

01-1689



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

PRISHTINA



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, dhe 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, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02-208783/23 dt.19.10.2023, të aplikuesve: Pronarëve, Dren, Belkiza, Rashid, Nazmije, Valdet, Remzije, Gani dhe Albert Sejdiu, Agim Zymberi, Nazif Gajtani, Antigona Zeqiri, Eliza Dibrani, Burim dhe Eshref Sejdiu, dhe Valbona Bajrami, nga Prishtina, dhe Investitorit "Real Invest"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810002155, dhe me përfaqësues Florent Blakaj nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "b-07", të Nëntërësisë "B-2", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 19.07.2024, merr këtë:

V E N D I M CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve: Pronarëve, Dren, Belkiza, Rashid, Nazmije, Valdet, Remzije, Gani dhe Albert Sejdiu, Agim Zymberi, Nazif Gajtani, Antigona Zeqiri, Eliza Dibrani, Burim dhe Eshref Sejdiu, dhe Valbona Bajrami, nga Prishtina, dhe Investitorit "Real Invest"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810002155, dhe me përfaqësues Florent Blakaj nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-208783/23 dt.19.10.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "b-07", të Nëntërësisë "B-2", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr. 6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18 & 6956-3 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.6951-2 ZK Prishtinë, me pronar / posedues KK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane".

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

-Planit Rregullues "Muhaxhirët" të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 1299 të dt. 29.06.2013, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në kuadër të Bllokut urban "b_07", të Nëntërësisë "B-2", të Tërësisë hapësinore "B", me destinim "zonë mikse";

- Planin Zhvillimor Urban i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim "Ndërtim i lartë i përzier";

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët"- PZHU", në Prishtinë, me referencë 04-350/01-204064/23 dt.10.10.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës, me datë 18.10.2023;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/ parcelave kadastrale nr. 6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18, 956-3 & 6956-2 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqet, zona kadastrale, pronari, dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.6951-6; S=330m²; Agim Zymberi; "Arë e klasës 1";
- nr.6951-18; S=183m²; Rashid dhe Nazmije Sejdiu; "Arë e klasës 1";
- nr.6951-19; S=151m²; Dren dhe Belkiza Sejdiu; "Arë e klasës 1";
- nr.6956-3; S=390m²; Nazif Gajtani; "Arë e klasës 1";
- nr.6956-15; S=197m²; Rashid Sejdiu; "Arë e klasës 1";
- nr.6956-16; S=266m²; Antigona Zeqiri, Gani, Eshrefe & Burim Sejdiu, Valbona Bajrami; "Arë e klasës 1";
- nr.6956-17; S=243m²; Valdet, Remzije dhe Albert Sejdiu, Eliza Dibrani; "Arë e klasës 1";
- nr.6956-18; S=39m²; Antigona Zeqiri, Valdet, Remzije dhe Albert Sejdiu, Eliza Dibrani, Gani, Eshrefe dhe Burim Sejdiu, Valbona Bajrami; "Arë e klasës 1";

Totali: S=1,799m²;

- nr.6951-2; S=65m²; Komuna e Prishtinës; "Livadh i klasës 1";

Totali: S=1,799 + 65=1,864m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë të asfaltuara, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, ka ndërtime ekzistuese – ndërtesa /shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale me nr.6951-18, shtrihet një shtëpi individuale me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale me nr.6951-19 shtrihet një shtëpi individuale me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale me nr.6956-15 shtrihet një shtëpi me P+1, në parcelën kadastrale me nr.6956-16 shtrihet një ndërtesë me P+1+Nk dhe një tjetër P+0, në parcelën kadastrale me nr.6956-17 shtrihet një ndërtesë me P+1 dhe një me P+0, në parcelën kadastrale me nr.6931-0 shtrihen dy ndërtesa me P+1, në parcelën kadastrale me nr.6951-6 shtrihet një ndërtesë me P+0, në parcelën kadastrale me nr.6956-3 shume pak përfshin ndërtesën me P+0;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi, sipas prezantimit të kuotave relative: pjesa veri perendimore me nivel +700.64, pjesa jug-lindore me nivel +706.92, pjesa jug-perëndimore me nivel +702.38 dhe pjesa jug-lindore +707.21m';
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen përgjatë rrugës rr. "Rrustem Statovci", njëkohësisht lidhet me rrugën e planifikuar me zgjerim sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale gjithashtu edhe në kuadër të Tërësisë hapësinore "B", të Nën tërësisë hapësinore "B_02", të Bllokut urban "b-07", përfshihen dhe janë të realizuara, shtëpi individuale banimore, po ashtu edhe në ndërtim e sipër ndërtesa shumë banesore dhe afariste;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e Kompleksit të ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të pjesës së Bllokut urban "b_07", të Nën tërësisë "B-2", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në kuadër të parcelës ndërtimore, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato do të jenë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të Bllokut urban "b-07", që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.6951-6; S=269m²;
 - nr.6951-18; S=183m²;
 - nr.6951-19; S=151m²;
 - nr.6956-3; S=260m²;
 - nr.6956-15; S=197m²;
 - nr.6956-16; S=266m²;
 - nr.6956-17; S=243m²;
 - nr.6956-18; S=39m²;
 - nr.6951-2; S=65m²; / pronë komunale/

Totali: S=1,608+65=1,673m²;

- Parcela kadastrale me sipërfaqe të trajtuara, për realizimin e shumë banesore & afariste, që shtrihen në hapësira publike të planifikuara, konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.6951-6; S=61m²;
 - nr.6951-18; S=0.00m²;
 - nr.6951-19; S=0.00m²;
 - nr.6956-3; S=130m²;
 - nr.6956-15; S=0.00m²;
 - nr.6956-16; S=0.00m²;
 - nr.6956-17; S=0.00m²;
 - nr.6956-18; S=0.00m²;
 - nr.6951-2; S=0.00m²; / pronë komunale/

Totali: S=191m²; / nga të cilat 65m², këmbehen dhe mbesin S=126m² /

- Sipas pjesës grafike-manualit të ndarjes, nga sipërfaqja e përgjithshme S=191m², e përfshirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik-rrugë, pjesa e parcelës kadastrale nr. 6951-6, me S=61m², dhe parcelës nr. 6956-3, me S=4m², janë propozuar të këmbehen me pjesën e parcelës kadastrale nr. 6951-2 ZK Prishtinë, e cila është në pronësi të Komunës së Prishtinës;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të pjesës së Bllokut urban "b_07", planifikohet ndërtimi i kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit konceptual):

Ndërtesa shumë banesore & afariste

Ndërtesa- 9,596.54m² / 7,196m², mbi tokë + 2,400.54m², nën tokë /
Etazhitet: 2B+S+P+13;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Ndërtim i lartë mix.", gjegjësisht afarizëm & banim shumë banesor, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdhësës ose suterrenit, lejohet max.40%, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,608 \times 0.4=643.20m^2$ / lejuar për pronën private /,
 $S=65 \times 0.4=26m^2$ / lejuar për pronën komunale/
 $S=499.06m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / 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, ndërsa sipas planit rregullues është max.70 %, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,608 \times 0.6=964.80m^2$; / lejuar sipas vendimit /,
 $S=65 \times 0.6=39m^2$ / lejuar për pronën komunale sipas vendimit /,
 $S=1,608 \times 0.7=1,125.60m^2$; / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=65 \times 0.7=45.50m^2$ / lejuar për pronën komunale sipas planit rregullues /,
 $S=1,055.05m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,608 \times 0.4=643.20m^2$; / sipas vendimit /
 $S=65 \times 0.4=26m^2$ / lejuar për pronën komunale sipas vendimit /
 $S=511+233=744m^2$ /sipas projekt propozimit 30.5% në parter dhe 10%, kulm i gjelbër /;
- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore miratohet, 4.0 përcaktuar me Plani Rregullues "Muhaxhirët". Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=1,608 \times 4.0=6,432 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Plani Rregullues "Muhaxhirët", për pronën private /,
 $S=65 \times 4.0=260\text{m}^2$ / lejuar sipas Plani Rregullues "Muhaxhirët", për pronën komunale /,
 $S=7,196\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimi /.

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja $S=126\text{m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=126 / (1,608+65) \times 100=7.53 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, si në vijim: $S=126 \times 4.0=504\text{m}^2$. Andaj, sipas vendimit të lartcekur mund të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore e tëra, dhe në këtë rast kompensimi totali i lejuar për ndërtim do të jetë: $S=6,432 + 260 + 504=7,196\text{m}^2$.
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban "b_07", Nën tërësia "B-2", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" është i pa limituar;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d2" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 50 m' dhe sipërfaqe të lirë $0.3 \times H$ – lartësi të objektit ose së paku 7m', nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20 m. Distanca prej 7.0 m vlenë në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, të jetë për afarizëm max.30cm, kurse për pjesën e banimit max.1.20m';
- Në kuadër të ndërtesës të parashihen edhe vend parkimet brenda ndërtesës, shtigjet;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një ven dparkim;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i ndërtesës të jetë me materiale bashkëkohore dhe 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 "Muhaxhirët".

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr.6951-6, 6956-3 & 6951-2 ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në kriteret e planit rregullues dhe sipas Manualit të ndarjes, punuar nga kompania e licencuar "AR Consulting"sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.72.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas manualit të ndarjes. 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. Procedura e ndarjes do të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronareve, 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 Manuali i ndarjes punuar nga kompania e licencuar "AR CONSULTING" Sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.72., të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale, nr.6951-2 ZK Prishtinë me sipërfaqe $S=65\text{m}^2$, në pronësi/posedim të PSH KK Prishtinë, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 6951-6 ZK Prishtinë, me pronar Agim Zymberi, me sipërfaqe prej $S=61\text{m}^2$ & nr.6956-3 ZK Prishtinë, me pronar/posedues Nazif Gajtani, me sipërfaqe prej $S=4\text{m}^2$, në total me sipërfaqe $S=65\text{m}^2$, të përfshira në hapësirë publike /rrugë të planifikuara, është propozuar nga aplikuesit / pronarët dhe investitori, të bëhet bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Kjo drejtori jep Pëlqim për këmbimin e sipërfaqeve të këtyre parcelave të lartcekura, sipas Plani i situacionit- "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie & Manuali i këmbimit, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Procedura e këmbimit do të realizohet pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf si dhe vlerësimin e organit kompetent dhe i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

VII. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18, 6956-3 & 6951-2ZK Prishtinë dhe formimi i parcelës ndërtimore të realizohet, bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin KOSOVAREF 01, dhe në Manualin të bashkimit të parcelave, punuar nga kompania e licencuar “AR CONSULTING” Sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.72.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie. Procedura e bashkimit 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 bashkimit 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, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr. 6956-3 ZK Prishtinë, me $S=126m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar/rrugë, do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “b_07”, të nën tërësisë “B-2, të tërësisë “B”, është me sipërfaqe prej $S=1,608+65=1,673 m^2$, andaj bazuar në Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private e përfshirë në hapësirë me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje(%) është $S= S=126 / (1,608+65) \times 100=7.53 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=126 \times 4.0=504 m^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në Vendim i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022,. 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 parcelave dhe të Komunës së Prishtinës, konkretisht të Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

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

IX. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

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.a. dhe PTK.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor i kompleksit të përcaktuar, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, Udhëzimit Administrativ 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 të II-të, të ndërtimeve; Udhëzimit Administrativ MMPH-së 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi; Udhëzimit Administrativ MMPH-së 33/2007 për kushtet teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë 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, duke përfshirë edhe detalin e realizimit të kulmit të gjelbërt;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilian urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e 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 01nr.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 të terrenit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes të instalimeve të makinerisë për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar 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);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse pjesa e parcelës kadastrale 6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18, 6956-3 & 6951-2 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë tokë bujqësore "Arë e klasës 1" & "Livadh i klasit të parë", 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 $S=1,608 + 65=1,673m^2$. 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.

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017, dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullorës mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, 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 rrënimimi 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 rrënimimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit: Pronarët, Dren, Belkiza, Rashid, Nazmije, Valdet, Remzije, Gani dhe Albert Sejdiu, Agim Zymberi, Nazif Gajtani, Antigona Zeqiri, Eliza Dibrani, Burim dhe Eshref Sejdija, Valbona Bajrami, nga Prishtina dhe Investitori "Real Invest"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810002155, dhe me përfaqësues Florent Blakaj nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-208783/23 dt.19.10.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste - Ndërtesa me 2B+S+P+13, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02-208783/23 dt.19.10.2023, dhe shkresave "Njoftim" 05nr.07/01-34413/24 dt.07.03.2024 dhe "Akt përcjellës" 05nr.035/02-73093/24 dt.06.06.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësisve kadastrale për parcelat kadastrale: nr. 6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18 dhe 6956-3, ZK Prishtinë;*
- *Manualin e situacionit të terrenit të parcelave kadastrale: nr. 6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18, 6956-3, ZK Prishtinë, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike "AR CONSULTING"*
- *Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, investitorëve, dhe gjeodetit të licencuar;*
- *Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët"- PZHU", në Prishtinë, me referencë me referencë 04-350/01-204064/23 dt.10.10.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekt propozimin ideor – zgjidhjen urbane, hartuar nga studio projektuese "Maden Group LLC" nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 811268300, përfaqësuar nga Ideal Vejsa;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të znj. Belkiza Sejdiu z. Dren Sejdiu, dhe "Real Invest"sh.p.k., përfaqësuar nga z.Florent Blakaj, pronar, e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me LRP-nr.7951/2023, Ref.nr.3739/2023, dt.12.09.2023;*
- *Akt noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të z. Nazif Gajtani dhe "Real Invest"sh.p.k., përfaqësuar nga z.Florent Blakaj, pronar, e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me LRP-nr.7764/2023 dhe REF.nr.3673/2023, dt.07.09.2023;*
- *Akt noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të znj. Nazmije Sejdiu dhe z. Rashid Sejdiu, dhe "Real Invest"sh.p., përfaqësuar nga z.Florent Blakaj, pronar, e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me LRP-nr.3814/2023, Ref.nr.1838/2023, dt.12.05.2023;*
- *Akt noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të z.Agim Zymberi, dhe "Real Invest"sh.p.k., përfaqësuar nga z.Florent Blakaj, pronar, e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me LRP-nr.4543/2023 Ref.nr.2225/2023, dt.07.06.2023;*

- Akt noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të z. Valdet Sejdiu, znj. Eliza Dibrani, znj. Remzije Sejdiu, z. Albert Sejdiu, znj. Antigona Zeqiri, z. Gani Sejdiu, znj. Valbona Sejdiu Bajrami, z. Burim Sejdiu, znj. Eshrefe Sejdiu dhe "Real Invest SHPK", përfaqësuar nga z. Florent Blakaj, pronar, e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me LRP-nr.3601/2023 dhe REF.nr.1727/2023, dt.05.05.2023;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit "Real Invest" SHPK, me numër unik identifikues 810002155, përfaqësues Florent Blakaj;
- Manualin e dispozitës urbane me vijën rregulluese të punuar nga gjeodeti i licencuar;
- Fotot e lokacionit.
- Afishja "Njoftim publik" e datës 02.11.2023 gjerë më 17.11.2023.
- Shkresa "Kërkesë & Akt përcjellës" 05nr.350/02- 208783/23 dt.07.02.2024, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Shkresa "Njoftim" 05nr.070/01 – 34413/24 dt.07.03.2024, dërguar nga QRTK-ja, Prishtinë;
- Shkresa "Akt / përcjellës" 05nr.035/02 – 73093/24 dt.06.06.2024, dërguar nga QRTK-ja, Prishtinë;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Vendim, Nr. 07/2024, datë, 31.05.2024, lëshuar nga Komisioni për Shqyrtimin e Ankesave kundër vendimeve të IKMM-së dhe të QRTK-së, protokolluar me numër 2968/2024, dt.31.05.2024;
- Fotokopja e shkresës përmes postës elektronike të 12.07.2024, dërguar nga Zyra Ligjore pran Kabinetit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02-208783/23 dt.19.10.2023, dhe shkresave "Njoftim" 05nr.07/01–34413/24 dt.07.03.2024 dhe "Akt përcjellës" 05nr.035/02-73093/24 dt.06.06.2024, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Aplikuesit: Pronarët, Dren, Belkiza, Rashid, Nazmije, Valdet, Remzije, Gani dhe Albert Sejdiu, Agim Zymberi, Nazif Gajtani, Antigona Zeqiri, Eliza Dibrani, Burim dhe Eshref Sejdiu, Valbona Bajrami, nga Prishtina dhe Investitori "Real Invest"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810002155, dhe me përfaqësues Florent Blakaj nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-208783/23 dt.19.10.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste - **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në parcelat kadastrale nr.6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18 dhe 6956-3, ZK Prishtinë, konkretisht në kuadër të Bllokut urban b-07, të Nën tërësisë "B-2", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, në zonë të planifikuar me destinim "Zonë mikse", si dhe në kuadër PZHU-së në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë kjo zonë ka destinim "Ndërtim i lartë i përzier", destinim ky edhe i synuar nga kërkuesit / pronarët e parcelave kadastrale, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane".

Kjo drejtori, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 02.11.2023, e cila ka qëndruar gjer me datë 17.11.2023, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas analizës së projektit konceptual me Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", dhe krahasimit të tij në raport me kriteret e pjesës grafike të planit rregullues, konkretisht parcelën ndërtimore të Bllokut urban b-07, të Nën tërësisë "B-2", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, është konstatuar se brenda parcelës ndërtimore të trajtuar me këto kushte ndërtimore përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.6951-2 ZK Prishtinë, në pronësi/posedim të PSH KK Prishtinë, dhe me sipërfaqe prej S=65m², andaj është kërkuar nga aplikuesit / pronarët dhe investitori

që e njëjta të trajtohet brenda bllokut, përmes këmbimit, sipas përshkrimit në paragrafin VI. të këtij vendimi, e cila procedurë do të zhvillohet pas caktimit të kushteve ndërtimore.

Gjithashtu, është konstatuar se pjesë të parcelave kadastrale nr.6951-6 dhe nr.6956-3 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=61+130=191m^2$, shtrihen në jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "b_07", në hapësirë publike-rrugë të planifikuar, nga e cila sipërfaqja $S=65 m^2$, do të trajtohet përmes këmbimit, ndërsa sipërfaqja $S=126 m^2$, bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të trajtohet e tëra, përkatësisht mund të kompensohet me koeficient të ndërtimit, sipas përshkrimit në paragrafin VIII. të këtij vendimi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet :

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Real Invest" shpk., Rashid, Nazmije, Dren, Belkiza, Valdet, Remzije Sejdiu, Nazif Gajtani, Burim Sejdiu, Agim Zymberi, ne lagjen Muhaxhirët, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-208783/23 dt.19.10.2023, kyçjet për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+S+P+13, në rrugët e planidikuara sipas planit rregullues të lagjes "Muhaxhirët", sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, terrenin me pjerrësi dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e 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 profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 29.11.2023, përmes procesverbalit, kanë rekomanduar që të shikohet përputhshmëria e propozimit në raport me afërsinë ndaj monumentit "Varrezat e dëshmorëve", dhe disa vërejtje tjera;

Zyrtari përgjegjës i lëndës pas pranimit të procesverbalit dhe shqyrtimit të rekomandimit të komisionit këshillëdhënës, përmes shkresës "Kërkesës dhe Akt përcjellës" 05nr.350/02- 208783/23 dt.07.02.2024, ka informuar dhe kërkuar nga Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturor në Prishtinë, që bazuar në Ligjin për Trashëgimi Kulturor, nr.02/L-88 dt.09.10.2006, të na informojnë me kushtet dhe kriteret e ndërtimit dhe të japin pëlqim, për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban b-07, Tërësisë hapësinore "B-2", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr.6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18 & 6956-3 ZK Prishtinë.

QRTK-ja, pas pranimit të shkresës së lartcekur, përmes postës elektronike të datës 28.03.2024, ka dërguar në Drejtorinë e Urbanizmit Vendim Nr.45/2024 dt.25.03.2024, me të cilin ka refuzuar kërkesën e Subjektit juridik & Investitori "Real Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810002155 dhe me përfaqësues Florent Blakaj nga Prishtina, për dhënien e pëlqimit të kërkuar.

Subjekti juridik i lartcekur, pas pranimit të vendimit për refuzim, duke shfrytëzuar të drejtën ligjore për ankesë, përmes ankesës së protokolluar me nr.1840/2024 të datës 04.04.2024, i është drejtuar Komisionit për Shqyrtimin e Ankesave kundër vendimeve të IKMM-së dhe QRTK-së. Ky komision pas shqyrtimit të kësaj ankesë, me Vendim nr.07/2024 dt.31.05.2024, ka aprovuar si të bazuar ankesën e Subjektit juridik & Investitori "Real Invest" sh.p.k. nga Prishtina, dhe ka shfuqizuar vendimin e IKMM-së, me nr.45/2024 dt.25.03.2024, dhe me numër protokollit 193 dt.25.03.2024.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të këtyre shkresave dhe situatës së krijuar, dhe duke mos pas njohuri të bollshme nga aspekti juridik dhe ligjor, përmes postës elektronike të datës 10.06.2024, i është drejtuar Zyrës Ligjore pranë Kabinetit të Kryetarit, për të kërkuar opinion dhe interpretim se si

të veprohet në këtë situatë. Kjo e fundit, pas pranimit të shkresë së lartcekur, gjithashtu përmes postës elektronike, të datës 12.07.2024, ka kthyer përgjigje duke sqaruar se si të veprohet, konkretisht të veprohet tutje me procedurën e shqyrtimit dhe vendosjes për kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore;

Pas konstatimeve të lartshënuara, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, kjo drejtori ka konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se "zgjdhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj vendosi që kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-208783/23 dt.19.10.2023, të aplikuesve: Pronarëve, Dren, Belkiza, Rashid, Nazmije, Valdet, Remzije, Gani dhe Albert Sejdiu, Agim Zymberi, Nazif Gajtani, Antigona Zeqiri, Eliza Dibrani, Burim dhe Eshref Sejdiu, Valbona Bajrami, nga Prishtina, dhe Investitorit "Real Invest"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810002155, dhe me përfaqësues Florent Blakaj nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "b-07", të Nën tërësisë "B-2", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr. 6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18 & 6956-3, ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.6951-2 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit – "zgjdhja urbane", ta miratojë me këtë vendim.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike e Kompleksit të ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "b-07", të Nëntërësisë "B-2", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr. 6951-18, 6951-19, 6951-6, 6956-15, 6956-16, 6956-17, 6956-18 & 6956-3, ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.6951-2 ZK Prishtinë, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KASOVAREF 01 dhe manuali i ndarjes dhe i bashkimit, i punuar nga kompania e licencuar gjeodezike "AR CONSULTING".

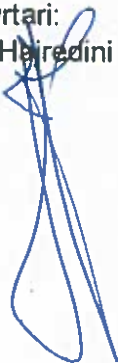
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendim. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti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

I dërgohet: I dërgohet: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndëve, 05nr.350/02-208783/23 dt.19.10.2023;

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 208783/23 DT.19.07.2024,**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



Udhëheqëse Sektori:
Nazife Krasniqi





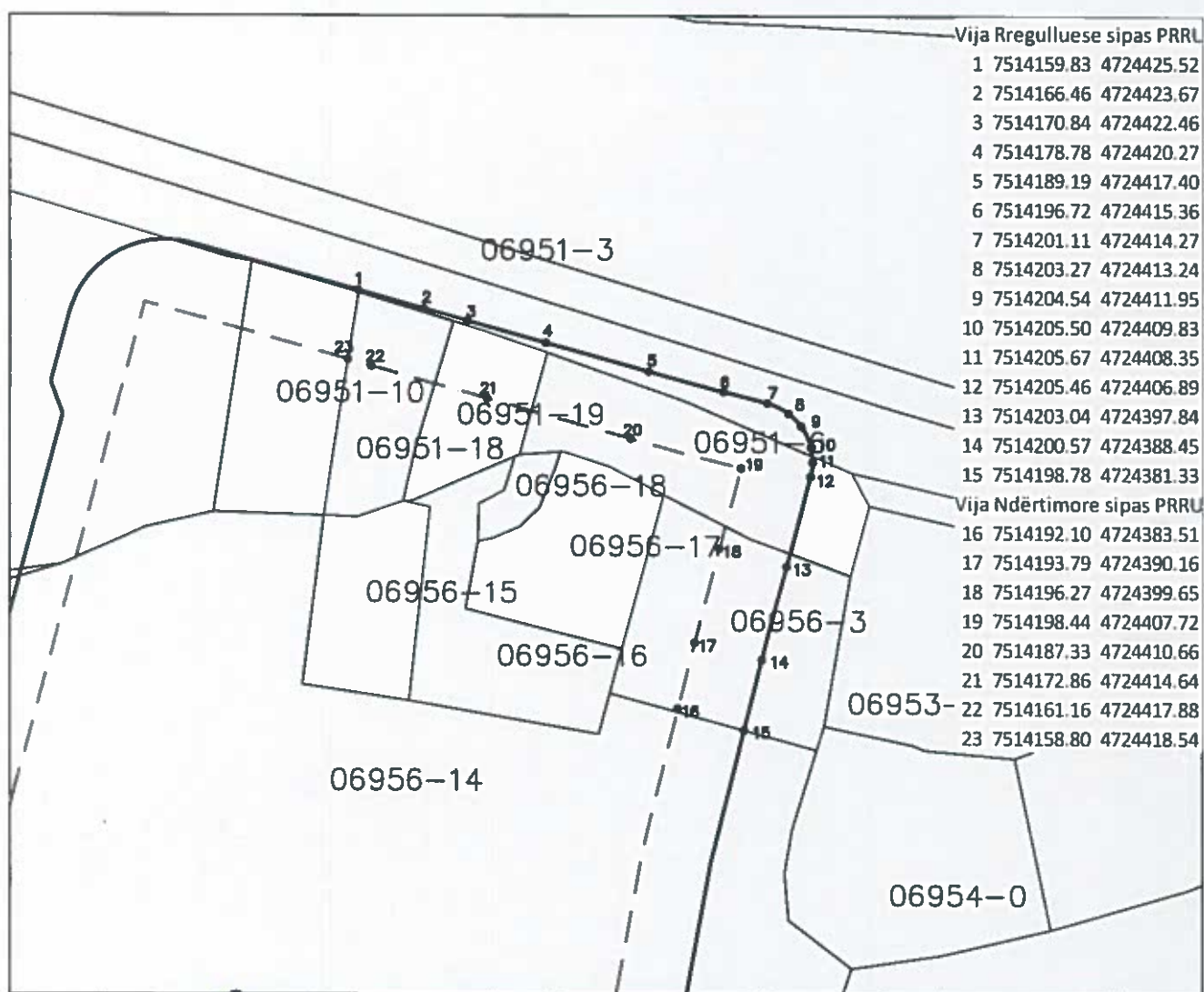
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi :

Prishtinë: 18.07.2024

Legjenda:

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



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES/ KATAstarska AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

6951-2,
6951-6,
6956-3

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :

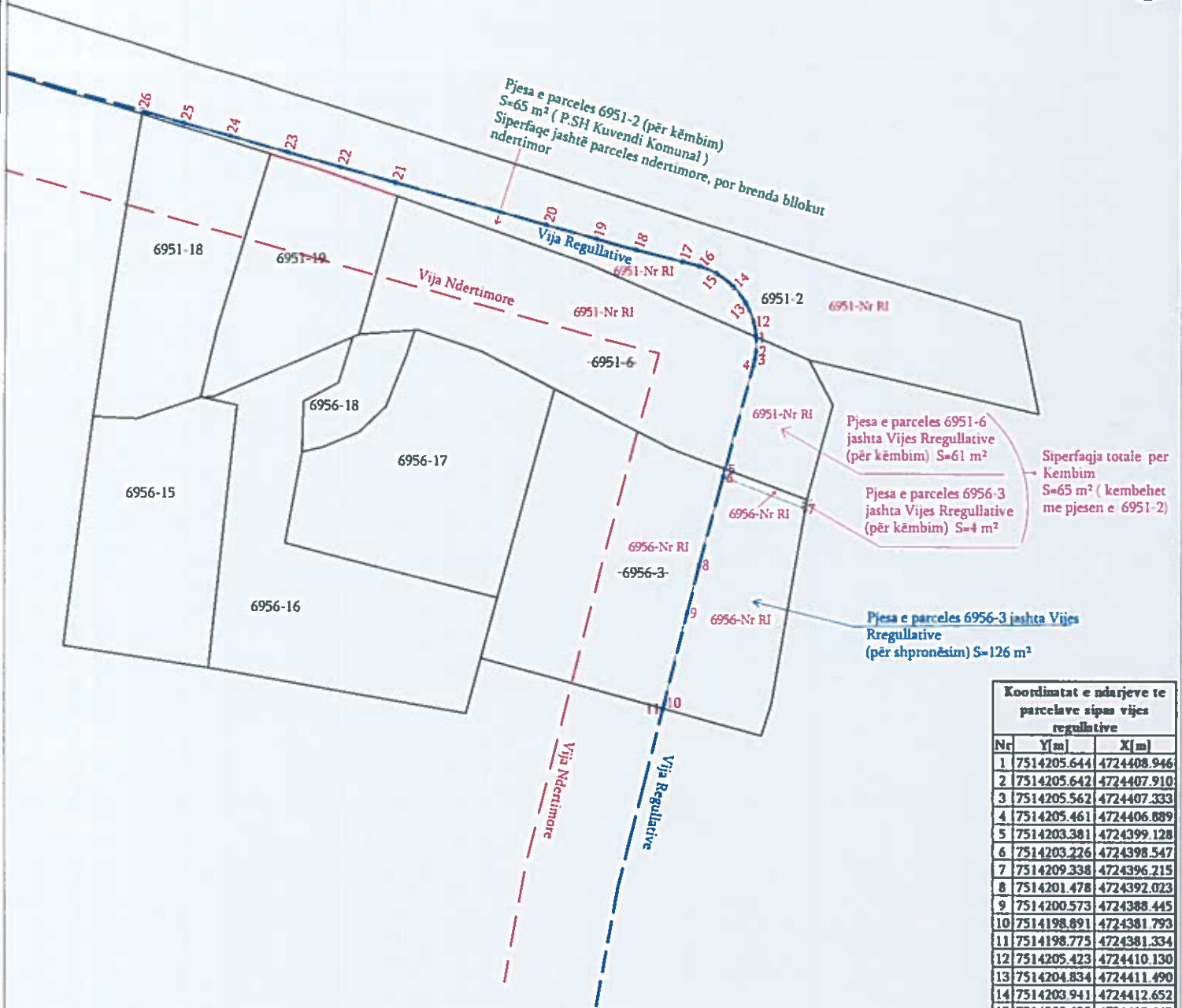
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana l : 300

-Propozimi për Ndarje të Parcelave sipas Vijës Rregullative-



Koordinatat e ndarjeve të parcelave sipas vijës rregullative

Nr	Y[m]	X[m]
1	7514205.644	4724408.946
2	7514205.642	4724407.910
3	7514205.562	4724407.333
4	7514205.461	4724406.889
5	7514203.381	4724399.128
6	7514203.226	4724398.547
7	7514209.338	4724396.215
8	7514201.478	4724392.023
9	7514200.573	4724388.445
10	7514198.891	4724381.793
11	7514198.775	4724381.334
12	7514205.423	4724410.130
13	7514204.834	4724411.490
14	7514203.941	4724412.652
15	7514202.659	4724413.642
16	7514201.392	4724414.188
17	7514200.151	4724414.504
18	7514196.719	4724415.356
19	7514193.758	4724416.145
20	7514190.058	4724417.165
21	7514178.783	4724420.272
22	7514174.722	4724421.391
23	7514170.802	4724422.471
24	7514166.462	4724423.667
25	7514163.041	4724424.624
26	7514159.916	4724425.498

Shpjeguesi
 - - - - - Vija Rregullative
 - - - - - Vija Ndërtimore
 - - - - - Parcelat Kadastrale



Rilevoi / Snimio: "AR CONSULTING" SH.P.K
(emri dhe mbiemri i gjeodeti/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

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

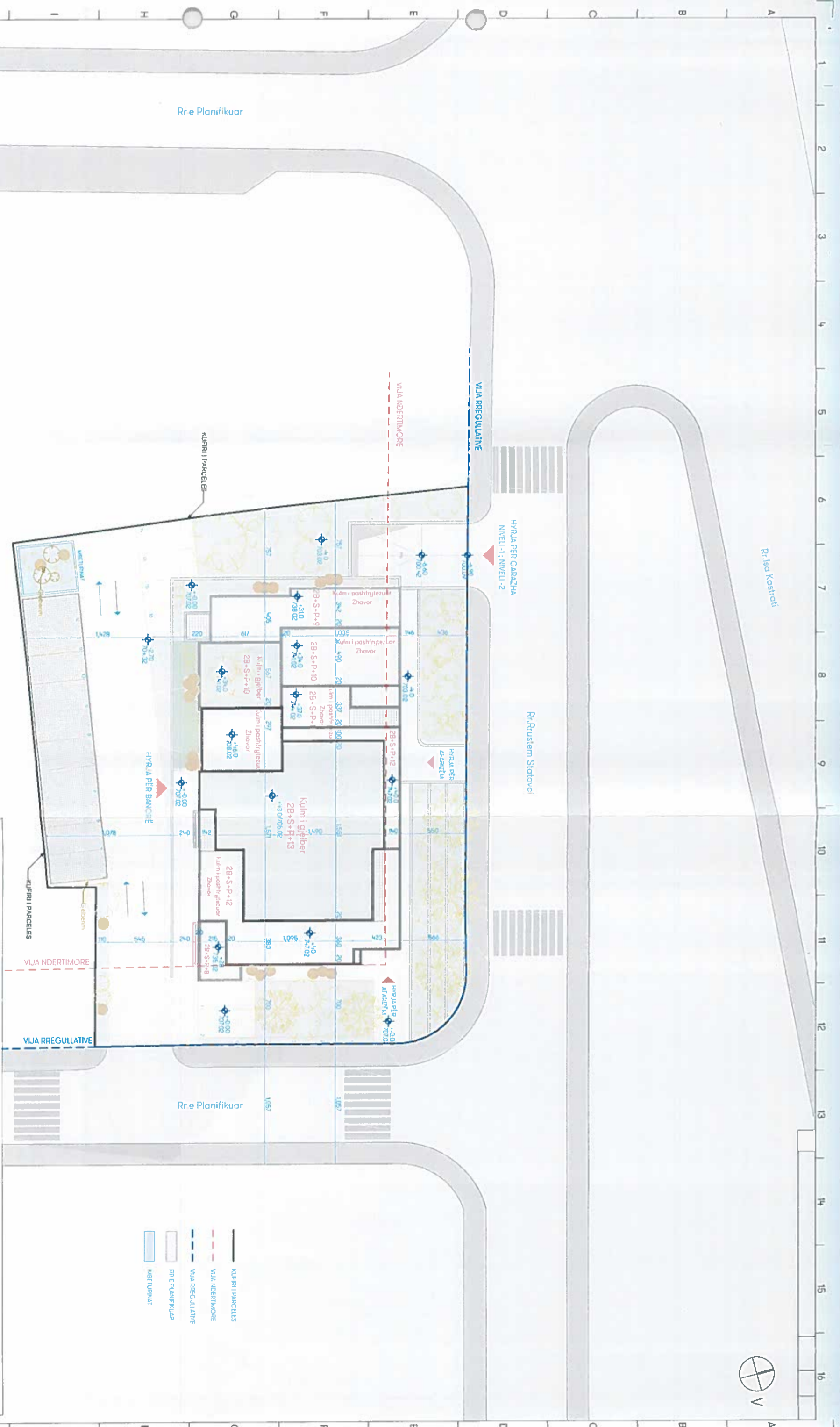
Nr. i licencës / Br. licence: 72

Nënshkrimi / Potpis:

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 21.07.2024



Rr. Isa Kostari

Rr. Rustem Stavoci



- KURFRI I PARCELES
- VIA NDERTIMORE
- VIA RREGULLATIVE
- RR E PLANIFIKUAR
- KURTUIMAT

Projektues
Design by

 IDEGI MEJSA, arch
 sqzmemd DEMA arch
 www.mgdengroup.com

Arktekt
Drawing by
blend DEMA, arch

Përmbajtja e fletës
Page content:
Situacioni i ngushtë

Objekti
Object
Ndertese Shumbanesore

Investitori
Investor
Real Invest

Data dhe Vendi
date and location
Nentor 2023, Prishtinë

Përpjeso
scale
1:300

Faza
phase
A

Viz.nr.
page nr.
01