



01-68

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

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 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 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.350/02-18707/22 dt. 27.01.2022, të pronarit Xhemajli Shala, rruga e Gjilanit Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban “F-6” të tërsisë urbane “H” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 24.08.2022, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Xhemajli Shala nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/02-18707/22 dt. 27.01.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore “H-6-5” të Bllokut urban “H-6” të tërsisë hapsionre “H” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 765-6, ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “miks”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr. 765-6, ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 765-6,.....S=1000 m²,.....me pronar Xhemajli Shala,
- Sipërfaqja e përgjithshme S=1000m²:**
- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartë cekur është private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale;
 - Parcela kadastrale e lartë cekur, bazuar në planin “Riparcelimi” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore “H-6-5” të Bllokut urban “H-6” të tërsisë hapsionre “H” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë. Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
 - Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar ekzistojnë dy objekte me etazhitet P+1 dhe P+0.
 - Lokacioni-terreni ka një pjerrtësi prej lindjes në perëndim.
 - Parcela kadastrale ka qasje në rrugën-magjistralen Prishtinë-Gjilan dhe në rrugën ekzistuese Ramadan Sokoli e cila është pronë private. Këto rrugë janë të planifikuara edhe Planin rregullues.
 - Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka të ndërtuara ndërtesa afariste dhe shtëpi banimi.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës afariste & shumë banesore - Ndërtesa “1” sipas

gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore "H-6-5" të Bllokut urban "H-6" të tërsisë hapsionre "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës shumë banesore & afariste, raporti i saj me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara, 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 caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqe e trajtuar në kuadër të pjesës së bllokut urban "F-6", për realizimin e ndërtesës afaristo-banesore është:

nr. 765-6,.....S=1000 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës kadastrale.....S=1000 m²

Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës afariste&banesore e trajtuar **brenda vijës rregulluese, është 869m².**

- Pjesa e parcelës kadastrale **jashtë vijues rregulluese, në infrastrukturë - rrugë** do të kalkulohen me koeficient të ndërtimit.

Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese-rrugë e planifikuar e propozuar për shpronësim është

S= 131 m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore "H-6-5" planifikohet ndërtesa afariste & banesore, Ndërtesa "I", me etazhitet B+P+5, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa Afariste & banesore, me etazhitet B+P+5

S=1,996.40m² /1,599.80 m², mbi tokë + 396.60 m², nën tokë/

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max. 40%, në nivel të dy etazheve(max h=9m), ndërsa ISHP për etazhet tjera është 30% dhe kjo sipërfaqe është:

S=869 x 0.4=347.60 m² / në nivel të dy etazheve me h=9m /;

S=869 x 0.3=260.70 m² / për etazhet tjera.

S= 333.50 m² për h=9m / sipas projekt propozimit /.

S= 245.00 m² për etazhet tjera / sipas projekt propozimit

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

S=869 x 0.6=521.40 m², për një nivel të bodrumit.

S=396.00 m² / sipas projekt propozimit

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe 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 nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion dhe kjo sipërfaqe është:

$S=869 \times 0.4=347.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;

$S=869 \times 0.3= 260.70 \text{ m}^2$ / lejuar nëse ndërtohet kulmi i gjelbërt.

$S= \sim 261.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, duke aplikuar realizimin e kulmit të gjelbërt.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perendim” është max. 1.6, dhe 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 sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

$S=869 \times 1.6 = 1,390.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=1,600.00 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe sipërfaqen ndërtimore të kompensuar

-Me shpronësim $131 \times 1.6=209.60 \text{ m}^2$

$1,390.40 \text{ m}^2 + 209.60 \text{ m}^2 = \underline{1,600.00 \text{ m}^2}$

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokoluar 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 brenda bllokut “H-6” i cili ndodhet në pjesën qendrore të planit, është mixe-kryesisht afariste. Sipërfaqet për destinime mixe janë të parashikuara për ndërtesa afariste dhe rezidenciale-afariste, por jo për ndërtesa të veçanta me përmbajtje vetëm rezidenciale. Ndërtesat duhet të kenë edhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo ,hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit). Sipas projekt propozimit përdhesa dhe kati i parë janë planifikuar për afarizëm ndërsa katet tjera banim.
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “H-6”, të tërësisë hapësinore “H” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perendim”, është max P+5 etazhe mbi tokë. Gjithashtu sipas projektit konceptual etazhiteti është B+P+5. Etazhiteti mund të rritet bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik.
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m. Me pëlqim të fqiut kjo distancë mund të zvogëlohet deri ne kufi të parcelës.
- Ngritja e nivelit të përdhesës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max. 1.20 m, ndërsa për lokale 0.30m. Gjithsesi duhet të sigurohet qasja në objekt për personat me aftësi të kufizuara.
- Qasja në ndërtesën afariste-banesore të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar 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;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
 - Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave.
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perendim”.
- Në fazën e aplikimit për leje ndërtimore parcela kadastrale duhet të lirohet nga hipoteka ose në dokumentacion të bashkangjitet pëlqimi nga banka.

V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 765-6 Z.K Çagllavicë me sipërfaqe S=131 m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar–rrugë, për realizimin e ndërtimit të ndërtesës afariste & banesore të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore”H-6-5” të ndërtesës afariste & banesore, në kuadër të bllokut urban “H-6”, të tërësisë hapësinore “H”, është me sipërfaqe prej S=869 m², 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 $S=131/869 \times 100=15.07\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=131 \times 1.6=209.60$ m², dhe e njëjta sipërfaqe ndërtimore është paraparë të realizohet në fazën e ndërtimit të ndërtesës në fjalë.

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

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 765-6, ZK Çagllavicë, 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.

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

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kycja 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 kycje në rjetet 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 kyçje nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, "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 rrënimi 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 dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, 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 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;

X. 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.

XI.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- ndërtesa shumë banesore & 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 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 parcelës-ave dhe investitorit).

XIII.Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale nr.765-6 Z.K Çagllavicë në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, "arë e klasës 4" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S= 869 m². 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" 01Nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

Aplikuesi, Xhemajli Shala me kërkesën 05 nr.350/02-18707/22 dt. 27.01.2022 ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore "H-6-5" të Bllokut urban "H-6" të tërsisë hapsionre "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 nr.350/02-18707/22 dt. 27.01.2022 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, kërkuesi ka prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Certifikatën e parcelës kadastrale nr. 765/6 ZK. Çagllavicë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914075-00765/6 me pronar Xhemajli Shala;
- Informatën nga Plani Rregullues Prishtina Re – Zona Perëndim, me referencë nr.04-350/01-82946/21 dt.12.06.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Kopjet e letërnjoftimeve të Xhemajli Shala dhe Veprim Shala, ;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr.2246085 dt.27.01.2022,
- Autorizimi për përfaqësim LRP. Nr. 11045/2016 dt 21.12.2016 i Xhemajli Shala për Veprim Shalën;
- Autorizimi LRP. Nr. 18393/2021 REF.nr. 5097/2021 dt. 03.12.2021 për përfaqësim i Sahit Hotit pronar i parcelës 764-2 për Fadil Dubovën.
- Deklaratë, Nr. LRP 18573/2021, REF.nr.5153/2021 dt.07.12.2021 – Pëlqim për zbatimin e ndërtimeve në favor të parcelës fqinje.Fadil Dubova me autorizim të Sahit Hotit – pronar i parcelës 764-2 deklaroi se "Pajtohem që pronari i parcelës fqinje apo investitori eventual, lirshëm të mund të ndërtoj në afërsi deri në një meter afër pikes kufitare, në pronën e Sahit Hotit, të identifikuar si më lartë dhe në cilëndo distance tjetër e cila është e caktuar me norma detyruese".
- Deklaratë, LRP-Nr.Rend.43342016 e dt. 30.06.2016 e Zija Selmanit dhe Idriz Selmanit – pronarë të parcelës kadastrale 765/6 Z.K Çagllavicë si në vijim "Deklarohemi se nuk na pengon distanca e mureve dhe dritareve në objektin e ndërtuar në parcelën 765/6 e pronarit Xhemajli Shala.
- Deklaratë - Pëlqim për zbatimin e ndërtimeve në favor të parcelës fqinje Nr.LRP 10154/2022 Ref. nr.3359/2022 dt.23.08.2022 i Suad dhe Zija Selmanit pronar të parcelës 765-5 për fqinun e tyre Xhemajli Shala, se mund të ndërtoj në parcelën e tij me numër 765-6, ZK Çagllavicë në afërsi prej 1m nga parcela e tyre apo ndonjë distanc tjetër e caktuar me norma detyruese.
- Incizimin gjeodezik i parcelës me rrethinë dhe manuali për ndarjen e parcelës të punuar gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me numër të licencës 125 dt. 23.08.2018
- Projektin ideor të ndërtesës, me zgjidhje urbane për parcelën në fjalë, të hartuar nga "Archipoints Group" sh.p.k me seli në Prishtinë;

