



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02 - 237272/23 dt.27.12.2023, të kërkuesit: Pronarit & Investitorit "BP Home Plaza" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 8102111409, rr. "Viktoria", Milloshevë-Obiliq, dhe me përfaqësues Besnik Pllana nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare – **42 shtëpi** të sistemuara në Tipi: "D", "D", "E" & "E" me P+1 (shtëpi të veçanta), "F" dhe "F" me P+2 (shtëpi në varg), si dhe "Ndërtesë Afariste & Administrative" me B+P+2 (dy ndërtesa) (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë), në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 21.06.2024, merr këtë:

V E N D I M CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesit: Pronarit & Investitorit "BP Home Plaza" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 8102111409, dhe me përfaqësues Besnik Pllana nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 237272/23 dt.27.12.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **42 shtëpi** të sistemuara në Tipi: "D", "D", "E" & "E", me P+1 (shtëpi të veçanta) "F" & "F", me P+2 (shtëpi në varg), si dhe "Ndërtesa Afariste & Administrative" me B+P+2 (dy ndërtesa) (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë), në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.2018-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- *Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.031-156871 dt. 27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Zonë ekzistuese për ndërtim";*

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informatë nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK" me referencë 05nr.350 – 164129 dt.24.07.2015, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale, nr.2018-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, etj., është:

• Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:

- nr.2018-1; S=607m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-2; S=501m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-3; S=501m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-4; S=407m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";

- nr.2018-7;	S=390m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-8;	S=388m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-9;	S=394m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-10;	S=395m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-11;	S=394m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-12;	S=395m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-13;	S=390m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-14;	S=396m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-15;	S=395m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-16;	S=403m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-17;	S=444m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-18;	S=406m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-19;	S=445m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-20;	S=521m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-21;	S=405m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-22;	S=526m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-23;	S=546m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-24;	S=239m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-25;	S=200m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-26;	S=204m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-27;	S=207m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-28;	S=238m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-29;	S=377m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-30;	S=425m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-31;	S=392m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-32;	S=395m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-33;	S=416m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-34;	S=406m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-35;	S=608m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-36;	S=528m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-37;	S=450m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-38;	S=575m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-39;	S=459m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-40;	S=471m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-41;	S=484m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-42;	S=444m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2";
- nr.2018-43;	S=3,397m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2&Rrugë Private";
- nr.2018-44;	S=2,312m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 2&3";
- nr.2018-45;	S=2,264m ² ;	BP Home Plaza L.L.C;	"Arë e klasit 3";

Totali i parcelës së trajtuar: S=25,517m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi veri – jug, me disnivel ~1.2m-1.4m¹;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura, është përmes rrugës ekzistuese "Nebih Meha"
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m¹ ka ndërtesa ekzistuese, shtëpi banimi me etazhitet P+1, ndërtesa administrative me P+2, ndërtesa afariste me P+2, ndërtesa shëndetësore (Spitali Otrilla), me P+2.

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare të konceptuara në gjashtë (6) tipe të shtëpive dhe "Ndërtesa Afariste & Administrative" me B+P+2 (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë) në kuadër të parcelave ndërtimore të kompleksit:

- a) **Tipi "D"** – /P+1/ - 14 shtëpi të veçanta, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=294.00m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhësa - S=143.80m²; Kati 1 - S=150.20m²;

- b) **Tipi "D"** - /P+1/ - 15 shtëpi të veçanta, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=294.00m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=143.80m²; Kati 1 - S=150.20m²;
- c) **Tipi "E"** - /P+1/ - 3 shtëpi të veçanta, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=355.30m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=171.40m²; Kati 1 - S=183.90m²;
- d) **Tipi "E"** - /P+1/ - 5 shtëpi të veçanta, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=355.30m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=171.40m²; Kati 1 - S=183.90m²;
- e) **Tipi "F"** - /P+2/ - 3 shtëpi në varg, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=240.00m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=80.00m²; Kati 1 - S=80.00m²; Kati 2 - S=80.00m²;
- f) **Tipi "F"** - /P+2/ - 2 shtëpi në varg, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=285.00m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=95.00m²; Kati 1 - S=95m²; Kati 2 - S=95.00m²;
- g) **Ndërtesa Afariste & Administrative** - /B+P+2/ - 1 ndërtesë, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=4,722.60m², të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - 1,113.60m²; Përdhesa - S=905.00m²; Kati 1 - S=1,352.00m²; Kati 2 - S=1,352.00m²;
- h) **Ndërtesa Afariste & Administrative** - /B+P+2/ - 1 ndërtesë, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=4,722.60m², të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - 1,113.60m²; Përdhesa - S=905.00m²; Kati 1 - S=1,352.00m²; Kati 2 - S=1,352.00m²;

