

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, 45 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-03 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 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, të aplikuesve Besim dhe Feim Mehmeti nga Prishtina, rr."Gaspër Karaçi", nr. 20 në Prishtinë, dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-178938/20/1 dt. 04.02.2021, për ndërhyrje në procedurë administrative, të aplikuesve Jusuf dhe Haki Mehmeti nga Prishtina, dhe investitorit "BGC" shpk, me seli në Prishtinë, rr. "Ali Vitija", Blloku C4, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në dy grupe/faza të ndara, "Grupi I", me "Ndërtesa B1", "Ndërtesa B2" dhe "Ndërtesa B3", dhe "Grupi II", me "Ndërtesa BGC1" dhe "Ndërtesa BGC2", në kuadër të bllokut urban "C5", të tërësisë hapësinore "C" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 09.11.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Besim dhe Feim Mehmeti nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, dhe pronarëve Jusuf dhe Haki Mehmeti nga Prishtina, me investitorin "BGC" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810045981, dhe pronar Blerim Gërbeshi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-178938/20/1 dt. 04.02.2021, për ndërhyrje në procedurën administrative, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në dy grupe/faza të ndara, "Grupi I", me "Ndërtesa B1", me etazhitet –B+S+P+4, "Ndërtesa B2", me etazhitet –B+P+4, dhe "Ndërtesa B3", me etazhitet –2B+P+6, dhe "Grupi II", me "Ndërtesa BGC1", me etazhitet –B+S+P+5 dhe "Ndërtesa BGC2", me etazhitet –B+S+P+5, në kuadër të bllokut urban "C5", të tërësisë hapësinore "C" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1832-14, 1832-15, 10113-1 dhe 10114-0 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit/Plani i situacionit-"zgjidhjes urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelës për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "banim kolektiv, kopësht, çerdhe, gjelbërim" dhe,

- 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";

Pronari dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues Kalabria-PZHU", me referencë 1992 dt. 10.12.2018, të datës 11.12.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1837-14.....S=200 m².....Besim dhe Feim Mehmeti....."arë e klasës 3";
 - nr. 1837-15.....S=4468 m².....Besim dhe Feim Mehmeti....."arë e klasës 3";

- nr. 10113-1.....S=714 m².....Jusuf dhe Haki Mehmeti....."arë e klasës 3";
- nr. 10114-0.....S=2225 m².....Jusuf dhe Haki Mehmeti....."arë e klasës 3";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=7607 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale, dhe është tokë e ndërtuar, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe matjet gjeodezike në terren, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1832-15, është e ndërtuar ndërtesa afariste, me etazhitet P+0, ndërsa parcelat tjera janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me disnivel ~5.00 m` (për "Grupi I") dhe nga drejtimi jug-veri dhe jugperëndim-verilindje, me disnivel ~2.00÷6.00 m` (për "Grupi II");
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartshënuara dhe e kompleksit të planifikuar, është përmes rrugëve ekzistuese, dhe njëherit të planifikuara sipas planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, shumëbanesore dhe afariste;

IV. Projekti konceptual – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar në dy grupacione/faza të realizimit: "**Grupi I**" dhe "**Grupi II**", me trajtim të parcelave kadastrale nr. 1832-14, 1832-15, 10113-1 dhe 10114-0, si në vijim:

a) "**Grupi I**" në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me "Ndërtesa B1", me etazhitet –B+S+P+4, "Ndërtesa B2", me etazhitet –B+P+4, dhe "Ndërtesa B3", me etazhitet –2B+P+6, do të trajtojë parcelën kadastrale nr. 1832-15 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme, e tëra e trajtuar brenda vijës rregulluese, **S=4468 m²**.

b) "**Grupi II**" në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me "Ndërtesa BGC1", me etazhitet –B+S+P+5 dhe "Ndërtesa BGC2", me etazhitet –B+S+P+5, do të trajtojë parcelën kadastrale nr. 1832-14, 10113-1 dhe 10114-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme, të trajtuar brenda vijës rregulluese, S=200+2043=2243 m², dhe sipërfaqen e trajtuar jashtë vijës rregulluese, S=714 m².

Sipërfaqja e përgjithshme e pjesës së bllokut urban "C5"- parcelave ndërtimore, brenda vijës rregulluese, e trajtuar me këto kushte ndërtimore, është S=4468+3139=6711 m², ndërsa ajo jashtë vijës rregulluese, është S=714 m² (bazuar në sipërfaqet e përcaktuara në certifikatën e njësisë kadastrale, projektin konceptual – "zgjidhja urbane" dhe në manualin e ndarjes dhe bashkimit).