- Fotografi të lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit ideor me “zgjdhja urbane” të prezantuar, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale nr.765/6 ZK Çagllavicë me sipërfaqe të përgjithshme $S=1000 \text{ m}^2$, shtrihet në kuadër të parcelës ndërtimore “H-6-5” të Bllokut urban “H-6” të tërsisë hapsionre “H” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “mix”.

Kjo drejtori, bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 1.2 dhe 1.2.1 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, me datë 28.02.2022, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m, për të njoftuar publikun 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 14.03.2022, dhe meqë gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në procedurë të shqyrtimit të projektit ideor të prezantuar, është konstatuar se në zgjidhjen urbane nuk është përfshi parcela kadastrale 765-5 dhe 764-2 Z.K Çagllavicë, që janë pjesë e parcelës ndërtimore, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona perëndim” andaj janë ftuar në takim pronarët e atyre parcelave. Takimi është mbajtur me dt. 30.03.2022 ku ishin present Suad dhe Zija Selmani pronarë të parcelës 765-5, Fadil Dubava me autorizim të Sahit Hotit - pronar i parcelës 764-2, investitori-pronari i parcelës 765-6 Xhemajli Shala si dhe përfaqësues të Drejtorisë së Urbanizmit. Gjatë takimit Suad Selmani u deklarua se nuk janë të interesuar me u përfshi në zgjidhje urbane, për shkak të ndërtimit të ri që e posedojnë, si dhe janë pajtua me distancën e propozuar për ndërtim nga fqiu i tij. Fadil Dubova me autorizim për parcelën 764-2 u deklarua si në vijim “jemi për me i ruajt kufinjët kadastral sipas gjendjes ekzistuese pasi që parcela 764-2 aktualisht është rrugë, për qasje në parcelat ku ka shtëpi të ndërtuara”. Fadil Dubova poashtu me deklaratën e vërtetuar të notei, Nr. LRP 18573/2021, REF.nr.5153/2021 dt.07.12.2021, me autorizim të Sahit Hotit – pronar i parcelës 764-2 deklaroi se “Pajtohem që pronari i parcelës fqinje apo investitori eventual, lirshëm të mund të ndërtoj në afërsi deri në një meter afër pikes kufitare, në pronën e Sahit Hotit, të identifikuar si më lartë dhe në cilëndo distance tjetër e cila është e caktuar me norma detyruese”. Andaj si konkluzion i këtij takimi ishte që të vazhdohet me trajtimin e lëndës 05 nr.350/02-18707/22 dt. 27.01.2022 për caktimin e kushteve ndërtimore. Pamvarësisht pëlqimit të lartë cekur, ky organ ka kërkuar nga ana e investitorit dhe projektuesit që distanca e objektit të planifikuar prej kufirit të parcelave, ku janë të ndërtuara shtëpitë të jetë min 7m’. Kjo është arritur duke pasë parasysh gjësinë e rrugës që është 5m’ si dhe planifikimin e ndërtimit në distancë prej 2m’, prej kufirit të rrugës përkatësisht parcelës 764-2 Z.K Çagllavicë.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit, zyrtari – eksperti për komunikacion, ka dhënë mendimin profesional, për kycje në kompleks si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Xhemajli Shala, në lagjen “Prishtina e re, zona perëndim”, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-18707/22 dt.27.01.2022, kycja për automjete në rrugën e planifikuar sipas planit rregullues Prishtina e re zona perëndim, për ndërtesën afariste banesore me etazhitet B+P+5, mund të pranohet si e till, marr parasysh edhe hapësirën e kësaj zgjidhje në raport me rrugët e planifikuara. Hyrje – dalja për automjete nga garazhat e bodrumeve është e paraparë të funksionoj me semafora, si funksion alternativ, jashtë vijës rregullative sipas prezantimit në situacion. 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 Banimet në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", 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 sipas këtij Vendimi.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e parcelës me ndërtesë, Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugën e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale.

