



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/03 – 179587/21 dt.30.08.2021, të kërkuesit / pronarëve, Fatmir, Vilson dhe Avni Humolli nga Prishtina, N.N."Nartel Ex-In"sh.p.k, nga Fushë Kosova, Qemal dhe Sylejman Gjata nga Prishtina dhe Investitori N.N."Nartel Ex-In"sh.p.k. nga Fushë Kosova, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810526859, me përfaqësues Sami Mehmeti, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti "3" me 2B+P+11, në kuadër të Bllokut urban "B4", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë dhe PZHU, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative me datë 01.11.2021 merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve / pronarëve, Fatmir, Vilson dhe Avni Humoll nga Prishtina, N.N."Nartel Ex-In"sh.p.k. nga Fushë Kosova, Qemal dhe Sylejman Gjata nga Prishtina dhe Investitori N.N."Nartel Ex-In"sh.p.k. nga Fushë Kosova me certifikatë të biznesit ARBK nr.810526859, me përfaqësues Sami Mehmeti, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr.350/03–179587/21 dt.30.08.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti "3" me 2B+P+11, në kuadër të Bllokut urban "B4", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë dhe PZHU, konkretisht parcelave: nr.7610-2 dhe 7613-1 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferimit të parcelave kadastrale nr.7604-31 & 7604-34 ZK Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane", (si dhe me pozicionim të ndërtesës në parcelë ndërtimore - parcelat kadastrale, nr.7610-2, 7613-1 & 10136-1 ZK Prishtinë).

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

- a). Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për "Ndërtim i lartë";
- b). 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 mix.";

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes sistemit informatës Online të dt.27.09.2019, dërguar DPSZHQ të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr.7610-2, 7613-1, 7604-31 & 7604-34 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.7610-2; S=907m²; Fatmir, Vilson dhe Avni Humolli; "Arë e klasës 1";
 - nr.7613-1; S=115m²; N.N "Nartel Ex-In"sh.p.k. ; "Rrugë e pa kategorizuar";
 - nr.7604-31; S=95m²; Qemal Gjata; "Arë e klasës 1";
 - nr.7604-34; S=85m²; Sylejman Gjata; "Arë e klasës 1";

Totali i parcelave të trajtuar: S=1,202m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, , është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.7610-2 ZK Prishtinë, përfshihen një ndërtesë individuale banimore me etazhite P+1;
- Me Kushte ndërtimore 05nr.350 – 107883 dhe 05nr.350-107883/1 dt.01.07.2015, dhe Konkluzioneve 05nr.350 – 107883 dhe 05nr.350-107883/1 të dt.18.08.2016 dhe 31.01.2017, janë caktuar kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr.7610-11, 7604-13, 7616-3, 7610-8, 7610-4, 7610-3, 7610-9, 7610-10 dhe 7616-1 ZK Prishtinë, me të cilat kushte ndërtimore vetëm është bërë analiza konceptuale edhe e parcelës kadastrale nr.7610-2 ZK Prishtinë, në të cilën është planifikuar ndërtimi i ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti “3” me P+6 (P+7);
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.10136-1 ZK Prishtinë është ndërtuar ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti “4” me 2B+P+8, sipas Vendimit të lejes ndërtimore 05nr.351-246285 dt.02.11.2016 (*ndryshuar - plotësuar me Konkluzionin 05nr.351-246285 dt.07.07.2017*);
- Terreni i lokacionit është kryesisht i rrafshët ;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale e cila rrugë është rrugë e planifikuar e planit rregullues ;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmese, etj;

IV. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B4”, Tërësia “B” të Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urban kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti “3” me 2B+P+11, si dhe me hapësira përcjellëse, dhe janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjdhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti “3”, të Bllokut urban “B4”, Tërësia “B” Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti “3” :

Objekti “3” - S=4,717.62m² / 3,605.62m², mbi tokë + 1,112m², nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+11,

- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.7610-2; S=907m²;
 - nr.7613-1; S=99m²;
 - nr.7604-31; S=0.00m²;
 - nr.7604-34; S=0.00m²;
 - Totali:S=1,006m²**
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.7610-2; S=0.00m²;
 - nr.7613-11; S=16m²;
 - nr.7604-31; S=95m²;
 - nr.7604-34; S=85m²;
 - Totali: S=196m²**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokut urban “B4”, Tërësia “B”, të Planit Rregullues “Kalabria”, është IV + XII etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së X + XV dhe sipas projekt propozimit -2B+P+11 ;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdheses ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti “3”:
 $S=1,006 \times 0.4=402.40\text{m}^2$ / sipas PZHU-së /
 $S=328.76\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti “3”:
 $S=1,006 \times 0.6=603.60\text{m}^2$ / sipas vendimit /,
 $S=603.54\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse me aplikimin e pika 2 paragrafi II i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe kjo sipërfaqe është:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti “3”:
 $S=1,006 \times 0.4=402.40\text{m}^2$ / sipas vendimit /
 $S=313.53\text{m}^2 + 117.98\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit në parter dhe kulm /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së dhe i miratuar është **3.0** (min. i PZHU-së bazuar në paragrafi I. i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës).
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:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti “3” :
 $S=1,006 \times 3.0=3,018\text{m}^2$ / sipas PZHU-së /
 $S=3,605.62\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin/shpronësimi/
- Me aplikimin e Vendimit 01nr.031-185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë parcelës ndërtimor - jashtë vijës rregulluese (deri në maksimumin e PZHU-së) dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është $S=1006 \times 4.0=4,024\text{m}^2$, andaj sipas kësaj kjo parcelë ndërtimore mund të ngarkohet deri në $S=4,024\text{m}^2$. Bazuar në këtë brenda mund të transferohen e tërë sipërfaqja për shpronësim / kompensim, e cila kalkuloar me koeficient ndërtimi – 3.0, është $S=196 \times 3.0=588\text{m}^2$;
Andaj, sipërfaqja prej $S=196\text{m}^2$ do të trajtohet, përmes transferit, dhe pronari dhe investitori për sipërfaqen e theksuar do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimor prej $S=588\text{m}^2$.
Bazuar në kalkulimin e lartë cekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për kompleksin me ndërtesë shumë banesore & afariste është: **$S=3,018 + 588=3,606\text{m}^2$** ;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, dhe PZHU-së, "sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 7.0 m. Bazuar në Kushte ndërtimore 05nr.350 – 107883 dhe 05nr.350-107883/1 dt.01.07.2015, ndërtesa – Objekti “3” është planifikuar të ngjitet për ndërtesën - Objekti “4” si dhe me shtrirje në parcelën nr.10136-1 ZK Prishtinë.
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20m' për pjesën e banimit kurse për pjesën e afarizmit max.0.30m';
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste- Objekti “3” me 2B+P+11 të jetë përmes rrugës së brendshme të bllokut të miratuar me Kushte ndërtimore 05nr.350 – 107883 dhe 05nr.350 – 107883/1 dt.01.07.2015 dhe Konkluzioneve 05nr.350 – 107883 dhe 05nr.350-107883/1 të dt.18.08.2016 dhe 31.01.2017, të miratuara nga kjo drejtori (për pjesën e mbi tokës) dhe përmes

pasazhit dhe pjerrinës së ndërtesës – Objekti “4” të miratuar me kushtet ndërtimore të lartë cekura dhe Vendimit të lejes ndërtimore 05nr.351-246285 dt.02.11.2016 dhe korrigjuar me Konkluzion 05nr.351 – 246285 dt.07.07.2017, (për pjesët e nëntokës), sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”;

- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.7613-1 ZK Prishtinë, me S=16m², do të realizohet sipas vijës rregulluese të planit rregullues, Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe përcaktuar në Manualin e ndarjes punuar nga gjeodeti i licencuar Ferid Nj. Ahemti nga Prishtina.

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

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

VI. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 7613-1, 7610-2 & 10136-1 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Kalabria” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave.

Drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Kalabria” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës nr.7613-1 me S=16m², nr.7604-31 me S=95m² dhe nr.7604-34 me S=85m², dhe me në sipërfaqe totale prej S=196m², e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban “B-4” është me sipërfaqe prej $S=1,006m^2$, kurse pjesa jashtë parcelës ndërtimore / vijës rregulluese dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore është $S=196m^2$, andaj bazuar në Vendimin 01nr.031-185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet / kompensohet me minimumin e PZHU-së, gjegjësisht me sipërfaqe ndërtimore e kalkuluar me koeficient ndërtimi 3.0 është $S=196 \times 3.0=588m^2$;

Andaj, sipërfaqja e parcelave kadastrale prej $S=196m^2$ do të trajtohet, përmes transferimit, dhe pronari dhe investitori për sipërfaqen e theksuar do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimor prej $S=588m^2$.

Drejtoria jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale nr.7613-1, 7604-31 & 7604-34 ZK Prishtinë me sipërfaqe prej $S=196m^2$. Procedura e kompensimit / shpronësimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti "3", të përcaktuara me vendim të kushteve ndërtimore.