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor dhe ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksi me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare sipas Tipit: "D", "D'", "E", "E'", "F", "F'", si dhe "Ndërtesa Afariste & Administrative", me infrastrukturë rrugore të kompleksit, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet 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" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare dhe "Ndërtesa afariste & administrative", janë:
 - nr.2018-1; S=607m²;
 - nr.2018-2; S=501m²;
 - nr.2018-3; S=501m²;
 - nr.2018-4; S=407m²;
 - nr.2018-5; S=392m²;
 - nr.2018-6; S=385m²;
 - nr.2018-7; S=390m²;
 - nr.2018-8; S=388m²;
 - nr.2018-9; S=394m²;
 - nr.2018-10; S=395m²;
 - nr.2018-11; S=394m²;
 - nr.2018-12; S=395m²;
 - nr.2018-13; S=390m²;
 - nr.2018-14; S=396m²;
 - nr.2018-15; S=395m²;
 - nr.2018-16; S=403m²;
 - nr.2018-17; S=444m²;
 - nr.2018-18; S=406m²;
 - nr.2018-19; S=445m²;
 - nr.2018-20; S=521m²;
 - nr.2018-21; S=405m²;
 - nr.2018-22; S=526m²;
 - nr.2018-23; S=546m²;
 - nr.2018-24; S=239m
 - nr.2018-25; S=200m²;
 - nr.2018-26; S=204m²;
 - nr.2018-27; S=207m²;

- III.2018-30; S=420m²;
 - nr.2018-31; S=392m²;
 - nr.2018-32; S=395m²;
 - nr.2018-33; S=416m²;
 - nr.2018-34; S=406m
 - nr.2018-35; S=608m²;
 - nr.2018-36; S=528m²;
 - nr.2018-37; S=450m²;
 - nr.2018-38; S=575m²;
 - nr.2018-39; S=459m²;
 - nr.2018-40; S=471m²;
 - nr.2018-41; S=484m²;
 - nr.2018-42; S=444m²;
 - nr.2018-44; S=2,312m²;
 - nr.2018-45; S=2,264m²;
- Totali: S=22,120m².**

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore – shtëpi familjare dhe “Ndërtesa afariste & administrative”, janë:
 - nr.2018-43; S=3,397m²;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual / shtëpi familjare si dhe me ndërtesë afariste & administrative (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHK-së është P+1 etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1, P+2 dhe B+P+2, bazuar në dritën e diametrit prej 50m);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore në kuadër të kompleksit (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës ose suterrenit, sipas PZHK-së lejohet 30%, kurse me aplikimin e pikës 3, të paragrafit I. dhe dispozitave tjera të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2014 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, shfrytëzueshmëria mund të rritet për 10%:

Ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare - Tipi: "D", "D'", "E", "E'", "F" & "F'"
dhe "Ndërtesa Afariste & Administrative";

Tipi "D" – 14 shtëpi të veçanta:

S=385 x 0.3=115.50m² / lejuar për parcelën minimale /
 S=385 x 0.4=154.00m² / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 S=407 x 0.3=122.10m² / lejuar për parcelën maksimale /
 S=407 x 0.4=162.80m² / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 S=143.80 m² / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "D'" - 15 shtëpi të veçanta:

S=377 x 0.3=113.10m² / lejuar për parcelën minimale /
 S=377 x 0.4=150.80m² / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 S=575 x 0.3=172.50m² / lejuar për parcelën maksimale /
 S=575 x 0.4=230.00m² / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 S=143.80 m² / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "E" - 3 shtëpi të veçanta:

S=526 x 0.3=157.80m² / lejuar për parcelën minimale /
 S=526 x 0.4=210.40m² / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 S=608 x 0.3=182.40m² / lejuar për parcelën maksimale /
 S=608 x 0.4=243.20m² / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 S=173.40m² / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "E'" - 5 shtëpi të veçanta:

S=501 x 0.3=150.30m² / lejuar për parcelën minimale /
 S=501 x 0.4=200.40m² / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 S=607 x 0.3=182.10m² / lejuar për parcelën maksimale /
 S=607 x 0.4=242.80m² / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 S=173.40m² / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "F" – 3 shtëpi në varg:

$S=200 \times 0.3=60.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale /
 $S=200 \times 0.4=80.00\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=207 \times 0.3=62.10\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale /
 $S=207 \times 0.4=82.80\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S= 80.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "F" – 2 Shtëpi në varq:

$S=238 \times 0.3=71.40 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale /
 $S=238 \times 0.4=95.20\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=239 \times 0.3=71.70\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale /
 $S=239 \times 0.4=95.60\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=95.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Ndërtesa Afariste & Administrative - 1 ndërtesë

$S=2,264 \times 0.3=679.20\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së /
 $S=2,264 \times 0.4=905.60\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=905.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Ndërtesa Afariste & Administrative - 1 ndërtesë

$S=2,312 \times 0.3=693.60\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHK-së /
 $S=2,312 \times 0.4=924.80\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=905.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa Afariste & Administrative - 1 ndërtesë

$S=2,264 \times 0.6=1,358.40\text{m}^2$ / e lejuar sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 /
 $S=1,113.60\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Ndërtesa Afariste & Administrative - 1 ndërtesë

$S=2,312 \times 0.6=1,387.20\text{m}^2$ / e lejuar sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 /
 $S=1,113.60\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Tipi "D" – 14 shtëpi të veçanta:

$S=385 \times 0.4=154.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=162.00$ / sipas projekt propozimit konceptual /
 $S=407 \times 0.4=162.80\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=174.00$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "D" - 15 shtëpi të veçanta:

$S=377 \times 0.4=150.80\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=159.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
 $S=575 \times 0.4=230.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=277.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "E" - 3 shtëpi të veçanta:

$S=526 \times 0.4=210.40\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=267.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
 $S=608 \times 0.4=243.20\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=248.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "E" - 5 shtëpi të veçanta:

$S=501 \times 0.4=200.40\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=248.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
 $S=607 \times 0.4=242.80\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=353.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "F" – 3 shtëpi në varq:

$S=200 \times 0.4=80.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=61.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, në parter & 10 %, në kulm të gjelbër /

Tipi "R" - Z Shtëpi në varg:

S=238 x 0.4=95.20m² / lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015

S=92.00 m² / sipas projekt propozimit konceptual, në parter & 10 %, në kulm të gjelbër /

S=239 x 0.4=95.60m² / lejuar për parcelën maksimale sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015

S=91.00 m² / sipas projekt propozimit konceptual, në parter & 10 %, në kulm të gjelbër /

Ndërtesa Afariste & Administrative - 1 ndërtesë

S=2,264 x 0.4=905.60m² / lejuar sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 /

S=905.60m² / sipas projekt propozimit konceptual /

Ndërtesa Afariste & Administrative - 1 ndërtesë

S=2,312 x 0.4=924.80m² / lejuar sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 /

S=924.80m² / sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, nuk është i përcaktuar, lejohet etazhiteti maksimal P+1. Ndërsa, sipas projekt propozimit dhe i miratuar është P+2, sipas rrethinës në diametër prej 50 m², konform nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim. 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 - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së distanca dhe "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë min.3 – 5m, për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj.), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit lejohet max 0.60m për pjesën e banimit dhe afarizmit;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare të jetë nga rrugët e planifikuara me Plani i situacionit – "zgjidhje urbane" dhe rrugët e brendshme të kompleksit;
- Për çdo shtëpi familjare, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- 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 efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

VI. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor dhe ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për fazën e projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", 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;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i 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 1:100, 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 - zeytare;
- 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;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullsinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit (për kategorinë e II-të të ndërtimit);
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaborati i "Arkitektura e qëndrueshme", i hartuar bazuar në kriteret e përcaktuara në Vendimin e Kryetarit të Komunës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015;

VIII. Dokumentacioni ndërtimor – Elaborat për Masat e Mbrojtjes nga Zjarri hartuar na 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 përgaditur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licensuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit(kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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 Kosova REF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet Ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Çertifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

one Zvillimit të Qendrueshem, njekonesisht me aplikimin per leje ndertimore.

Dokumentacioni i pergaditur duhet te permbaj;

- Raporti per Leje Mjedisore Komonale, ne tre (3) kopje ne forme te shkruar dhe nje (1) ne forme te shkruar dhe nje (1) ne forme elektronike;
- Certifikaten per regjistrimin e biznesit;
- Certifikaten e njesisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontraten e shfrytezimit te parcelës, nese parcela nuk është pronë e aplikuesit.