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 të përcillet organit epror – MMPHI.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 nr.350/02-18707/22 dt. 27.01.2022.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-18707/22 DT. 24.08.2022**

Zyrtari,

Mejrushe Sejdullahu

u.d Udhëheqëse e Sektorit,

Nazife Krasniqi

Drejtori,

Arbër Sadiki



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 765-6

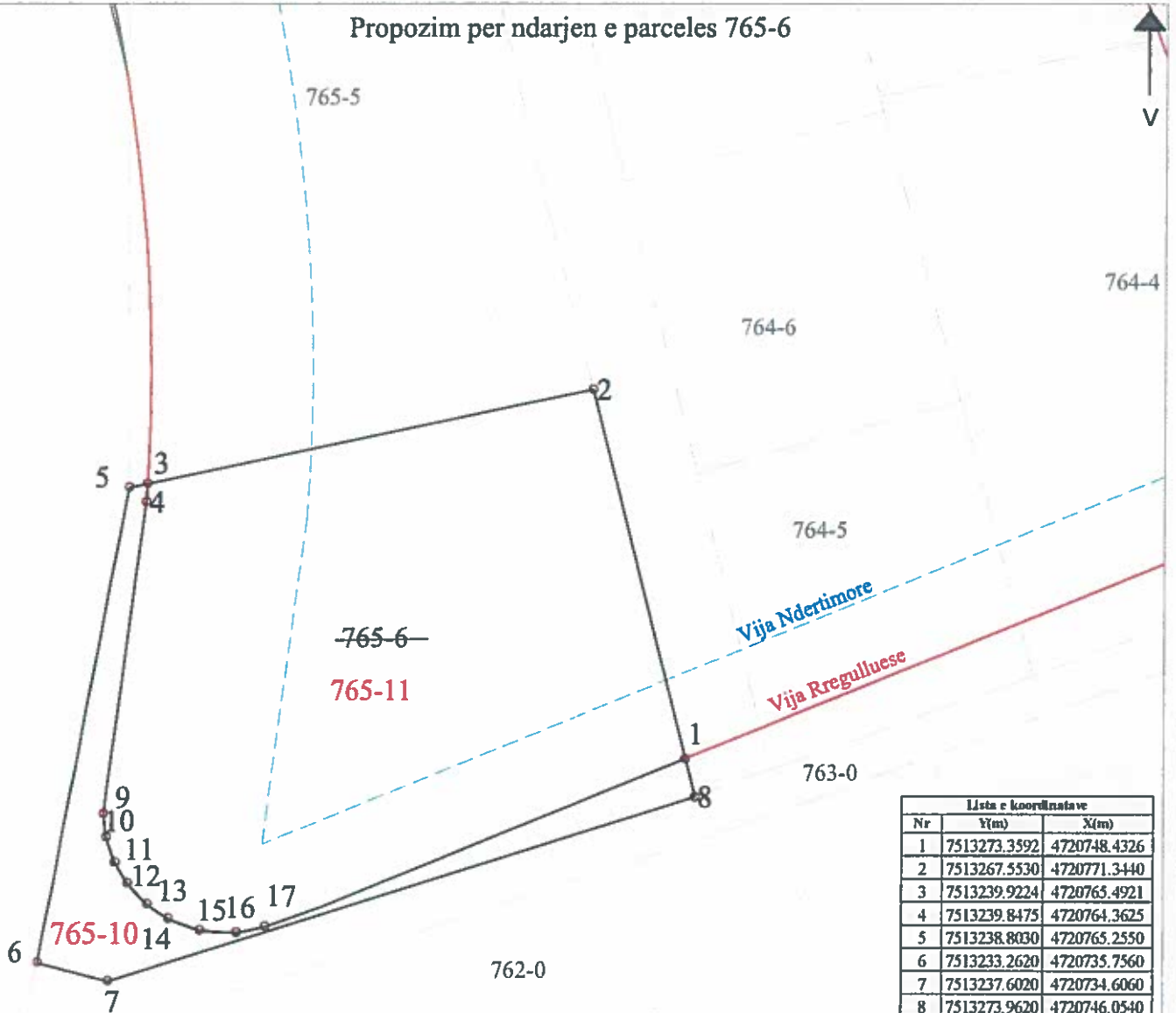
Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 51/2022