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

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VI., 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", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilian urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XII. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.7610-2, 7613-1 & 10136-1 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 1" dhe "Rrugë e pa kategorizuar", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1,006 + 1,128 = 2,134m². Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XIII. Paguesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17

dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitimit, aplikuar me kërkesë të veçantë **XIV. Vlefshmëria** e vendimit të kushteve ndërtimore është një(1) vit, me mundësi të vazhdimin për një(1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët, Fatmir, Vilson dhe Avni Humolli nga Prishtina, N.N.“Nartel Ex-In”sh.p.k, nga Fushë Kosova, Qemal dhe Sylejman Gjata nga Prishtina dhe Investitori N.N.“Nartel Ex-In”sh.p.k. nga Fushë Kosova me certifikatë të biznesit ARBK nr.810526859, me përfaqësues Sami Mehmeti, me kërkesën 05 nr.350/03–179587/21 dt.30.08.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti “3” me 2B+P+11, në lokacionin e përkrahur në paragrafin III. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 nr.350/03–179587/21 dt.30.08.2021 për caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësive kadastrale për parcelën nr.7610-2, 7613-1, 7604-31 dhe 7604-34 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimin gjeodezik të lokacionit – Situacioni i terrenit në parcelat me numër nr.7610-2 & 7613-1 ZK Prishtinë, punuar nga gjeometri i licencuar Ferid Nj Ahmeti nga Prishtina, me numër të licencës nr.174;*
- *Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr.7610-2, 7613-1 dhe 10136-1 ZK Prishtinë, punuar nga gjeometri i licencuar Ferid Nj Ahmeti nga Prishtina, me numër të licencës nr.174;*
- *Manuali i propozimit për ndarje të parcelave nr. 7604-6 dhe 7604-7 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo-Group”sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;*
- *Online Informata nga Plani Rregullues Kalabria-PZHU, të dt.27.09.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Urbanizmit dhe Ndërtimtarisë të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;*
- *Projekti konceptual - “zgjidha urbane” i kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga NN “Nartel Exin” shpk, me seli në Fushë Kosovë, me numër unik identifikues 810526858 dhe me projektues Edona Myha, inxh.dip.ark. nga Prishtina;*
- *Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarit Qemal Gjata, dhe investitorit Ndërmarrja Ndërtimore “Nartel Exin” shpk. nga Fushë Kosova, me numër unik identifikues 810526858, me përfaqësues Sami Mehmeti, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 11133/2021, Nr. i REF.: 2855/2021, dt. 19.07.2021 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarit Sylejman Gjata, dhe investitorit Ndërmarrja Ndërtimore “Nartel Exin” shpk. nga Fushë Kosova, me numër unik identifikues 810526858, me përfaqësues Sami Mehmeti, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 11134/2021, Nr. i REF.: 2856/2021, dt. 19.07.2021 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Aktin noterial “Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objekti kolektiv afarist – banesor”, e lidhur në mes të pronarëve Vilson, Fatmir, Xhulieta dhe Avni Humolli dhe investitorit Ndërmarrja Ndërtimore “Nartel Exin” shpk. nga Fushë Kosova, me numër unik identifikues 810526858, me përfaqësues Sami Mehmeti, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5969/2021, Nr. i REF.: 964/2021, dt. 26.10.2021 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Aktin noterial “Autorizim për përfaqësim”, dhënë nga Ndërmarrja Ndërtimore Nartel Exin shpk për Edona Myha, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, LRP.nr.3976/2017, dt. 27.04.2017;*
- *Certifikatë e regjistrimit të biznesit të Ndërmarrja Ndërtimore Nartel Exin shpk, me seli në Fushë Kosovë, dhe me numër unik identifikues 810526858;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit “Nartel Exin” shpk, nr.175689/21 dt.25.08.2021;*

- Vërtetimi i tatimpaguesit Avni Humolli, nr.225268/21 dt.21.10.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Vilson Humolli, nr.225268/21 dt.21.10.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Fatmir Humolli, nr.225268/21 dt.21.10.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Qemal Gjata, nr. 225268/21 dt.21.10.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Sylejman Gjata, nr.225268/21 dt.21.10.2021;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, dhe të autorizuarës.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/03–179587/21 dt.30.08.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kërkuesit / pronarët Fatmir, Vilson dhe Avni Humolli nga Prishtina, N.N."Nartel Ex-In"sh.p.k, nga Fushë Kosova, Qemal dhe Sylejman Gjata nga Prishtina dhe Investitori N.N "Nartel Ex-In"sh.p.k. nga Fushë Kosova me certifikatë të biznesit ARBK nr.810526859, me përfaqësues Sami Mehmeti, me kërkesën për kushte ndërtimore 05 nr.350/03–179587/21 dt.30.08.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti "3" me 2B+P+11, në kuadër të Bllokut urban "B4", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë dhe PZHU, konkretisht parcelave: nr.7610-2 dhe 7613-1 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferimit edhe të pjesëve të parcelave nr.7604-31 & 7604-34 ZK Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane", (si dhe me pozicionim të ndërtesës në parcelë ndërtimore - parcelat kadastrale, nr.7610-2, 7613-1 dhe 10136-1 ZK Prishtinë). Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të sajë, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 09.09.2021, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, të cila ka qëndruar gjer me datë dt.23.09.2021, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vendos vazhdimin e trajtimit të kërkesë për caktimin e kushteve;

Paraprakisht, kjo drejtori bazuar në kërkesën 05nr.350 – 107883 dt.25.05.2015 të kërkuesve / pronarëve Zijadin, Adem dhe Idriz Havolli, Pleurat Gjata, Ali Hajdini, Bashkim Jetullahu, Shaip Muçiqi, Veli Raçi, Destan Morina, Fahri dhe Avni Humolli nga Prishtina dhe me Investitor "Nartel Ex-in F&A"sh.p.k, kjo drejtori me aktin administrative Kushte ndërtimore 05nr.350 – 107883 & 05nr.350 – 107883/1 dt.01.07.2015 dhe me Konkluzionet 05nr.350 – 107883 dhe 05nr.350-107883/1 të dt.18.08.2016 dhe 31.01.2017, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksin e objekteve shumë banesore me afarizëm, Objektit "4", "5", "7" dhe rindërtimin – mbindërtimin e Objekti "2", në kuadër të Blloku urban "B4" të tërësisë urbane "B" në Planin Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, për parcelat kadastrale nr.7610-11, 7604-13, 7616-3, 7610-8, 7610-4, 7610-3, 7610-9, 7610-10 dhe 7616-1 ZK Prishtinë, si dhe parcelat dhe pjesët e parcelës kadastrale nr.7604-12, 7616-4, 7616-5, 10136-2, 10136-3 dhe 7610-13 ZK Prishtinë . Me këto kushte ndërtimore konkretisht me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" në kuadër të parcelës kadastrale nr.7610-2 ZK Prishtinë, ku sipas kësaj "zgjidhje urbane" ndërtesa shumë banesore me afarizëm – Objekti "3" është konceptuar si ndërtesë me etazhitet P+6(7), dhe me shtrirje dhe pozicionim edhe në kuadër të parcelave kadastrale nr.7610-2 & 7610-9 (tani pas bashkimit dhe ndarjes nr.10136-1 ZK Prishtinë);

Në ndërkohë pronarët dhe investitori i lartë cekur përmes kërkesës 05nr.350 – 107883/2 dt.22.07.2016, kanë kërkuar nga kjo drejtori ndryshim – plotësimin e kushteve ndërtimore, ku kjo drejtori me Konkluzion 05nr.350 – 107883 dt.18.08.2016 dhe 05nr.350 – 107883 dt.31.01.2017, ka miratuar ndryshim – plotësimin e Kushte ndërtimore 05nr.350 – 107883 & 05nr.350 – 107883/1 dt.01.07.2015;

Bazuar në "Arsyetim" të Kushte ndërtimore 05nr.350 – 107883 & 05nr.350 – 107883/1 dt.01.07.2015, konkretisht paragrafit VII. të dispozitivit, ku thuhet se citojmë: "Me këto kushte ndërtimore nuk i caktohen kushtet ndërtimore edhe për parcelën kadastrale 7610-2 ZK Prishtinë, me sipërfaqe 907m² e cila në bazë të certifikatës së pronës P-71914059-07610-2 dt.17.12.2014 të lëshuar nga zyra Kadastrale Komunale Prishtinë, ka masë të përkohshme sigurie nga Gjykata Themelore në Prishtinë, për të cilën parcelë investitori ka paraparë ndërtimin e objektit nr."3" (pas zgjidhjes së kontekstit gjyqësor dhe pas caktimit të Kushteve ndërtimore dhe pajisjes me Leje Ndërtimore nga ky organ) me pëlqimin për zgjidhje urbane për bllokun urban "B4" nga të dy palët që janë në kontekst të vërtetuar nga noteri me LRP.nr.111/2015 dt.13.01.2015 respektivisht LRP.nr.130/2015 dt.13.01.2015", andaj sipas kësaj konstatohet se kushtet ndërtimore nuk janë caktuar edhe për parcelën në fjalë (për arsye të masës së sigurisë), por për të njëjtën është bërë një analizë urbane – arkitektonike, duke përcaktuar edhe pozicionimin e kësaj ndërtese – Objekti "3" me etazhitet P+7 shtrirje – pozicionim në dy parcela, dhe duke trajtuar vetëm parcelën kadastrale nr.7610-2 ZK Prishtinë, kurse me këto kushte ndërtimore është planifikuar edhe trajtimi i parcelave kadastrale nr.7613-1, nr.7604-31 & 7604-34 ZK Prishtina, konkretisht me trajtim deri në sipërfaqen maksimale të lejuar me PZHU. Kurse në paragrafin VIII. të dispozitivit të kushteve ndërtimore të njëjta thuhet se: "Në kërkesë është prezantuar edhe pëlqimi – deklarata e pronarit të parcelës nr.7604- 13 ZK Prishtinë, Pleurat Gjata dhe Investitor "Nartel Ex-in F&A"sh.p.k., për rezervimin e sipërfaqes prej S=664m², për ndërtimin e Objekti "6", si kompensim për pjesët e parcelave nr.7605-0, 7609-0 dhe 7613-0 ZK Prishtinë (parcela nr.7613-0 pas ndarjes është formuar parcela nr.7613-1 ZK Prishtinë), në kuadër të bllokut "B4" në pronësi të KBI, me të cilat prona aktualisht menaxhon AKP-ja, e vërtetuar te Noter Burim Z. Xhemajli me LRP.nr.1900/2015 dt.28.05.2015";

