

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05-350/02-223415/22 dt. 14.10.2022, në emër të aplikuesve Kushtrim Fazliu, Hasan Fazliu, Shkëlqim Fazliu, Naim Mujaj, Gëzim Beka, Mustafë Agushi, Tefta Gashi, Agon Gashi, Afërdita Mekuli, Hajrije Mehmeti, Destan Uruqi, Ramadan Uruqi, Ismet Uruqi, Nijazi Aliu, Shaip Strana, Rrahim Sadriu, me investitor: "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, rr. "Malush Kosova" nr. 06, Prishtinë, me përfaqësues Ekzon Elshani nga Glllogoci, përmes së cilës kërkohet të përcaktohen kritere të caktuara për ndërtim, përkatësisht për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesat shumë banesorë dhe afariste "1", "2", "3", aneksi "1" dhe "2", në kuadër të bllokut "b_11", nëntërësia "B-3", tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative, me datë 18.04.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR MIRATIMIN E KËRKESËS PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. U caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Kushtrim Fazliu, Hasan Fazliu, Shkëlqim Fazliu, Naim Mujaj, Gëzim Beka, Mustafë Agushi, Tefta Gashi, Agon Gashi, Afërdita Mekuli, Hajrije Mehmeti, Destan Uruqi, Ramadan Uruqi, Ismet Uruqi, Nijazi Aliu, Shaip Strana, Rrahim Sadriu, me investitor: "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810198566, me përfaqësues Ekzon Elshani nga Glllogoci, sipas kërkesës 05-350/02-223415/22 dt.14.10.2022, përmes së cilës kërkohet të përcaktohen kritere të caktuara për ndërtim, përkatësisht për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesat shumëbanesore dhe afariste "1", "2", "3", aneksi "1" dhe "2", në kuadër të bllokut "b_11", nëntërësia "B-3", tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2611-3, 2611-14, 2611-20, 2612-3 dhe 2612-4 ZK Prishtinë.

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

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 2611-3.....S=459 m²..... Nijazi Aliu....."arë e klasës 4";
 - nr. 2611-14.....S=328 m²..... Shaip Strana....."arë e klasës 1";
 - nr. 2611-20.....S=2056 m²..... Kushtrim Fazliu, Hasan Fazliu, Shkëlqim Fazliu, Naim Mujaj, Gëzim Beka, Mustafë Agushi, "arë e klasës 1";
 - nr. 2612-3.....S=476 m²..... Rrahim Sadriu....."arë e klasës 4";
 - nr. 2612-4.....S=1578 m²..... Tefta Gashi, Agon Gashi, Afërdita Mekuli, Hajrije Mehmeti, Destan Uruqi, Ramadan Uruqi, Ismet Uruqi, "arë e klasës 4";

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, është private, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi verilindje në jugperëndim, me disnivel ~4.50 m';
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale ekzistuese "prenk Doci", e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues, në anën verilindore të bllokut urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m' ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi banimi, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit, e përfshirë në kuadër të bllokut "b_11", nëntërësia "B-3", tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut "b_11", nëntërësia "B-3", tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, e trajtuar **brenda vijës rregulluese**, është:

- nr. 2611-3.....	S=330.00 m ²
- nr. 2611-14.....	S=328.00 m ²
- nr. 2611-20.....	S=1478.00 m ²
- nr. 2612-3	S=476.00 m ²
- nr. 2612-4.....	S=1578.00 m ²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=4190.00 m²;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut "b_11", nëntërësia "B-3", tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara, **jashtë vijës rregulluese**, janë:

- nr. 2611-3.....	S=129.00 m ²
- nr. 2611-14.....	S=0 m ²
- nr. 2611-20.....	S=578.00 m ²
- nr. 2612-3	S=0 m ²
- nr. 2612-4.....	S=0 m ²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=707.00 m² ;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut "b_11", nëntërësia "B-3", tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", planifikohet të ndërtohen ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuar në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste

Ndërtesa "1"

S=8350.71 m² / 7274.64 m², mbi tokë+1076.07 m², nën tokë /,
Etazhitet: -3B+P+16+Nk

Ndërtesa "2"

S=6420.53m² / 5332.37 m², mbi tokë+1088.16 m², nën tokë /,

Etazhitet: -3B+S+P+16

Ndërtesa "3"

S=8508.2 m² / 6957.7 m², mbi tokë+1550.5 m², nën tokë /,

Etazhitet: -3B+S+P+15

Aneksi "1"

S=3049.31 m² / e tëra nën tokë /,

Etazhitet: -3B

Aneksi "2"

S=1567.89 m² / e tëra nën tokë /,

Etazhitet: -3B

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore S=27896.52 m²/19565.0 m² mbi tokë+8331.52 m² nën tokë.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhese ose suteranit është max. 0.40 (40 %), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S = 4190.00 \times 0.4 = 1676.00 \text{ m}^2$ /lejuar sipas planit rregullues /,
 $S = 1323.4 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për përdhesë dhe suteran /;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.70 (70 %), sipas planit rregullues dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S = 4190.00 \times 0.7 = 2933.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;
 $S = 2672.8 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas planit rregullues dhe bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S = 4190.00 \times 0.4 = 1676.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S = 4190.00 \times 0.3 = 1257.00 \text{ m}^2$ /me aplikimin e kulmit të gjelbërt lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/;
 $S = 1257.00 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit 30% mbi tokë dhe aplikimi i kulmit të gjelbërt/;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për zonën "b_11", nëntërësia "B-3", tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", është max. 4.0 dhe sipas PZHU është 3.0-4.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet-llogaritët, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës-suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S = 4190.00 \times 4.0 = 16760.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S = 19565.0 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S = 707/4190.00 \times 100 = 16.87\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, $S = 707 \times 4.0 = 2828.0 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë**S=16760.00+2828.00=19588.00m².**
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe eficiencës 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;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhitei maksimal për bllokun urban “b_11”, nëntërësia “B-3”, tërësia hapësinore “B”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, është i pa limituar, ndësa sipas PZHU është X-XV, ku i njëjti etazhitei mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit “d1” mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 75m’ dhe sipërfaqe të lirë 0.3 x H – lartësi të objektit ose së paku 7m’, nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20m. Distanca prej 7.0m vlen në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.). Përmes pëlqimit të vërtetuar distanca prej 7.0m mund të zvogëlohet apo edhe ndërtohet në kufi të parcelës ndërtimor / kadastrale;
- Konzollat mbi nivelin e përdhësës mund të kalojnë vijën ndërtimore më së shumti deri 1.2m, me kusht që fasada mos të kalohet me kozollë më shumë se 50% të sipërfaqës së saj në të kundërtën ato duhet të vendosen brenda vijës ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max. 1.20 m, ndërsa, për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhësës mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuara sipas planit rregullues urban dhe Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1.5 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 40 m² (neto)/1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme dhe mjetete transportit alternativ (biçikleta, trotinet, e-scooter, etj), rrugë të brendshme të kompleksit, mobiliari urban, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave e cila duhet të jetë e mbyllur;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

V. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale: me nr. 2611-3 dhe 2611-20, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarjen e punuar nga gjeometri i licencuar, përfshihet në hapësirë publike – “rrugë”, të planifikuara të “Planit Rregullues Muhaxhirët” në Prishtinë.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, *“Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”*, punuar nga kjo drejtori dhe 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.

Procedura e ndarjes të bëhet në fazën fillestare pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe 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 edhe në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane”, *“Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”*, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeometri i licencuar Ibrahim Jonuzi, me licencë nr.105, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 2611-3, 2611-14, 2611-20, 2612-3 dhe 2612-4 ZK Prishtinë me pronarë /privat do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" 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 & investitorit, bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit për bashkim punuar nga gjeometri i licencuar Ibrahim Jonuzi, me licencë nr.105, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VII. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 2611-3 dhe 2611-20 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=707 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, do të realizohet sipas Marrëveshjes e lidhur në mes të pronarëve të parcelave dhe Drejtorisë së Pronës bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj kalkulimi i shprehur në përqindje është si në vijim $S=707/4190.00 \times 100=16.87\%$, andaj sipërfaqja $S=707 \text{ m}^2$ do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 4.0, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore $S=707 \times 4.0=2828.00 \text{ m}^2$.

Procedura e shpronsimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht revokimin e tyre.

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

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.

Leje Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;

- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit;

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 2611-3, 2611-14, 2611-20, 2612-3 dhe 2612-4 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 1” dhe “arë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=4190.00m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (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 taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërse 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 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 rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Kushtrim Fazliu, Hasan Fazliu, Shkëlqim Fazliu, Naim Mujaj, Gëzim Beka, Mustafë Agushi, Tefta Gashi, Agon Gashi, Afërdita Mekuli, Hajrije Mehmeti, Destan Uruqi, Ramadan

Faqe 7 of 11

Uruqi, Ismet Uruqi, Nijazi Aliu, Shaip Strana, Rrahim Sadriu, me investitor: "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810198566, me përfaqësues Ekzon Elshani nga Gllogoci, sipas kërkesës 05-350/02-223415/22 dt.14.10.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste "1", "2", "3", aneksi "1" dhe "2", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi.

Me kërkesën 05-350/02-223415/22 dt.14.10.2022, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 2611-3, 2611-14, 2611-20, 2612-3 dhe 2612-4 ZK Prishtinë dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02611-3, P-71914059-02611-14, P-71914059-02611-20, P-71914059-02612-3 dhe P-71914059-02612-4, ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual-"zgjidhja urbane", hartuar nga kompania "ZH-Studio" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810056813;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Jonuzi, me licencë nr.105;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarëve Gëzim Beka, Naim Mujaj dhe Nijazi Aliu nga Prishtina me investitorin "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810198566, dhe me pronar z. Qazim Asllanaj nga Skenderaj, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 12394/2020, Ref.nr. 2903/2020, dt. 06.11.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarëve Agon Gashi, Tefta Gashi, Afërdita Mekuli, Mustafë Agushi, Destan Uruqi, Ramadan Uruqi, Ismet Uruqi, nga Prishtina me investitorin "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810198566, dhe me pronar z. Qazim Asllanaj nga Skenderaj, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 12317/2020 Ref.nr. 2887/2020, dt. 05.11.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarit Rrahim Sadriu nga Prishtina me investitorin "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810198566, dhe me pronar z. Qazim Asllanaj nga Skenderaj, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 12525/2020 Ref.nr. 2929/2020, dt. 10.11.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarit Shaip Strana nga Prishtina me investitorin "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810198566, dhe me pronar z. Qazim Asllanaj nga Skenderaj, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 12711/2020 Ref.nr. 2967/2020, dt. 12.11.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronares Hajrije Mehmeti nga Prishtina me investitorin "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810198566, dhe me pronar z. Qazim Asllanaj nga Skenderaj, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 15435/2021 Ref.nr. 3148/2021, dt. 06.10.2021 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarëve Hasan Fazliu, Shkëlqim Fazliu dhe Kushtrim Fazliu, nga Prishtina me investitorin "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810198566, dhe me pronar z. Qazim Asllanaj nga Skenderaj, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 12903/2020 Ref.nr. 3025/2020, dt. 18.11.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndarje fizike të bashkëpronësisë", redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 10152/2022, Ref.nr. 3357/2022, dt. 23.08.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Autorizim", dhënë nga "Vllezërit Asllani" shpk, me pronar z. Qazim Asllanaj nga Skenderaj, për z. Egzon Elshani nga Gllogoci për përfaqësim, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, me LRP.nr. 1734/17 Nr. I Ref. 9268/17, dt.11.09.2017 (kopje);

- Aktin Noterial "Pëlqim" LRP. Nr. 18133/2021 dhe Ref nr. 5010/2021 dt. 29.11.2021, i ndërsjellt në mes të investitorit "4A" shpk dhe "Vllezërve Asllani" shpk për lejin e ndërtimit sipas skisës së bashkangjitur këtij pëlqimi;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të "Vllezrit Asllani" shpk, nr. 10-430/03-0222211/22 dt. 14.10.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Gëzim Beka, nr. 10-430/03-0222211/22 dt. 14.10.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Naim Mujaj, nr. 10-430/03-0222211/22 dt. 14.10.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Mustaf Agushi, nr. 10-430/03-0222211/22 dt. 14.10.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Rrahim Sadriu, nr. 10-430/03-0222211/22 dt. 14.10.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shaip Strana, nr. 10-430/03-0222211/22 dt. 14.10.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Nijazi Aliu, nr. 10-430/03-0222211/22 dt. 14.10.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Rexhep Gashi, nr. 10-430/03-0222211/22 dt. 14.10.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Tefta Gashi, nr. 10-430/03-0109769/22 dt. 18.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Afërdita Rexhepi Mekuli, nr. 10-430/03-0109769/22 dt. 18.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fehmi Mehmeti, nr. 10-430/03-0109769/22 dt. 18.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Rrahim Sadriu, nr. 10-430/03-0109769/22 dt. 18.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bujar Oruqi, nr. 10-430/03-0109769/22 dt. 18.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ramadan Oruqi, nr. 10-430/03-0109769/22 dt. 18.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ismet Oruqi, nr. 10-430/03-0109769/22 dt. 18.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hasan Fazliu, nr. 10-430/03-0241953 dt. 04.11.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shkëlqim Fazliu, nr. 10-430/03-0241953 dt. 04.11.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Kushtrim Fazliu, nr. 10-430/03-0241953 dt. 04.11.2022;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810198566;
- Kopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe të investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05-350/02-223415/22 dt. 14.10.2022, për për caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të saj, konsultimit të dosjes së lëndës/kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-249500/19 dt. 10.10.2019, me dokumentacionet e prezantuar, të dosjes së lëndëve paraprake për lokacionin si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësiror për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues "Muhaxhirët", rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/ projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Fillimisht në Drejtorinë e Urbanizmit, aplikuesit Nijazi Aliu, Shaip Strana, Tefta Gashi, Agon Gashi, Afërdita Mekuli, Rrahim Sadriu, Fehmi Mehmeti, Destan Uruqi, Ramadan Uruqi, Ismet Uruqi, dhe Igballe Mehmeti, Hajrullah Gashi, Agim Sopi, Faton Sopi, Kushtrim Fazliu, Hasan Fazliu, Shkëlqim Fazliu, Latif Sopi, Naim Mujaj, Gëzim Beka, Mustafë Agushi, Flamur Bunjaku, Avdi

Mehmeti, Gzim Bunjaku, dhe Sylejman Bunjaku, me investitor "Agullimi-A" sh.p.k. me seli në Gjakovë, me certifikatë biznesi nr. 811289306, me kërkesën 05 Nr.350/02-249500/19 dt. 10.10.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, përkatësisht "Llamella 1" me etazhitet -2B+P+13K+NK, "Llamella 2" me etazhitet -2B+S+P+12K+NK, "Llamella 3" me etazhitet -2B+S+P+12K+NK, "Aneksi 1" me etazhitet -2B si dhe "Aneksi 2" me etazhitet -2B, në kuadër Bllokut "b_11", Nën tërësia "B-3", Tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 2611-3 ZK Prishtinë, 2612-1 ZK Prishtinë, dhe 2611-1 ZK Prishtinë.

Gjatë shqyrtimit të kërkesës bazë 05 Nr.350/02-249500/19 dt. 10.10.2019, kjo drejtori ka pranuar edhe kërkesën "Kërkesë për ndërrim të investitorit" 05 Nr. 350/02-249500/19/2, dt. 25.06.2021, e cila ka të bëjë me ndrrimin e investitorit, gjegjësisht, largohet investitori "Agullimi-A" sh.p.k. me seli në Gjakovë, me certifikatë biznesi nr. 811289306, dhe shtohet investitori "Vllezerit Asllani" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me certifikatë biznesi nr. 810198566;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesat, 05 Nr.350/02-249500/19 dt. 10.10.2019, "Plotësim lënde" 05 Nr.350/02-249500/19/1 dt. 26.02.2020, "Kërkesë për ndërrim të investitorit" 05 Nr. 350/02-249500/19/2, dt. 25.06.2021, "Plotesim Lënde" 05 Nr.350/02-249500/2019/01, dt. 07.10.2021, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr.350/02-249500/19 dt. 16.11.2021 ka kërkuar nga palëet që lënda të plotësohet. Pasi pala nuk ka respektuar afatet për plotësim lënde kërkesa është refuzuar me "Vendim për refuzimin e kërkesës" 05 Nr. 350/02-249500/19 dt. 24.01.2022.

Në ndërkohë kjo drejtori ka pranuar kërkesën 05-350/02-223415/22 dt.14.10.2022, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste "1", "2", "3", aneksi "1" dhe "2", në kuadër të bllokut "b_11", nëntërësia "B-3", tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", përkatësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2611-3, 2611-14, 2611-20, 2612-3 dhe 2612-4 ZK Prishtinë.

Kjo drejtori pas shqyrtimit të kërkesës sipas detyrës zyrtare me dt. 06.01.2022, ju ka dërguar ftesa zyrtare Igballe Mehmeti, nga Prishtina, pronare e parcelës kadastrale nr. 2615-5 ZK Prishtinë, Maliq Gashi nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr. 2611-13 ZK Prishtinë dhe Hajrullah Gashi nga Prishtina pronar i parcelës kadastrale nr. 2611-22 ZK Prishtinë, që me datë 18.01.2023 në ora 10,00 h në zyrën nr. 303 të Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, rr."Radovan Zogoviq" nr.1, të merrni pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05-350/02-223415/22 dt.14.10.2022. I vetmi nga këta është lajmëruar Maliq Gashi i cili ka kërkuar një kopje të zhgjidhjes urbane me qellim që të analizoj dhe një afat prej 5 ditësh që të na konfirmoj nëse është i interesuar që të përfshihet në zhgjidhje, ku i njëjti nuk është lajmëruar më as me pohim as mohim. Megjithatë parcelat në fjalë kanë mundësi të zhvillohen kjo drejtori vendosi të vazhdoj me trajtimin e kërkesës.

Pas analizimin të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 24.01.2023 është vendosur afishja "Njoftimi publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 08.02.2023, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuar dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në

rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Kushtrim Fazliu, Hasan Fazliu, Shkëlqim Fazliu, Naim Mujaj, Gëzim Beka, Mustafë Agushi, Testa Gashi, Agon Gashi, Afërdita Mekuli, Hajrije Mehmeti, Destan Uruqi, Ramadan Uruqi, Ismet Uruqi, Nijazi Aliu, Shaip Strana, Rrahim Sadriu, me investitor: "Vllezërit Asllani" shpk, me seli në Prishtinë, lidhur me kërkesën 05-350/02-223415/22 dt.14.10.2022, për caktimin e kushteve ndërtimore, kyçja për automjete, në rrugën e planifikuar në lagjen "Muhagjiret", për ndërtesat shumë banesore me afarizëm, "1", "2", "3", aneksi "1" dhe "2", në kuadër të bllokut "b_11", nëntërësia "B-3", tërësia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", të prezantuar si në situacion, mund të pranohet si e till, duke marrë parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar dhe shmangies së kyçjes 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 Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës edhe në kohën kur realizohet ajo.

Me formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e kërkesave për Kushte Ndërtimore të formuar nga Kryetari i Komunës me anë të Vendimit nr.14-020/04-0112470/22 dt.20.05.2022, kërkesa e njëjtë ka kaluar në rishikim nga komisioni i formuar me qëllim të përmirësimit të kushteve urbane dhe paraqitjes më të mirë grafike. Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbalit të datës 16.03.2023, ka udhëzuar palën që me qëllimit të krijimit të kushteve më të mira të konsiderohet mundësia e ridishejmit të hapësirave të gjelbëra dhe parkingjeve, prezantimin e konfiguracionit të terenit në prerje, etj, të cilën vërejtje pala e ka marrë parasysh duke e përmirësuar situacionin/zgjidhjen urbane dhe projektin ideor.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues "Muhagjiiret", për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara dhe situacioni me vijë rregullues dhe ndërtimore me parcelë kadastrale në Sistemin Koordinativ KOSOVAREF 01.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të 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 – MMPH-së.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-249500/19 dt. 10.10.2019 dhe 05-350/02-223415/22 dt.14.10.2022.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/03-223415/22 DT. 18.04.2023

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

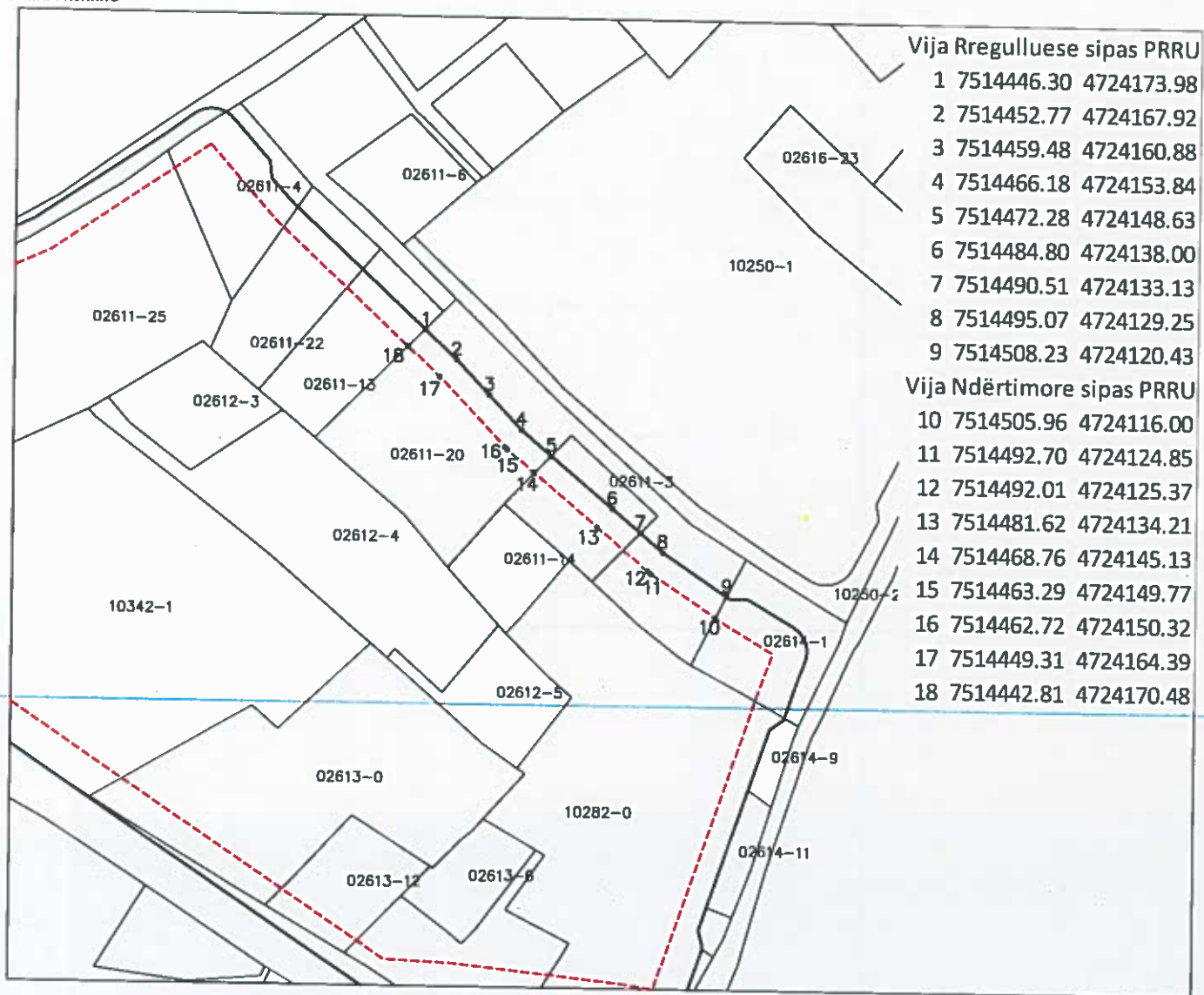
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK. Prishtinë



Vija Rregulluese sipas PRRU

- 1 7514446.30 4724173.98
- 2 7514452.77 4724167.92
- 3 7514459.48 4724160.88
- 4 7514466.18 4724153.84
- 5 7514472.28 4724148.63
- 6 7514484.80 4724138.00
- 7 7514490.51 4724133.13
- 8 7514495.07 4724129.25
- 9 7514508.23 4724120.43

Vija Ndërtimore sipas PRRU

- 10 7514505.96 4724116.00
- 11 7514492.70 4724124.85
- 12 7514492.01 4724125.37
- 13 7514481.62 4724134.21
- 14 7514468.76 4724145.13
- 15 7514463.29 4724149.77
- 16 7514462.72 4724150.32
- 17 7514449.31 4724164.39
- 18 7514442.81 4724170.48

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi :

Legjenda:



Vija Rregulluese sipas PRRU



Vija Ndërtimore sipas PRRU



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

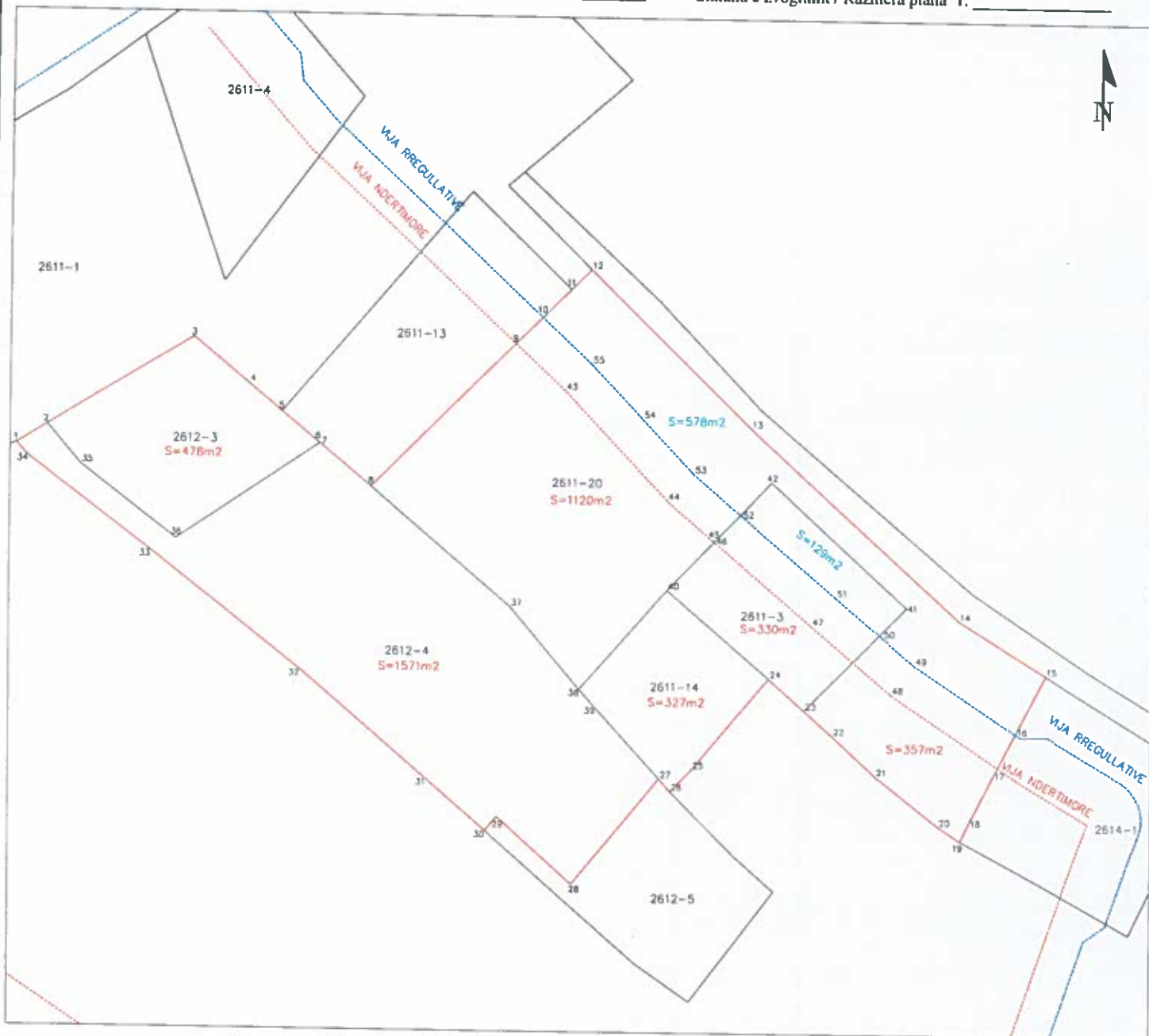
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2611-3, 2611-14, 2611-20, 2612-3 dhe 2612-4

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtine

Numri i lëndës / Broj predmeta: 04/2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____



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

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

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



