01-2111/18

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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 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 Admnistrativ 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 05 nr. 350/03-185154/19 dt. 30.07.2019, për rishqyrtimin e kërkesës 05 nr. 350/02-0231382/18 dt. 21.09.2018, në emër të pronarëve: Nazmi Mulolli, Avni Berisha, Xhevat Berisha, Shaip Morina, Valon Dula, Resmije Nuka, Raim Sheshivari, Magbule Riza, Sabit Lepaja, Skender Berisha, Mithat Berisha nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP"sh.p.k. me seli në Mitrovicë, me pronar Blerim Emini nga Mitrovica, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut urban "T9", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 08.08.2019, merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Nazmi Mulolli, Avni Berisha, Xhevat Berisha, Shaip Morina, Valon Dula, Resmije Nuka, Raim Sheshivari, Magbule Riza, Sabit Lepaja, Skender Berisha dhe Mithat Berisha nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm - "LAMELA A" me etazhitet 2B+P+13 – Faza I, me pronar investitor "B&B GROUP"sh.p.k. me seli në Mitrovicë, me pronar Blerim Emini nga Mitrovicë, sipas kërkesës 05 nr. 350/03-185154/19 dt. 30.07.2019, për rishqyrtimin e kërkesës 05 nr. 350/02-0231382/18 dt. 21.09.2018, në kuadër të Bllokut urban "T9", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4698-0, 4699-0, 4705-0, 4706-2, 4706-1, 4708-1, 4708-2 dhe 4184-0 ZK Prishtinë, për Fazën I-rë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-579 dt. 22.11.2005, me destinim "Zonë me destinim të përzier", plotësuar me Vendimin për plotësimin dhe mënyrën e realizimit të Planit Rregullues Urban "Tophane" 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008, si dhe në Planin Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim "Ndërtim i lartë i përzier".

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informatë nga Plani Rregullues Urban Tophane" me referencë 1652 dt. 14.05.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

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

FAZA I-rë:

- nr. 4698-0, me S=242 m², me pronar Nazmi Mulolli..... "Jo pjellore"; - shtëpi pjesërisht e rrënuar - P – 84 m²
- nr. 4699-0, me S=225 m², me pronar Avni Berisha..... "Jo pjellore"; - shtëpi pjesërisht e rrënuar – P - 40 m²
- nr. 4705-0, me S=304 m², me pronar Xhevat Berisha..... "Jo pjellore"; - shtëpi pjesërisht e rrënuar - P– 270 m²

- nr. 4706-2, me S=309 m², me pronar Valon Dula dhe Resmije Nuka..... "Shtëpi-ndërtesë P
- nr. 4708-1, me S=204 m², me pronar Raim Shasivari dhe Magbule Riza..... "Objekt individual – shtëpi - P+1 - 327m²"
- nr. 4708-2, me S=118 m², me pronar Sabit Lepaja..... "Shtëpi-ndërtesë P – 42 m²"
- nr. 4184-0, me S=316 m², me pronar Skender Berisha dhe Mithat Berisha..... "Shtëpi-ndërtesë P – 220 m²" dhe "Shtëpi-ndërtesë P – 140 m²"

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa si në vijim:

FAZA I-rë:

- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4698-0 ZK Prishtinë, ndërtesa është rrënuar pjesërishtë kohë më parë;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4699-0 ZK Prishtinë, ndërtesa është rrënuar pjesërishtë kohë më parë;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4705-0 ZK Prishtinë, ndërtesa është rrënuar pjesërishtë kohë më parë;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4706-1 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P dhe ndertesa individuale banimore me etazhitet P;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4706-2 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4708-1 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale afariste, me etazhitete P+1
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4708-2 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4184-0 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P;

- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël nga drejtimi, me disnivel ~1.0m';
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është në rrugën ekzistuese dhe e planifikuar;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në bllokun urban "T9" dhe pjesërisht në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues "Tophane";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa individuale banimore, ndërtesa shumë banesore, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, "LAMELA A" me etazhitet 2B+P+13 / FAZA I-rë, në kuadër të Bllokut urban "T9", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste", konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

FAZA I-rë:

- nr. 4698-0, me S=242m²;
- nr. 4699-0, me S=225m²;
- nr. 4705-0, me S=304m²;
- nr. 4706-1, me S=243m²;

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- nr. 4706-2, me S=309m²;
- nr. 4708-1, me S=68m²;
- nr. 4708-2, me S=65m²;
- nr. 4184-0, me S=192m²;

Sipërfaqe totale – Faza I: S=1648m²;

• Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste", konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

FAZA I-rë:

- nr. 4706-1, me S=16m²;
- nr. 4708-1, me S=136m²;
- nr. 4708-2, me S=53m²;
- nr. 4184-0, me S=46m²;

Sipërfaqe totale S=251m²;

• Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohen/ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

FAZA I-rë: Ndërtesa "LAMELA A": S=9,572.00m² /7,596.00m², mbi tokë + 1,976.00m², nën tokë/

Etazhiteti: 2B+P+13,

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues, të jetë për "banim", si dhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);

• Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), sipas Planit Rregullues "Tophane", për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suteren, është max.50%, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suteren, është max.40%, andaj, si i vlefshëm përcaktohet koeficienti i përcaktuar me PZHU, prej max.40%, dhe kjo sipërfaqe për këtë ndërtesën, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - *Blloku "T9"- FAZA I*

S = 1648m² x 0.4=659.20m²; / lejuar sipas planit rregullues

S= 549m²; /sipas projekt propozimit/

• Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), sipas Planit Rregullues "Tophane", për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.80%, ndërsa bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. 60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - *Blloku "T9" - FAZA I*

S = 1648m² x 0.6=988.80m²; / lejuar sipas planit rregullues

S= 988m²;/sipas projekt propozimit/

• Bazuar në paragrafin II, pika 2. të Vendimit 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) është 40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - *Blloku "T9"*

S = 1648m² x 0.4=988m²; / sipas Vendimit të Kryetarit/

• Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Tophane", është maksimum 4.0, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban është 3.0-4.0, andaj i vlefshëm përvetësohet koeficienti 4.0. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese–parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi ***51%*** mbi tokë-suteren, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës-bodrume, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Parcela ndërtimore - *Blloku "T9"*

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, S=1648 x 0.2 (20%) = 329.60m². Sipas Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, lejohet 329.60m², ndërsa sipërfaqja e parcelave që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urbanistike "T9", është 251m², andaj kompensimi me sipërfaqe ndërtimore do të bëhet për 251m², dhe atë si në vijim:

  B: 251m² x 4.0 = 1004m²
  A+B =6592m²+ 1004m² = 7596m² (sipërfaqe ndërtimore e lejuar mbi tokë)
  S = 7596m²; / sipas projekt propozimit /

- Destinimi i blloqeve urbanistike do të jetë sipas Planit Rregullues "Tophane". Distanca e ndërtesës nga ngastrat kadastrore me fqinjët të jetë 0.3H (ku H është lartësia maksimale e ndërtesës), ose me pëlqimin e fqinjëve mundë të ndërtohet në kufi të parcelave, si dhe nëse fasadën ka fqinji ka hapje vetëm për kthina, si: banjë, wc, kthinë (shpajz), depo, shkallë, atëherë distanca minimale mund të jetë 300cm.
- 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 efiçiencës 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;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit duhet të jenë 1.4m';
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është 1.5 (vend garazhi) sipas Planit Rregullues "Tophane" ose min.1.0 vendparkim sipas Rregullores MMPH nr.03/2016, për një banesë. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 40m² afarizëm. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale për FAZEN I janë: nr. 4706-1 me S=16m², nr. 4708-1 me S=136m², nr. 4708-2 me S=53m², nr. 4184-0 me S=46m², në tërësi S=251m². Nga kjo rezulton se sipërfaqja totale për shpronësim për FAZËN I = 251m², pjesë jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshira në rrugët e planifikuara, do të mundësohet me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008. Pasi që sipërfaqja e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik "T3", të Planit Rregullues "Tophane", është 1648m², sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, S=1648 x 0.2 (20%) = 329.60m², atëherë, pronarët/investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore prej 251 x 4.0 = 1004m².

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit/shpronësimit me koeficient ndërtimi, të pronës private, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale, dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Drejtoria e Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

Sipërfaqja definitive e shpronësimit/kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve sipas paragrafit VI. dhe VII. të këtij Vendimi.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit 4 të pikës VI, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale për FAZEN I-rë janë: nr. 4706-1 me S=16m², nr. 4708-1 me S=136m², nr. 4708-2 me S=53m², nr. 4184-0 me S=46m², në tërësi S=251m², do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Blloku urban "T9" të planit rregullues urban "Tophane", bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelave 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 edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale për Fazën I-rë janë nr. 4698-0, 4699-0, 4705-0, 4706-1, 4706-2, 4708-1, 4708-2 dhe 4184-0 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të do 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-"zgjidha urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. <u>Kyçja në infrastrukturë</u> - 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"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. <u>Dokumentacioni ndërtimor</u> - 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, *"Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi ", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016,* bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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, <u>relative dhe absolute</u>;

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 përfshitë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë 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, 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;

IX. 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.

X. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse pjesërisht parcelat kadastrale nr. 4698-0, 4699-0, 4705-0, 4706-2, 4706-3, 4706-1, 4184-0 ZK Prishtinë, shtrihen brenda vijës rregulluese, në sipërfaqe prej 2264m^2, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "arë e klasit 1", kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t`i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 4698-0, 4699-0, 4705-0, 4706-2, 4706-3, 4706-1, 4184-0 ZK Prishtinë, në pjesën prej 1648m^2, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 1", 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 tokave bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese, prej S=1648m^2. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

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

XII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të 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 parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimit.

XIII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë 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.