Pas caktimit të kushteve ndërtimore të lartë cekur bazuar në kërkesën 05nr.351 – 246285 dt.30.09.2016 kjo drejtori me Vendim 05nr.351 – 246285 dt.02.11.2016, ka lejuar ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti "4" me etazhitet 2B+P+5 në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale nr.10136-1, 7604-18, 7604-17, 7604-18 dhe 7604-17 ZK Prishtinë. Gjithashtu kjo drejtori bazuar në 05nr.351/05 – 65006/17 dt.23.03.2017 me Konkluzion 05nr.351 – 246285 dt.07.07.2017 ka miratuar ndryshim – plotësimin e projekti kryesor të ndërtesës shumë banesore & afariste - Objekti "4", nga etazhitet 2B+P+5 në etazhite 2B+P+8;

Sipas kësaj që u tha më lartë konstatohet se për parcelat kadastrale nr.7610- 2 dhe 7613-1 ZK Prishtinë, nuk janë caktuar kushte ndërtimore në atë kohë, por për këto parcela është planifikuar caktimi pas zgjidhjes së kontestit por duke ju përmbajtur në parim Planin e situacionit – "zgjidhjen urbane" të kushteve ndërtimore;

Bazuar në projekt propozimin konceptual, incizimit gjeodezik dhe manualit të ndarjes të punuar nga punuar nga gjeometri i licencuar Ferid Nj Ahmeti nga Prishtina, me numër të licencës nr.174, ndër të tjerash konstatohet se pjesët e parcelave kadastrale nr.7604-31 dhe 7604-34 ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej S=95 + 85=180m² do të trajtohen me këto kushte ndërtimore (pasi paraprakisht pjesët e tyre me S=535 + 544= 1079m² janë trajtuar me Vendimin e kushteve ndërtimor 05 nr.350/02 – 165536/21 dt. 18.10.2021, për parcelën ndërtimor enë kuadër të Blloku urban "B2"). Bazuar në evidencën kadastrale të parcelave nr.7616-1, 7616-3 dhe 7616-4 ZK Prishtinë, janë trajtuar brenda Bllokut urban "B-4", ku dëshmojnë edhe "Marrëveshja për shpronësim me kompensim" nr.010-464-01-54259/17 dt.08.05.2017 dhe 011nr.952/21462 dt.22.09.2015, të lidhura me Drejtorinë e Pronës së Komunes së Prishtinës;

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

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të N.N. Nartel EX-IN, në lagjen Kalabria, Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësim dhe ndryshim të kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-179587/21 dt. 30.08.2021, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+P+11 në kyçjet ekzistuese të aprovuara sipas Vendimit 05-350-107883 dhe 05-350-107883/1 dt.01.07.2015 sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh zgjidhjet paraprake dhe inkorporimin e kyçjeve në ato ekzistuese. 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. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me kyçjet e zgjidhjeve paraprake sipas Vendimit 05-350-107883 dhe 05-350-107883/1 dt.01.07.2015 dhe në kohën kur realizohen ato.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskercionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 22 & 45 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratoj kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtoj sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban dhe PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore, kërkuessve / pronarëve, Fatmir, Vilson dhe Avni Humolli dhe N.N."Nartel Ex-In"sh.p.k, nga Fushë Kosova, Qemal dhe Sylejman Gjata dhe Investitori N.N "Nartel Ex-In"sh.p.k nga Fushë Kosova me certifikatë të biznesit ARBK nr.810526859, me përfaqësues Sami Mehmeti, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr.350/03-179587/21 dt.30.08.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti "3" me 2B+P+11, në kuadër të Bllokut urban "B4", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë dhe PZHU, konkretisht parcelave: nr.7610-2 dhe 7613-1 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferimit edhe të pjesëve të parcelave nr.7604-31 & 7604-34 ZK Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane", (si dhe me pozicionim të ndërtesës në parcelë ndërtimore - parcelat kadastrale, nr.7610-2, 7613-1 dhe 10136-1 ZK Prishtinë).

