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave shumicë tokë ndërtimore dhe disa prej tyre “Arë e Klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën

Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë

Sipërfaqja e tokës, të cilës do t'i ndërrohet destinimi i llojit të shfrytëzimit, do të llogaritet në bazë të sipërfaqes që shtrihet brenda vijës rregulluese, gjegjësisht S=384m², meqenëse pjesa tjetër prej 831m² është tokë ndërtimore, që në total janë S=1215m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikës V dhe VI të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XIV. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Pronarët Zenel Pllashniku, Isuf Pllashniku, Ekrem Pllashniku, Bashkim Sopi, Mehdi Hasani, Enver Sopi, Bahtir Sopi, Skender Sopi, Besar Berjani, me inv. "Prima Group Construction" sh.p.k me nr. unik identifikues të biznesit 810114900, me kërkesën 05 nr. 350/02-154574/21 dt. 02.08.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+S+P+12, në lokacionin e përkthyer në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronarët kanë prezantuar këtë dokumentacion: Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale 6988-2, 6989-0, 6990-1, 6990-2, 6990-3, 6990-4 dhe 6991-0 ZK. Prishtinë; Vërtetimet mbi obligimet tatimore, në emër të Prima Group Construction Group nr. 121021/21 dt. 25.06.2021, Zenel Pllashniku nr. 117685/21 dt. 22.06.2021, Isuf Pllashniku nr. 117685/21 dt. 22.06.2021, Ekrem Pllashniku nr. 117685/21 dt. 22.06.2021, Enver Sopi nr. 117685/21 dt. 22.06.2021, Mehdi Hasani nr. 117685/21 dt. 22.06.2021, Besar Berjani nr. 117685/21 dt. 22.06.2021, Bahtir Sopi nr. 117685/21 dt. 22.06.2021, Skender Sopi nr., 117685 dt. 22.06.2021, Bashkim Sopi nr. 0111111/21 dt. 14.07.2021, të lëshuara nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; Certifikatën e biznesit të "Prima Group Construction" sh.p.k me nr. unik identifikues të biznesit 810114900; "Informim" 05-350/01-164509/21 dt. 06.09.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, sipas të cilës, ky Organ, bazuar në kërkesë, kërkesit i ka dhënë një kopje të akteve noreriale "Pëlqim" lrp nr. 2758/2015 dt. 09.06.2015 dhe lrp nr. 2668/2015 dt. 04.06.2015, sipas të cilëve, pronarët Bashkim Sopi, Osman Pllashniku, Zenel Pllashniku, Isuf Pllashniku, bashkë me kompanin "FFB-Trade" shpk me nr. biznesi 70734907, i kanë dhënë njëri tjetrit pëlqimin, që të mundë të ndërtojnë ndërtesat e tyre deri në kufi të parcelës ku kufizohen me njëri tjetrin; "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist" lrp nr. 2135/2021 dt. 20.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, Prima Group Construction shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Zenel Pllashniku, Isuf Pllashniku dhe Ekrem Pllashniku, në cilësinë e pronarit të tokës; "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor

Faqe 7 prej 9

afarist” lrp nr. 1812/2021 dt. 06.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, Prima Group Construction shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Bahtir Sopi, në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist” lrp nr. 2317/2021 dt. 29.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, Prima Group Construction shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Bashkim Sopi, në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist” lrp nr. 4065/2021 dt. 15.07.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, Prima Group Construction shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Mehdi Hasani, në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist” lrp nr. 1897/2021 dt. 08.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, Prima Group Construction shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Skender Sopi, në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist” lrp nr. 1889/2021 dt. 08.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, Prima Group Construction shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Enver Sopi, në cilësinë e pronarit të tokës; “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist” lrp nr. 2044/2021 dt. 15.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese, Prima Group Construction shpk në cilësinë e investitorit, si dhe Besart Berjani, në cilësinë e pronarit të tokës; “Informim nga Plani Rregullues Muhaxhirët – PZHU” nr. 05-350/01-144047/21 dt. 29.07.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; Foto të lokacionit; Inçizimin gjeodezik të parcelave kadastrale dhe manualin për ndarjes, shpronësit dhe bashkimin e parcelave, të punuar nga kompania gjeodeti Faton Bajselmani me nr. licence 125; Projekti ideor të punuar nga kompania projektuese nsh. “Archlink Studio” shpk me NUI 811330068; “Arsyetim” i punuar nga kompania Prima Group Construction shpk dhe Archlink Studio shpk.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-37315/21 dt. 26.02.2021, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.08.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 24.03.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 06.09.2021.

Me dt. 02.09.2021, ky organ ka pranuar një koment në lidhje me këtë ndërtesë të planifikuar, ku pala ankuese, ka shprehur interesim në lidhje me projektin në fjalë. Kjo Drejtori, me dt. 21.09.2021, ka ftuar palën në takim, me çrast është evidentuar edhe në procesverbal 05-350/02-154574 dt. 21.09.2021, ku e ka njoftuar në detaje në lidhje me projektin e ndërtesës së planifikuar.

Në “Arsyetim” të prezantuar nga Prima Group Construction shpk dhe Archlink Studio shpk, ceket se, për shkak të pozicionimit/vendosjes të Pilotave nga fqiu/kompania FFB Trade, në vijë të parcelës, e cila vijë është e parregullt, është e pamundur që të ngjiten ndërtesat me njëra tjetrën, si dhe janë propozuar që hapësira mes ndërtesave, të mbyllet me fasadë ventiluese, strukturë e mbyllur e cila mundëson qarkullimin e ajrit si dhe absorbimin e të reshurave, e paraqitur në situacionin e bashkëlidhur me këtë Vendim.

Në aspektin e komunikacionit, në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullore për Normat Teknike për Ndërtesat e banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahorë përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtëm dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, ndërsa për qarkullim një kahorë duhet të jetë 3.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllimi të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 “për Përcaktimin e

Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Plani Rregullues Muhaxhirët dhe PZHU për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

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

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

Ky Vendim u shtyp në 5 (pesë) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuetit/ve; kësaj Drejtorie; Drejtorisë së Pronës; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 nr. 350/02-154574/21 dt. 02.12.2021

Zyrtari:

Arbër Hamidi

u.d. Udhëheqëse e Sektorit:

Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtori:

Arbën Olluri





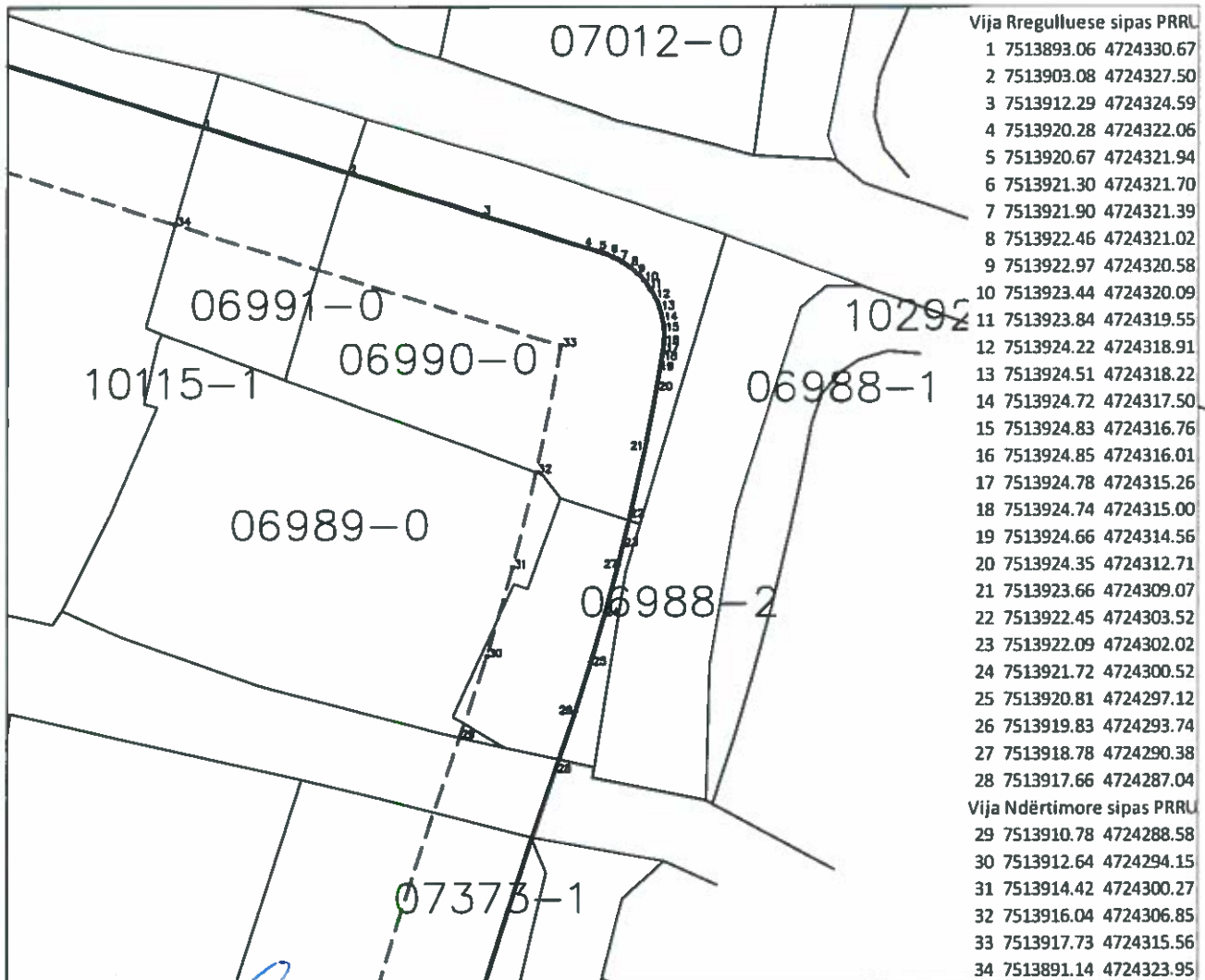
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina






DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

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

Prishtinë: 02.12.2021



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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

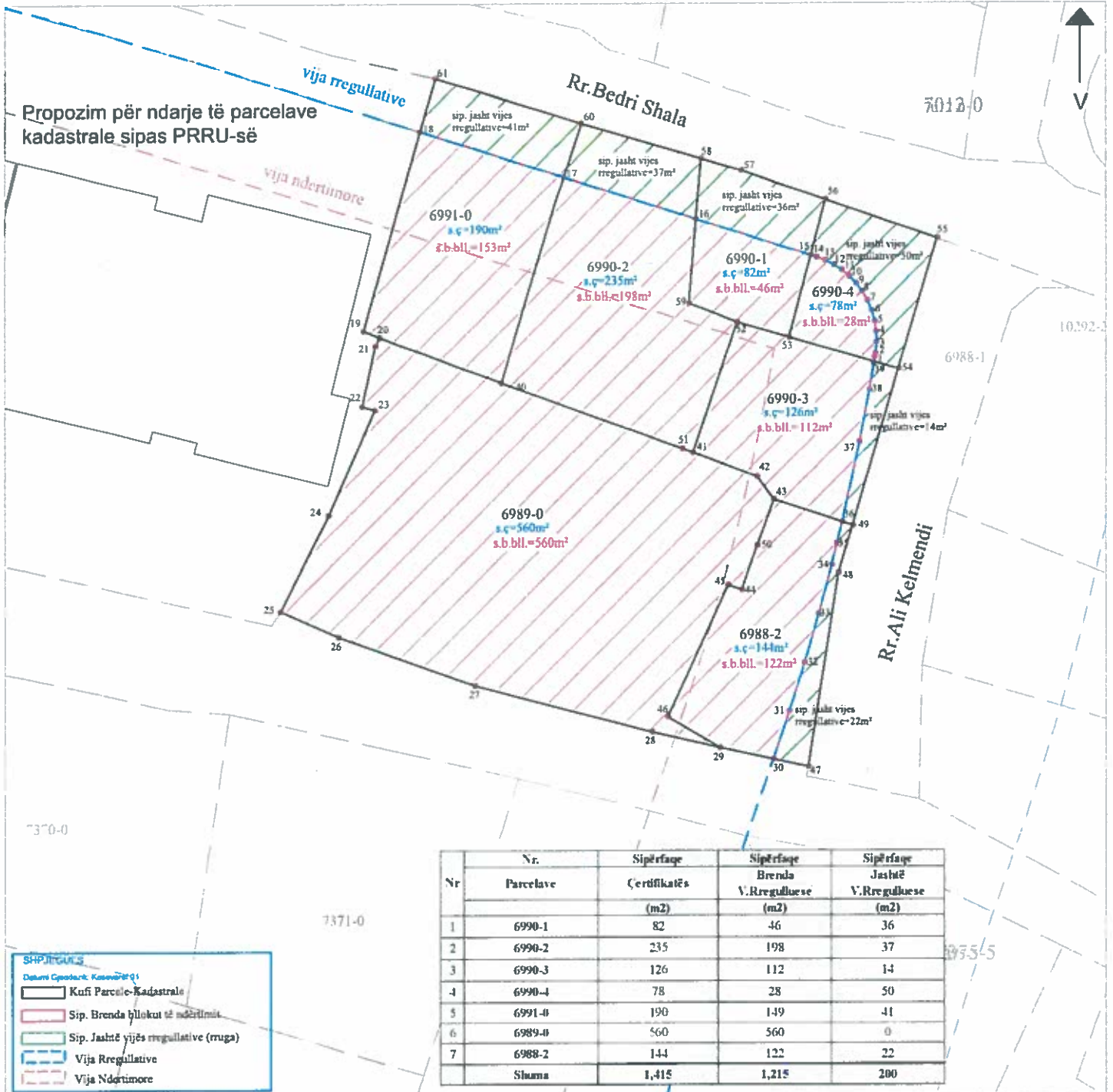
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 6991-1, 6991-2, 6991-3, 6991-4, 6990-0, 6989-0, 6988-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 247/2021

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 400



Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeti/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsanit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligj)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum shifanjanja: 09.11.2021

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Registri i Fletparaqitjes: _____





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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

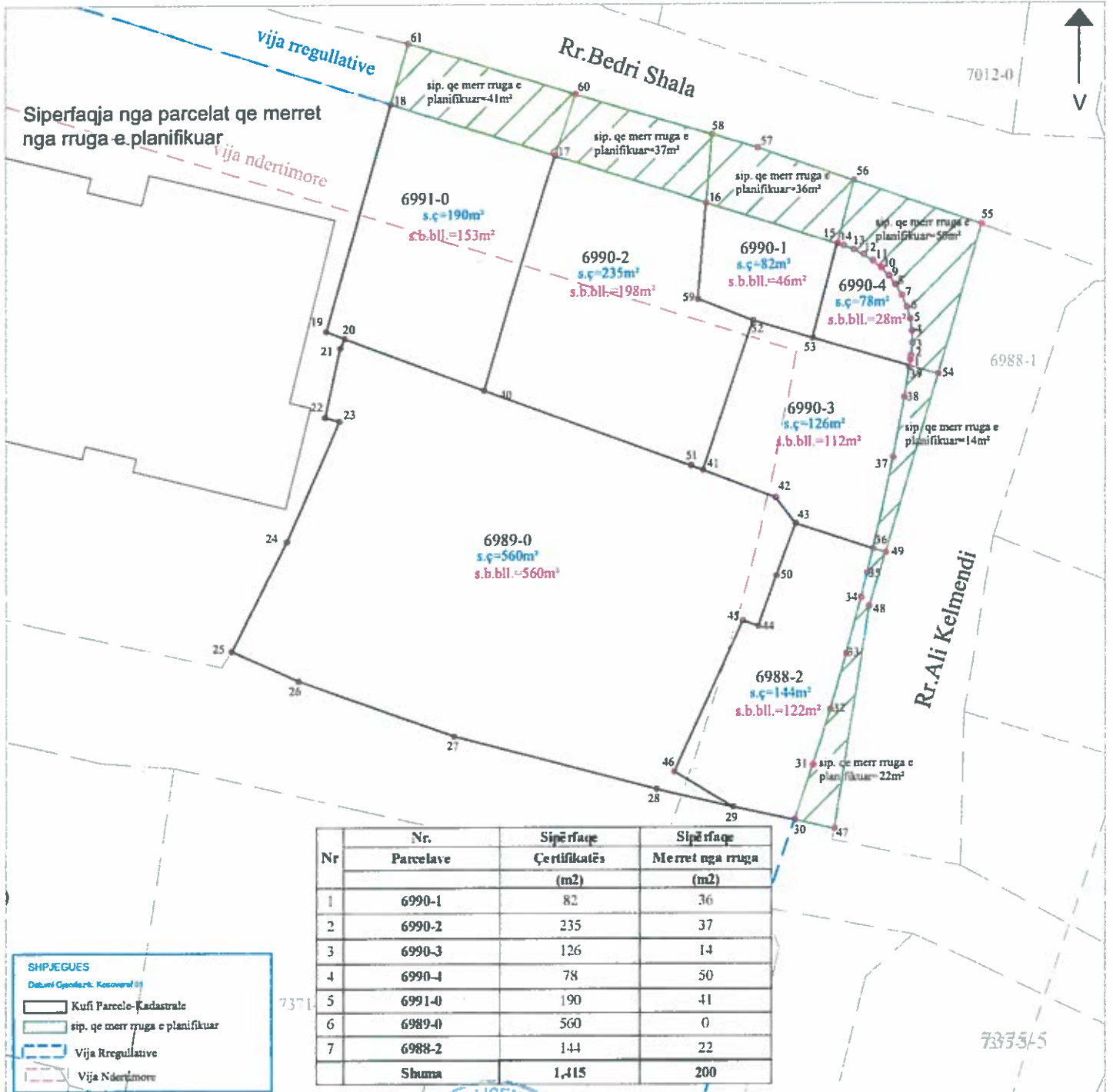
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 6991-1, 6991-2, 6991-3, 6991-4, 6990-0, 6989-0, 6988-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 247/2021