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 400

Propozim per ndarjen e parceles 765-6



Lista e koordinetave		
Nr	Y(m)	X(m)
1	7513273.3592	4720748.4326
2	7513267.5530	4720771.3440
3	7513239.9224	4720765.4921
4	7513239.8475	4720764.3625
5	7513238.8030	4720765.2550
6	7513233.2620	4720735.7560
7	7513237.6020	4720734.6060
8	7513273.9620	4720746.0540
9	7513237.2896	4720744.9953
10	7513237.4699	4720743.5333
11	7513238.0102	4720741.9551
12	7513238.7888	4720740.6557
13	7513240.0040	4720739.3683
14	7513241.3305	4720738.4763
15	7513243.2781	4720737.7662
16	7513245.5709	4720737.6264
17	7513247.3214	4720737.9977

Parcelat te cilat do te parcelizohen-Ndarja sipas vijes rregullative					
Gjendja e Vjeter e parcelave			Gjendja e Re e parcelave		
Nr.R.	Nr.Parcele	Siperfaqja totale	Nr. Parcele	Siperfaqja e parcelave	
			765-10	131	
I	765-6	1000	765-11	869	
		1000		1000	
	Gjithsej (m2)	1000			

Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanisë)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.04.2022

Regjistri i Fletparaqitjes:



Aprovoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligj)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



DESTINIMI		SIPËRFAQET BRUTO TË OBJEKTIT		TOTAL
GARAZHI IM	LOKALE	Nr.	ETAZHITETI	Mbi Tokë ndër Tokë
		B	BODRUMI	396.60
		P	PËRDHESA	332.60
		1	KATI 1	333.50
		2	KATI 2	245.00
		3	KATI 3	245.00
		4	KATI 4	245.00
		5	KATI 5	198.70
		Sip. sipas Projektit		1,599.80
		Sip. sipas Projektit		1,996.40
		MBI TOKË:		1,599.80
		NËN TOKË:		396.60
		TOTAL:		1,996.40
		PARKING		24 Copsë
		GJELBRIMI		261 m ²