IX. Marrëveshja e infrastrukturës – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 & 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-94474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, obligohet DIKMK e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale / certifikatën e njesisë 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;
- Kontraten për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

X. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.2018-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njesisë kadastrale, janë të evidentuara si kulturë "arë e klasës 1", "arë e klasës 2", dhe "arë e klasës 3", dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pyltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë 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, Pyltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

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

Pagesa e kompensimit të ndërrimin të destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcelat kadastrale nr.2018-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, ZK Çagllavicë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatave së njësive kadastrale, dhe të përshkruara në paragrafi III. të vendimit të kushteve ndërtimore, janë të evidentuara si toka bujqësore – "Arë e klasit 2", dhe "Arë e klasit 3", kërkohet që paraprakisht, të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e parcelave - tokave bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelave ndërtimore prej **S=22,120m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Njëherë, Drejtoria e Kadastrit, sipërfaqen e destinuar për infrastrukturë teknike (rrugë dhe trotuare), sipas përshkrimit në paragrafin VI. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe pjesës grafike, përkatësisht parcelën kadastrale nr. 2018-43 ZK Çagllavicë, ta regjistrojë sipas destinimit të përcaktuar me kushtet ndërtimore (rrugë dhe trotuare), në përputhje me Ligjin Nr.2002/5 për Themelimin e regjistrimit të regjistrit të të drejtave të Pronës së Paluajtshme, pas arritjes së marrëveshjes për infrastrukturë në Drejtorinë e Investimeve Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, në procedurën e marrjes së lejes ndërtimore.

Kompensimi – pagesa për ndërrimin e tokës bujqësore në tokë ndërtimore, do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XI. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullorës mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, si dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë;

XII. Me dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim për leje ndërtimore të prezantohet edhe elaborati i "Arkitektura e qëndrueshme", i hartuar bazuar në kriteret e përcaktuara në Vendimin e Kryetarit të Komunës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015;

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

Ar sy e t i m

Kërkuesi / Pronari & Investitori "BP Home Plaza" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 8102111409, dhe me përfaqëuses Besnik Pllana nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 237272/23 dt.27.12.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare sipas Tipet: "D", "D'", "E" & "E'", me P+1(shtëpi të veçanta), "F" & "F'" me P+2 (shtëpi në varg) si dhe "Ndërtesa Afariste & Administrative" me B+P+2 (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 237272/23 dt.27.12.2023 është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopja e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën: nr.2018-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 ZK Çagllavicë;
- Projekt propozimi – Projekti konceptual dhe ai ideor i kompleksit dhe tipeve të ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, hartuar nga "MODIUM" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK 8108336609, dhe me projektues Burim Bajraktari;
- Shkresa "Njoftimi Publik" e datës 03.05.2024 gjerë 17.05.2024, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit BP Home Plaza L.L.C, ARBK 8102111409;
- Shkresa "Informatë nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK" 05nr.350 – 164129 dt.24.07.2015, të datës 03.08.2015, lëshuar nga DUNMM;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;
- Incizimin gjeodezik të parcelave – "Situacioni i terrenit të parcelave kadastrale me rrethinë", punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Geo-Group" SH.P.K , me numër unik identifikues 810822876 dhe me numër të licencës nr.52;
- Manuali i ndarjes, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Geo-Group" shpk, me numër unik identifikues 810822876, dhe me numër të licencës nr.52;
- Manualit për bashkimit, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Geo-Group" shpk, me numër unik identifikues 810822876, dhe me numër të licencës nr.52;
- Fotot e njoftimit publik;

23/12/2023 dt.27.12.2023, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, si dhe dosjen e lëndës 05nr.350/02 - 237272/23 dt.27.12.2023 nga arkivi i drejtorisë, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kjo drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 - 237272/23 dt.27.12.2023, në emër Kërkuesi / Pronari & Investitori "BP Home Plaza" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 8102111409, dhe me përfaqësues Besnik Pllana nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **42 shtëpi të sistemuara në Tipi: "D", "D'", "E" & "E'",** me P+1 (shtëpi të veçanta) "F" & "F'", me P+2 (shtëpi në varg), si dhe **"Ndërtesa Afariste & Administrative"** me B+P+2 (dy ndërtesa) (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë), në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.2018-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit të prezantuar – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane", ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor-PZHK-së.

Pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, analizimit të Plani 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, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 03.05.2024 ka vendosur afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjerë me datë 17.05.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartëkur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuesve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshirë edhe pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik, nuk ka arritur asnjë koment nga publiku.

Sipas projektit konceptual, shtëpitë familjare janë konceptuar në gjashtë (6) tipe të realizimit, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV. & V. të vendimit të kushteve ndërtimore, të cilat janë në harmoni me kriteret e PZHK-së dhe Udhëzimit Administrativ MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave/shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit. Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHK-në, dhe në diametrimin e dritës së rrethinës prej 50m', sipas nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, konstatohet se për destinimet "Zonë për zgjerim të ndërtimit", lejohen ndërtesat me etazhitet P+2. Bazuar në pikën 3, të paragrafit I. dhe dispozitave tjera të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2014, theksohet se shfrytëzimi i parcelës (për shputë të ndërtesës) mund të rritet për 10% nga ai i përcaktuar me dokumentin e planifikimit hapësinor, në këtë rast PZHK-ja. Andaj, edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, për ndërtesat individuale banimore / shtëpitë familjare të Tipit: "D", "D'", "E" & "E'", me P+1 (shtëpi të veçanta), "F" & "F'", me P+2 (shtëpi në varg), si dhe "Ndërtesa Afariste & Administrative" me B+P+2 (dy ndërtesa), të gjitha të trajtuara me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, janë në harmoni me këto kritere – parametra urban dhe vendimin e lartëkur.

Bazuar në pikën 6. të nenit 21 të Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikim Hapësinor, ku thuhet që kushtet ndërtimore kërkojnë bazën ligjore të të drejtës për qasje të parcelës kadastrale në rrugë publike, konstatohet se të gjitha parcelat në kuadër të kompleksit, kanë qasje në rrugën e planifikuar me "Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe përmes saj deri te rruga publike. Sipërfaqja e kësaj rruge, e planifikuar dhe e trajtuar me këto kushte ndërtimore, do të mbetet me destinim infrastrukturë rrugore, dhe e njëjta do të shpronësohet dhe do të bartet në pronësi komunale. Njëherë, kompleksi i lartëkur sipas projekt propozimit të prezantuar, është edhe në harmoni me pikat tjera të nenit 21 të ligjit të lartëkur, konkretisht pikës 5 të tij, si dhe shtojcave të përcaktuara me UA Nr.06/2017 të MMPH-së.

Sipas projekt propozimit të prezantuar parcela kadastrale: nr.2018-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38,

39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 ZK Çagllavicë, janë me sipërfaqe totale prej **S=25,517m²**, ku, nga pjesa e së cilës, janë formuar parcelat ndërtimore me sipërfe **S=22,120m²**, përkatësisht janë trajtuar në ndërtim, kurse pjesa prej tjetër, me **S=3,397m²**, është planifikuar për infrastrukturë rrugore të kompleksit (rrugë dhe trotuare etj.).

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe kyçja e kompleksit - rrugëve të brendshme të kompleksit me rrugën publike të planifikuar në afërsi dhe ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “BP Home Plaza” LLC., në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-237272/23 dt.27.12.2023, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 02018-43 Zk. Çagllavicë, për shtëpitë e lagjes “Qershia 3”, dhe kyçja në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 00242-1, Zk. Çagllavicë, për dy ndërtesat afariste - administrative me etazhitet -1B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugëve ekzistuese dhe profilimi – zgjerimi i tyre sipas zgjidhjes urbane të prezantuar. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugëve ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugëve sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve për secilën ndërtesë”.

Pas konstatimeve të lartshënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht, nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, dhe nenit 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe projekt propozimi konceptual – Plani i situacionit / “zgjidhja urbane” e propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHK-së, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.031-156871 dt.27.08.2013, në zonë me destinim “Zonë e propozuar për ndërtim”, andaj vendosi që kërkesa 05nr.350/02 - 237272/23 dt.27.12.2023, në emër të kërkuarit: Pronarit & Investitorit “BP Home Plaza” L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 8102111409, rr. “Viktoria”, Milloshevë - Obiliq, dhe me përfaqësues Besnik Pllana nga Prishtina, të miratohet dhe me vendim të caktohen kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare – **42 shtëpi** të sistemuara në Tipi: “D”, “D”, “E” & “E” me P+1(shtëpi të veçanta), “F” dhe “F” me P+2 (shtëpi në varg), si dhe “Ndërtesë Afariste & Administrative” me B+P+2 (dy ndërtesa) (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë), në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht në parcelën kadastrale nr.2018-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / “zgjidhja urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

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

Shtojcë: Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" e Kompleksit me ndërtesa të planifikuara, për parcelën kadastrale nr. 2018-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, ZK Çagllavicë.

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 vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI.

I dërgohet: Kërkuarit/pronarit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 - 237272/23 dt.27.12.2023.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 237272/23 DT. 21.06.2024**

Zyrtari:

Ergyn Hajredini,



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





TIP I 14 Shpirtëri			
TIP I SHPËRVE/NUMRI I SHPËRVE/NUMRI I PARCELËS	SIPERFAQJA E PARCELËS (m ²)	BAZA E PËRHOHËS (m ²)	BAZA E KATIT (m ²)
SHPËRVA Nr.04 - TIP I 2018-4	407	1438	1502
SHPËRVA Nr.05 - TIP I 2018-5	392	1438	1502
SHPËRVA Nr.06 - TIP I 2018-6	385	1438	1502
SHPËRVA Nr.07 - TIP I 2018-7	390	1438	1502
SHPËRVA Nr.08 - TIP I 2018-8	388	1438	1502
SHPËRVA Nr.09 - TIP I 2018-9	394	1438	1502
SHPËRVA Nr.10 - TIP I 2018-10	395	1438	1502
SHPËRVA Nr.11 - TIP I 2018-11	394	1438	1502
SHPËRVA Nr.12 - TIP I 2018-12	395	1438	1502
SHPËRVA Nr.13 - TIP I 2018-13	396	1438	1502
SHPËRVA Nr.14 - TIP I 2018-14	396	1438	1502
SHPËRVA Nr.15 - TIP I 2018-15	395	1438	1502
SHPËRVA Nr.16 - TIP I 2018-16	406	1438	1502
SHPËRVA Nr.34 - TIP I 2018-34	408	1438	1502
SIPERFAQJA TOTALE (m²)	5333	20132	21028

TIP I 3 Shpirtëri			
TIP I SHPËRVE/NUMRI I SHPËRVE/NUMRI I PARCELËS	SIPERFAQJA E PARCELËS (m ²)	BAZA E PËRHOHËS (m ²)	BAZA E KATIT (m ²)
SHPËRVA Nr.22 - TIP I 2018-22	526	1714	1819
SHPËRVA Nr.23 - TIP I 2018-23	546	1714	1819
SHPËRVA Nr.25 - TIP I 2018-25	608	1714	1819
SIPERFAQJA TOTALE (m²)	1680	5142	5517

TIP I 5 Shpirtëri			
TIP I SHPËRVE/NUMRI I SHPËRVE/NUMRI I PARCELËS	SIPERFAQJA E PARCELËS (m ²)	BAZA E PËRHOHËS (m ²)	BAZA E KATIT (m ²)
SHPËRVA Nr.01 - TIP I 2018-1	607	1714	1819
SHPËRVA Nr.02 - TIP I 2018-2	591	1714	1819
SHPËRVA Nr.03 - TIP I 2018-3	591	1714	1819
SHPËRVA Nr.20 - TIP I 2018-20	521	1714	1819
SHPËRVA Nr.26 - TIP I 2018-26	528	1714	1819
SIPERFAQJA TOTALE (m²)	2658	8571	9183

TIP I 2 Shpirtëri			
TIP I SHPËRVE/NUMRI I SHPËRVE/NUMRI I PARCELËS	SIPERFAQJA E PARCELËS (m ²)	BAZA E PËRHOHËS (m ²)	BAZA E KATIT (m ²)
SHPËRVA Nr.24 - TIP I 2018-24	239	95	95
SHPËRVA Nr.28 - TIP I 2018-28	238	95	95
SIPERFAQJA TOTALE (m²)	477	190	190

42 Shtëpi & 2 Ndërtesa Afariste & Administrative

TOTAL SIPERFAQJA E PARCELËS	25517
TOTAL SIPERFAQJA E PARCELËS PER BANIM	17544
TOTAL SIPERFAQJA E PARCELËS PER RRUGE	3397
TOTAL SIPERFAQJA E PARCELËS PER OBJEKT INDUSTRIAL	4576
TOTAL SIPERFAQJA NDËRTIMORE E BANIMIT MBI TOKË	12658.4
TOTAL SIPERFAQJA NDËRTIMORE AFARIZEM MBI TOKË	9445.2
TOTAL SIPERFAQJA NDËRTIMORE MBI TOKË	22103.6
TOTAL SIPERFAQJA NDËRTIMORE NËN TOKË	2227.2
TOTAL SIPERFAQJA NDËRTIMORE	24330.8

PROJEKTI IDEOR

MODIUM

BP HOME PLAZA LLC

SITUACIONI I NGUSHTË A3

ARKITEKTURA

QERSHIA 3.0

20/06/2024