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, dhe realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste dhe hapësirat përcjellëse, në dy grupe-faza të ndara, "Grupi I" - me –"Ndërtesa B1", "Ndërtesa B2" dhe "Ndërtesa B3" dhe "Grupi II", me "Ndërtesa BGC1" dhe "Ndërtesa BGC2", në dy parcela ndërtimore të ndara, në kuadër të pjesës së bllokut urban "C5", të tërësisë hapësinore "C" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, bazuar në parametrat, kriteret dhe rregullat urbane, të dokumenteve të planifikimit hapësinor-Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, dhe rregullativës ligjore në fuqi, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet 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", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "C5", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

Grupi I

- nr. 1832-15.....S=4468 m²;

Sipërfaqja e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=4468 m²

Grupi II

- nr. 1832-14.....S=200 m²;

- nr. 10114-0.....S=2043 m²;

Sipërfaqja e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=2243 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese për Grupi I dhe Grupi

II.....S=4468+2243=6711 m²

- Parcelat kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban “C5”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

Grupi I

- nuk ka sipërfaqe jashtë vijës rregulluese për trajtim

Grupi II

- 10113-1.....S=714 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale, jashtë vijës rregulluese, për Grupi I dhe Grupi II.....S=714 m²

- Parcela kadastrale nr. 10113-1 ZK Prishtinë, me tërë sipërfaqen e saj S=714 m², shtrihet jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “C5”, gjegjësisht në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar sipas planit rregullues, dhe njëjta do të trajtohet, përkatësisht do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, duke transferuar të drejtën ndërtimore brenda bllokut urban “C5“, konform dispozitave ligjore të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008, për kompensimin e pronës private dhe të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-185483 dt. 14.08.2015, për transferimin e së drejtës ndërtimore;
- Në këtë projekt propozim të zgjidhjes urbane, nga parcela kadastrale nr. 10114-0 ZK Prishtinë, pjesa me sipërfaqe S=182 m², është propozuar të ndahet, duke u bazuar në manualin e propozimit për ndarje, i punuar nga gjeodeti i licencuar, dhe e njëjta mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit të bllokut urban, përkatësisht së bashku me parcelën kadastrale nr. 1834-1 ZK Prishtinë, në pronësi të “P.SH. KBI Kosova Export”, me sipërfaqe S~918.00 m²;
- Me kushtet ndërtimore për “Grupi I” dhe “Grupi II”, në kuadër të parcelave ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “C5”, të tërësisë hapësimore “C” të Planit Rregullues “Kalabria”, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa B1”, “Ndërtesa B2” dhe “Ndërtesa B3” (“Grupi I”) dhe “Ndërtesa BGC1” dhe “Ndërtesa BGC2”, (“Grupi II”)

“Grupi I”

Ndërtesa B1 - S=2797.33 m² / 2023.76 m², mbi tokë+773.57 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+4

Ndërtesa B2 – S=2129.21 m² / 1740.41 m², mbi tokë+388.80 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+P+4

Ndërtesa B3 - S=6382.96 m² / 4456.96 m², mbi tokë+1926.00 m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+P+6

Sipërfaqja e përgjithshme për “Grupi I”: S=11309.50 m² / 8221.13 m², mbi tokë+3088.37 m², nën tokë/

“Grupi II”

“Ndërtesa BGC1” - S= 3663.99 m² / 2736.71 m², mbi tokë+ 927.28 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+5

“Ndërtesa BGC2” - S= 3599.81 m² / 2692.55 m², mbi tokë+ 907.26 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+5

Sipërfaqja e përgjithshme për “Grupi II”: S=7263.80 m² / 5429.26 m², mbi tokë+1834.54 m², nën tokë/

Sipërfaqja e përgjithshme për “Grupi I” dhe “Grupi II”: S=18573.30 m² / 13650.39 m², mbi tokë+4922.91 m², nën tokë/.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhësës ose suterrenit, sipas Planit Rregullues “Kalabria”, për pjesën e banimit është max. 0.40 (40%) dhe për pjesën afariste 0.70 (70 %), ndërsa sipas PZHU-së, ky koeficient është max. 0.40 (40%), dhe sipas projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

“Grupi I”

S=4468x0.4=1787.20 m² /lejuar sipas PZHU-së /,

S=1562.00 m² / sipas projekt propozimit /,

“Grupi II”

S=2243x0.4=897.20 m² /lejuar sipas PZHU-së /,

S=818.40 m² / sipas projekt propozimit,

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.60 (60 %), bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

“Grupi I”

$S=4468 \times 0.6 = 2680.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=1957.15 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

“Grupi II”

$S=2243 \times 0.6 = 1345.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=1337.38 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), 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 grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

“Grupi I”

$S=4468 \times 0.4 = 1787.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=4468 \times 0.3 = 1340.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=1340.00 + 926.39 = 2266.39 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, me kulm të gjelbër /.

“Grupi II”

$S=2243 \times 0.4 = 897.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=2243 \times 0.3 = 672.90 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=905.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Kalabria”, për pjesën e banimit është max. 1.60, për pjesën afariste është max. 2.80, sipas PZHU-së është $1.8 \div 3.0$, kurse koeficienti mesatar, i llogaritur bazuar në raportin afarizëm/banim, i përcaktuar me planin rregullues, dhe i propozuar sipas projekt propozimit – “zgjidhja urbane”, është 1.84.

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:

“Grupi I”

$S=4468 \times 1.84 = 8221.12 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRRU-së /,

$S=4468 \times 1.8 \div 3.0 = 8402.40 \div 14004.00 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,

$S=8221.13 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

“Grupi II”

$S=2243 \times 1.84 = 4127.12 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRRU-së /,

$S=2243 \times 1.8 \div 3.0 = 4037 \div 6729 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /,

$S=5429.26 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Andaj, bazuar në këto llogaritje mund të konstatohet se koeficienti mesatar i përcaktuar (për afarizëm dhe banim), është 1.84, i cili koeficient është brenda parametrave të përcaktuar me PZHU-në, e që janë $1.8 \div 3.0$.

- Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që për “Grupi II” sipërfaqja e parcelës kadastrale nr. 10113-1 ZK Prishtinë, e shtrirë jashtë vijës rregulluese me $S=714.00 \text{ m}^2$, do të kompensohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) deri në 20 %, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe e përcaktuar në përqindje, është $S=714/2243 \times 100 = 31.83 \%$. Bazuar në vendimin e lartshënuar, me koeficient të ndërtimit mund të kompensohet vetëm sipërfaqja $S=2243 \times 20\% = 448.60 \text{ m}^2$, andaj, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.84, si në vijim: $S=448.60 \times 1.84 = 825.42 \text{ m}^2$.

Ndërsa, me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-185483 dt. 14.08.2015, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me transferim të së drejtës së ndërtimit-me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që për pjesën e mbetur të parcelës kadastrale nr. 10113-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=714-448.60 = 265.40 \text{ m}^2$, që shtrihet jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “C5”, në sipërfaqe të planifikuar për interes publik-rrugë, të

transferohet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, e llogaritur me koeficientin minimal të PZHU-së, me kushtin që ajo parcelë kadastrale, të kalojë në pronësi komunale. Andaj, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të transferojnë të drejtën ndërtimore për sipërfaqen ndërtimore, të llogaritur me koeficientin minimal të PZHU-së, dhe sipas llogarisë kjo sipërfaqe është: $S=265.40 \times 1.8=477.72 \text{ m}^2$.

Andaj, sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim për “Grupi II”, do të jetë: **$S=4127.12+825.42+477.72=5430.26 \text{ m}^2$**

- 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;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “C5”, të tërësisë hapësinore “C” të Planit Rregullues “Kalabria”, është $P+3 \div P+8$, kurse sipas PZHU-së, është VII÷IX. Etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është $P+6$ dhe $P+5$;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, në zonat e reja të banimit ruhen distancat në mes ndërtesave 1.0 deri 1.5 h, ndërsa nga kufiri i parcelës 0.50-0.75 h. Te fasadat pa ndriçim primar min. i distancës është 7.0 m;
- Ngjitja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Kuota e përdhës së ndërtesës nuk mund të jetë më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike, mund të jetë më së larti 1.20 m nga kuota zero;
- Për ndërtesat, me terren të pjerrët me ramje nga rruga (teposhtë), kur kuota zero është më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike, kuota e përdhës mund të jetë më së tepërmi -1.20 m nga kuota e niveletës së rrugës publike;
- Pjesët e objektit me dalje më të mëdha se 1.20 m nuk mund të kalojnë vijën ndërtimore, respektivisht vijën rregullative. Në rastet e tilla projeksioni horizontal i daljes vendoset në vijën ndërtimore respektivisht vijën rregullative;
- Dalja me strehë, konzollë apo ballkon mund të jetë max. 1.20 m nga vija ndërtimore;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, rruga B-B dhe C-C, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe 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 Planit Rregullues “Kalabria”.

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale nr. 10113-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=714.00 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar për rrugë, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, për “Grupi II”, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin V., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Grupi II”, në kuadër të pjesës së bllokut urban “C5”, të tërësisë hapësinore “C”, është me sipërfaqe prej $S=2243 \text{ m}^2$, 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 $S=714/2243 \times 100=31.83 \%$, nga e cila mund të kompensohet vetëm sipërfaqja $S=2243 \times$

20%=448.60 m². Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=448.60 \times 1.84=825.42 \text{ m}^2$.

Ndërsa, me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-185483 dt. 14.08.2015, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me transferim të së drejtës së ndërtimit-me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që për pjesën e mbetur të parcelës kadastrale nr. 10113-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=714-448.60=265.40 \text{ m}^2$, që shtrihet jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "C5", të transferohet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, e llogaritur me koeficientin minimal të PZHU-së, me kushtin që pronësia e asaj parcele kadastrale, të kalojë në pronësi komunale, dhe kjo sipërfaqe është: $S=265.40 \times 1.8=477.72 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të parcelës kadastrale, bazuar në dispozitat ligjore të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-185483 dt. 14.08.2015, për transferimin e së drejtës ndërtimore. 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 pronarëve të parcelës kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 10114-0 ZK Prishtinë, për "Grupi II" do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi në Prishtinë, me licencë nr. 105.

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

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

VIII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1832-14 dhe 10114-0 ZK Prishtinë, për "Grupi II", do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Kalabria" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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 bashkëpronarëve, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e 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 kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për 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" - Ndrohtorja 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, "Udhëzimi 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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymit dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, 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. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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 parcelës-ave dhe investitorit).

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale nr. 1832-14, 1837-15 dhe 10114-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3", 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 $S=4468+200+2043=6711 \text{ m}^2$. 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.

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" 01 Nr.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 për caktimin e 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

Aplikuesit/bashkëpronarët Besim dhe Feim Mehmeti nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, dhe Jusuf dhe Haki Mehmeti nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-178938/20/1 dt. 04.02.2021, për ndërhyrje në procedurën administrative, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në dy grupe/faza të ndara, “Grupi I”, me “Ndërtesa B1”, me etazhitet –B+S+P+4, “Ndërtesa B2”, me etazhitet –B+P+4, dhe “Ndërtesa B3”, me etazhitet –2B+P+6, dhe “Grupi II”, me “Ndërtesa BGC1”, me etazhitet –B+S+P+5 dhe “Ndërtesa BGC2”, me etazhitet –B+S+P+5, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, kërkesën 05 Nr. 350/02-178938/20/1 dt. 04.02.2021, për ndërhyrje në procedurën administrative, kërkesën për plotësim lënde 05 Nr. 350/02-178938/20/2 dt. 21.04.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1832-15 ZK Prishtinë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP. nr. 8164/2021 dhe 8163/2021 dt. 21.09.2021);
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1832-14 ZK Prishtinë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1832-7 ZK Prishtinë, dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01832-7, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP. nr. 1654/2020 dt. 20.05.2020);
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 10113-1 dhe 10114-0 ZK Prishtinë, dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-10113-1 dhe P-71914059-10114-0, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP. Nr.Rendor 440/2021 dt. 01.02.2021);
- Projekti konceptual - “zgjidhja urbane” dhe projekti ideor, hartuar nga kompania projektuese “GM Arcitecture” shpk, me numër unik identifikues 810061466;
- Projekti konceptual - “zgjidhja urbane” dhe projekti ideor, hartuar nga kompania projektuese “IB Architect” shpk, me numër unik identifikues 810837750;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues Kalabria-PZHU”, me referencë 1992 dt. 10.12.2018, të datës 11.12.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;
- Manuali “Ingjizimi gjeodezik i terrenit, parcela kadastrale 1832-15 ZK Prishtinë”, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike “Geo Horizont” shpk, me licencë nr. 54;
- Manuali “Situacioni i gjendjes faktike-gjendja në terren”, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi në Prishtinë, me licencë nr. 105;
- Manuali gjeodezik me propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale nr. 10114-0 dhe 1832-14 ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi në Prishtinë, me licencë nr. 105;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarët Haki dhe Jusuf Mehmeti nga Prishtina, dhe investitorit “BGC” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me pronar Blerim Gërbeshi nga Prishtina, redaktuar dhe noterizuar te noterë Merita Kostanica-Uka në Prishtinë, Numri Rendor i LRP 5384/2021, Numri i Referencës 1632/2021, dt. 01.10.2021 (ekstrakt i origjinalit);
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Besim Mehmeti, nr. 178676/20 dt. 01.10.2020;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Haki Mehmeti, nr. 10-430-03-0188303/21 dt. 07.09.2021;

- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Jusuf Mehmeti, nr. 10-430-03-0188303/21 dt. 07.09.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Blerim Gërbeshi, nr. 212144/21 dt. 06.10.2021;
- Aktin noterial "Pëlqim", dhënë nga NT "Liridoni", me pronar Zekë Jasiqi nga Deçani, për Besim Mehmetin nga Prishtina, për shfrytëzimin e rrugës, redaktuar dhe vërtetuar te noterë Valdete I. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 1788/2020, dt. 02.06.2020;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "GM Arcitecture" shpk, me numër unik identifikues 810061466;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "IB Architect" shpk, me numër unik identifikues 810837750;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "BGC" shpk, me numër unik identifikues 810045981;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesave të ndara 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, për caktim të kushteve ndërtimore dhe 05 Nr. 350/02-178938/20/1 dt. 04.02.2021, për ndërhyrje në procedurë administrative, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe lokacionit, për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, duke u mbështet në paragrafin 1, të nenit 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ku thuhet se, citojmë: *"Organi publik kompetent mund të bashkojë disa procedura administrative në një të vetme nëse të drejtat dhe detyrimet e palëve të përfshira bazohen në një gjendje faktike dhe bazë juridike të njëjtë apo të ngjajshme"*, vendosi të bashkojë dhe trajtojë në një procedurë të vetme administrative, gjegjësisht të trajtojë me një vendim të kushteve ndërtimore, duke u bazuar edhe në faktin se parcelat kadastrale të lartcekura dhe të trajtuara, përfshihen në kuadër të bllokut të njëjtë urban "C5", të tërësisë "C" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë.

Pas këtij konstatimi dhe veprimi administrativ, kjo drejtori mori në shqyrtim kërkesat e lartcekura, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat kadastrale - Planin Rregullues "Kalabria" dhe Planin Zhvillimor Urban, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimet-projektet konceptuale me "zgjidhja urbane" dhe projektet ideore, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Parcela kadastrale nr. 1832-7 ZK Prishtinë, shtrihen në kuadër të bllokut urban "C5" të Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005, në zonë me destinim *"banim kolektiv, kopësht, çerdhe, gjelbërim, etj."*, dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për *"ndërtim i lartë"*;

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr. 04/L-110 për Ndërtim, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 05.11.2020 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethit në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, 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 19.11.2020, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas shqyrtimit të projekt propozimit/zgjidhjes urbane të prezantuar, dhe pas analizimit të bllokut urban "C5", është konstatuar se në pjesën veriore të këtij blloku urban janë të përfshira edhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 10114-0 ZK Prishtinë (në pronësi private), dhe parcelës kadastrale nr. 1834-1 ZK Prishtinë (në pronësi të P.SH. KBI Kosova Export), të cilat nuk janë përfshirë në trajtim;

Më tutje, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka ftuar në takim bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 10114-0 ZK Prishtinë, dhe bazuar në procesverbalin e takimit të mbajtur me datë 25.01.2021, të pranishmit, pas për njoftimit me propozimin për kushte ndërtimore, të prezantuar, u deklaruan se do të negociojnë dhe analizojnë situatën, dhe me datë 01.02.2021, do të deklarohen nëse do të pajtohen për zgjidhje të përbashkët urbane.

Më pas, aplikuesit/bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 10114-0 dhe 10113-1 ZK Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 351/02-178938/20/1 dt. 04.02.2021, kanë kërkuar ndërhyrje në procedurën administrative të shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, duke

prezantuar dëshminë për pronësinë për parcelat e lartshënuara, dhe situacionet, me dy versione të propozim zgjidhjes urbane për parcelat e tyre;

Bazuar në analizën urb-arkitektonike të Planit Rregullues “Kalabria” dhe të projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, përkatësisht të situacioneve të prezantuara nga aplikuesit e të dy kërkesave, dhe në takimin e përbashkët me të gjithë aplikuesit dhe arkitektët e angazhuar, i mbajtur në hapësirat e kësaj drejtorie, u konstatua dhe u kërkuar nga ta, që bazuar në kriteret urbane të përcaktuara me Planin Rregullues “Kalabria”, të pajtohen për hartim të një zgjidhjeje të përbashkët urbane, me qëllim të mundësimit të zhvillimit të të gjitha pronave të përfshira brenda vijës rregulluese të asaj pjese të bllokut urban “C5”. Sipas shkresës “Mendim nga faza e komunikacionit”, janë konstatuar vërejtje në situacionin e propozim zgjidhjes urbane, i cili është kërkuar që të plotësohet dhe përmirësohet, në harmoni me “Rregulloren për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi” dhe rregullativën tjetër ligjore në fuqi;

Duke u bazuar në konstatimet e lartshënuara, me qëllim të vazhdimit të procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore dhe vendosjen e drejtë të kësaj çështjeje, me shkresën zyrtare “Kërkesë për plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr. 351/02-178938/20 dt. 02.10.2020 dhe 05 Nr. 351/02-178938/20/1 dt. 04.02.2021, të datës 30.03.2021, është kërkuar nga aplikuesit që t’i prezantojnë kësaj drejtorie projektin konceptual-“zgjidhja urbane” për pjesën e bllokut urban “C5”, duke përfshirë në trajtim parcelat kadastrale të lartshënuara, në mënyrë që të arrihet një zgjidhje më funksionale e kësaj pjese të bllokut urban, dhe njëjtave tu mundësohet zhvillimi i ndërtimit, gjithmonë duke siguruar pajtimin e pronarëve të atyre parcelave kadastrale, dhe i hartuar në harmoni me të gjitha kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU-ja, si dhe duke plotësuar dhe përmirësuar vërejtjet e përshkruara në shkresën “Mendim nga faza e komunikacionit”, brenda afatit ligjor të përcaktuar, prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e pranimi në dorëzim të shkresës së njëjtë.

Pas pranimi të kërkesës për plotësim lënde 05 Nr. 350/02-178938/20/2 dt. 21.04.2021, të aplikuesve Besim dhe Feim Mehmeti nga Prishtina, përmes së cilës kanë prezantuar propozim zgjidhjen urbane, duke propozuar që pjesa e parcelës së tyre nr. 1832-7 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=200.00\text{ m}^2$, të ndahet dhe e njëjta të trajtohet në “Grupi II” të realizimit, nga njëra anë, dhe pranimi të propozimit të aplikuesve Jusuf dhe Haki Mehmeti nga Prishtina, nga ana tjetër, që nga parcela kadastrale e tyre nr. 10114-0 ZK Prishtinë, sipërfaqja $S=182.00\text{ m}^2$, të ndahet dhe e njëjta të trajtohet në fazat e ardhshme të zhvillimit të bllokut urban “C5”, si dhe arritjes së marrëveshjes në mes tyre për zgjidhje të përbashkët urbane, me qëllim të respektimit të kriterëve urbane të përcaktuara me planin rregullues, janë formuar parcelat e reja (pas ndarjes), dhe është prezantuar zgjidhja urbane, me propozim të kushteve ndërtimore, tashmë për parcelat kadastrale nr. 1832-14, 1832-15, 10113-1 dhe 10114-0 ZK Prishtinë.

Më tutje, pas analizës urb-arkitektonike të projekt propozimit-zgjidhjes urbane dhe dokumentacionit tjetër të bashkëngjitur, është konstatuar se zgjidhja urbane për të gjitha parcelat kadastrale në trajtim, është konceptuar në dy faza të ndara të realizimit, përkatësisht në “Grupi I” dhe “Grupi II”, sipas përshkrimeve të prezantuara në pikat a) dhe b) të paragrafit IV. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore, ku në kuadër të “Grupi I” është përfshi parcela kadastrale nr. 1832-15 ZK Prishtinë, kurse në kuadër të “Grupi II” janë trajtuar parcelat kadastrale nr. 1832-14, 10113-1 dhe 10114-0 ZK Prishtinë.

Në “Grupi II”, meqenëse parcela kadastrale nr. 10113-1 ZK Prishtinë, me tërë sipërfaqen e saj $S=714\text{ m}^2$, shtrihet jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “C5”, gjegjësisht në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar sipas planit rregullues, e njëjta do të trajtohet, përkatësisht do të shpronësohet/kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, konform dispozitave ligjore të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008, për kompensimin e pronës private, dhe të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-185483 dt. 14.08.2015, për transferimin e së drejtës ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI *Kompensimi*, të dispozitivit të këtij vendimi.

Ndërsa, pjesa e parcelës kadastrale nr. 10114-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=182.00\text{ m}^2$, është propozuar të ndahet dhe e njëjta mbetet të trajtohet së bashku me parcelën kadastrale nr. 1834-1 ZK Prishtinë, në pronësi të “P.SH. KBI Kosova Export”, me qëllim të mundësimit të zhvillimit të kësaj parcele dhe respektimit të të gjitha kriterëve të përcaktuara me planin rregullues.

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, përkatësisht, koeficienti i shfrytëzimit të parcelës, sipas planit rregullues, për pjesën e banimit është 40 % (0.40) ndërsa për pjesën afariste, është 70 % (0.70), të cilët parametra nuk janë në harmoni me PZHU-në, gjegjësisht janë më të disfavorshëm në raport me PZHU-në, andaj, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi dhe praktikat e

realizuar në çështjet paraprake (pas miratimit të PZHU-së, u vendos që si i vlefshëm, të miratohet koeficienti i shfrytëzimit të parcelës sipas PZHU-së, e që është max. 40 % (0.4).

Për parcelat ndërtimore brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C5", për "Grupi I" dhe "Grupi II", sipërfaqja ndërtimore është llogaritur me koeficientin e ndërtimit 1.84, konform koeficienteve dhe raportit për afarizëm dhe banim, të përcaktuar me planin rregullues, e që janë 2.80 për afarizëm, me raport 20 %, dhe 1.20 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 $1.8 \div 3.0$, bazuar edhe në shkresën zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Kalabria-PZHU", me referencë 1992 dt. 10.12.2018, të datës 11.12.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

Ndërsa, bazuar në paragrafin 2 të pikës II të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-185483 dt. 14.08.2015, për transferimin e së drejtës ndërtimore, për shpronësimin/kompensimin e pjesës së parcelës kadastrale nr. 10113-1 ZK Prishtinë, për llogaritje të sipërfaqes ndërtimore është përvetësuar indeksi minimal i përcaktuar me PZHU-në 1.8 (nga koeficienti i përcaktuar $1.8 \div 3.0$), sipas përshkrimit në pikën VI *Kompensimi*, të dispozitivit të këtij vendimi.

Bazuar në aktin noterial "Pëlqim" (përpiluar dhe vërtetuar te notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 1788/2020, dt. 02.06.2020), investitori NT "Liridoni", me pronar Zekë Jasiqi nga Deçani, i jep pëlqimin Besim dhe Feim Mehmeti nga Prishtina, pronarë të parcelës kadastrale nr. 1832-7 ZK Prishtinë (pas ndarjes nr. 1832-15), që sipërfaqja në distancë 2.75 m, brenda dhe përgjatë kufirit të parcelës kadastrale nr. 10263-0 ZK Prishtinë (në pronësi të të njëjtit), të shfrytëzohet si rrugë për qasje deri te rruga publike, në kohë të përhershme, që e njëjta rrugë të jetë investim i përbashkët i të dy pronarëve të parcelave në fjalë, dhe se nuk mund të shitet apo të tjetërsohet nga palët tjera, pa pëlqimin e tyre.

Në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, kjo drejtori, përmes shkresës zyrtare "Njoftim", me referencë 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, të datës 15.01.2021, kjo drejtori ka informuar Agjencinë Kosovare të Privatizimit, se pjesa e parcelës kadastrale nr. 1834-1 ZK Prishtinë, në pronësi të "P.SH. KBI Kosova Export", me sipërfaqe $S=918.00 \text{ m}^2$, shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C5", duke kërkuar nga e njëjta që me qëllim të vazhimit të procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore, sipas kërkesës në trajtim, dhe në mënyrë që edhe kësaj parcele ti mundësohet zhvillimi-ndërtimi, dhe që të arrihet një zgjidhje më funksionale e këtij blloku, të shohin mundësitë e përfshirjes në trajtim të së njëjtës parcelë kadastrale, në pajtim me pronarët e pronave në trajtim, ku e njëjta deri në momentin e nxjerrjes së këtij akti, nuk është përgjigjur në shkresën e dërguar.

Andaj, kjo drejtori, duke u bazuar në të drejtën e ushtrimit të diskrecionit, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, vendosi që të miratojë kushtet ndërtimore të propozuara për parcelat kadastrale në fjalë, sipas kërkesës në shqyrtim, pas analizimit dhe propozimit që, për parcelën kadastrale nr. 1834-1 ZK Prishtinë, në pronësi të "P.SH. KBI Kosova Export", të planifikohet ndërtesa "Ndërtesa 3", dhe e njëjta të shtrihet në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale nr. 10114-0 ZK Prishtinë (e cila është propozuar të ndahet), përkatësisht në kufi të parcelës ndërtimore në trajtim, të "Grupi II", në harmoni me të gjithë parametrat urban të caktuar me planin rregullues, dhe njëkohësisht duke njoftuar AKP-në, përmes shkresës informuese "Njoftim", me referencë 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, të datës 09.11.2021, për nxjerrjen e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe e njëjta, nëse sheh pengesa ligjore, ti drejtohet organeve kompetente.

Edhe pse Plani Rregullues "Kalabria" është miratuar në vitin 2005, dhe bazuar në pikën 15.2 të nenit 15 *Planet Rregulluese Urbane* të Ligjit Nr. 2003/14 për Planifikim Hapësinor, ku thuhet se, citojmë: "*secila komunë do t'i shqyrtoj dhe, nëse është nevoja, të ndryshoj Planet Rregulluese Urbane çdo pesë vjet*", i cili plan edhe për kundër Vendimit 01nr.35 – 1146 dt.27.05. 2011, të KK Prishtinë, për "Qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të Planit Rregullues të lagjes "Kalabria", dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e këtij plani, gjegjësisht Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm për Lagjen "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin 01 nr. 031-247779 dt. 04.10.2016, të KK të Prishtinës, për lënien në dispozicion për shqyrtim publik, por i cili ndryshim dhe plotësim nuk është finalizuar me miratim nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, konstatohet se, planet urbane të miratuara më herët mbeten në fuqi, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht pikën 7 të nenit 26 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, duke u bazuar në nivelet e planifikimit hapësinor të nivelit lokal, ku bazuar në PZHU-në hartohen planet rregulluese, andaj u vendos që edhe parametrat dhe kriteret duhet të jenë edhe sipas këtij plani. Andaj, nëse i referohemi pjesës tekstuale të PZHU-së, konkretisht pikës 5.1 të kapitullit 5.0

"Dispozitat për zbatim" të PZHU-së, ku theksohet se, citojmë: a) "PZHU-ja përveç rolit udhëheqës në territorin urban definon edhe konditat zhvillimore në pjesë të caktuara të qytetit përmes Planeve Rregulluese Urbane për lagje dhe blloqe urbane", b) "PZHU-ja duhet të jetë kornizë për PRRU-në (Planet rregulluese urbane)"; c) "PRRU-të ekzistuese duhet të revidohen dhe PRRU-të e reja të hartohen në pajtim me PZHU-në" dhe d) "Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në", mund të konstatohet si bazë e planifikimit hapësinor të trajtohet, përveç planit rregullues, edhe PZHU-ja.

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

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 shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Besim dhe Feim Mehmeti ne lagjen "Kalabria" në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-178938/20 dt.02.10.2020, dhe propozimit të zgjidhjes urbane të Haki Mehmeti sipas kërkesës për ndërhyrje në lëndën 05-350/02-178938/20 të dt. 04.02.2021, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesën me etazhitet B+S+P+5, ndërtesën BGCI me etazhitet B+S+P+5, ndërtesën BGC2 me etazhitet B+S+P+5, ndërtesën B1 me etazhitet B+S+P+4, ndërtesën B2 me etazhitet B+P+4, ndërtesën B3 me etazhitet 2B+P+6, ndërtesën 1A me etazhitet S+P+4, ndërtesën 1B me etazhitet B+P+4, ndërtesën 2A me etazhitet B+P+6, dhe ndërtesën 2B me etazhitet B+P+6, mund të pranohen si të tilla, marr parasysh rrugët e planifikuara, shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara dhe hapësirën e këtyre zgjidhjeve urbane. 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 rrugëve 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 rrugëve të planifikuara dhe 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 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", Drejtorja e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit 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.

Njëherë përmes shkresës "Njoftim", me referencë 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, të datës 09.11.2021, kjo drejtori vendosi të njoftojë palët e interesuara, konkretisht Agjencinë Kosovare të Privatizimit-AKP, se përmes kërkesës drejtuar në Komunën e Prishtinës, se mund të kenë qasje në dokumentet publike, konkretisht në këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore, konform rregullativës ligjore në fuqi, përkatësisht dispozitat ligjore të Ligjit Nr. 03/L-215 për Qasje në dokumente publike.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali me propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale nr. 1832-14 dhe 10114-0 ZK Prishtinë.

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

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. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020.

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

Të informohen: Me shkresën "Njoftim" 05 Nr. 350/02-178938/20 dt. 02.10.2020, të datës 09.11.2021, të njoftohet Agjencia Kosovare e Privatizimit - AKP.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-178938/20 DT. 09.11.2021**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi

Drejtori,
Ardian Olluri





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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministartstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1832-14 10114-0

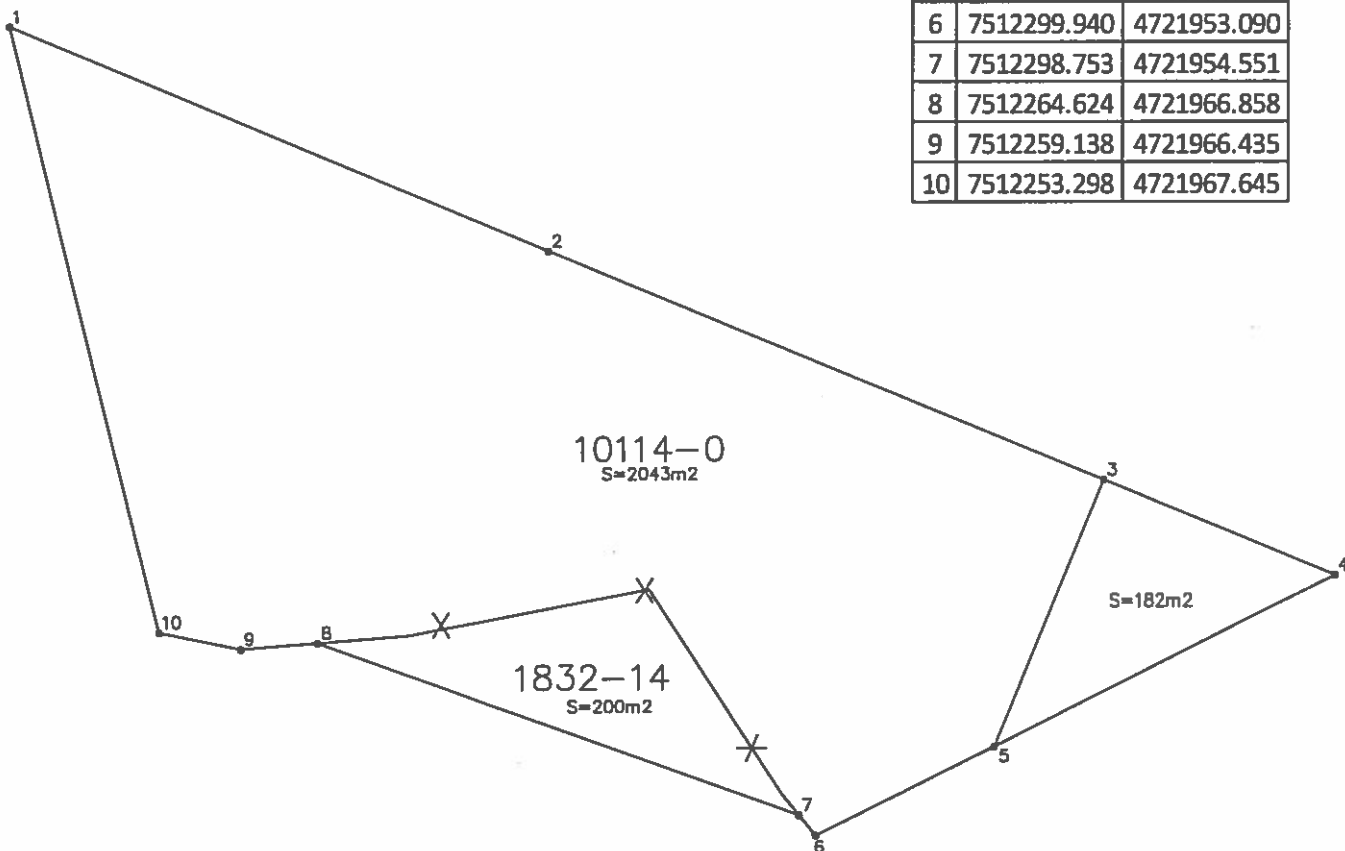
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 45/2021

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana : _____

Nr	Y	X
1	7512242.710	4722010.410
2	7512281.090	4721994.530
3	7512320.465	4721978.237
4	7512336.940	4721971.420
5	7512312.607	4721959.365
6	7512299.940	4721953.090
7	7512298.753	4721954.551
8	7512264.624	4721966.858
9	7512259.138	4721966.435
10	7512253.298	4721967.645



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

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 10.09.2021



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Parcela nr. 1832-14	1832-14
Parcela e parcelave	2248
Shprehja e parcelave	40%
Parcela BGC 1	905.40
Shprehja e objektit	400.3
Shprehja e objektit	927.28
Shprehja e objektit	1.774.71
Total ndërtësia BGC 1	1.444.99
Parcela BGC 2	439
Shprehja e objektit	907.35
Shprehja e objektit	1.893.55
Total ndërtësia BGC 2	1.990.90
TOTAL NDËRTIM	7.243.90

TËRËSIA C - KALABRIA - BLOKU C5
P - 10114-0/10113-1 dhe 1832-14 - Z.K. PRISTINE

Sudio projektuese:



Parcela nr. 1832-15	1832-15
Parcela e parcelave	4448
Shprehja e parcelave	893.6
Shprehja e parcelave	2.8
Total ndërtësia BGC 1	2402.08
Parcela BGC 2	4448
Shprehja e objektit	3574.4
Shprehja e objektit	1.6
Total ndërtësia BGC 2	3718.04
TOTAL NDËRTIM	6221.12
Shprehja e objektit	1304.7
Shprehja e objektit	1.935.30
Total ndërtësia BGC 1	3.240.00
Total ndërtësia BGC 2	3.240.00
TOTAL NDËRTIM	6.480.00

Emri i projektit:

PROJEKTI IDEOR

Tërësia C - BLOKU C5
Nr. parcelave 1832-14, 1832-15, 1832-16, 1832-17, 1832-18, 1832-19, 1832-20, 1832-21, 1832-22, 1832-23, 1832-24, 1832-25, 1832-26, 1832-27, 1832-28, 1832-29, 1832-30, 1832-31, 1832-32, 1832-33, 1832-34, 1832-35, 1832-36, 1832-37, 1832-38, 1832-39, 1832-40, 1832-41, 1832-42, 1832-43, 1832-44, 1832-45, 1832-46, 1832-47, 1832-48, 1832-49, 1832-50, 1832-51, 1832-52, 1832-53, 1832-54, 1832-55, 1832-56, 1832-57, 1832-58, 1832-59, 1832-60, 1832-61, 1832-62, 1832-63, 1832-64, 1832-65, 1832-66, 1832-67, 1832-68, 1832-69, 1832-70, 1832-71, 1832-72, 1832-73, 1832-74, 1832-75, 1832-76, 1832-77, 1832-78, 1832-79, 1832-80, 1832-81, 1832-82, 1832-83, 1832-84, 1832-85, 1832-86, 1832-87, 1832-88, 1832-89, 1832-90, 1832-91, 1832-92, 1832-93, 1832-94, 1832-95, 1832-96, 1832-97, 1832-98, 1832-99, 1832-100



Design and consulting