Arsyetim

Pronarët Nazmi Mulolli, Avni Berisha, Xhevat Berisha, Shaip Morina, Valon Dula, Resmije Nuka, Raim Sheshivari, Magbule Riza, Sabit Lepaja, Skender Berisha, Mithat Berisha nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP"sh.p.k. me seli në Mitrovicë, me pronar Blerim Emini nga Mitrovicë, me kërkesën 05 nr. 350/03-185154/19 dt. 30.07.2019, kanë kërkuar rishqyrtimin e kërkesë 05 nr. 350/02-0231382/18 dt. 21.09.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit

Me kërkesat e larta̧cekura̧, pronarët dhe investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njësive* kadastrale për parcelat kadastrale nr. 4698-0, 4699-0, 4705-0, 4706-2, 4706-1, 4184-0, 4707-1, 4707-2, 4708-2 dhe 4708-1 ZK Prishtinë;
- Informatën nga Plani Rregullues nr. 1652 dt. 14.05.2018, lëshuar Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Nazmi (Sali) Mulolli, Xhevat (Tefik) Berisha nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 4562/18 dt. 14.03.2018;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Avni (Hasan) Berisha nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 14221/18 dt. 19.07.2018;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Shaip (Hamza) Morina nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 4571/18 dt. 14.03.2018;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Valon (Hysen) Dula nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 4862/18 dt. 19.03.2018;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Resmija (Ragip) Nuka nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 4943/18 dt. 20.03.2018;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Raim (Bajram) Sheshivari, Magbule (Hasan) Riza nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 4575/18 dt. 14.03.2018;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Sabit (Hasan) Lepaja nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 8947/18 dt. 21.05.2018;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Skender (Ragip) Berisha nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 6333/18 dt. 11.04.2018;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Mitëhat (Ragip) Berisha nga Prishtina, dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 6332/18 dt. 11.04.2018;*
- *Pelqimin me te cilin bashkronaret e parvceles 4707-1, 4707-2 ZK Prishtine: Sali Berisha, Sadije Berisha, Besa Berisha, Remzije Berisha, Fikrije Krasniqi, Fitnet Berisha, Valbona Shillova, Afrim Berisha, Avdi Berisha, Artan Berisha, Arban Berisha dhe Arsim Berisha, pajtohen dhe japin pelqimin qe kushtet urbane te leshohen edhe ne emrin e tyre dhe te kompanise B&B Group SHPK, të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 18763/18 dt. 17.09.2018;*
- *Pelqimin me te cilin bashkronaret e parvceles 4700-1 ZK Prishtine: Enver Rakovica dhe Veton Rakovica, pajtohen dhe japin pelqimin qe kushtet urbane te leshohen edhe ne emrin e tyre dhe te kompanise "B&B" Group SHPK, të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 18962/18 dt. 19.09.2019;*
- *Fotokopjen e pa vërtetuar të certifikatës së regjistrimit të biznesit të kompanisë "B&B GROUP" sh.p.k., të regjistruar me nr. 71354792;*
- *Incizimin gjeodezik të parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti i licencuar Driton Haziri, me numër të licencës 177;*
- *Manualin gjeodezik të bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti i licencuar Driton Haziri, me numër të licencës 177;*
- *Pelqimin me te cilin bashkronaret e parvceles 4707-1, 4707-2 ZK Prishtine: Sali Berisha, Sadije Berisha, Besa Berisha, Remzije Berisha, Fikrije Krasniqi, Fitnet Berisha, Valbona Shillova, Afrim Berisha, Avdi Berisha, Artan Berisha, Arban Berisha dhe Arsim Berisha, pajtohen dhe japin pelqimin t'i afrohet kufirit të parcelave kadastrale nr. 4707-1 dhe 4707-2 ZK Prishtinë, deri në largësi prej 0m', me kusht që të mos ketër hapje dritaresh, apo cfardo elementi tjetër, të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi me LRP.Nr. 8387/19 dt. 23.05.2018;*

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *Projekti i lokacionit – zgjidhja urbane e punuar nga kompania projektuese "VIPRODUCT GROUP", me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810833609, me projektues ark. Burim Bajraktari;*
- *Fotografi të gjendjes ekzistuese të lokacionit;*
- *Vërtetimin e tatimit të pronarëve parcelave;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave dhe të autorizuarit;*

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe legjislacionit në fuqi, ka konstatuar se, për këtë çështje janë zhvilluar procedurat administrative të cilat në mënyrë kronologjike do të paraqiten si në vijim:

Pronarët, Nazmi Mulolli, Avni Berisha, Xhevat Berisha, Shaip Morina, Valon Dula, Resmije Nuka, Raim Sheshivari, Magbule Riza, Sabit Lepaja, Skender Berisha dhe Mithat Berisha nga Prishtina – Faza I, dhe pronaret: Enver Rakovica, Veton Rakovica, Sali Berisha, Sadije Berisha, Besa Berisha, Remzije Berisha, Fikrije Krasniqi, Fitnet Berisha, Valbona Shillova, Afrim Berisha, Avdi Berisha, Artan Berisha, Arban Berisha, Arsim Berisha nga Prishtina - Faza II, dhe investitorit "B&B GROUP"sh.p.k. me seli në Mitrovicë, me pronar Blerim Emini nga Mitrovicë, me kërkesën 05 nr. 350/02-0231382/18 dt. 21.09.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm - "LAMELA A" me etazhitet 2B+P+13 – Faza I dhe ndërtesën shumëbanesore me afarizëm "LAMELA B" me etazhitet 2B+P+11 – Faza II, në kuadër të Bllokut urban "T9", tërësisë "T", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale të evidentuara në certifikatat e njësive kadastrale nr. 4698-0, 4699-0, 4705-0, 4706-1, 4706-2, 4708-1, 4708-2 dhe 4184-0 – Faza I, dhe 4700-1, 4707-1, 4707-2 - Fazen II ZK Prishtinë.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur, me shkresën zyrtare "Informim-Plotësim dokumentacioni" të lëshuar nga kjo Drejtori 05 nr. 350/02-0231382 dt. 19.10.2018, është kërkuar plotësimi i dokumentacionit me pikën si në vijim:

- *Për parcelën kadastrale nr. 4706-3 ZK Prishtinë, duhet të bëhet harmonizimi i sipërfaqes së parcelës në pjesën grafike, me sipërfaqen e parcelës së prezantuar sipas certifikatës së njësisë kadastrale.*
- *Të prezantohet manuali gjeodezik i bashkimit dhe ndarjeve të parcela kadastrale sipas vijës rregullues të bllokut urbanistik "T9", të Planit Rregullues "Tophane";*

Në bazë të nenit 21, pika 4, të Ligjit për Ndërtim 04-L/110 dt. 31.05.2012, palëve u është dhënë afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve për plotësimin e dokumentacionit. Pasi që kërkuesit nuk i janë përmbajtur afatit të caktuar, konform nenit 21, pika 4, të Ligjit për Ndërtim 04-L/110 dt. 31.05.2012, kërkesa, me Vendimin e lëshuar nga kjo Drejtori 05 nr. 350/02-0231382/18 dt. 27.12.2018 është refuzuar si e pa kompletuar.

Pronarët/investitori i lartcekur, me kërkesën me nr. 05-350/02-0231382/18/1 dt. 03.06.2019, i janë drejtuar kësaj drejtori për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-0231382/18 dt. 27.12.2018, me ç 'rast, zgjidhja urbane e prezantuar është ndarë në 2 (dy) faza – Faza I dhe II, ku në fazën e parë do të trajtohen parcelat kadastrale nr. 4699-0, 4705-0, 4706-1, 4706-2, 4708-1, 4708-2 dhe 418-0 ZK Prishtinë, ndërsa në fazën e dytë do të trajtohen parcelat kadastrale nr. 4700-1, 4707-1, 4707-2 ZK Prishtinë, ku përfshihet edhe parcela kadastrale nr. 4706-3 ZK Prishtinë, në bazë të cilës është refuzuar kërkesa për caktimin e Kushteve Ndërtimore.

Meqenëse, që nga data 27.12.2018, kur është nxjerrë vendimi refuzues, ka më pak se dy (2) vite, kjo Drejtori, pas konstatimit se nuk kanë ndryshuar rrethanat apo nuk janë siguruar prova të reja për vendosje ndryshe, gjegjësisht nuk është bërë harmonizimi i kopjeve të planit me vektorët kadastral (certifikatat e njësive kadastrale) për parcelat kadastrale nr. 4707-1, 4707-2 dhe 4706-3 ZK Prishtinë, me Vendimin 05 nr. 350/02-0231382/18 dt. 19.07.2019, përfundon procedurën administrative sipas kësaj kërkese, duke vepruar konform nenit 101, paragrafi 1, nënparagrafi 1.1, të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, i cili përcakton qartë se, nëse gjatë më pak se dy (2) viteve para datës së parashtrimit të kërkesës, ka vendosur për të njëjtën kërkesë, të paraqitur nga pala e njëjtë, me të njëjtin qëllim dhe bazuar mbi të njëjtën situatë faktike, atëherë në çdo kohë, në cilën do fazë të saj, organi publik përfundon një procedurë administrative.

Pronarët/investitori, me kërkesën për rishqyrtim 05 nr. 350/03-185154/19 dt. 30.07.2019, i janë drejtuar kësaj drejtorie duke prezantuar kopjen e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale nr. 4707-1 dhe 4707-2 ZK Prishtinë, në pronësi të Arban, Sali, Fikrije, Fitnet, Besa, Remzije Berisha, Sadije Berisha, Avdi Berisha, dhe Afrim Berisha, si dhe Valbona Shillova nga Prishtina, të lëshuar nga kjo Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës, me datën 06.08.2019. Me anë të prezantimit të kopjeve të planit dhe certifikatave

në trajtim në Fazën II-të, së bashku me parcelat kadastrale nr. 4707-1, 4707-2 dhe 4708-2 ZK Prishtinë, me të cilat parcela kadastrale, investitori "B&B GROUP"sh.p.k. me seli në Mitrovicë, me pronar Blerim Emini nga Mitrovicë, ka lidhur kontratë për bashkëinvestim, për fazën e II-të të ndërtimit të kompleksit prej 2 (dy) ndërtesave shumëbanesore me afarizëm.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, konform Udhëzimit Administrativ 06/2017, të MMPH-së, gjatë shqyrtimit të kërkesave të larcekura, ka përfunduar edhe procedurën e njoftimit publik nga 02.10.2018 deri më 17.10.2018, me ç 'rast nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sugjerim.

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç 'rast i njëjti ka konstatuar si në vijim: *"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të B&B, Group shpk., nga Prishtina, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-231382/18/1 dt. 03.06.2019, kyçja për automjete përmes pasazhit në rrugën e planifikuar në lagjen Tophane, për ndërtesat Lamela A me etazhitet 2B+P+13 dhe Lamela B me etazhitet 2B+P+11, sipas zgjidhjes së propozuar mund të pranohet si e till, duke marrë parasysh rrugën e planifikuar dhe shmangien e 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 Banimit 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 së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.".*

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe pasi që është përfunduar procedura e njoftimit publik, dhe nuk është pranuar asnjë vërejtje ose sugjerim, andaj, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - "zgjidhja urbane", i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e planit rregullues "Tophane" 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: Plani i situacionit -"zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali gjeodezik për ndarje/bashkim/apo ndarje dhe bashkim.

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

Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit/ve/Investitorit, 2 (dy) kopje në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-0231382/18 DT. 08.08.2019

Zyrtari,
Zejnulla Rexhepi

U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Prestreshi

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

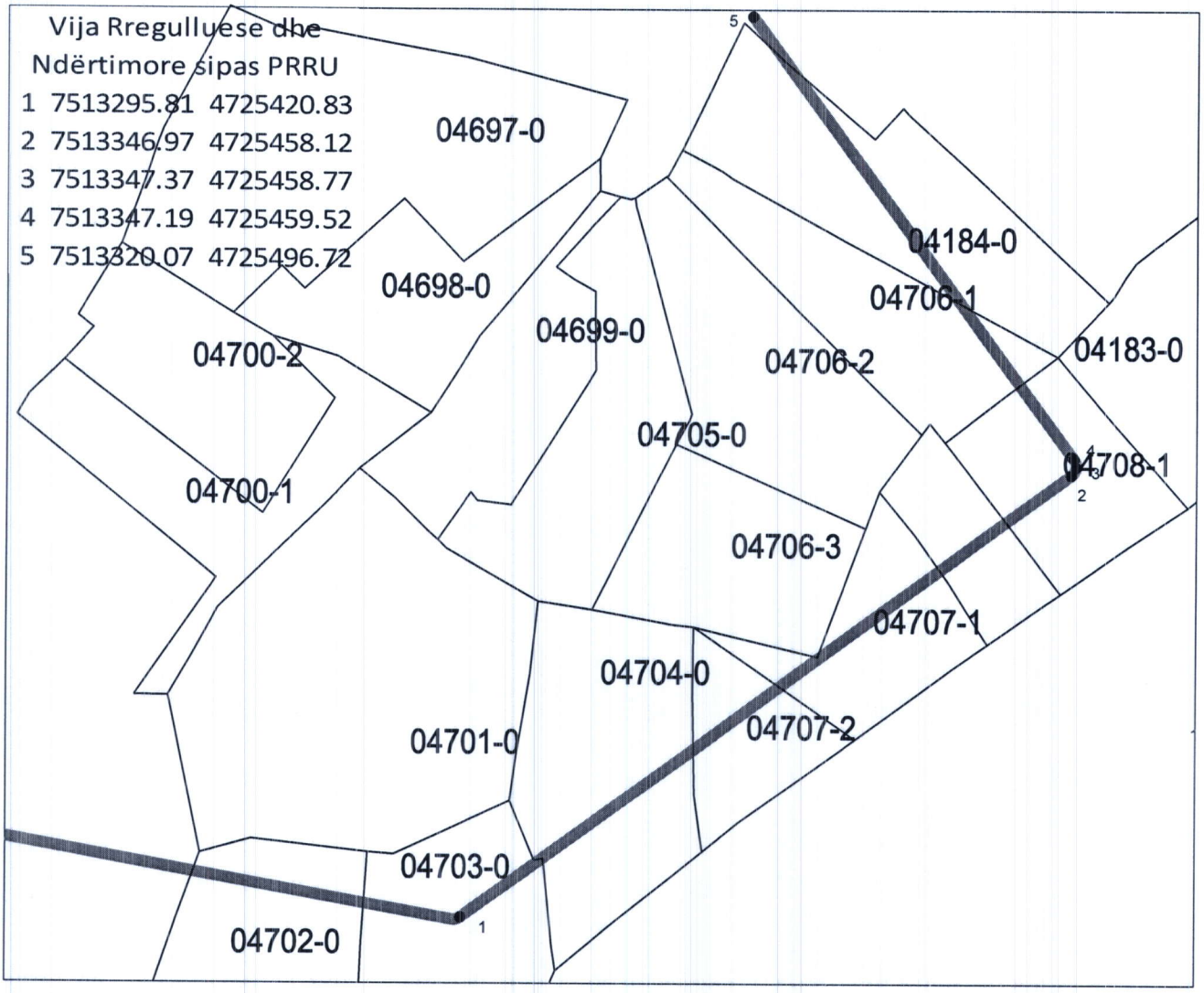
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku _____

Prishtinë: 08.07.2019

Legjenda:

Vija Rregulluese dhe Ndërtimore sipas PRRU

Parcelat kadastrale

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

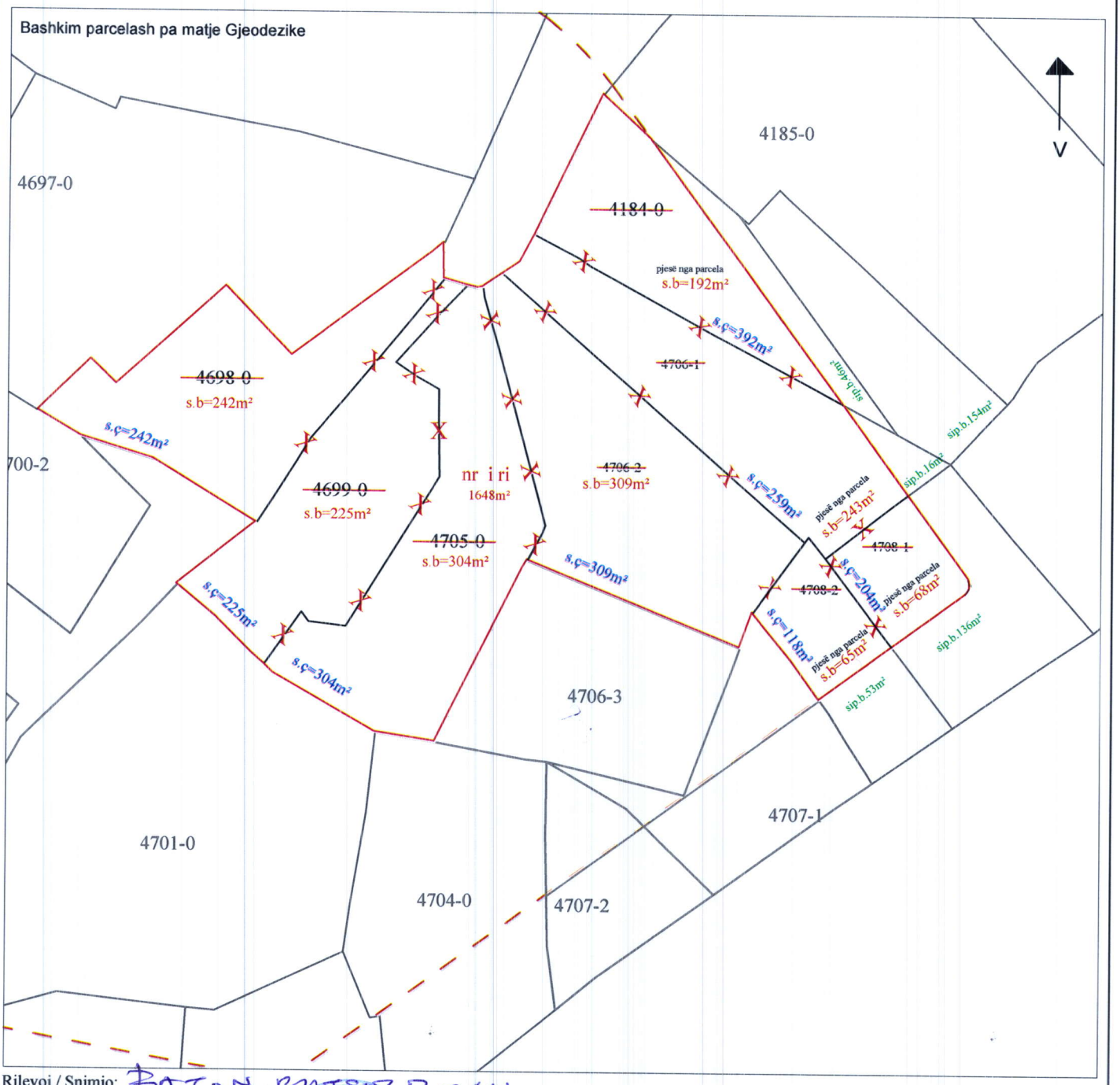
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

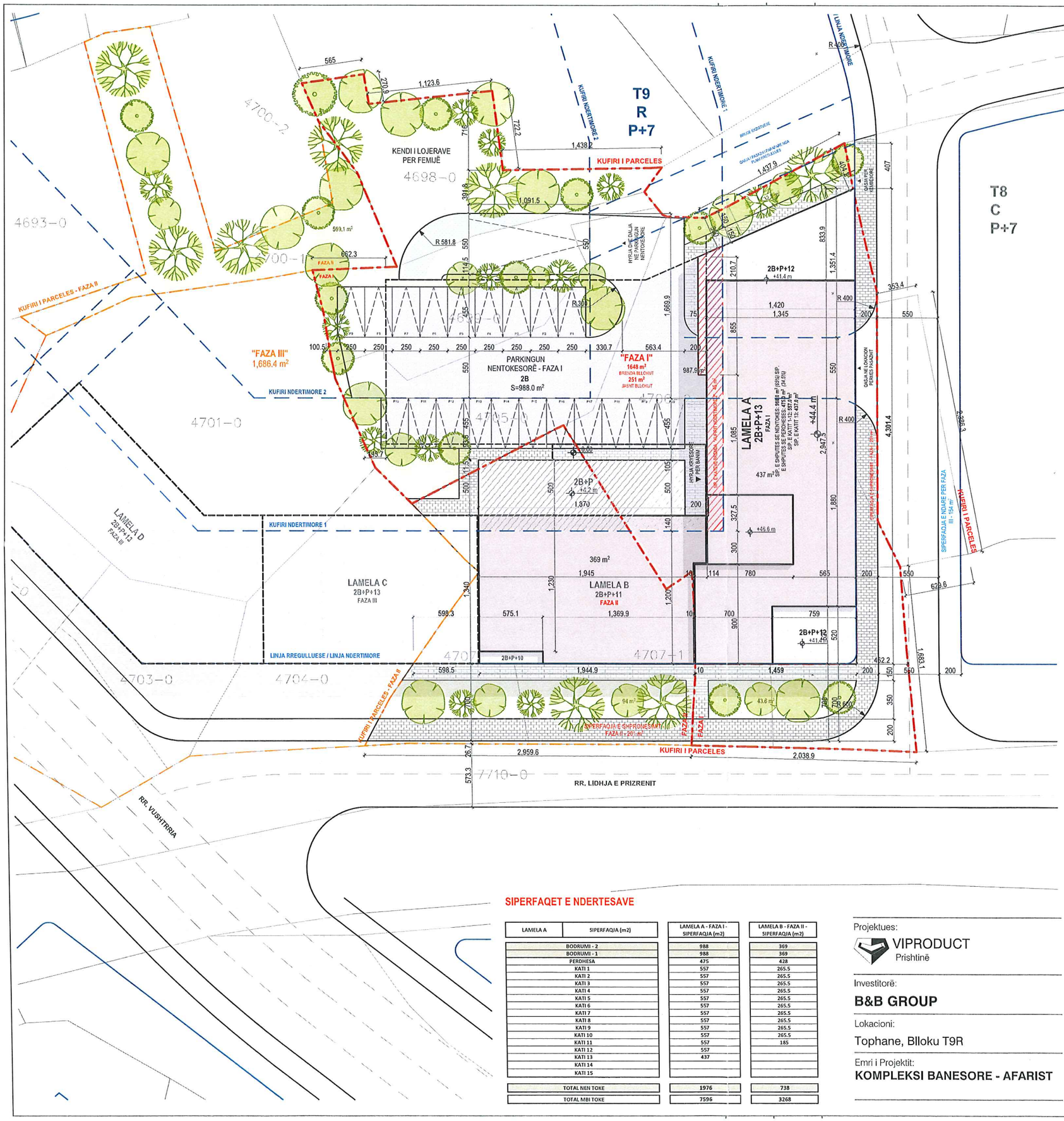


Rilevoi / Snimio: FATON BAJSELMANI
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: _____ V.V.

Data e rilevimit / Datum snimanja: 06.07.2019



PARCELAT E TRAJTUARA NE PROJEKT

PARCELAT BAZE				FAZA I		FAZA II		FAZA III
Nr.Ren	Emer/Mbiemer Prinari	Nr.Parcelës	Siperfaqet e parcelave Baze, sipas Certifikatës	Siperfaqet e Parcelës brenda blllokut te ndertimit - FAZA I	Siperfaqet jashte blllokut te ndertimit - FAZA I	Siperfaqet e parcelave brenda blllokut te ndertimit - FAZA II	Siperfaqe jashte blllokut te ndertimit - FAZA II	Siperfaqe jashte blllokut te ndertimit - FAZA III
1	NAZMI MUJOLLI	4698-0	242	242				
2	AVNI BERISHA	4699-0	225	225				
3	XHEVAT BERISHA	4705-0	304	304				
4	SHAIP MORINA	4706-1	259	243	16			
5	VALON DULA, REXHEP MIXA	4706-2	309	309				
6	RAM SHESHIVARI, MARGUERITE RIZA	4708-1	204	68	136			
7	FABIT LEPAJA	4708-2	118	65	53			
8	SKENDER BERISHA, MITHAT BERISHA	4184-0	392	192	46			154
9	EMVER BERISHA, ALTUN BERISHA	4707-1	286			286		
10	Sali Berisha, Sadik Berisha, Beka Berisha, Remzije Berisha, Fikrije Krasniqi, Fitnet Berisha, Vildrone Shituna, Anton Berisha, Aj-li Berisha, Artan Berisha, Arbun Berisha dhe Anton Berisha	4707-3	243			243		
11	Sali Berisha, Sadik Berisha, Beka Berisha, Remzije Berisha, Fikrije Krasniqi, Fitnet Berisha, Vildrone Shituna, Anton Berisha, Aj-li Berisha, Artan Berisha, Arbun Berisha dhe Anton Berisha	4707-1	182			68	114	
12	Sali Berisha, Sadik Berisha, Beka Berisha, Remzije Berisha, Fikrije Krasniqi, Fitnet Berisha, Vildrone Shituna, Anton Berisha, Aj-li Berisha, Artan Berisha, Arbun Berisha dhe Anton Berisha	4707-2	126			39	87	
Gjithsej (m2)			2870	1648	251	615	201	154
				1899		817		154

Nr.	Tema	Siperfaqet e llogaritura - FAZA I (m2)	Siperfaqet e llogaritura - FAZA II (m2)	
1	Siperfaqe totale per ndertim	1899	817	
2	Siperfaqe brenda blllokut te ndertimit	1648	616	
3	Siperfaqe jashte blllokut te ndertimit (SHPRONESIMI I RI AKUMULUAR)	251	201	
4	20% i siperfaqes se brenda vijes rregulluese (SHPRONESIMI I LEJUAR)	329.6	123.2	
5	Siperfaqe jashte vijes rregulluese per FAZEN III			154

Nr.	Tema	SIPERFAQET E LLOGARITURA PER FAZEN I DHE II
1	Siperfaqe totale per ndertim	2716
2	Siperfaqe brenda blllokut te ndertimit	2264
3	Siperfaqe jashte blllokut te ndertimit (SHPRONESIMI I RI AKUMULUAR)	452
4	20% i siperfaqes se vijes rregulluese (SHPRONESIMI I LEJUAR)	452.8

PARAMETRAT E PROJEKTIT

SIPERFAQET E PARCELAVE	FAZA I	FAZA II
SIP. E PARCELES BRENDA VIJES NDERTIMORE	1648	616
SIP. E PARCELES JASHT VIJES NDERTIMORE	251	201

PARAMETRAT NGA PLANIT RREGULLUES	
INDEKSI I SIP. SE PERGITHSHME NDERTIMORE	4
INDEKSI I SHPUTES NDERTIMORE	0.4
INDEKSI I SIP. SE SHPUTES SE NENTOKES	0.6
INDEKSI I SIP. SE GJELBRIMIT	0.2

KALKULIMET SIPAS PLANIT RREGULLUES	FAZA I	FAZA II
SIP. E LEJUAD NDERTIMORE	7596	3268
SIP. E LEJUAR E SHPUTES NDERTIMORE	659.2	246.4
SIP. E LEJUAR E SHPUTES SE NENTOKES	988.8	369.6
SIP. MINIMALE E LEJUAR E GJELBRIMIT	329.6	123.2

SIP. E LEJUAD NDERTIMORE - FAZA I+II	10864
SIP. E LEJUAR E SHPUTES NDERTIMORE - FAZA I+II	905.6
SIP. E LEJUAR E SHPUTES SE NENTOKES - FAZA I+II	1358.4
SIP. MINIMALE E LEJUAR E GJELBRIMIT - FAZA I+II	452.8

KALKULIMET SIPAR PROJEKTI TE PREZANTUAR	FAZA I	FAZA II
TOTAL SIPERFAQE NDERTIMORE NEN TOKE	1976	738
TOTAL SIPERFAQE NDERTIMORE MBI TOKE	7596	3268
SIPERFAQJA E PLANIFIKUAR SHPUTES NDERTIMORE	475 29%	428 70%
SIPERFAQJA E SHPUTES SE NENTOKES	988 60%	369 60%

KALKULIMET SIPAR PROJEKTI TE PREZANTUAR - FAZA I + II	
TOTAL SIPERFAQE NDERTIMORE NEN TOKE - FAZA I+II	2714
TOTAL SIPERFAQE NDERTIMORE MBI TOKE - FAZA I+II	10864
SIPERFAQJA E PLANIFIKUAR SHPUTES NDERTIMORE FAZA I+II	903 40%
SIPERFAQJA E SHPUTES SE NENTOKES - FAZA I+II	1357 60%
SIPERFAQJA E GJELBRIMIT - FAZA I+II	702 31%

SIPERFAQET E NDERTESAVE

LAMELA A	SIPERFAQJA (m2)	LAMELA A - FAZA I - SIPERFAQJA (m2)	LAMELA B - FAZA II - SIPERFAQJA (m2)
BODRUMI - 2		988	369
BODRUMI - 1		988	369
PERDHESA		475	428
KATI 1		557	265.5
KATI 2		557	265.5
KATI 3		557	265.5
KATI 4		557	265.5
KATI 5		557	265.5
KATI 6		557	265.5
KATI 7		557	265.5
KATI 8		557	265.5
KATI 9		557	265.5
KATI 10		557	265.5
KATI 11		557	185
KATI 12		557	
KATI 13		437	
KATI 14			
KATI 15			
TOTAL NEN TOKE		1976	738
TOTAL MBI TOKE		7596	3268

Projektues:
VIPRODUCT
Prishtinë

Investitorë:
B&B GROUP

Lokacioni:
Tophane, Blloku T9R

Emri i Projektit:
KOMPLEKSI BANESORE - AFARIST

Lloji i Projektit:
PROJEKTI KONCEPTUAL - ZGJIDHJA URBANE

Emërtimi i Vizatimit:
SITUACIONI I NGUSHTE

Faza e Projektimit:
ARKITEKTURA

Projektoi:
Burim Bajraktari, MArch

Kontrolloi:

Numri i Vizatimit:
01.9

Data:
08/08/2019

VIPRODUCT GROUP Architecture