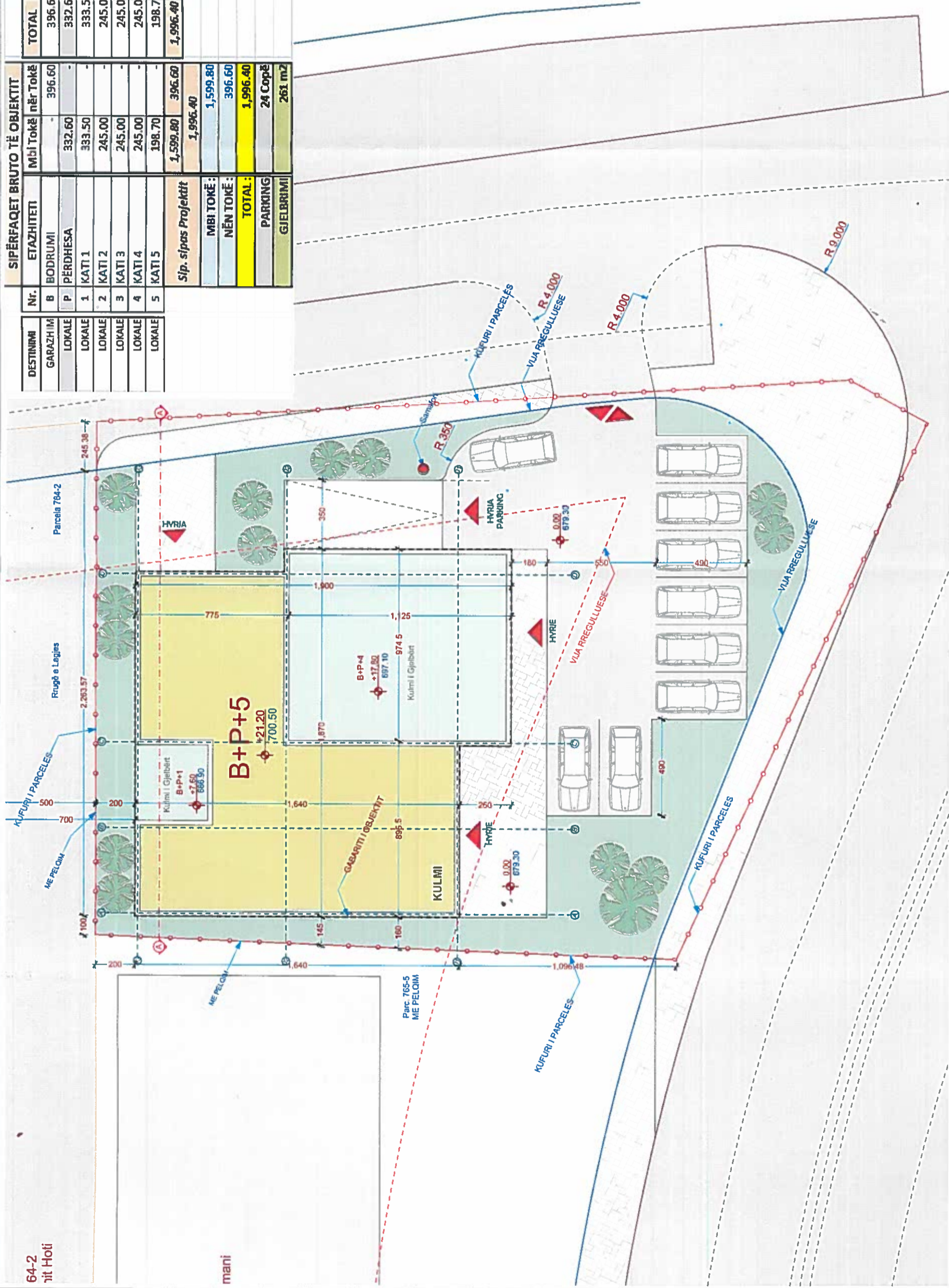


TABELA E KALKULIMIT TË SIPËRFAQEVE SIPAS KOFICIENTËVE TË LEJUAR

Parcela	Pronaret	Sip. Parcelës sipas K.Planit (m ²)	Sip. Parcelës Jashtë V.Rreg (m ²)	Sip. Parcelës Brendë V.Rreg. (m ²)	Përqindja e Sip. Parcelës Brendë V.Rreg. (%)	Përqindja e Sip. Parcelës Brendë V.Rreg. (%)	Ind. i Sip. Ndërtuese ISHP=0.4 (%)	Ind. i Sip. Ndërtuese ISPN=1.8 (%)	Sip. e Lejuar për Shpirtë ISHP=0.4 (m ²)	Sip. e Lejuar brenda V.Rreg. (m ²)	Sip. e Lejuar jashtë V.Rreg. (m ²)	Sip. TOTALE Lejuar sipas ISPN (m ²)	Sip. e Lejuar për Bodrum ISNT=0.6 (m ²)	Sip. për Gjëlbrim ISGJ=0.3 (m ²)
765-6	SHALA-XH	1,000	131	869	87%	1.6	1.6	347.60	1,390.4	209.6	1,600.0	521.40	260.70	



