

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA 
---	--	--

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-0175425/18/2 dt. 05.02.2019, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 08.01.2019, për refuzim të kërkesës 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 19.07.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, në emër të aplikuesve Bajram Llapashtica, Blerim Gashi, Iljaz Shehu, Shoqata për Shërbime Edukative dhe Kulturore “Bregu i Diellit”, Lumnije Jashari, Shukrije Potera, Hanife Mema, Nazmije Gashi, Sanije Islami, Ismail Poteri, Mevlude Potera, Shqipe Gashi-Poteri, Sadik Bucolli dhe "Albing-B" shpk nga Prizreni, dhe investitorit "Albing-B" shpk, me seli në Prizren, të pronarëve Besim, Xhelal, Naim, Shkelzen dhe Bardhyl Sopi dhe Ismet Bullatovci nga Prishtina, të shtuar në këtë procedurë, dhe pronarit të parcelës së propozuar për këmbim Alban Ramadani nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste-Ndërtesa “1”, Ndërtesa “2” dhe Ndërtesa “3”, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “b_17”, të nëntërësisë “B-4”, të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.07.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Lumnije Jashari, Shukrije Potera, Hanife Mema, Nazmije Gashi, Sanije Islami, Ismail Poteri, Mevlude Potera, Shqipe Gashi-Poteri, Sadik Bucolli dhe "Albing-B" shpk nga Prizreni, dhe investitorit "Albing-B" shpk, me seli në Prizren, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71023672, me përfaqësues Nexhat Bytyqi nga Prizreni, pronarëve Besim, Xhelal, Naim, Shkelzen dhe Bardhyl Sopi, dhe Ismet Bullatovci nga Prishtina, të shtuar në këtë procedurë, dhe Alban Ramadani, pronar i parcelës kadastrale të propozuar për këmbim, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0175425/18/2 dt. 05.02.2019, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 08.01.2019, për refuzim të kërkesës 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 19.07.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste-Ndërtesa “1”, me etazhitet -2B+2S+P+14, Ndërtesa “2”, me etazhitet -2B+2S+P+13, dhe Ndërtesa “3”, -2B+S+P+14, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “b_17”, të nën tërësisë “B-4”, të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kompleksin e formuar nga parcelat kadastrale nr. 2596-2, 2597-0, 2598-1, 2598-2, 2598-3, 2598-4, 2598-5, 2598-6, 2599-2, 6877-3, 6878-0, 6880-0 dhe 6882-1 ZK Prishtinë, me trajtim me këmbim edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7748-0 ZK Prishtinë, me pronar/posedues “P.SH. Rrugët KK Prishtinë”, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1767-0 ZK Prishtinë, të propozuar për këmbim.

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

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, kërkuuesit janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues ”Muhaxhirët dhe PZHU, me referencë 04-350/01-39215/18 dt. 15.02.2018, të datës

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 2596-2.....S=302 m².....Ismet Bullatovci....."arë e klasës 4";
 - nr. 2597-0.....S=211 m²....."Albing-B" shpk....."livadh i klasës 4";
 - nr. 2598-1.....S=615 m²....."Albing-B" shpk....."arë e klasës 4";
 - nr. 2598-2.....S=734 m²....."Albing-B" shpk....."arë e klasës 4";
 - nr. 2598-3.....S=826 m².....Besim Sopi....."arë e klasës 4";
 - nr. 2598-4.....S=259 m².....Xhelal Sopi....."arë e klasës 4";
 - nr. 2598-5.....S=224 m².....Naim dhe Shkelzen Sopi....."arë e klasës 4";
 - nr. 2598-6.....S=331 m².....Bardhyl Sopi....."arë e klasës 4";
 - nr. 2599-2.....S=393 m².....Ismet Bullatovci....."arë e klasës 4";
 - nr. 6877-3.....S=1058 m²....."Albing-B" shpk....."arë e klasës 4";
 - nr. 6878-0.....S=419 m².....Lumniye Jashari, Shukrije Potera,
Hanife Mema, Nazmije Gashi,
Sanije Islami, Ismail Poteri,
Mevlud Potera....."tokë ndërtimore";
 - nr. 6880-0.....S=385 m².....Shqipe Gashi-Poteri....."tokë ndërtimore";
 - nr. 6882-1.....S=205 m².....Sadik Bucolli....."tokë ndërtimore";

Sipërfaqja e parcelave kadastrale: S=5372 m²

- nr. 7748-0.....S=12606 m²....."P.SH. Rugë KK Prishtinë"....."infrastrukturë-rrugë";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale S=4677+12606=17283 m²

Sipërfaqja e parcelës kadastrale, të propozuar për këmbim

- nr. 1767-0 ZK Prishtinë.....S=1200 m².....Alban Ramadani....."kullosë e klasës 2".
- Parcela kadastrale nr. 7748-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të tërësishme prej S=12606 m² dhe me pronar/posedues "P.SH. Rugë KK Prishtinë", dhe trajtim në sipërfaqe prej S=631+19=650 m², përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "b_17", dhe e njëjta është propozuar nga pronarët dhe investitori që të këmbëhet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1767-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme S=1200 m² dhe me pronar/posedues Alban Ramadani nga Prishtina. Një pjesë e parcelës kadastrale nr. 1767-0, me sipërfaqe S=735 m², shtrihet jashtë vijës rregulluese të parcelës ndërtimore "E-1-6", të bllokut urban "E-1", të tërësisë "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re/Zona Perëndim", përkatësisht në sipërfaqe të planifikuara për interes publik-rrugë të planifikuara, ndërsa pjesa tjetër brenda vijës rregulluese të asaj parcele ndërtimore;
- Parcela kadastrale nr. 2599-2 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme S=393 m², dhe me pronar Ismet Bullatovci, me sipërfaqen S=87 m², shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "b_17", dhe e njëjta sipërfaqe është përfshirë në kuadër të parcelës ndërtimore në trajtim, ndërsa pjesa tjetër me S=306 m², e shtrirë në rrugë të planifikuara dhe brenda vijës rregulluese të bllokut urban "b_18", mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit;
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, dhe njëra në emër të një organizate joqeveritare;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 2597-0, me etazhitet P+1, nr. 2598-1, katër ndërtesa me etazhitet P+2, nr. 2598-2, tri ndërtesa me etazhitet P+1, P+1+Nk dhe P+5+Nk, nr. 2598-4 dhe 2598-5, me etazhitet P+1, nr. 2598-6, me etazhitet B+P+1, nr. 2599-2, ndërtesa me etazhitet S+P+1, nr. 6877-3, pesë ndërtesa, me etazhitet P+0, P+1 dhe P+1+Nk, nr. 6878-0, tri ndërtesa, me etazhitet P+0 dhe P+1, nr. 6880-0, dy ndërtesa me etazhitet P+0 dhe P+1, nr. 6882-1, me etazhitet P+2;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimin lindje-perëndim, me disnivel ~15.0m';
- Në diametër prej 50m' të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore;

- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rruga “Isa Kastrati” dhe rruga ”1 Tetori”, të cilat njëkohësisht janë edhe rrugë të planifikuara të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, si dhe rrugica të pa emërtuara;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste-Lamela “A” dhe “B”, si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “b_17”, të nëntërësisë “B-4”, të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, bazuar në kriteret dhe parametrat urban, dhe janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të bllokut urban “b_17”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 2596-2.....S=194 m²;
- nr. 2597-0.....S=211 m²;
- nr. 2598-1.....S=615 m²;
- nr. 2598-2.....S=734 m²;
- nr. 2598-3.....S=679 m²;
- nr. 2598-4.....S=259 m²;
- nr. 2598-5.....S=224 m²;
- nr. 2598-6.....S=172 m²;
- nr. 2599-2.....S= 87 m²;
- nr. 6877-3.....S=1058 m²;
- nr. 6878-0.....S=419 m²;
- nr. 6880-0.....S=385 m²;
- nr. 6882-1.....S=205 m²;
- nr. 7748-0.....S=631+19=650 m² (pjesa e parcelës për këmbim);

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=5892 m²

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 2598-3.....S=147 m²;
- nr. 2598-6.....S=159 m²;
- nr. 2596-2.....S=108 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtur sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=414 m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit, në pjesën e bllokut urban “b_17”, të nëntërësisë “B-4”, të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuara në ndërtesa dhe hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), sipas përlllogaritjeve dhe projekt propozimit-“zgjidhja urbane” të prezantuar, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa “1”, Ndërtesa “2” dhe Ndërtesa “3”

Ndërtesa “1”	S=13313.50 m² / 11093.50 m², mbi tokë + 2220.00 m², nën tokë /, Etazhitet: -2B+2S+P+14
Ndërtesa “2”	S=8391.40 m² / 7381.40 m², mbi tokë + 1010.00 m², nën tokë /, Etazhitet: -2B+2S+P+13
Ndërtesa “3”	S=9908.00 m² / 6748.90 m², mbi tokë + 3159.10 m², nën tokë /, Etazhitet: -2B+S+P+14
Ndërtesa garazhuese	S=1066.50 m² / e tëra sipërfaqe nën tokë /, Etazhiteti: -2B

Sipërfaqja e përgjithshme: S=32679.40 m² / 25223.80 m², mbi tokë+7455.60 m², nën tokë/.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “b_17”, të nëntërësisë “B-4”, të tërësisë “B”, sipas Planit Rregullues “Muhaxhirët”, për parcelat ndërtimore mbi 1000 m² është i pa limituar, ndërsa sipas PZHUsë është X-XV etazhe, ku ky etazhitet mund të ndryshojë nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin me koeficient të ndërtimit të pronës private të paraparë për interes publik;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=5892 \times 0.4 = 2356.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=1724.20 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 70 %, bazuar në planin rregullues, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=5892 \times 0.7 = 4124.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=3372.50 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 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, kjo sipërfaqe është:
 $S=5892 \times 0.4 = 2356.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=5892 \times 0.3 = 1767.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=1244.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Muhaxhirët” për sipërfaqet e parcelave ndërtimore mbi 1000m², është max. 4.0, dhe përvetësohet si i tillë.
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-suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
 $S=5892 \times 4.0 = 23568.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=25223.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Me aplikimin e 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, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe për pjesët e parcelave kadastrale nr. 2598-3 dhe 2598-6, me sipërfaqe $S=147+159+108=414 \text{ m}^2$, të përfshira jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është: $S=414/5892 \times 100 = 7.02 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, si në vijim: $S=414 \times 4.0 = 1656.00 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S=23568+1656=25224 \text{ m}^2$.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit “d2” mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 50 m’ dhe sipërfaqe të lirë 0.3 x H – lartësi të objektit ose së paku 7m’, nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20 m. Distanca prej 7.0 m vlenë në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit/trotuarit, lejohet të jetë max.1.20 m’;

- Për ndërtesat, me terren të pjerrët me rënie nga rruga (teposhtë), kur kuota zero është më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike, kuota e përdhësës mund të jetë më së tepërmi -1.20 m` nga kuota e niveletës së rrugës publike;
- Për ndërtesat të cilat në përdhësë kanë destinim veprimtari afariste kuota mund të jetë më lartë se kuota e trotuarit më së tepërmi 0.20 m`;
- Dalja konsolë e mbi 50 % të faqes së ndërtesës kualifikohet si faqe ndërtimi dhe merret parasysh në përcaktimin e distancave ndërmjet ndërtesave dhe nuk duhet të kalojë jashtë vijës së ndërtimit;
- Pjesët e ndërtesës (daljet) mbi nivelin e përdhësës mund të kalojnë vijën ndërtimore, respektivisht vijën rregullative deri 1.20 m`;
- Reklamat si konzolla lejohen dalje nga gabariti themelor i ndërtesës max 1.20 m` dhe në lartësi jo më të ulët se 3.0 m (pjesa e poshtme e reklamës);
- Elementet ndërtimore nën kuotën e trotuarit dhe etazhet e bodrumeve, mund të kalojnë vijën ndërtimore varësisht nga parametrat urban, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015,;
- Qasja në kompleksin me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim (VP), kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen për çdo 40m²/1VP;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumë banesore, afariste dhe ndërtesave tjera publike, nuk rrethohen;
- Kullimi i ujërave sipërfaqësor nga parcelat bëhet me rënie të lirë kah rigollat, respektivisht kah rruga me rënie më të vogël prej 1.5 %;
- Ujërat sipërfaqësor nga një parcelë ndërtimore nuk mund të drejtohen kah parcela tjetër, përveç në raste kur një zgjidhje e tillë është e përcaktuar me planin e nivelimit;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Forma e kulmit dhe mbulesa duhet të përshtaten arkitekturës lokale. Ramjet e kulmit të sillen deri 45°. Kulmi do të jetë i pashfrytëzueshëm;
- Pamja e jashtme të ndërtesës, materialet e përdorura, forma e kulmit, ngjyrat e përdorura dhe elementet tjera të ndërtesave rregullohen vetëm deri në atë masë përmbajtjeje kur këtë e kërkon interesi konkret apo kushtet e veçanta të mbrojtjes. Parimet të cilat këto i përcaktojnë, përveç në rastet e veçanta, nuk duhet të kufizojnë kreativitetin e arkitektit projektues, por vetëm të sigurojnë harmoni të tërësisë urbane në korelacion me ndërtesat në raport me vetitë lokale të vendit (materialet lokale, detajet tradicionale dhe ngjashëm).

V. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 7748-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=650 m², në pronësi/posedim të P.SH. Rrugët KK Prishtinë, e shtrirë brenda vijës rregullues të bllokut urban “b_17”, është propozuar të bëhet nga pronari dhe investitori, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1767-0 ZK Prishtinë, me pronar Alban Ramadani, me sipërfaqe S=1200 m², bazuar në Ligjin Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë kushtet ndërtimore - revokimin e tyre.

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelës kadastrale nr. 2596-2, me sipërfaqe S=108 m², nr. 2598-3 me sipërfaqe S=147 m², nr. 2598-6 me sipërfaqe S=159 m², dhe me sipërfaqe të

përgjithshme prej $S=147+159+108=414 \text{ m}^2$, të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar–rrugë, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “b₁₇”, të nëntërësisë “B-4”, të tërësisë “B”, është me sipërfaqe prej $S=306 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje(%) është $S=414/5892=7.02\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=414 \times 4.0=1656 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V, VII dhe VII të këtij vendimi.

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

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 2596-2, 2598-3, 2598-6 dhe 2599-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, në dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe i bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe 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 dhe manualit të ndarjes dhe të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 2596-2, 2597-0, 2598-1, 2598-2, 2598-3, 2598-4, 2598-5, 2598-6, 2599-2, 6877-3, 6878-0, 6880-0, 6882-1 dhe 7748-0 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, do të bëhet në një parcelë të vetme-parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues 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 regjistrin 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 Plani Rregullues “Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. 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" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për 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 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;

XI. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;

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

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i 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.

XII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale nr. 2596-2, 2597-0, 2598-1, 2598-2, 2598-3, 2598-4, 2598-5, 2598-6, 2599-2 dhe 6877-3 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "livadh i klasës 4" dhe "arë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore 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 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, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe prej $S=194+211+615+734+679+259+224+172+87+1058=4233 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe 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, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore

XIII. 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 Tarifen 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 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 kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XIV. PAGESA E TAKSËS për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. PAGESA E TAKSËS dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ 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.

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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Bajram Llapashtica, Blerim Gashi, Iljaz Shehu, Shoqata për Shërbime Edukative dhe Kulturore “Bregu i Diellit”, Lumnije Jashari, Shukrije Potera, Hanife Mema, Nazmije Gashi, Sanije Islami, Ismail Poteri, Mevlude Potera, Shqipe Gashi-Poteri, Sadik Bucolli dhe "Albing-B" shpk nga Prizreni, dhe investitorit "Albing-B" shpk, me seli në Prizren, aplikuesit/pronarë Besim, Xhelal, Naim, Shkelzen dhe Bardhyl Sopi, dhe Ismet Bullatovci nga Prishtina, dhe Alban Ramadani nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale të propozuar për këmbim, me kërkesën 05 Nr. 350/02-0175425/18/2 dt. 05.02.2019, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 08.01.2019, për refuzim të kërkesës 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 19.07.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste- Ndërtesa “1”, me etazhitet -2B+2S+P+14, Ndërtesa “2”, me etazhitet -2B+2S+P+13, dhe Ndërtesa “3”, -2B+S+P+14, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “b_17”, të nëntërësisë “B-4”, të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 19.07.2018, të kërkesës për rihapje të procedurës 05 Nr. 350/02-0175425/18/2 dt. 05.02.2019, dhe të plotësuar me shkresat “Plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-0175425/1/18 dt. 04.10.2018, 05 Nr. 350/02-0175425/18/2 dt. 10.05.2019 dhe 05 Nr. 350/02-0175425/18/3 dt. 17.07.2019, dhe në fazën e trajtimit të kërkesës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 2597-0, 2598-1, 2598-2, 6885-1, 6885-2, 6885-3, 6877-3, 6878-0, 6880-0 dhe 6882-1, dhe certifikata e njësisë kadastrale, P-71914059-02597-0, P-71914059-02598-1, P-71914059-02598-2, P-71914059-06885-1, P-71914059-06885-2, P-71914059-06885-3, P-71914059-06877-3, P-71914059-06878-0, P-71914059-06880-0 dhe P-71914059-06882-1 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP. Nr. 2430/2018 dhe LRP. Nr. 2431/18 dt. 16.07.2018, LRP. Nr. 2417/2018 dhe LRP. Nr. 2418/2018 dt. 13.07.2018, LRP. Nr. 5562/2018 dt. 13.07.2018, LRP. Nr. 2409/2018 dhe LRP. Nr. 2410/2018 dt. 13.07.2018, LRP. Nr. 2000/2018, LRP. Nr. 2001/2018 dt. 27.06.2018, LRP. Nr. 2838/2018 dhe 2837/2018, dt. 07.08.2018 dhe LRP. Nr. 3153/2018 dhe 3154/2018 dt. 12.09.2018);
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 2598-3, 2598-4, 2598-5 dhe 2598-6, dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-02598-3, P-71914059-02598-4, P-71914059-02598-5 dhe P-71914059-02598-6 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali Nr. Rend. 3080/2019, Nr. Rend. 3084/2019, Nr. Rend. 3081/2019, Nr. Rend. 3082/2019, Nr. Rend. 3083/2019 dt. 10.05.2019);
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 2596-2 dhe 2599-2, dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-02596-2 dhe P-71914059-02599-2 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1767-0, dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-01767-0 ZK Prishtinë, e propozuar për këmbim;
- Projektin konceptual - “zgjidhja urbane”, hartuar nga NSH “Baron-Studio”, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70853191;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” dhe PZHU”, me referencë 04-350/01-39215/18 dt. 15.02.2018, të datës 21.02.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi “Geo-Group” shpk, me licencë nr. 105;
- Manuali me propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi, me licencë nr. 80;
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Shoqata për Shërbime Edukative dhe Kulturore “Bregu i Diellit”, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP nr. 5560/2018, Nr. Ref. 541/2018 dt. 13.07.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin/investimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronarëve Iljaz Shehu nga Rahoveci dhe Blerim Gashi nga Prishtina, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë, LRP nr. 1366/2018, Nr. Ref. 244/2018 dt. 04.05.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin/investimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronarëve Ismail Poteri, Mevlude Potera, Sanije Islami, Nazmije Gashi, Lumnije Jashari dhe Hanife Mema nga Prishtina, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë, LRP nr. 2407/2018, Nr. Ref. 364/2018 dt. 13.07.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin/investimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Bajram Llapashtica nga Prishtina, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë, LRP nr. 2412/2018, Nr. Ref. 365/2018 dt. 13.07.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin/investimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronares Shqipe Gashi-Poteri nga Prishtina, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë, LRP nr. 2836/2018, REF nr. 417/2018, dt. 07.08.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin/investimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Sadik Bucolli nga Prishtina, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Faton R. Muslija në Prishtinë, LRP nr. 3155/2018, REF nr. 463/2018, dt. 12.09.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarëve Xhelal dhe Besim Sopi nga Prishtina, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP nr.rend. 2783/2019, Nr.ref.342/2019, dt. 25.04.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarëve Naim dhe Shkelzen Sopi nga Prishtina, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP nr.rend. 2794/2019, Nr.ref.343/2019, dt. 25.04.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Bardhyl Sopi nga Prishtina, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP nr.rend. 2701/2019, Nr.ref.328/2019, dt. 25.04.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Ismet Bullatovci nga Prishtina, dhe investitorit “Albing-B” shpk, me seli në Prizren, redaktuar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP nr.rend. 5833/2019, Nr.ref.621/2019, dt. 25.04.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Deklaratë”, e Nuhi Veselaj, pronar i parcelës kadastrale nr. 6882-2 ZK Prishtinë, e përpiluar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, Akt en brevet LRP.Nr.Rend.119/2019 dt. 08.01.2019;

- Aktin noterial “Deklaratë”, e Alban Ramadanit, pronar i parcelës kadastrale nr. 1767-0 ZK Prishtinë, e përpiluar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP.Nr.Rend.388/2019 dt. 22.01.2019;
- Aktin noterial “Autorizimi”, i Nexhat Bytyqi nga Prizreni, pronar i “Albing-B” shpk me seli në Prizren, dhënë NSH “Baron Studio”, e përfaqësuar nga Bajram Llapashtica nga Prishtina, Agonis Salihu nga Gjakova, Kujtim Olluri nga Lipjani dhe Dritëro Demolli nga Prishtina, për përfaqësim të kompanisë “Albing-B” shpk, i redaktuar te noterja Arta Morina Mustafa në Prizren, LRP.Nr. 1450/2018 dt. 05.04.2018 (kopje e vërtetuar LRP. Nr. 2002/18 dt. 27.06.2018);
- Aktin noterial “Autorizim”, i Besim Sopit nga Prishtina, dhënë Shkumbin Sopit nga Prishtina, për përfaqësim pranë zyrës noteriale, i redaktuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, Akt noterial LRP.Nr. rend.2171/2019 dt. 01.04.2019 (kopje e pavërtetuar);
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shaban Gashit, në bazë të kërkesës së Blerim Gashit, nr. 171462/18 dt. 16.07.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Nexhmedin Llapashticës, në bazë të kërkesës së Bajram Llapashticës, nr. 171462/18 dt. 16.07.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Iljaz Shehu, nr. 171482/18 dt. 16.07.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se “Albing” shpk, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 153145/18 dt. 27.06.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Kadri Preniqit, në bazë të kërkesës së “Shoqata për Shërbime Edukative dhe Kulturore Bregu i Diellit”, nr. 175149/18 dt. 18.07.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ismet Potera, në bazë të kërkesës së Mevlude Potera, nr. 171465/18 dt. 16.07.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ismail Poteri, nr. 171456/18 dt. 16.07.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Lumniye Jashari, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 173922/18 dt. 18.07.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Hanife Mema, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 173922/18 dt. 18.07.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Sanije Islami, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 173922/18 dt. 18.07.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Nazmije Gashi, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 173922/18 dt. 18.07.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shukrije Potera, nr. 171467/18 dt. 16.07.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shkelzen Sopi, nr. 57035/19 dt. 12.03.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bardhyl Sopi, nr. 57376/19 dt. 12.03.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Besim Sopi, nr. 57488/19 dt. 12.03.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Xhelal Sopi, nr. 57488/19 dt. 12.03.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ismet Bullatovci, nr. 169005/19 dt. 16.07.2019;
- Kopje e “Certifikatë e Regjistrimit të OJQ-së” nr. 5112979-2, në emër të Shoqata për Shërbime Edukative dhe Kulturore “Bregu i Diellit”, dt. 22.07.2010;
- Kopja e leje qëndrimit e Berati Duzen nga Turqia;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të “Albing-B” me seli në Prizren, me nr. 71023672;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, investitorit dhe të të autorizuarve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-0175425/18/2 dt. 05.02.2019, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 08.01.2019, për refuzimin e kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe plotësuar me shkresën “Plotësim lënde”, 05 Nr. 350/02-0175425/18/2 dt. 10.05.2019 dhe 05 Nr. 350/02-0175425/18/3 dt. 17.07.2019, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit-projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Parcelat kadastrale nr. 2597-0, 2598-1, 2598-2, 6885-1, 6885-2, 6885-3, 6877-3, 6878-0, 6880-0 dhe 6882-1 ZK Prishtinë, për të cilat fillimisht është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, përfshihen në kuadër të bllokut urban “b_17”, të nëntërësisë “B-4”, të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në

Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35-1299 dt.29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "kryesisht banim", dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "ndërtim të lartë miks".

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 26.07.2018, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 09.08.2018. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare ka arritur një koment nga Lulzim dhe Ibrahim Sejdiu nga Prishtina, pronarë të parcelës kadastrale nr. 6886-0, të cilët kanë parashtruar disa pyetje dhe kërkesa, lidhur me njoftimin publik në fjalë. Kjo drejtori, përmes përgjigjes së publikuar në faqen zyrtare të internetit të Komunës së Prishtinës, ka informuar parashtruesit e kërkesës lidhur me distancat e përcaktuara në planin rregullues, duke i udhëzuar të njëjtit, që për informata tjera nga dokumentet e planifikimit hapësinor t'i drejtohen Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, si dhe i ka njoftuar se kjo kërkesë është në procedurë të shqyrtimit dhe të vendosjes, dhe për të njëjtën do të nxirret vendimi përkatës, përkatësisht vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, pas plotësimit të të gjitha kritereve, konform rregullativës ligjore dhe në harmoni me dokumentet e planifikimit hapësinor në fuqi.

Pas analizës urb-arkitektonike të bllokut "b_17" dhe projektit konceptual-"zgjidhja urbane", si dhe pozitës së saj në kuadër të atij blloku, është konstatuar se brenda vijës rregullues të kësaj pjese të bllokut urban janë të shtrira edhe parcelat kadastrale nr. 6880-0, 6881-0, 2598-0 dhe 6882-0 ZK Prishtinë, përkatësisht parcelat kadastrale nr. 2598-3, 2598-4, 2598-5 2598-6, 6882-1 dhe 6882-2 ZK Prishtinë, për të cilat mungojnë vektorët kadastral, dhe të njëjtat duhet të përfshihen në trajtim, bazuar edhe në pjesën tekstuale të planit rregullues, konkretisht në pikën 9.2 "Tërësia "B" dhe Nëntërësitë-Zonë Mikse (ZM)", ku thuhet se me rastin e përpunimit të zgjidhjes urb-arkitektonike të bllokut, riparcelimi duhet të bëhet në marrëveshje me të gjithë pronarët përkatës të bllokut, kjo drejtori, bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesave zyrtare të datës 17.08.2018, ka ftuar pronarët e parcelave kadastrale nr. 2598-3, 2598-4, 2598-5 2598-6, 6882-1 dhe 6882-2 ZK Prishtinë, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 19.07.2018, të referuar më lartë, për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelave të tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Edhe pse nga shërbimi postar, katër nga gjashtë ftesat e dërguara, janë kthyer në drejtori, me arsyetimin se adresa nuk është e plotë, ftesës i janë përgjigjur pronarët dhe përfaqësuesit e të gjitha parcelave kadastrale. Bazuar në "Procesverbal", i përpiluar gjatë takimit të mbajtur me datë 24.08.2018, përfaqësuesi i familjes Veselaj, përkatësisht i pronarit të parcelës kadastrale nr. 6882-2 ZK Prishtinë, ka deklaruar se nuk janë të interesuar për përfshirje në këtë zgjidhje urbane, duke u shprehur se nuk pengojnë zhvillimin e parcelave tjera fqinje, sipas normave të përcaktuara urbanistike. Ndërsa, edhe pse pronarët e parcelave tjera, nuk janë deklaruar për mos përfshirje në këtë zgjidhje urbane, edhe përkundër marrëveshjes së arritur në takimin e referuar më lartë, për deklarim për datën 07.09.2018, kjo drejtori, pas analizimit të propozim zgjidhjes urbane, ka konstatuar se të njëjtat parcela kanë mundësi të zhvillimit, në një fazë tjetër, të veçantë, ka vazhduar procedurën e mëtejme për shqyrtim dhe vendosje sipas kësaj kërkesë.

Në vazhdim të shqyrtimit të mëtejme, përmes shkresës zyrtare "Kërkesë për plotësim të dokumentacionit" 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 19.07.2018, të datës 27.09.2018, është kërkuar nga aplikuesit që t'i prezantojnë kësaj drejtorie, projektin konceptual-"zgjidhja urbane" për pjesën e parcelës ndërtimore të bllokut urban "b_17", duke përfshirë në trajtim edhe parcelat kadastrale të lartshënuara, duke u bazuar në parametrat urban të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe në pajtueshmëri me pronarët e atyre parcelave. Me shkresën "Plotësim lënde", me referencë 05 Nr. 350/02-0175425/1/18 dt. 04.10.2018, aplikuesit kanë prezantuar dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 6880-0 dhe 6882-1 ZK Prishtinë, si dhe aktet noteriale "Kontratë për ndërtimin/investimin e përbashkët", LRP nr. 2836/2018, REF nr. 417/2018, dt. 07.08.2018 dhe LRP nr. 3155/2018, REF nr. 463/2018, dt. 12.09.2018, të përpiluara

te noteri Faton R. Muslija, në Prishtinë, për përfshirje në këtë zgjidhje urbane, si dhe projektin konceptual-“zgjidhja urbane”.

Më tutje, pas shqyrtimit dhe analizimit të projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, dhe konstatimit se parcela kadastrale nr. 6882-2 ZK Prishtinë, nuk është përfshirë në trajtim, se për parcelat kadastrale nr. 6882-1, 2598-1 dhe 2598-2 mungojnë vektorët kadastral, dhe se kyçja për automjete në kompleks është propozuar nga rr. “Isa Kastrati”, gjë e cila është në kundërshtim me kriteret e planit rregullues, me arsyetimin se kjo rrugë është rrugë kryesore, kjo drejtori, përmes shkresës zyrtare “Kërkesë për plotësim të dokumentacionit” 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 19.07.2018, të datës 06.12.2018, ka kërkuar nga aplikuesit të prezantojnë: deklaratën e noterizuar të pronarit të parcelës kadastrale nr. 6882-2 ZK Prishtinë, për mos përfshirje në këtë propozim të zgjidhjes urbane, dëshminë e pronësisë për parcelat kadastrale nr. 6882-1, 2598-1, dhe 2598-2 ZK Prishtinë, pas harmonizimit të vektorëve kadastral të tyre, si dhe projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, të përmirësuar dhe harmonizuar, sipas kriterëve të përcaktuara dhe të përshkruara në “Mendim nga faza e komunikacionit”.

Pasi që aplikuesit nuk i janë përmbajtur afatit ligjor të caktuar për plotësim të dokumentacionit të kërkuar, kjo drejtori, duke u bazuar në të thënat e lartshënuara, dhe duke vepruar konform nenit 21 pika 4 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe nenit 13, paragrafi 4, pika 4.3 të UA të MMPH-së Nr.06/2017, të njëjtën e ka refuzuar me Vendim 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 08.01.2019.

Aplikuesit duke u bazuar në nenin 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, pas përmbushjes së kërkesave ligjore të parashtruara dhe kalimit të afatit për parashtrimin e ankesës, me shkresën “Rishqyrtim”, 05 nr. 350/02-175425/18/2 dt. 05.02.2019, dhe plotësuar me shkresën “Plotësim lënde”, 05 Nr. 350/02-175425/18/2 dt. 10.05.2019, kanë parashtruar kërkesë për rihapje të procedurës së vendosjes së çështjes administrative, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-175425/18 dt. 19.07.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale të shënuara më lartë, duke prezantuar: projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, të përmirësuar dhe harmonizuar me kriteret e planit rregullues, me përfshirje në këtë propozim zgjidhje urbane edhe parcelat kadastrale nr. 2598-3, 2598-4, 2598-5 dhe 2598-6 ZK Prishtinë (pas arritjes së marrëveshjes për investim të përbashkët me pronarët e atyre parcelave kadastrale), aktin noterial “Deklaratë”, e Nuhi Veselaj, pronar i parcelës kadastrale nr. 6882-2 ZK Prishtinë, se nuk është i interesuar për përfshirje në zgjidhjen urbane të propozuar, e përpiluar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, Akt en brevet LRP.Nr.Rend.119/2019 dt. 08.01.2019, aktin noterial “Deklaratë”, e Alban Ramadanit, pronar i parcelës kadastrale nr. 1767-0 ZK Prishtinë, se pajtohet që parcela e tij të këmbehet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 7748-0 ZK Prishtinë, në pronësi të “P.SH. Rugët KK Prishtinë”, e përfshirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban “b_17”, përkatësisht brenda parcelës ndërtimore në trajtim, e përpiluar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP.Nr.Rend.388/2019 dt. 22.01.2019.

Bazuar në projektin konceptual të prezantuar dhe krahasimin e projektit në pajtueshmëri me planin rregullues, është konstatuar se brenda parcelës ndërtimore të pjesës së bllokut urban, konkretisht brenda vijës rregullues të parcelës ndërtimore që trajtohet me këtë kërkesë, përfshihet edhe parcela kadastrale nr. 7748-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqen $S=650\text{ m}^2$, me pronar/posedues “P.SH. Rugët KK Prishtinë”, dhe ku edhe sipas gjendjes faktike-ekzistuese, një pjesë e saj është rrugë, dhe pjesa tjetër është e ndërtuar. Kjo pjesë e parcelës, sipas planit rregullues urban, është e përfshirë në ndërtim, andaj edhe u vendos që e njëjta të trajtohet përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1767-0 ZK Prishtinë, me pronar Alban Ramadani, në sipërfaqe të përgjithshme prej $S=1200\text{ m}^2$, konkretisht duke ju referuar Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, dhe vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave, sipas procedurës së përshkruar dhe përcaktuar në paragrafin V. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, pjesë të parcelave kadastrale, në pronësi private, përfshihen në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, me sipërfaqe të përgjithshme $S=414\text{ m}^2$, andaj, kjo drejtori vendosi që të njëjtat të trajtohen në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008, sipas të cilit mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), dhe me këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, $S=414 \times 4.0=1656\text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Pas përfundimit të procedurës për këmbimin dhe kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VII dhe VIII të këtij vendimi.

Sipas projektit konceptual - “zgjidhja urbane”, të prezantuar, është konstatuar se “Ndërtesa 3”, është planifikuar të pozicionohet në distancë 9.51 m, nga kufiri i parcelës fqinje, në anën veriore të bllokut urban “b_17”. Pas analizimit në aspektin urb-arkitektonik të bllokut urban “b_17”, dhe të parcelës ndërtimore fqinje nr. 10250-0 ZK Prishtinë (në anën veriore), është konstatuar se e njëjta është trajtuar, përkatësisht në kuadër të saj është duke u realizuar kompleksi me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, sipas aktit administativ “Vendim për lejimin e ndërtimit”, 05 Nr. 351/02-0260903/17 dt. 31.05.2018 dhe 05 Nr. 351/02-0142875/18 dt. 29.11.2018, të kësaj drejtorie. Andaj, kjo drejtori, duke u bazuar në ushtrimin e diskrecionit, sipas dispozitave ligjore të nenit 3 dhe 4 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka miratuar pozicionimin e “Ndërtesës 3”, në distancën e përshkruar më lartë, duke llogaritur si distancë në mes të dy ndërtesave brenda bllokut të njëjtë urban, pasi që kjo distancë (44.90 m) e plotëson kriterin e përcaktuar të distancës në mes të dy ndërtesave, e që sipas këtij plani rregullues, është 0.6 H (H-lartësia e ndërtesës).

Më tutje, pas analizimit të bllokut urban “b_17”, të projektit konceptual - “zgjidhja urbane” të prezantuar dhe konsultimit të kriterëve urbane të planit rregullues, dhe vlerësimit se ky propozim zgjidhje ka përmbush kriteret urbane të përcaktuara me planin rregullues, kjo drejtori vendosi që të përcaktohen kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale të referuara më lartë, kurse pjesët tjera të bllokut urban të analizohen dhe konceptohen në fazat tjera të realizimit. Fakt tjetër për marrjen e këtij vendimi mbi caktimin e kushteve ndërtimore, është edhe plotësimi i kriterit të përcaktuar me planin rregullues, që kushtet ndërtimore caktohen për parcelat kadastrale brenda bllokut urban me sipërfaqe prej min.1000 m², duke respektuar shtrirjen e ndërtesës – shputën e saj, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, qasjen në kompleks, si dhe kriteret tjera urbane-arkitektonike.

Në fazën e përfundimit të procedurës për nxjerrjen e konkluzionit përfundimtar, përkatësisht caktimin e kushteve ndërtimore, pronarët dhe investitori, me shkresën “Plotësim lënde”, 05 Nr. 350/02-0175425/18/3 dt. 17.07.2019, ka kërkuar shtimin në procedurë, përkatësisht përfshirjen në trajtim të kësaj zgjidhjeje urbane, edhe parcelat kadastrale nr. 2596-2 dhe 2599-2 ZK Prishtinë, pas arritjes së marrëveshjes me pronarin e atyre parcelave, përkatësisht pas lidhjes së kontratës për investim të përbashkët me pronarin e parcelave kadastrale të shënuara më lartë. Kjo drejtori, pas analizimit të projektit konceptual - “zgjidhja urbane”, të plotësuar dhe ndryshuar pas shtimit të parcelave të referuara, dhe pas konstatimit se propozim zgjidhja urbane është në harmoni me kriteret urbane të përcaktuar me planin rregullues, ka vazhduar procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore, sipas këtij vendimi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Bajram Llapashtica, Nexhat Bytyqi, Blerim Gashi, Ilaz Shehu, Lumniye Jashari, Shukrije Potera, Hanife Muja, Nazmiye Gashi, Sanije Islami, Ismail potera, Mevlude Potera, lagja Muhaxhiret, Prishtinë lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0175425/18, të dt. 19.07.2018, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën 1 me etazhitet -2B+2S+P+14, ndërtesën 2 me etazhitet -2B+2S+P+13, dhe ndërtesën 3 me etazhitet -2B+S+P+14, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë, bazuar në kategorinë e rrugëve për kyçje dhe shmangies së kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. 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 kyçjeve. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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 caktim të kushteve ndërtimore.

Udhëzimi 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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH.

Shtojcë: Dispozita urbanistike-“zgjidhja urbane” me ndërtesë të planifikuar, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali i propozimit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr. 2596-2, 2597-0, 2598-1, 2598-2, 2598-3, 2598-4, 2598-5, 2598-6, 2599-2, 6877-3, 6878-0, 6880-0, 6882-1 dhe 7748-0 ZK Prishtinë.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-0175425/18/2 dt. 05.02.2019 dhe 05 Nr. 350/02-0175425/18 dt. 19.07.2018.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-0175425/18/2 DT. 18.07.2019**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.d. udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi