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Kalabria" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale.

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

I dërgohet: Kërkuessve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 179587/21 dt.30.08.2021.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 179587/21 DT.01.11.2021**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi,



Drejtori:
Arjan Olluri.





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

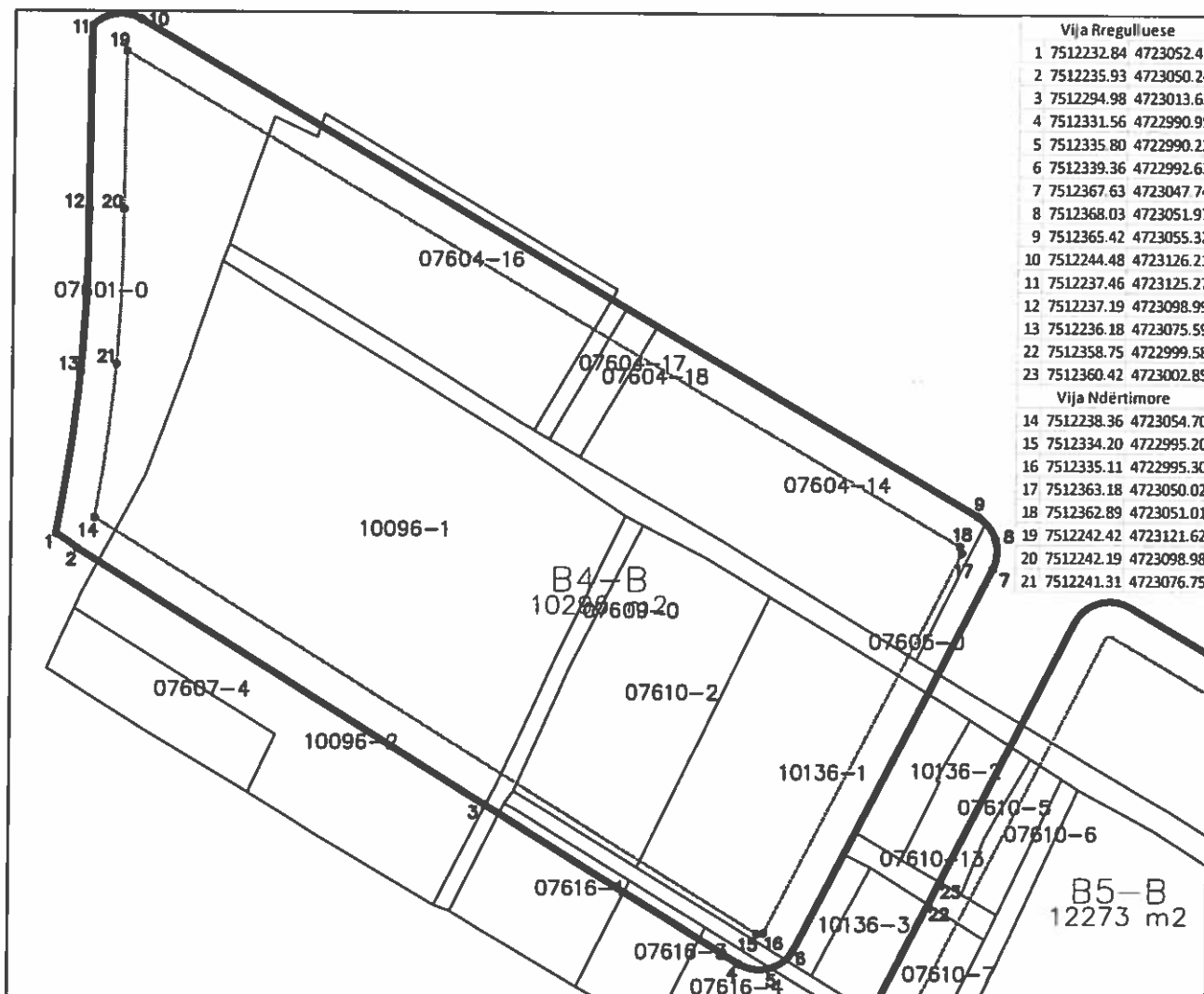
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT



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



Punoi:
Kushtrim Domaneku, gjeod.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 25.10.2021

Legjenda:

- Vija Rregulluese
- Vija Ndërtimore
- Parcela Kadastrale



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastruktura i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

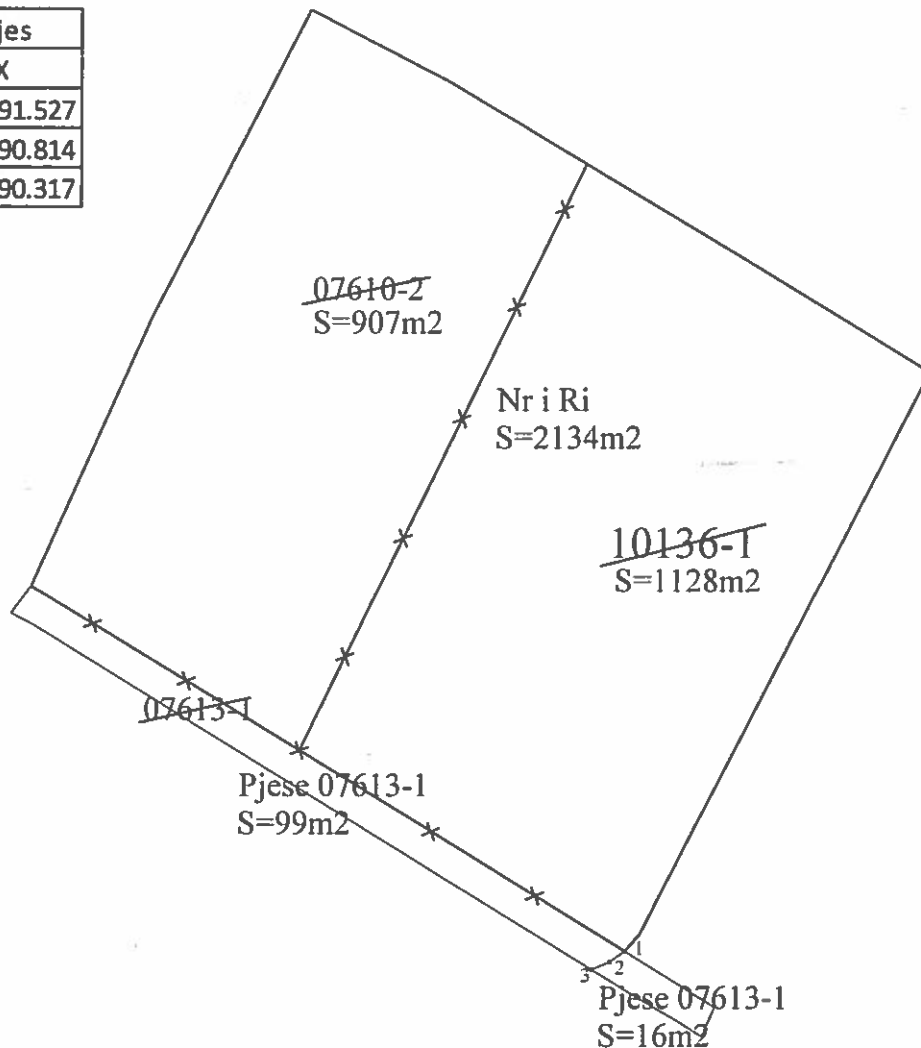
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave
07610-2, 07613-1, 10136-1 Z.K. Prishtinë

Koordinatat e ndarjes		
Nr	Y	X
1	7512338.382	4722991.527
2	7512337.391	4722990.814
3	7512336.200	4722990.317



Rilevoi / Snimio: Ferid Nj. Ahmeti

(emri dhe mbiemri i geodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

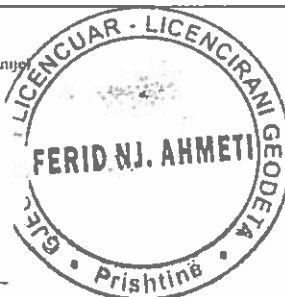
Nr. i licencës / Br. licence: 174

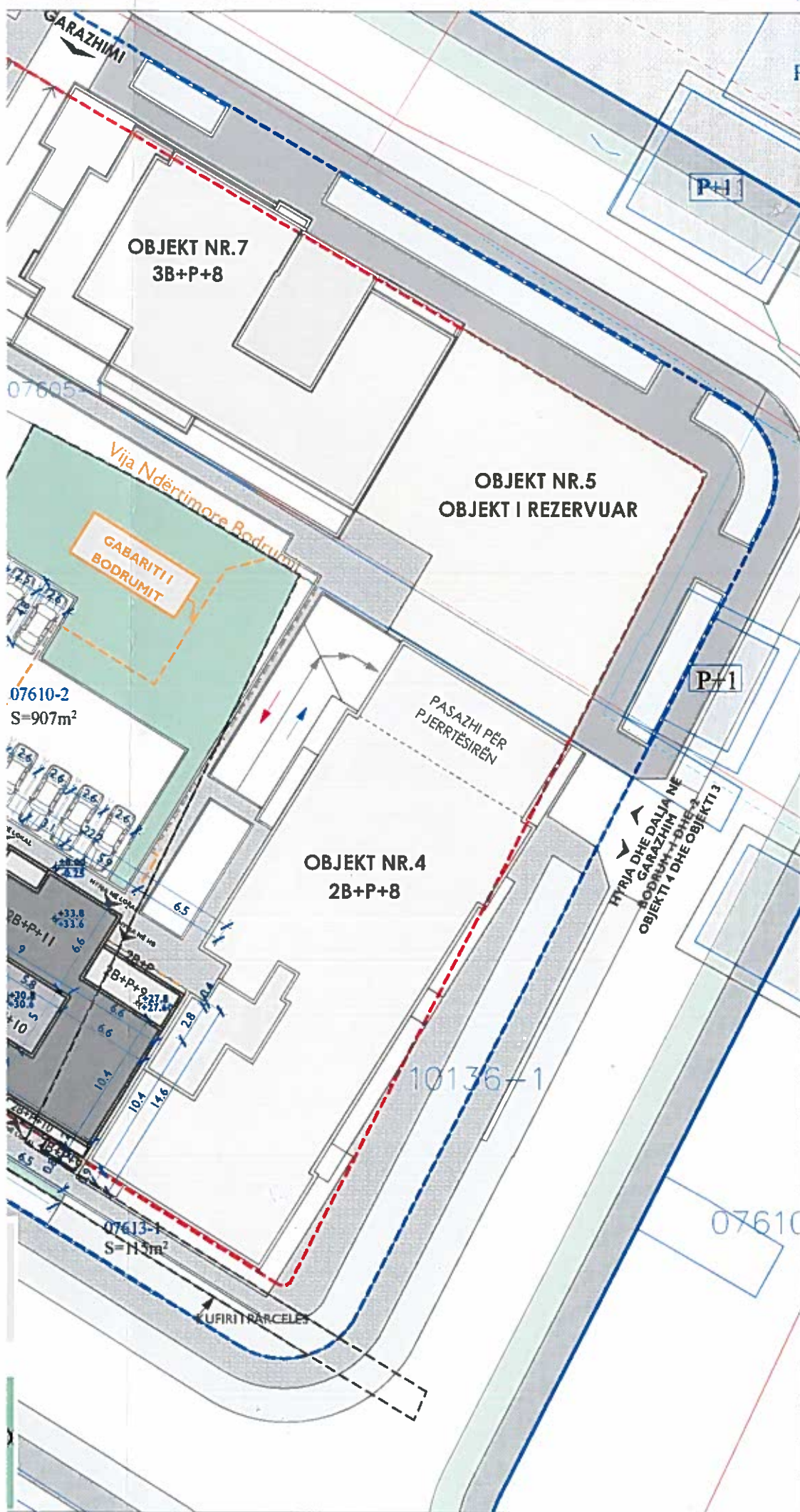
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 21.10.2021





N.N "NARTEL EX-IN"
Prishtinë

KARAKTERI I PROJEKTIT
PARAPROJEKTI

OBJEKT I PROJEKTIT
Objekti 3-Afaristo-Banesore

LOKALIZIMI
Lagja Kalabria-Bloku B4 - Prishtinë

PROJEKTI I PËRZEMBEJTES
07610-2-07613-1

INVESTITORI
N.N "NARTEL EX-IN"

FAZA
ARKITEKTURA

PERIUDHA
Propozimi i zgjedhjes urbane - Situacioni i ngushtë

PROJEKTORES
Edona MYHA Dpl.Ing.Arch

PERPUNORI
**Edona MYHA Dpl.Ing.Arch
Qëndresa AJETI PhD.Eng.**

DIREKTORI
Samir MEHMETI

PERPUNORI
PAR. TALETES

SKALA
1:200, 1:250

DATA
Gusht 2021

A-08