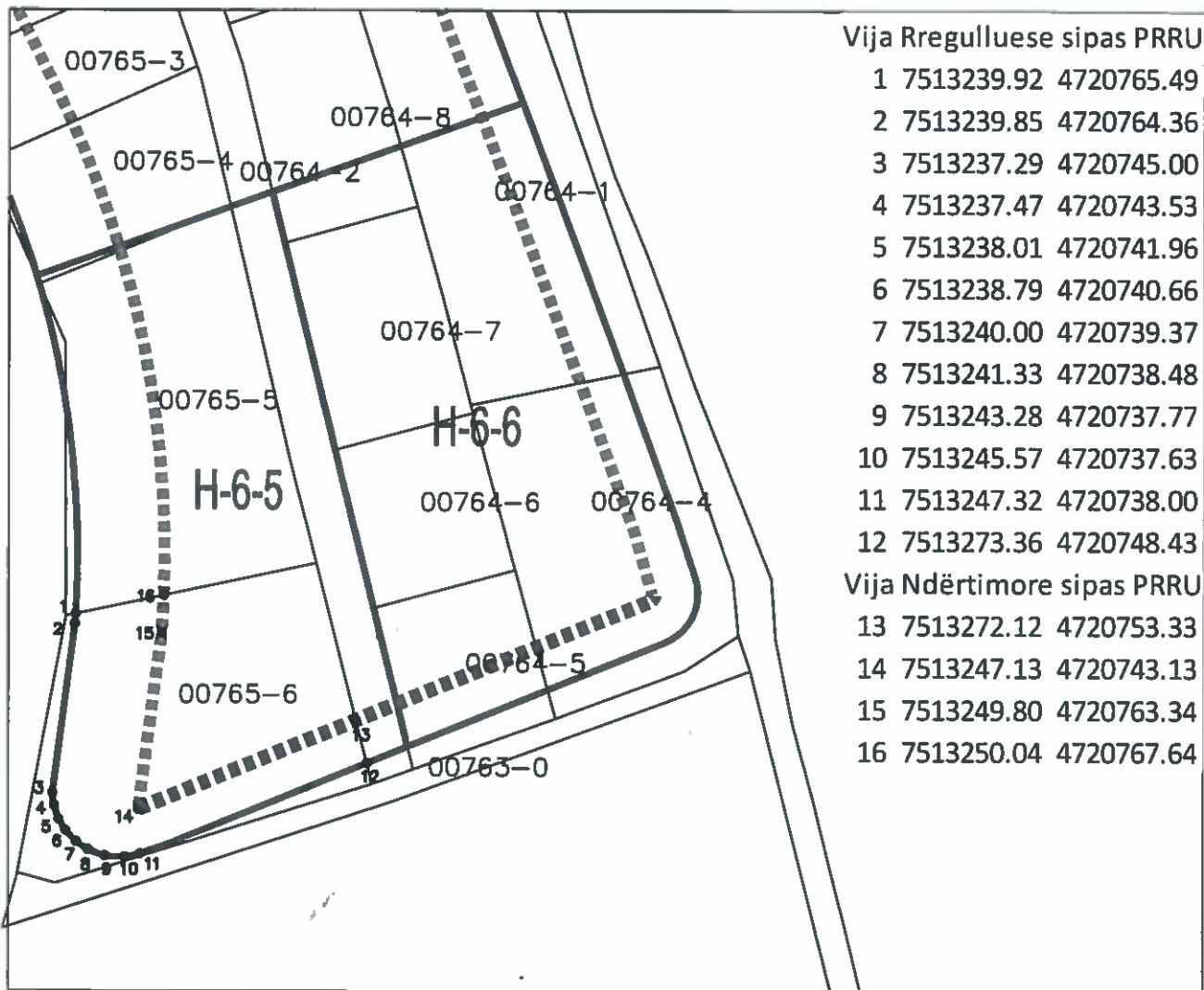
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Vija Rregulluese sipas PRRU

1	7513239.92	4720765.49
2	7513239.85	4720764.36
3	7513237.29	4720745.00
4	7513237.47	4720743.53
5	7513238.01	4720741.96
6	7513238.79	4720740.66
7	7513240.00	4720739.37
8	7513241.33	4720738.48
9	7513243.28	4720737.77
10	7513245.57	4720737.63
11	7513247.32	4720738.00
12	7513273.36	4720748.43

Vija Ndërtimore sipas PRRU

13	7513272.12	4720753.33
14	7513247.13	4720743.13
15	7513249.80	4720763.34
16	7513250.04	4720767.64

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 20.04.2022

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale