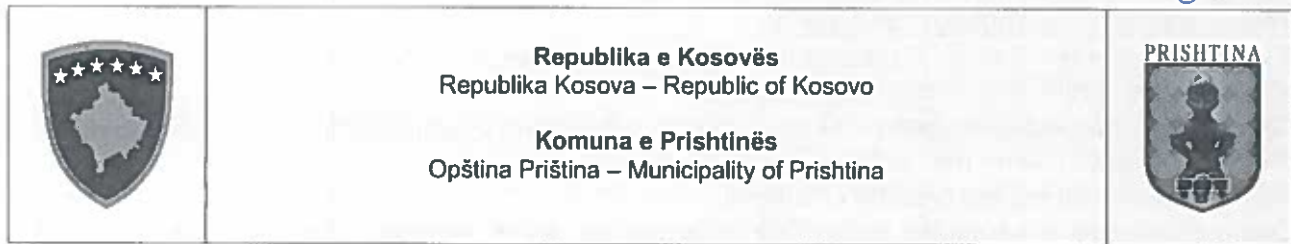


01-1216



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 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, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 156682/23 dt. 31.07.2023, të kërkuarve: Pronarëve Shemsi Klllokoqi, Fahri Maloku, Bashkim Maloku, Ismail Musolli, Shehide Musolli, Enis Hyseni, Rexhep Fona, Tahir Maloku dhe Baki Klllokoqi, nga Prishtina dhe Investitori "Koral&Partners One" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.812033900, dhe me përfaqësues Shaban Sopi nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, me 2B+P+12, në kuadër të Bllokut urban "B9" Tërësia Urbane "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 08.02.2024, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve: Pronarëve Shemsi Klllokoqi, Fahri Maloku, Bashkim Maloku, Ismail Musolli, Shehide Musolli, Enis Hyseni, Rexhep Fona, Tahir Maloku dhe Baki Klllokoqi, nga Prishtina dhe Investitori "Koral&Partners One" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.812033900, dhe me përfaqësues Shaban Sopi nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 156682/23 dt. 31.07.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - Ndërtesa me 2B+P+12, në kuadër të Bllokut urban "B9" Tërësia Urbane "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr. 7627-10, 7627-11, 7627-12, 7627-18, 7627-19, 7628-28, 7628-29 & 7627-39 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - plani i situacionit / "zgjidhja urbane".

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.35 - 18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për "Banim dhe Tregëti";*
- 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";*

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU", me referencë 04-350/01-98178/23 dt. 16.05.2023, e datës 18.05.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 7627-10, 7627-11, 7627-12, 7627-18, 7627-19, 7628-28, 7628-29 & 7627-39 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

• Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- nr.7627-10; S=497m²; Shemsi Klllokoqi; "Arë e klasës 1";
- nr.7627-11; S=171m²; Fahri Maloku; "Arë e klasës 1";
- nr.7627-12; S=479m²; Bashkim Maloku; "Arë e klasës 1";
- nr.7627-18; S=469m²; Ismail dhe Shehide Musolli; "Arë e klasës 1";
- nr.7627-19; S=455m²; Enis Hyseni; "Arë e klasës 1";
- nr.7627-39; S=188m²; Rexhep Fona; "Arë e klasës 1";
- nr.7628-28; S=743m²; Tahir Maloku; "Arë e klasës 2";

- nr.7628-29; S=536m²; Baki Killokoqi; "Arë e klasës 2";

Totali i parcelave të trajtuar: S=3,538m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura, përfshihen pesë ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa ndihmëse, me etazhite P+0 dhe P+1;
- Terreni i lokacionit është kryesisht i rrafshët;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale e cila rrugë është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Bllokut urban "B9" Tërësia Urbane "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - Ndërtesa me 2B+P+12, dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet 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 vendimit kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste me 2B+P+12 të Bllokut urban "B9" Tërësia Urbane "B", planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste

Ndërtesa - S=11,025.29m² / 8,347.79m², mbi tokë + 2,677.50m², nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+12,

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.7627-10; S=423m²;
- nr.7627-11; S=171m²;
- nr.7627-12; S=479m²;
- nr.7627-18; S=469m²;
- nr.7627-19; S=447m²;
- nr.7627-39; S=168m²;
- nr.7628-28; S=349m²;
- nr.7628-29; S=212m²;

Totali: S=2,718m²

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.7627-10; S=74m²;
- nr.7627-11; S=0.00m²;
- nr.7627-12; S=0.00m²;
- nr.7627-18; S=0.00m²;
- nr.7627-19; S=8m²;
- nr.7627-39; S=20m²;
- nr.7628-28; S=232m²;
- nr.7628-29; S=209m²;

Totali: S=543m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, konkretisht që nuk trajtohen në kuadër të kompleksit, janë:

- nr.7627-10; S=0.00m²;
- nr.7627-11; S=0.00m²;
- nr.7627-12; S=0.00m²;
- nr.7627-18; S=0.00m²;
- nr.7627-19; S=0.00m²;

- nr.7627-39; $S=0.00m^2$;
- nr.7628-28; $S=162m^2$;
- nr.7628-29; $S=115m^2$;
- Totali: $S=277m^2$;**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Blloku urban "B9" Tërësia Urbane "B", të Planit Rregullues "Kalabria", është P+4-P+12 (për banim) dhe P+1 (për afarizëm), kurse sipas PZHU-së VII + IX dhe sipas projekt propozimit -2B+P+12;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësies ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,718 \times 0.4=1,087.20m^2$ / sipas PZHU-së /
 $S=871.74m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të 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 sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,718 \times 0.6=1,630.80m^2$ / sipas vendimit /,
 $S=1,338.75m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) bazuar në planin rregullues dhe 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 kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,718 \times 0.4=1,087.20m^2$ / sipas vendimit /;
 $S=871.60m^2$ (parter) + $245.45m^2$ (kulm) / sipas projekt propozimit në parter & kulm /;
- 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 1.8 + 3.0, kurse koeficienti mesatar, i llogaritur bazuar në raportin afarizëm/banim, i përcaktuar me planin rregullues, dhe i propozuar sipas projekt propozimit – "zgjidhja urbane", është 2.56.
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:
 $S=2,718 \times 2.56=6,958.08m^2$ / sipas PZHU-së /
 $S=8,347.87m^2$ / sipas projekt propozimit, duke përfshirë edhe kompensimin / shpronësimin /.
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë parcelës ndërtimor - jashtë vijës rregulluese mund të kompensohet deri në 20%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje është $S=543/2,718 \times 100=19.97\%$. Bazuar në këtë, brenda bllokut urban, mund të transferohet e tërë sipërfaqja prej $S=543m^2$, që kalkuloar me koeficient ndërtimi, do të jetë $S=543 \times 2.56=1,390.08m^2$.
Bazuar në kalkulimin e lartcekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për kompleksin me ndërtesë shumë banesore & afariste është: **$S=6,958.08 + 1,390.08=8,348.16m^2$;**
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, dhe PZHU-së, "sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit.

- Dalja me konzollë lejohet max.120cm mbi etazhin e përdhësës dhe atë vetëm përgjatë rrugës publike;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max.1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Kalabria".

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale, nr.7628-28 & 7628-29 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planit rregullues, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe përcaktuar në Manualin e ndarjes, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Geoservice Engineering" sh.p.k. me licencë nr. 74.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 7627-10, 7627-11, 7627-12, 7627-18, 7627-19, 7627-39, 7628-28 & 7628-29 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Kalabria" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Geoservice Engineering" sh.p.k. me licencë nr. 74;

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Plani të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Kalabria" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale jashtë vijës rregulluese nr.7627-10 me S=74; nr.7627-19 me S=8m²; nr.7627-28 me S=232m²; nr.7628-29 me S=209m² & nr.7627-39 me S=20m², dhe me sipërfaqe totale S=543m², e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - Ndërtesa me 2B+P+12, dhe hapësira përcjellëse, do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "B-9" është me sipërfaqe prej S=2,718m², kurse pjesa jashtë parcelës ndërtimore / vijës rregulluese dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore është S=543m², andaj bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe në përqindje është S=543/2,718 x 100=19.97%. Bazuar në këtë brenda bllokut urban, mund të transferohet e tërë sipërfaqja prej S=543m², e trajtuar jashtë vijës rregulluese – në rrugë të planifikuar të planit rregullues që kalkuloar me koeficient ndërtimi prej 2.56, do të jetë S=543 x 2.56=1,390.08m²;

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit / shpronësimit 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 bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas këtij paragrafit të këtij vendimi.

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

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

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e 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.

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;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. 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" 01nr.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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse pjesa e parcelës kadastrale nr. 7627-10, 7627-11, 7627-12, 7627-18, 7627-19, 7627-39, 7628-28 & 7628-29 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 1" & Arë e klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit Nr.02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2,718m². Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/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 dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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 leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave 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, aplikuar me kërkesë të veçantë

XIV. Bazuar në aktin noterial "Deklaratë", i përpiluar te noterë Vizhdane Kuçi në Prishtinë, me LRP-Nr.Rend.1854/2024, të datës 07.02.2024, subjekti juridik & Investitori "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.812033900, dhe me përfaqësues Shaban Sopi nga Prishtina, me zotësi të plotë për të vepruar deklaroi se rruga e planifikuar brenda bllokut urban në parcelat kadastrale nr. 7627-18, 7627-19 dhe 7627-39 ZK Prishtinë (sipas situacionit të bashkangjitur), do t'ju shërbejë të gjithë banorëve të lagjes, deri në zhvillimin në tërësi të bllokut urban "B9", të Planit Rregullues "Kalabria".

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Shemsi Kllokoqi, Fahri Maloku, Bashkim Maloku, Ismail Musolli, Shehide Musolli, Enis Hyseni, Rexhep Fona, Tahir Maloku dhe Baki Kllokoqi, nga Prishtina dhe Investitori "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.812033900, dhe me përfaqësues Shaban Sopi nga Prishtina, me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 156682/23 dt.31.07.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+P+12, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 – 0156682/23 dt.31.07.2023 për caktimin e kushteve ndërtimore plotësuar me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 227831/23 dt.04.12.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësive kadastrale për parcelën nr.07628-29; 07627-10; 07627-12; 07628-28; 07627-11; 07627-19; 07627-39; 07627-18 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës (origjinali);
- Incizimin gjeodezik të lokacionit – Situacioni i terrenit në parcelat me numër nr.7628-29; 7627-10; 7627-12; 7628-28; 7627-11; 7627-19; 7627-39 & 7627-18 ZK Prishtinë, punuar nga kompania e licencuar gjeodete Geoservice Engineering shpk me licencë nr 74.
- Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr.07628-29; 07627-10; 07627-12; 07628-28; 07627-11; 07627-19; 07627-39; 07627-18 ZK Prishtinë, punuar nga kompania e licencuar gjeodete Geoservice Engineering shpk me licenc nr 74.
- Informatë nga Planit Rregullues Kalabria-PZHU, me referencë 04nr.350/01 – 98178/23 dt.16.05.2023, të datës 18.05.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" i kompleksit me projekt ideor të ndërtesës shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga "Centimetri" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810177396 dhe me projektues Ylli Shaqiri, MSC.ark. nga Mitrovica;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Baki Kllokoqi dhe Investitorit "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812033900, me përfaqësues Shaban Sopi, përpiluar te Notere Vizhdanë Kuçi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5812/2023, Nr. i REF.: 938/2023, dt. 10.05.2023;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Shemsi Kllokoqi dhe Investitorit "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812033900, me përfaqësues Shaban Sopi, përpiluar te Notere Vizhdanë Kuçi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5815/2023, Nr. i REF.: 939/2023, dt. 10.05.2023;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Bashkim Maloku dhe Investitorit "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812033900,

- me përfaqësues Shaban Sopi, përpiluar te Notere Vizhdanë Kuçi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5470/2023, Nr. i REF.: 880/2023, dt. 03.05.2023;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Tahir Maloku dhe Investitorit "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812033900, me përfaqësues Shaban Sopi, përpiluar te Notere Vizhdanë Kuçi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 6647/2023, Nr. i REF.: 1066/2023, dt. 26.05.2023;
 - Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Fahri Maloku dhe Investitorit "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812033900, me përfaqësues Shaban Sopi, përpiluar te Notere Vizhdanë Kuçi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5804/2023, Nr. i REF.: 936/2023, dt. 10.05.2023;
 - Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Rexhep Fona dhe Investitorit "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812033900, me përfaqësues Shaban Sopi, përpiluar te Notere Vizhdanë Kuçi në Prishtinë, me LRP.Nr. Rend. 12066/2023, Nr.ref.1640/2023, të datës 09.08.2023;
 - Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Ismail dhe Shehide Musolli dhe Investitorit "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812033900, me përfaqësues Shaban Sopi, përpiluar te Notere Vizhdanë Kuçi në Prishtinë, me LRP.Nr. Rend. 16414/2023, Nr.ref.2209/2023, të datës 19.10.2023;
 - Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Enis Maloku dhe Investitorit "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812033900, me përfaqësues Shaban Sopi, përpiluar te Notere Vizhdanë Kuçi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5526/2023, Nr. i REF.: 894/2023, dt. 04.05.2023;
 - Aktin noterial "Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim", dhënë nga Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te Vizhdanë Kuçi në Prishtinë, LRP.nr.4818/2023, dt.19.04.2023;
 - Akti noterial "Deklaratë", i përpiluar te noterë Vizhdane Kuçi në Prishtinë, me LRP-Nr.Rend.1854/2024, të datës 07.02.2024.
 - Certifikatë e regjistrimit të biznesit të "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, dhe me numër unik identifikues 812033900;
 - Fotot e njoftimit publik;
 - Fotot e lokacionit;
 - Vërtetimi i tatimpaguesit "Koral & Partners One"sh.p.k. nr.10-430/03-0155951/23 dt.28.07.2023;
 - Vërtetimi i tatimpaguesit Baki Kllokoqi, nr.10-430/03-0152774/23 dt.25.07.2023;
 - Vërtetimi i tatimpaguesit Shemsi Kllokoqi, nr. 10-430/03-0152756/23 dt.25.07.2023;
 - Vërtetimi i tatimpaguesit Bashkim Maloku,nr.145698/23 dt.14.07.2023;
 - Vërtetimi i tatimpaguesit Tahir Maloku, nr. 147934/23 dt.18.07.2023;
 - Vërtetimi i tatimpaguesit Fahri Maloku, nr. 10-430/03-0149410/23 dt.19.07.2023;
 - Vërtetimi i tatimpaguesit Enis Maloku, nr. 10-430/03-0147154/23 dt.17.07.2023;
 - Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, investitorit dhe autorizuesit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 156682/23 dt.31.07.2023 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 227831/23 dt.04.12.2023, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, në mënyrë kronologjike, konstaton se:

Kërkuessit: Pronarët Shemsi Kllokoqi, Fahri Maloku, Bashkim Maloku, Ismail Musolli, Shehide Musolli, Enis Hyseni, Rexhep Fona, Tahir Maloku dhe Baki Kllokoqi, nga Prishtina dhe Investitori "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.812033900, dhe me përfaqësues Shaban Sopi nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, me 2B+P+12, në kuadër të Bllokut urban "B9" Tërësia Urbane "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhja urbane".

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "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", me datë 31.08.2023, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjer me datë dt.14.09.2023, me të cilën veprim

para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuesve dhe të njëjtëve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vendos për vazhdimin e trajtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar me kërkesë dhe i krahasuar në raport me Planin Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, konstatohet se parcelat kadastrale nr. 7627-10, 7627-11, 7627-12, 7627-18, 7627-19, 7628-28, 7628-29 & 7627-39 ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të Bllokut urban "B9", Tërësia Urbane "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, ku sipas këtij plani ky bllok ka destinim shumë banesor dhe afarist, si dhe në kuadër të PZHU-së, ku edhe sipas këtij plani, është e destinuar për ndërtim i lartë. 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 praktikën e realizuar 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, 60 % (0.6), kurse për pjesën afariste 80 % (0.8), 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.

Për parcelën ndërtimore brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B9", sipërfaqja ndërtimore është llogaritur me koeficientin e ndërtimit 2.56, konform koeficienteve dhe raportit për afarizëm dhe banim, të përcaktuar me planin rregullues, e që janë 3.2 për afarizëm, me raport 20 %, dhe 2.4 për banim, me raport 80 %. Koeficienti i miratuar, i përcaktuar me planin rregullues, nuk tejkalon dendësinë e përgjithshme ndërtimore, që rezulton nga Indeksi i Sipërfaqes së Përgjithshme Ndërtimore (ISPN) maksimale, i paraparë me Planin Zhvillimor Urban në fuqi, e që është 1.8+3.0, bazuar edhe në shkresën zyrtare "Informim nga Planin Rregullues Kalabria-PZHU", me referencë 04nr.350/01 – 98178/23 dt.16.05.2023, të datës 18.05.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar, konstatohet se rruga ekzistuese në pronësi private, evidentuar me numër të parcelës nr.7627-39 ZK Prishtinë, është planifikuar të trajtohet për ndërtim (sikur që e përcakton kriteri i planit rregullues), kurse me qëllim të sigurimit të qasjes, është paraparë të hapet traseja e re e rrugës, nëpër parcelat kadastrale nr.7627-18, 7627-19 & 7627-39 ZK Prishtinë. Për sipërfaqen e parcelës kadastrale – rrugës ekzistuese, është propozuar të shfrytëzohet koeficienti i ndërtimit, dhe e njëjta do të mbetet rrugë e planifikuar brenda bllokut urban. Bazuar në aktin noterial "Deklaratë", i përpiluar te noterë Vizhdane Kuçi në Prishtinë, me LRP-Nr.Rend.1854/2024, të datës 07.02.2024, subjekti juridik & Investitori "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.812033900, dhe me përfaqësues Shaban Sopi nga Prishtina, me zotësi të plotë për të vepruar deklaroi se rruga e planifikuar brenda bllokut urban në parcelat kadastrale nr. 7627-18, 7627-19 dhe 7627-39 ZK Prishtinë (sipas situacionit të bashkangjitur), zotohet se kjo rrugë e planifikuar brenda bllokut urban (sipas situacionit të bashkëngjitur), do t'ju shërbejë të gjithë banorëve të lagjes, deri në zhvillimin në tërësi të bllokut urban "B9", të Planit Rregullues "Kalabria".

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe lëvizjeve brenda kompleksit si dhe kyçja e kompleksit në rrugët e planifikuara prezantuar në shkresën e zyrarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e situacionit dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregullues, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Baki Klllokoqi, Shemsi Klllokoqi, Bashkim Maloku, Tahir Maloku, Fahri Maloku, Enis Hyseni, "Koral & Partners One" shpk., në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-156682/23 dt.31.07.2023, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+P+12 në rrugë të planifikuar dhe lenia e rrugës një kahore ekzistuese "Selam Musai" me qëllim të përdorimit dhe mos bllokimit për qarkullim me automjete dhe këmbësor për banorët rezident, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara dhe rrugën ekzistuese "Selam Musai". Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me

qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, ndërsa për rrugët një kahore gjerësia duhet të jetë min. 3.5m. Kycja në rrugë të planifikuara duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuara dhe në kohën kur realizohet rruga sipas planit. Ndërsa rruga ekzistuese "Selam Musai", nuk duhet të jenë pengesë për qarkullimin e automjeteve për parcelat tjera fqinje dhe inkorporimin e zgjidhjeve tjera urbane në këtë rrugë në të ardhmen".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 14.12.2023, përmes procesverbalit kanë konstatuar disa vërejtje - sugjerime. Në vazhdim zgjidhja është përmirësuar duke u mbyllur kafazi i komunikimit vertikal.

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 rrënimi 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 kërkuar 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, kërkuarve / pronarëve, Baki Kllokoqi, Shemi Kllokoqi, Bashkim Maloku, Tahir Maloku, Fahri Maloku, Enis Hyseni, Rexhep Fona, Ismail Musolli nga Prishtina dhe Investitori "Koral&Partners One"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.812033900, dhe me përfaqësues Shaban Sopi nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 156682/23 dt.31.07.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - Ndërtesa me 2B+P+12, në kuadër të Bllokut urban "B9" Tërësia Urbane "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr. 7627-10, 7627-11, 7627-12, 7627-18, 7627-19, 7627-39, 7628-28 & 7628-29 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane".

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Kalabria" në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.7628-29, 7627-10, 7627-12, 7628-28, 7627-11, 7627-19, 7627-39, 7627-18 ZK Prishtinë.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda fatit 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 – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuarve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndëve, 05nr.350/02-156682/23 dt.31.07.2023.

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 – 156682/23 DT. 08.02.2024

Zyrtari:
Ergyn Haxhedin,

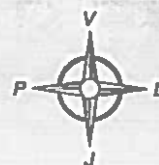
Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,





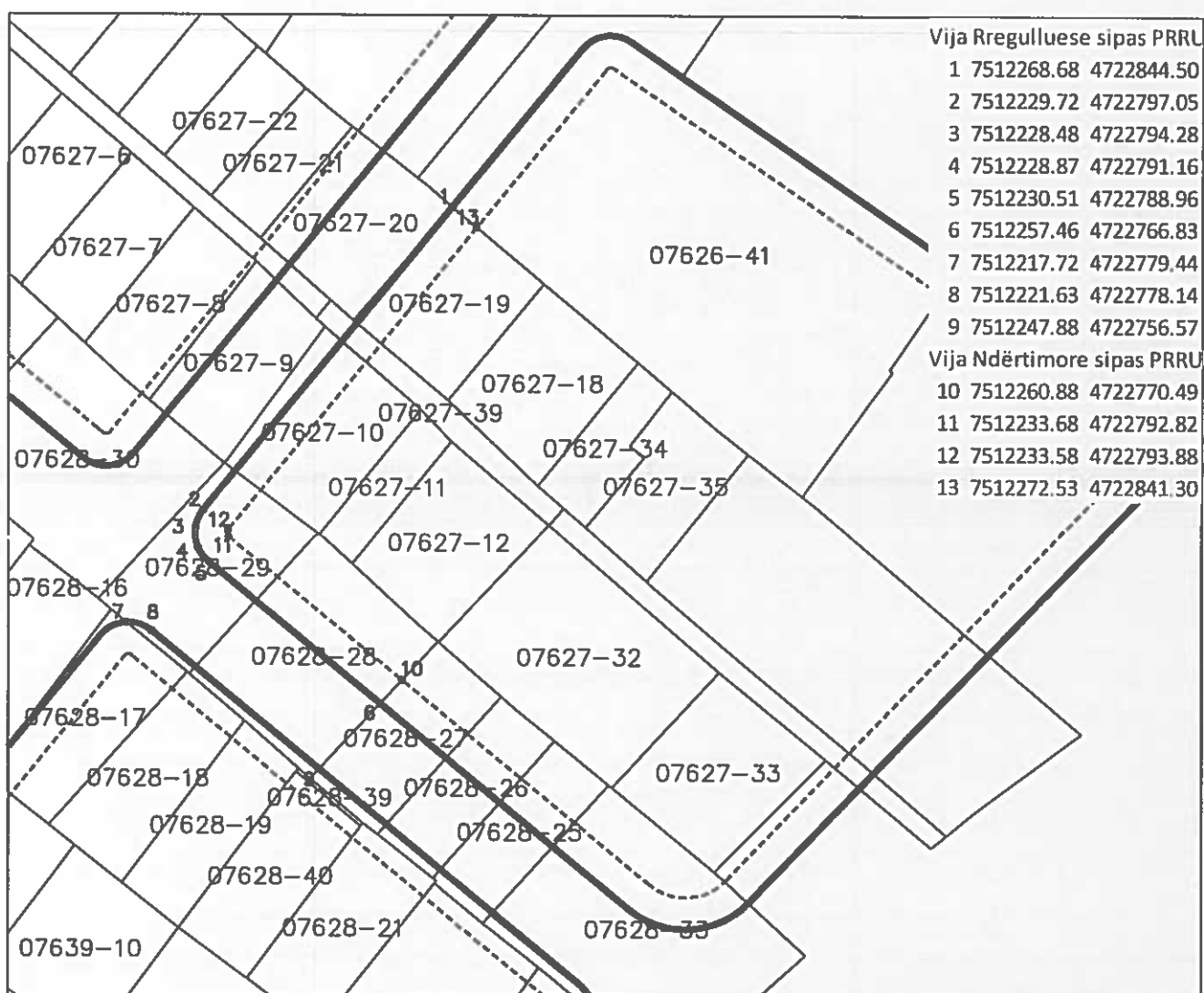
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 31.01.2024

Legjenda:



Vija Rregulluese sipas PRRU
Vija Ndërtimore sipas PRRU
Parcela Kadastrale

NRB. 70305690
Tel: +38349214020. centimetrispik@gmail.com
Office 1 Rr. Kosta Novakoviq, Lagja Poljan Pr.

Koment i rëndësishëm:
Me ligjet në fuqi ndalohet kopjimi, shpërndarja apo
qirado formë e përdorimit shpërndarës së projektit
Të rritet elektrike CENTIMETRI SH P.K.
IMPORTANT INFORMATION:
Copyright - this drawing is the property of Ylli
SHAQIRI, Architect, A/0041. Any use without the
expressed written consent of Ylli SHAQIRI/A/0041
Architect is prohibited.

[illegible]

Enigma shpirtërisht të rritur kërkohen në ditë të tilla dhe për shkak të kësaj të rritet edhe më shumë mendimi se të gjithë duhet të jenë të punës. Çdo grup punës duhet të bëjë vlerësime e mërzitje të punës dhe kërkim mësues të jetës i përgjigjet si psikologjia e ashtu edhe fizika me të gjitha masat mbrojtëse.

- Crimenet e produktive janë referuese, krimet finale definohen nga momenti i gjendjes se rregull kur bëhet parapsia.

Suksesse ne punöl

Komment:

Objekt
OBJEKT AFARISTO BANESOR
2B+P+12

Investition

Präsentation

Situazioni i ngustate

Partea	Sip.	Bravo vitor regulatoare	Jacinta vitor al 2-lea regulatoare	Jacinta vitor regulatoare	Jacinta vitor regulatoare	Jacinta vitor regulatoare
07628-28	581	349		0	231	16
07628-29	421	212		0	209	11
07627-10	497	423		0		74
07627-11	171	171		0		
07627-12	479	479		0		
07627-19	455	266		181		8
07627-39	188	114		54	20	
07627-18	469	283		186		0
	3261	2297	421	LEB, ENL	543	277
Total sip. E kalkulashione	2718					
Total Sipetranga + 20%	3261					

☐
☐
☐

☒
☐
☐

Superfingere me gredishon

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Kudashin e berioni

100%

Datum : 27/02/24 Alby Göthelie Köcker	
Kommet - Färgkod 1 250 Nr. 03	Nr. Möbstrå Nr. Zones Industriale