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____



Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsosur zyrtar/ ime i prezime shërbëues ligjor)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rievimit / Datum snimanja: 09.11.2021

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Regjistri i Fletparaqitjes: _____





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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 : 6991-0, 6990-0, 6988-0, 6988-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 247/2021

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1:

Propozim për bashkim të parcelave kadastrale sipas PRRU-së

1	7513924.74	4724315.00	0
2	7513924.78	4724315.26	0
3	7513924.85	4724316.01	0
4	7513924.83	4724316.76	0
5	7513924.72	4724317.50	0
6	7513924.51	4724318.22	0
7	7513924.22	4724318.91	0
8	7513923.84	4724319.55	0
9	7513923.44	4724320.09	0
10	7513922.97	4724320.58	0
11	7513922.46	4724321.02	0
12	7513921.90	4724321.39	0
13	7513921.30	4724321.70	0
14	7513920.67	4724321.94	0
15	7513920.28	4724322.06	0
16	7513912.29	4724324.59	0
17	7513903.08	4724327.50	0
18	7513893.06	4724330.67	0
19	7513889.11	4724316.86	0
20	7513890.23	4724316.41	0
21	7513889.96	4724315.83	0
22	7513889.02	4724311.62	0
23	7513889.91	4724311.36	0
24	7513886.70	4724304.05	0
25	7513883.35	4724297.37	0
26	7513887.40	4724295.56	0
27	7513896.88	4724292.17	0
28	7513909.23	4724288.94	0
29	7513913.93	4724287.85	0
30	7513917.66	4724287.04	0
31	7513918.78	4724290.38	0
32	7513919.83	4724293.74	0
33	7513920.81	4724297.12	0
34	7513921.72	4724300.52	0
35	7513922.09	4724302.02	0
36	7513922.45	4724303.52	0
37	7513923.66	4724309.07	0
38	7513924.35	4724312.71	0
39	7513924.66	4724314.56	0



SHËNJEGUES
Datumi Operativ: Kosovë 01

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
- Vija Rregullative
- Vija Ndërtimore

Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë ime | prezime gjeodeta/ kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: _____

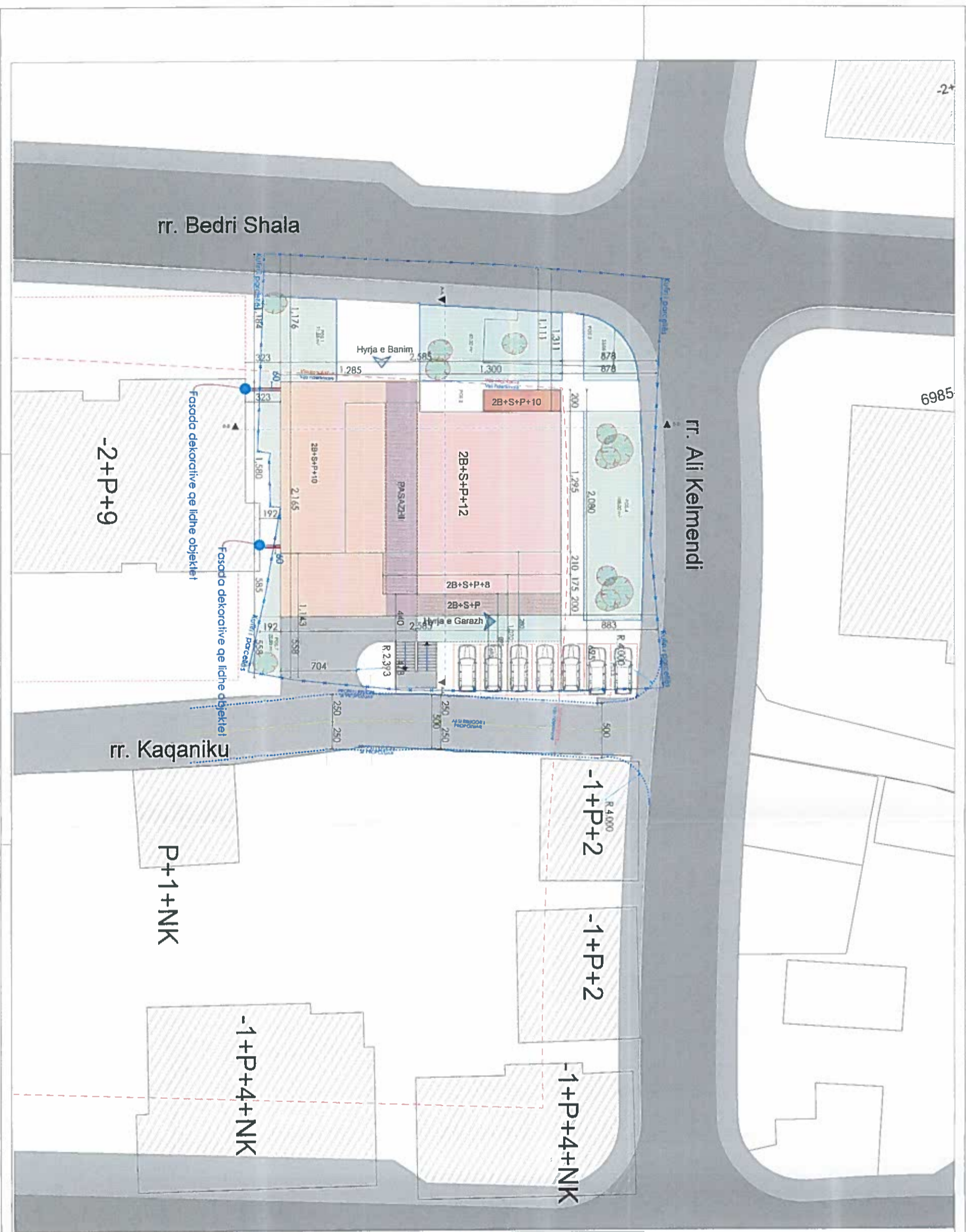
Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 09.11.2021

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Regjistri i Fletparaqitjes: _____





Projekti konceptual për objektin banesor-afarisi
 Logjia e Muhaxherve

PRIMA GROUP
 CONSTRUCTION

ARCHLINK
 STUDIO



ARKITECTURA

PROJEKTANT: MSc. arch. Adelmir Alija
 MSc. arch. Liridon Kallaba

Objekti: Banesor-Afarisi
 2B+S+P+12 në logji e Muhaxherve

ARCHLINK
 STUDIO

SITUACIONI I NGUSHTË

Skala: 1:200

Titulli: A-A.01.3