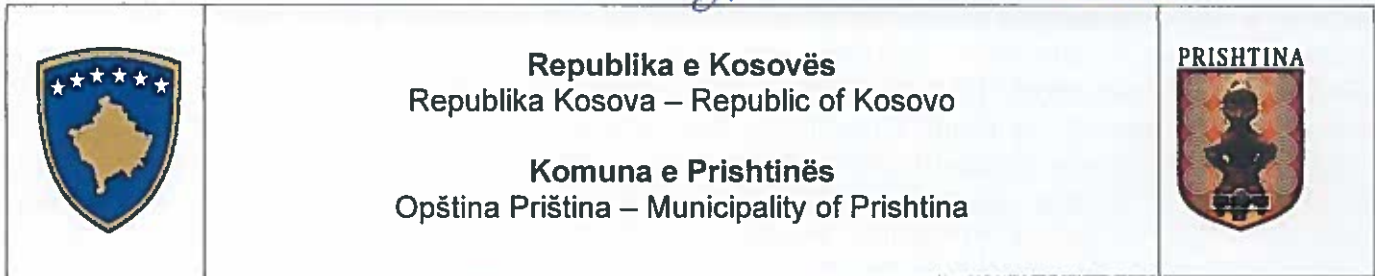


21-2554

REPUBLIKA KO



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, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/03 – 231435/21 dt.29.10.2021, të kërkuësve: Pronarëve, Latif Hasani, Albulena, Lauras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N."R & Rukolli"sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, nga Prishtina, dhe Investitorit NN "R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, rr."18 Qershor"p.n., për **ndryshim – plotësim** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 113559/20 dt.25.01.2021, të lëshuar nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1", me 3B+S+P+10, "2" me 3B+S+P+14, "3" me 2B+S+P+9, "4" me 2B+S+P+7 & "B1" me 3B**, në kuadër të Blloku urban "b_09", Nën tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU në Prishtinë, , si dhe me ndryshimi e organizmit - gabaritet, etazhiteti si dhe transferimi i sipërfaqe ndërtimore nga ndërtesa e lejuar për ndërtim me leje ndërtimi 05nr.351/02 – 0150723/18 dt.27.11.2018, Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 09.03.2023, merr këtë:

V E N D I M

MIRATIM I KËRKESËS 05NR.350/03 – 231435/21 DT.29.10.2021, SHFUQIZIM I VENDIMIT TË KUSHTEVE NDËRTIMORE 05NR.350/02 – 113559/20 DT.25.01.2021 DHE RI-CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05nr.350/03 – 231435/21 dt.29.10.2021 e kërkuësve: Pronarëve Latif Hasani, Albulena, Lauras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N. "R & Rukolli"sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj nga Prishtina dhe Investitorit NN "R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, për **ndryshim – plotësim** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 113559/20 dt.25.01.2021, të lëshuar nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – nga **Ndërtesa "1", me 3B+S+P+10, "2" me 3B+S+P+14, "3" me 2B+S+P+9, "4" me 2B+S+P+7 & "B1" me 3B**, në tani: **"1", me 2B+S+P+9, "2" me 2B+S+P+14, "3" me 2B+S+P+9, "4" me 2B+S+P+7 & "B1" me 3B**, në kuadër të Blloku "b_09", Nën tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale nr. 10540-0 ZK Prishtinë, si dhe me ndryshimi e organizmit - gabaritet, etazhiteti si dhe transferimi i sipërfaqe ndërtimore nga ndërtesa e lejuar për ndërtim me Vendimin e lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 0150723/18 dt.27.11.2018;

II. Shfuqizohet Vendimi 05nr.350/02 – 113559/20 dt.25.01.2021 i kushteve ndërtimore, të lëshuara nga kjo drejtori, në emër të Latif Hasani, Albulena, Lauras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N. "R & Rukolli"sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardona Hysenaj nga Prishtina dhe Investitorit NN "R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, me Certifikatë të biznesit 810618366 me pronar Rustem Rukolli nga Skenderaj, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr. 350/03 – 113559/20 dt.09.07.2020, për

hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 3B+S+P+10, **"2"** me 3B+S+P+14, **"3"** me 2B+S+P+9, **"4"** me 2B+S+P+7 & **"B1"** me 3B, në kuadër të Blloku "b_09", Nën tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 2672-18, 2672-19, 2672-20, 2672-21, 2672-22, 2672-23, 2672-24 & 2672-25 ZK Prishtinë, si dhe pjesës së parcelës kadastrale, nr.2672-28 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. Rugët - KK Prishtinë, trajtuar përmes këmbimit me pjesët e parcelave kadastrale, nr.1672-4, 1672-5 dhe 1672-1 ZK Prishtinë, të bashkëpronarëve, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardona Hysenaj.

III. I ri – caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve / pronarëve, Latif Hasani, Albulena, Luras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N."R & Rukli"sh.p.k., Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, , Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardona Hysenaj nga Prishtina dhe Investitorit NN "R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, me Certifikatë të biznesit 810618366 me pronar Rustem Rukolli nga Skenderaj, sipas kërkesës për ndryshim – plotësim të kushteve ndërtimore, të caktuara me Vendim 05 nr. 350/03 – 231435/21 dt.29.10.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"**, me 3B+S+P+10, **"2"** me 3B+S+P+14, **"3"** me 2B+S+P+9, **"4"** me 2B+S+P+7 & **"B1"** me 3B, në tani: **"1"**, me 2B+S+P+9, **"2"** me 2B+S+P+14, **"3"** me 2B+S+P+9, **"4"** me 3B+S+P+7 & **"B1"** me 3B, në kuadër të Blloku "b_09", Nën tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale, nr.10540-0 ZK Prishtinë (e formuar si produkt i bashkimit të parcelave: nr. 10221-0, 2672-18, 2672-19, 2672-20, 2672-21, 2672-22, 2672-23, 2672-24, 2672-25, 2672-28, ZK Prishtinë, të bashkëpronarëve, Latif Hasani, Albulena, Luras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N. "R & Rukolli" sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, , Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardona Hysenaj, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardona Hysenaj, Ali Mehmeti, Rahman dhe Ismet Duli, Mimoza Lokaj, Rexhep Mustafa, Arianit Makolli, Osman Osmani, Selim dhe Nezir Mustafa, Xhylla Jakupi, Shaip Xhelili nga Prishtina);

IV. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.35 - 1299 dt.29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Ndërtim i lartë i përzier", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013.

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit janë informuar përmes "Informim nga Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU", me referencë 04nr.350/01-83329/20 dt.10.06.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.10540-0; S=8425m²; Latif Hasani, Albulena, Luras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N. "R & Rukli"sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, , Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardona Hysenaj, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardona Hysenaj, Ali Mehmeti, Rahman dhe Ismet Duli, Mimoza Lokaj, Rexhep Mustafa, Arianit Makolli, Osman Osmani, Selim dhe Nezir Mustafa, Xhylla Jakupi, Shaip Xhelili; "Tokë ndërtimore";
 - Parcela kadastrale e lartcekur është në bashkëpronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private - tokë e ndërtuar, si dhe të njëjta është me kycje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;

- Me këtë vendim kushtet ndërtimore caktohen për pjesën e parcelës kadastrale nr.10540-0 ZK Prishtinë me $S=4,617m^2$ (tani parcela me $S=8,425m^2$), të bashkë pronarëve Latif Hasani, Albulena, Luras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N. "R & Rukolli"sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardona Hysenaj, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardona Hysenaj nga Prishtina;

- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur përfshihen / shtrihen tri ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+1 gjerë në etazhitet P+2;

- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimin lindje – perëndim, me disnivel $\sim 5.0m'$;

- Me Vendim 05nr.350/02 – 0216675/17 dt.13.10.2017, kjo drejtori ka caktuar kushte ndërtimore për parcelat kadastrale nr.2671-2 & 2671-8 ZK Prishtinë, kurse me Vendimin 05nr.350/02-0216675/17 dt.26.04.2018, kjo drejtori ka ndryshuar/plotësuar dhe korrigjuar këto kushte ndërtimore;

- Me Vendimin 05nr.351/02 – 0150723/18 dt.27.11.2018, kjo drejtori ka lejuar ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Lam."B" & "C" me etazhitet 2B+S+P+14, në kuadër të parcelës kadastrale nr.10221-0 ZK Prishtinë;

- Në diametër prej 50m' të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe një ndërtesë shumë banesore dhe afariste;

- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rrugët "Sharl De Gol" dhe përmes kësaj në rrugën "Gazmend Zajmi" ;

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e *kompleksit* ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9, **"2"** me 2B+S+P+14, **"3"** me 2B+S+P+9, **"4"** me 2B+S+P+7 dhe **"B1"** me 3B, si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të Parcelës ndërtimore - Blloku "b_09", Nën Tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht pjesës së parcelës kadastrale nr.10540-0 ZK Prishtinë, bazuar në kriteret & parametrat urban, dhe janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;

- Parcela kadastrale, me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e *kompleksit* me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesat "1", "2", "3", "4" & "B1", konkretisht parcela ndërtimore të përfshira në ndërtim – brenda vijës rregulluese, është:

- nr.10540-0; $S=8,425m^2$;

- Parcela kadastrale me sipërfaqe të trajtuara, për realizimin e *kompleksit* me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesat "1", "2", "3", "4" & "B1", që shtrihet në hapësira publike të planifikuara, konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese, është:

- nr.10540-0; $S=0.00m^2$;

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të pjesës së Blloku "b_09", Nën tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesat, "1", "2", "3", "4" & "B1", me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit):

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa, "1", "2", "3", "4" & "B1",

Ndërtesa - "1" - $S=5,171.78m^2$ / $4,104.27m^2$, mbi tokë + $1,067.51m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+9

Ndërtesa - "2" - $S=8,121.39m^2$ / $6,788.76m^2$, mbi tokë + $1,332.64m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+14

Ndërtesa - "3" - $S=6,059.76m^2$ / $4,804.70m^2$, mbi tokë + $1,255.06m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+9

Ndërtesa - "4" - $S=4,166.14m^2$ / $3,043.61m^2$, mbi tokë + $1,122.54m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $-2B+S+P+7$;

Ndërtesa "B1" - $S=2,996.36m^2 / 0.00m^2$, mbi tokë + $2,996.36m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $-3B$;

Totali: Ndërtesa "1", "2", "3", "4" & "B1" - $S=26,515.43m^2/18,741.33m^2$, mbi tokë + $7,774.10m^2$, nën tokë/.

Totali: Ndërtesat Lam."B" & "C" me $2B+S+P+14$, / $S=19,519.30m^2/14,958.70m^2$, mbi tokë + $4,560.60m^2$, nën tokë/ e ndërtuar sipas Vendimin e lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 0150723/18 dt.27.11.2018).

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Zonë mikëse", gjegjësisht banim shumë banesor & afarizëm, çerdhe për fëmijë dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore (parcelat kadastrale të bashkuara në kompleks) ISHP, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.0.4(40%) dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit kjo sipërfaqe është:

$S=8,425 \times 0.4=3,370m^2$ / lejuar sipas planit rregulluese për prona private /,

$S=1,330.40m^2$ / ndërtesa ekzistuese "Lam."B" & "C" /

$S=2,039.59m^2$ / sipas projekt propozimit për Ndërtesat "1", "2", "3", "4" & "B1" /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (parcelat kadastrale të bashkuara në kompleks) për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max.0.6(60%) bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit kjo sipërfaqe është:

$S=8,425 \times 0.6=5,055m^2$ / lejuar sipas planit rregulluese për prona private /,

$S=1,965.30$ / ndërtesa ekzistuese "Lam."B" & "C" /,

$S=3,124.26m^2$ / sipas projekt propozimit Ndërtesat "1", "2", "3", "4" & "B1" /.

- Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë) dhe sipërfaqe absorbuese dhe gjelbëruese min.40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, normat teknike të planifikimit hapësinor dhe paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 nr. 031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo sipërfaqe për kompleksin e bllokut, është;

$S=8,425 \times 0.4=3,370m^2$, / sipas vendimit të kryetarit për pronat private /

$S=1,196.09m^2$, / ndërtesa ekzistuese "Lam."B" & "C" /

$S=2,173.91m^2$ / sipas projekt propozimit Ndërtesat "1", "2", "3", "4" & "B1", në parter, teraca & kulme/.

- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore mbi $S=1000m^2$, lejohet të jetë max.4.0, të përcaktuar me planin rregullues.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=8,425 \times 4.0=33,700m^2$ / lejuar sipas planit rregullues për pronën private /,

$S=14,958.70m^2$ / ndërtesa ekzistuese "Lam."B" & "C" /

$S=18,741.33m^2$, / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d1" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 75m' dhe sipërfaqe të lirë $0.3 \times H$ – 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;

- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban "b_09" Nën tërësia "B-3" është i pa limituar, ku ky etazhitet mund të ndryshojë nëse aplikohet Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për kompensimin me koeficient të ndërtimit të pronës private për interes publik;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;

- Ngritja e nivelit të përdhese së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.0.20m për pjesën e afarizmit, kurse për pjesën e banimit max.1.20m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e brendshme e bllokut e lidhur me rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rruga ekzistuese, e cila rrugë lidhet me rrugën e planifikuar;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim/VP, kurse për pjesët afariste të ndërtesës varësisht prej destinimit të parashihen vend parkimet, për çdo 40m²/1 VP;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Muhaxhirët".

VII. 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 kyçe 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 kyçe nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. 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, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në 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 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 kycje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

IX. 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.

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale 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.

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

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

XI. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të

përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të 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.

XII. 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

Kërkuesit: Bashkëpronarët, Latif Hasani, Albulena, Lauras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N.N. "R & Rukolli"sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Arдона Hysenaj nga Prishtina dhe Investitori NN "R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, me Certifikatë të biznesit 810618366 me pronar Rustem Rukolli nga Skenderaj, me kërkesën, 05 nr. 350/03 – 231435/21 dt.29.10.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori, **ndryshim – plotësim** të Vendimit të kushteve ndërtimore Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 113559/20 dt.25.01.2021, të lëshuar nga kjo drejtori, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9, **"2"** me 2B+S+P+14, **"3"** me 2B+S+P+9, **"4"** me 2B+S+P+7 & **"B1"** me 3B, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/03 – 113559/20 dt.09.07.2020 dhe kërkesën 05 nr. 350/03 – 231435/21 dt.29.10.2021, për ndryshim-plotësim, dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, kërkuesit kanë prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë kopjet e planit dhe certifikatat e regjistrimit për parcelat kadastrale nr. 2672-18, 2672-19, 2672-20, 2672-21, 2672-22, 2672-23, 2672-24 & 2672-25, ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë kopjet e planit dhe certifikatat e regjistrimit për parcelat kadastrale nr.1672-4, 1672-5 dhe 1672-1 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë kopjet e planit dhe certifikatat e regjistrimit për parcelën kadastrale nr.10540-0 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- "Informim nga plani rregullues Muhaxhirët dhe PZHU" me referencë 04nr.350/01 – 83329/20 dt.04.06.2020, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Latif Hasani, nr.51290/20 dt.03.03.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Albulen Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Luarasa Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Albulen Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Rrezarta Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Drenushe Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Sadri Kadriu, nr.52173/20 dt.04.03.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Drenushe Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Myrvete Rizvanolli, nr.48396/20 dt.28.02.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të "R&Rukolli"sh.p.k, nr.95074/20 dt.18.06.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fatime Kelmendi, nr.48396/20 dt.28.02.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fatime Kelmendi, nr.12819/21 dt.21.01.2021;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Asdren Kelmendi, nr.48396/20 dt.28.02.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Dardan Kelmendi, nr.48396/20 dt.28.02.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Mrika Hoxha, nr.51093/20 dt.03.03.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Genc Alaj, nr.48396/20 dt.28.02.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Blerim Alaj, nr.12819/21 dt.21.01.2021;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Arianit Alaj, nr.12819/21 dt.21.01.2021;

- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Genc Alaj, nr.12819/21 dt.21.01.2021;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Preveza Abrashi, nr.12819/21 dt.21.01.2021;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Fatime Kelmendi, Preveza Abrashi, Mrika Hoxha, Asdren Kelmendi, Dardan Kelmendi, nga Prishtina me investitorin "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.14730/2019 dhe Nr. i Ref.3087/2019 dt.12.11.2019;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Latif Hasani nga Prishtina me investitorin "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.4848/2017 dhe Nr. i Ref.902/2017 dt.18.05.2017;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Sabri Kadriu nga Prishtina dhe investitorit "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.11584/2019 dhe Nr. i Ref.2337/2018 dt.02.09.2019;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Mirvete Rizvanolli nga Prishtina dhe investitorit "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.13827/2019 dhe Nr. i Ref.2887/2018 dt.23.10.2019;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Arianit Alaj, Genc Alaj dhe Blerim Alaj nga Prishtina me investitorin "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.14730/2019 dhe Nr. i Ref.3087/2019 dt.12.11.2019;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Gazmend Gashit, Alberina, Diamnat, Besnik, Perparim, Arberora Gashi nga Prishtina me investitorin "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.14634/2012 dhe Nr. i Ref.3417/2020 dt.24.12.2020;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Gazmend Gashit, Alberina, Diamnat, Besnik, Perparim, Arberora Gashi nga Prishtina me investitorin "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.14612/2012 dhe Nr. i Ref.3415/2020 dt.24.12.2020;
- Incizimin gjeodezik të gjendjes ekzistuese të lokacionit – parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Rijad Lakna nga Gjilani me numër të licencës nr.21;
- Projekt propozimi – Projekti konceptual me Planin e situacionit – "zgjidhjen urbane" të kompleksit, punuar nga PLATIN DESIGNsh.p.k. nga Prishtina, me Certifikatë të rexhistrimit të biznesit nr.810853847;
- Certifikatë e regjistrimit të PLATIN DESIGN sh.p.k. nga Prishtina me nr. 810853847;
- Afishja "Njoftim publik" të datës 31.08.2020 gjerë 14.09.2020, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Manualit për bashkimit & ndarje, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni me numër të licencës nr.125;
- Fotokopjet e pa vërtetuara të akteve noteriale "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" Nr. i LRP.14730/2019 dhe Nr. i Ref.3087/2019 dt.12.11.2019; Nr. i LRP.4848/2017 dhe Nr. i Ref.902/2017 dt.18.05.2017; Nr. i LRP.11584/2019 dhe Nr. i Ref.2337/2018 dt.02.09.2019; Nr. i LRP.13827/2019 dhe Nr. i Ref.2887/2018 dt.23.10.2019; Nr. i LRP.14730/2019 dhe Nr. i Ref.3087/2019 dt.12.11.2019; Nr. i LRP.14634/2012 dhe Nr. i Ref.3417/2020 dt.24.12.2020; Nr. i LRP.14612/2012 dhe Nr. i Ref.3415/2020 dt.24.12.2020; të lidhura në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Investitorit "R&Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, të gjitha të përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtesave ekzistuese;
- Shkresa "Deklarata" e vërtetuar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP-së: 848/2021 dt.25.01.2021, e dhënë nga Kompani "R&Rukolli"sh.p.k.;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/03 – 231435/21 dt.29.10.2021, për ndryshim-plotësim të vendimi të kushteve ndërtimore, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Në fazën fillestare të trajtimit të kërkesës me projekt propozimin e prezantuar, dhe pas verifikimit të dosjeve nga arkivi i drejtorisë është konstatuar se, kjo drejtori, bazuar në kërkesën 05nr.350/02

– 0216675/17 dt.28.08.2017, me aktin administrativ - Kushte ndërtimore 05nr.350/02– 0216675/17 dt.13.10.2017, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për parcelat kadastrale nr.2671-2 & 2671-8 ZK Prishtinë, të cilat, më pas, me Vendimin 05nr.350/02-0216675/17 dt.26.04.2018 janë ndryshuar / plotësuar dhe korrigjuar, sipas kërkesës së palëve. Gjithashtu, kjo drejtori bazuar në kërkesën 05nr.351/02 – 0150723/18 dt.25.06.2018, me Vendimin 05nr.351/02-0150723/18 dt.27.11.2018, ka lejuar ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Lam."B" dhe "C" me etazhitet 2B+S+P+14, në kuadër të parcelës kadastrale nr.10221-0 ZK Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës, e cila kufizohet me kompleksin e parcelave kadastrale nr. 2672-18, 2672-19, 2672-20, 2672-21, 2672-22, 2672-23, 2672-24 & 2672-25 ZK Prishtinë, si dhe pjesës së parcelës, nr.2672-28 ZK Prishtinë;

Pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 113559/20 dt.09.07.2020, analizimit të projekt propozimit konceptual me Planin i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "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 31.08.2020 është vendosur afishja "Njoftimi publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjër me datë 14.09.2020, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës të informohet me synimin e kërkesave dhe t'ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesit e 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 komente nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks e as nga rrethina e përcaktuar.

Bazuar në dokumentacionin e prezantuar me projekt propozimin konceptual dhe analizimit të tij është konstatuar se disa nga parcelat e prezantuar, konkretisht parcelat nr.2672-18, 2672-19 dhe 2672-20 ZK Prishtinë, nuk janë të harmonizuara me vektorët kadastrale, andaj është kërkuar në mënyrë verbale nga aplikuesi, që të njëjtat ti rregullojë me njësinë përgjegjëse për kadastrë të Komunës së Prishtinës, të cilën e ka realizuar dhe ka sjellë certifikatat e pronësisë dhe kopjet e planit për parcelat e lartë cekura. Gjithashtu, me analizimin e pjesës së Bllokut "b_09", është konstatuar se parcelat kadastrale nr.2672-17, 2672-14, 2672-13 & 2672-16 ZK Prishtinë, nuk janë trajtuar në "zgjidhje urbane", andaj përmes shkresave "Ftesë" të datës 23.09.2020, pronarët e të njëjtave janë ftuar, ku dy nga ta janë paraqitur dhe deklaruar se nuk shprehin interes të hyjnë në "zgjidhje urbane", kurse dy të tjerë nuk janë lajmëruar - paraqitur në zyrat e Drejtorisë së Urbanizimit. Kjo drejtori, me palët prezentë ka zhvilluar takimin dhe ka sqaruar kriteret e planit rregullues urban, dhe avantazhet që sjell kyçja në zgjidhje urbane, me ç'rast edhe është mbajtur procesverbali i takimit të zhvilluar, i cili edhe është pjesë e dosjes së lëndës. Njëherë është kërkuar nga aplikuesi që të analizojë parcelat e pa trajtuara me zgjidhje - ato që nuk kanë hyrë në "zgjidhje urbane", për mundësinë e zhvillimit të tyre në të ardhmen, bazuar në kriteret e planit rregullues, sipas kërkesës së veçantë të parashtuar nga pronarët e tyre. Pas kësaj analize konceptuale të zgjidhjes urbane dhe prezantimit të Shkresa "Deklarata" e vërtetuar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP-së: 848/2021 dt.25.01.2021, e dhënë nga Kompania "R & Rukolli" sh.p.k., me të cilin kjo kompani - investitori jep pëlqim dhe u lejon pronarëve të parcelave kadastrale nr.2672-13, 2672-14, 2672-16 & 2672-17 ZK Prishtinë, gjatë aplikimit për kushte ndërtimi dhe leje ndërtimi, ndërtesa në kuadër të këtyre parcelave, ti respektojë distancat nga ndërtesa në ndërtesë, jo domosdoshmërisht nga kufiri i parcelave kadastrale.

Me analizën e Planit të situacionit të prezantuar në raport edhe me rrethinën brenda bllokut urban, është konstatuar se ky kompleks është vazhdimësi e kompleksit të realizuar në kuadër të parcelës kadastrale nr.10221-0 ZK Prishtinë, për të cilin kjo drejtori ka lëshuar leje ndërtimore me Vendim 05nr.351/02 – 0150723/18 dt.27.11.2018, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - Lam."B" & "C" me 2B+S+P+14, në emër të të njëjtit investitor - NN"R & Rukolli" sh.p.k. nga Skenderaj, andaj edhe kyçja në kompleksin e trajtuar me këto kushte ndërtimore është planifikuar përmes këtij kompleksi, dhe ndërtesat të kenë qasje me pjesën e mbi dhe nëntokës, pasi sipas kriterëve të Planit Rregullues "Muhaxhirët" nuk lejohet kyçja nga rruga "Gazmend Zajmi". Gjithashtu

bazuar në projekt propozimin konceptual, është konstatuar se ndërtesat e kompleksit i kanë respektuar kriteret e planit rregullues, ndër të tjerat edhe distancat e ndërtesave nga kufiri i parcelës ndërtimore dhe i ndërtesës me leje ndërtimore të lartë cekur.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit në kuadër të drejtorisë për komunikacion, është përcaktuar rregullsia e kompleksit dhe kyçja e saj nga aspekti i komunikacionit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe e njëjta me rrugën e planifikuar, dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "R&Rukolli", "Muhaxhret" Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësim të kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-113559/20 dt. 09.07.2020, kyçja për automjete për ndërtesën 1 me etazhitet 3B+S+P+10, ndërtesën 2 me etazhitet 3B+S+P+14 dhe ndërtesën 3 me etazhitet 2B+S+P+9, dhe ndërtesën 4 me etazhitet 2B+S+P+7 në rrugën kyçëse sipas lejes ndërtimore 05nr.351/02-0150723/18 dt.27.11.2018 mund të pranohet si e till, marrë parasysh gjerësinë e rrugës kyçëse dhe rrugës qarkulluese të kësaj zgjidhjeje. 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 rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë min. 5.5m'. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës kyçëse".

Drejtoria e Urbanizmit, në fazën e trajtimit dhe vendosjes së kërkesës 05nr.350/03 – 231435/21 dt.29.10.2021, për ndryshim-plotësim të vendimit të kushteve ndërtimore, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe urbanistike për miratimin e projekt propozimit të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit rregullues, gjegjësisht ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1" me 2B+S+P+9, "2" me 2B+S+P+14, "3" me 2B+S+P+9, "4" me 2B+S+P+7 & "B1" me 3B, në kuadër të Blloku "b_09", Nën tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe parcelës kadastrale, nr.10540-0 ZK Prishtinë, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në diapozitivat e këtij vendimi.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1" me 2B+S+P+9, "2" me 2B+S+P+14, "3" me 2B+S+P+9, "4" me 2B+S+P+7 & "B1" me 3B dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;

Udhëzimi 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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dorëzohet: Kërkuesve, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 113559/20 dt.09.07.2020 dhe 05nr.350/03 – 231435/21 dt.29.10.2021 dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 113559/20 DT.09.03.2023

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi





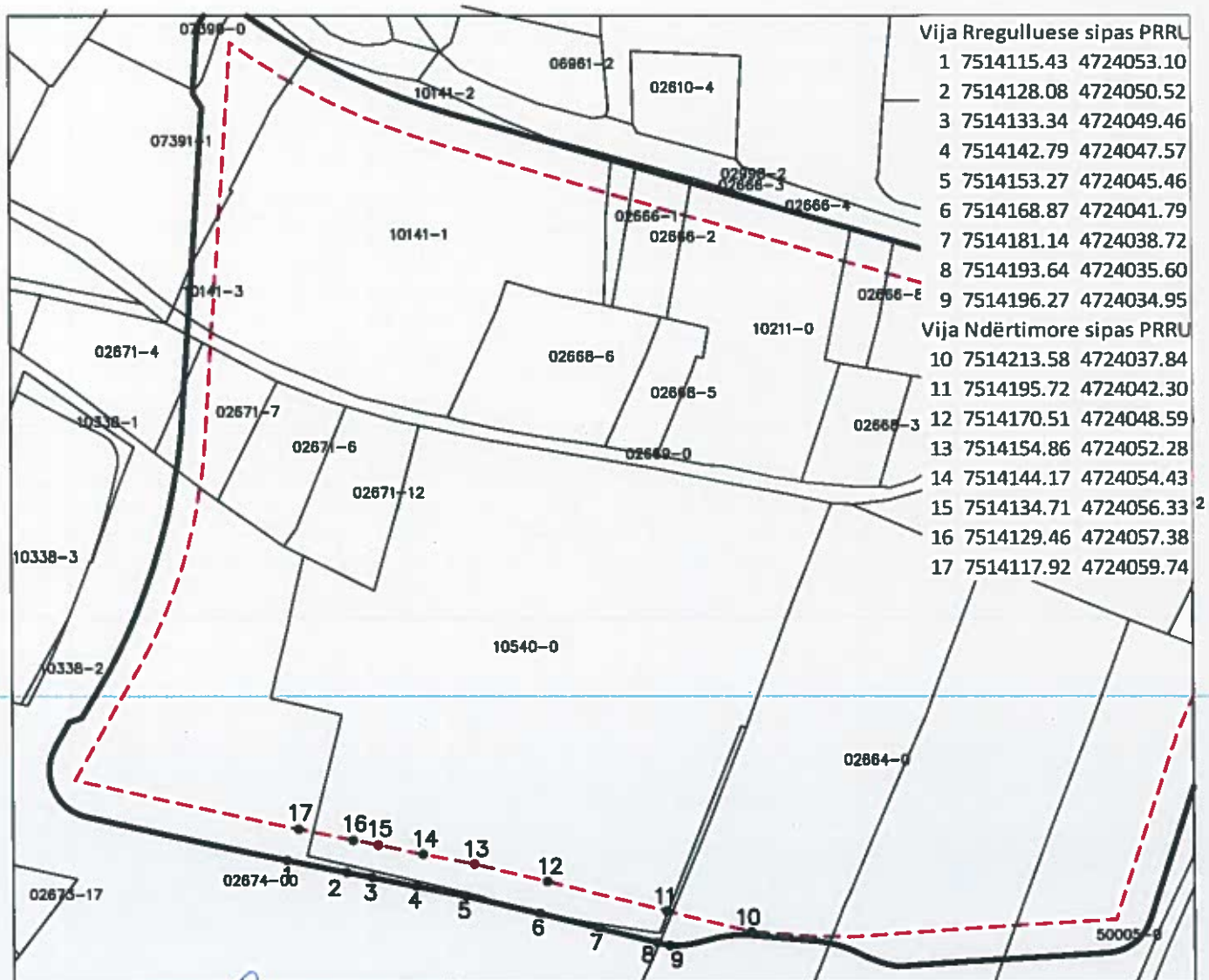
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Prishtinë: 07.03.2023

Legjenda:

— Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU

Sipërfaqet për kufite ndërtime

MIVELET	Ndërtesa e Re									
	Ndërtesa Eksistuese	Ndërtesa 2B+P+14	Ndërtesa 1 2B+S+P+9	Ndërtesa 2 2B+S+P+14	Ndërtesa 3 2B+S+P+9	Ndërtesa 4 2B+S+P+7	Ndërtesa 5 2B+S+P+7	Ndërtesa 6 2B+S+P+7	Ndërtesa 7 2B+S+P+7	Ndërtesa 8 2B+S+P+7
Niveli-3	1202.1	353.18	511.58	512.68	512.68	464.55	464.55	464.55	464.55	464.55
Niveli-1	1365.3	353.18	511.58	512.68	512.68	464.55	464.55	464.55	464.55	464.55
Sqetërimi	1330.2	681.30	511.03	459.39	459.39	386.87	386.87	386.87	386.87	386.87
Përfaqësia	1330.4	681.30	511.03	459.39	459.39	386.87	386.87	386.87	386.87	386.87
Niveli 1	1041	352.05	472.49	459.39	459.39	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
Niveli 2	1050.9	352.05	472.49	459.39	459.39	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
Niveli 3	1050.9	352.05	472.49	459.39	459.39	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
Niveli 4	1050.9	352.05	472.49	459.39	459.39	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
Niveli 5	1050.9	352.05	472.49	459.39	459.39	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
Niveli 6	1050.9	352.05	472.49	459.39	459.39	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
Niveli 7	1050.9	352.05	472.49	459.39	459.39	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
Niveli 8	1050.9	352.05	472.49	459.39	459.39	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
Niveli 9	1050.9	352.05	472.49	459.39	459.39	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
Niveli 10	975	714.54	476.62	449.94	449.94	370.92	370.92	370.92	370.92	370.92
Niveli 11	803	416.95	416.95	416.95	416.95	341.91	341.91	341.91	341.91	341.91
Niveli 12	671	405.25	405.25	405.25	405.25	321.95	321.95	321.95	321.95	321.95
Niveli 13	671	321.95	321.95	321.95	321.95	254.57	254.57	254.57	254.57	254.57
Niveli 14	445	254.57	254.57	254.57	254.57	254.57	254.57	254.57	254.57	254.57
Sipërfaqja Bruto	13519.3	5171.78	8121.39	6059.76	6059.76	4166.14	4166.14	4166.14	4166.14	2996.36
Mëbiqë	14958.7	4104.27	6788.76	4804.70	4804.70	3043.61	3043.61	3043.61	3043.61	0.00
Nëntëqë	4560.6	1067.51	1332.64	1255.06	1255.06	1122.54	1122.54	1122.54	1122.54	2996.36
Total	19519.3	5171.78	8121.39	6059.76	6059.76	4166.14	4166.14	4166.14	4166.14	2996.36
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										