

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 21,44,57 & 140 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 dhe 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 duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 244689/21 dt.12.11.2021, të kërkuesve / pronarëve Gëzim dhe Sabedin Gjata nga Prishtina dhe Investitori "Zenith Group"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810150566 me përfaqësues Valon Grabovci nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste me 2B+P+8, në kuadër të Bllokut urban "B4" Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 24.05.2022, merr:

## V E N D I M

### CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuesve / pronarëve, Gëzim dhe Sabedin Gjata nga Prishtina dhe Investitori "Zenith Group"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810150566 me përfaqësues Valon Grabovci nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 244689/21 dt.12.11.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste me 2B+P+8, në kuadër të Bllokut urban "B4" Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhjes urbane".

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

- a). *Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.35 - 18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për "Banim, dhe Afarizëm";*
- b). *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë";*

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU 04nr.350/01 – 205253/21 dt.06.10.2021.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit / parcelave kadastrale nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr.7602-1; S=27m<sup>2</sup>; Gëzim Gjata; ..... "Arë e klasës 1";
  - nr.7604-16; S=1,216m<sup>2</sup>; Gëzim dhe Sabedin Gjata; ..... "Arë e klasës 1";
- **Totali i parcelave të trajtuar: S=1,243m<sup>2</sup>.**
- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura, përfshihen katër ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa ndihmese me etazhite P+0 dhe P+1;
- Terreni i lokacionit është kryesisht i rrafshët ;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale e cila rrugë është rrugë e planifikuar e planit rregullues;

- Me aktin noterial "Deklaratë" të N.N."Nartel Ex-In"sh.p.k. nga Fushë Kosova, përpiluar te Notare Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.0425/22 dt.02.02.2022, ky subjekt i ka dhënë pëlqim "Zenith Group"sh.p.k. nga Prishtina, që objekti – ndërtesa të vendoset sipas situacionit;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, etj.;

**IV. Kushtet ndërtimore** caktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B4" Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urban, kushtet për ndërtim për realizimin- ndërtimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste me 2B+P+8, si dhe me hapësira përcjellëse, dhe janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, 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;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste me 2B+P+8 të Bllokut urban "B4" Tërësia "B", planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste**

**Ndërtesa - S=4,987.10m<sup>2</sup> / 3,728.40m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,258.70m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: 2B+P+8,**

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr.7602-1; S=13m<sup>2</sup>;
  - nr.7604-16; S=1,132m<sup>2</sup>;
  - Totali: S=1,145m<sup>2</sup>**
- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
  - nr.7602-1; S=14m<sup>2</sup>;
  - nr.7604-16; S=84m<sup>2</sup>;
  - Totali: S=98m<sup>2</sup>**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Blloku urban "B4" Tërësia "B", të Planit Rregullues "Kalabria", është IV÷IX etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së X ÷ XV dhe sipas projekt propozimit -2B+P+8;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%:  
**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste:**  
S=1,145 x 0.4=458m<sup>2</sup> / sipas PZHU-së /  
S=446.70m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / 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:  
**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste:**  
S=1,145 x 0.6=687m<sup>2</sup> / sipas vendimit /,  
S=671.10m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse me aplikimin e pika 2 paragrafi II i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe kjo sipërfaqe është:  
**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste ;**

$S=1,145 \times 0.4=458m^2$  / sipas vendimit /

$S=348m^2 + 184m^2$  / sipas projekt propozimit në parter dhe kulm /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së dhe i miratuar është **3.0**.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 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:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste:

$S=1,145 \times 3.0=3,435m^2$  / sipas PZHU-së /

$S=3,728.40m^2$  / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin / shpronësimi/

- Me aplikimin e Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë parcelës ndërtimor - jashtë vijës rregulluese(deri në maksimumin e PZHU-së ) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje është  $S=98/1,145 \times 100=8.55\%$ , bazuar në këtë brenda bllokut urban, mund të transferohet e tërë sipërfaqja prej  $S=98m^2$ , që kalkuluar me koeficient ndërtimi do të jetë  $S=98 \times 3.0=294m^2$ .

Bazuar në kalkulimin e lartë cekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për kompleksin me ndërtesë shumë banesore & afariste është:  **$S=3,435 + 294 = 3,729m^2$** ;

- 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 planit rregullues, dhe PZHU-së, "*sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë  $0.5 \times H$*  (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), 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. Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. 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;
- Dalja me konëzollë lejohet max.120cm mbi etazhin e përdheses dhe atë vetëm përgjatë rrugës publike;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo  $30m^2$  të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave 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;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Kalabria".

**V. Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale, nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planit rregullues, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe përcaktuar në Manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj nga Istogu.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani

i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VI. Bashkimi** i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Kalabria" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj nga Istogu.

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Kalabria" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit.

**VII. Kompensimi / shpronësimi** me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale nr.7602-1 me  $S=14m^2$  dhe nr.7604-16 me  $S=84m^2$ , dhe me sipërfaqe totale  $S=98m^2$ , e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "B-4" është me sipërfaqe prej  $S=1,145m^2$ , kurse pjesa jashtë parcelës ndërtimore / vijës rregulluese dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore është  $S=98m^2$ , andaj bazuar në Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me tërë sipërfaqen  $S=98m^2$ . Bazuar në paragrafin IV. / Kushtet ndërtimore /, sipërfaqja për shpronësim / kompensim me sipërfaqe ndërtimore është  $S=98m^2$ , e cila kalkuluar me koeficient ndërtimi – 3.0, do të jetë  $S=98 \times 3.0=294m^2$ ;

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë me sipërfaqe prej  $S=98m^2$ . Procedura e kompensimit / shpronësimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas këtij paragrafit të këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me vendim të kushteve ndërtimore.

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

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

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

**IX. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit 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;
- 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, mobiluarin 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 kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

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

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

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

**XI. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të 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 parcelave & investitorit);

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse pjesa e parcelës kadastrale nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit Nr.02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1,145m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

**XIII. 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 dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit, aplikuar me kërkesë të veçantë

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

## A r s y e t i m

Kërkuarit / pronarët, Gëzim dhe Sabedin Gjata nga Prishtina dhe Investitori "Zenith Group"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810150566, me përfaqësues Valon Grabovci, me kërkesën 05nr.350/02 - 244689/21 dt.12.11.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste me 2B+P+8, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 - 244689/21 dt.12.11.2021 për caktimin e kushteve ndërtimore dhe plotësuar me shkresat "Plotësim dokumentacionit" 05nr.350/02 – 244689/21/1 dt.03.02.2022, 05nr.350/02 – 244689/21/2 dt.18.02.2022 dhe 05nr.350/02 – 244689/21/1 dt.09.03.2022, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 7602-1, 7604-16 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, Nr. i LRP-së: 7182/2021, 7180/2021, dhe 7184/2021, dt. 18.05.2021);*

- Incizimin gjeodezik të lokacionit – Situacioni i terrenit në parcelat me numër nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, punuar nga gjeodetja e licencuar Remzie Sadriaj nga Istogu, me numër të licencës nr.42;
- Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr.7604-16 dhe 7602-1 ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj nga Istogu, me numër të licencës nr.205;
- Akti noterial “Deklaratë” të N.N“Nartel Ex-In”sh.p.k. nga Fushë Kosova, përpiluar te Notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.0425/22 dt.02.02.2022, me të cilin ky subjekt i ka dhënë pëlqim “Zenith Group”sh.p.k. nga Prishtina që objekti – ndërtesa të vendoset sipas situacionit;
- Informatë nga Plani Rregullues Kalabria-PZHU, me referencë 04Nr.350/01 – 205253/21 dt.06.10.2021, të datës 25.05.2017, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Urbanizmit dhe Ndërtimtarisë të Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - “zgjidha urbane” i kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga “Metric” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810022179 dhe me projektues Gurakuq Ademaj, MSC.ark. nga Prishtina;
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarëve Gëzim Gjata dhe Sabedin dhe Investitorit “Zenith Group”sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810150566, me përfaqësues Valon GRabovci, përpiluar te Notere Learta F. Cana në Prishtinë, me Nr. i LRP: 7516/2021, Nr. i REF.: 1363/2021, dt. 29.12.2021;
- Aktin noterial “Autorizim i përgjithshëm”, dhënë nga Myrvete Sejdiu për Ramë Hamzaj nga Gllgjani, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, LRP.nr.1022/2022, dt.16.03.2022;
- Aktin noterial “Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim”, dhënë nga “Zenith Group”sh.p.k. nga Prishtina, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te Notere Learta F. Cana në Prishtinë, LRP.nr.0938/2022, dt.03.03.2022;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit të “Zenith Group”sh.p.k. nga Prishtina, dhe me numër unik identifikues 810150566;
- Afishja “Ftesë” dt.09.03.2022, dërguar nga kjo drejtori për Myrvete Sejdiun nga Prishtina;
- Fletë kthimi i ftesës dt.14.03.2022;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Kushteve ndërtimore 05nr.350 – 107883 dhe 05nr.350 – 107883/1 dt.01.07.2015, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotot e lokacionit;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Gëzim Gjata nr.244605/21 dt.12.11.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Sabedin Gjata, nr.244612/21 dt.12.11.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Valon Grabovci, nr.67185/22 dt.25.03.2022;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve,investitorit dhe autorizuesit;
- Proces verbali i datës 16.03.2022 mbajtur në zyrat e Drejtorisë së Urbanizmit;
- Fotokopja e pa vërtetuare e Aktit noterial “Pëlqim”, të pronarëve Idriz Havolli, Adem Havolli dhe Zijadin Havolli, dhënë Kompanisë “Nartel Ex In F & A”, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.111/2015 dt.13.01.2015;
- Fotokopja e pa vërtetuare e Aktit noterial “Pëlqim”, të “Nartel Ex-In F & A” dhe Pleurat Gjata, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.1900/2015 dt.28.05.2015;
- Fotokopja e pa vërtetuare e Aktit noterial “Deklaratë”, e pronarit Hasan Gjata, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.4362/2014 dt.12.12.2014;
- Akti noterial “Deklaratë” përpiluar nga Notere Learta F. Cana në Prishtinë me LRP.nr.1481/2022 dt.30.03.2022.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 - 244689/21 dt.12.11.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe plotësuar me shkresat “Plotësim dokumentacioni” 05nr.350/02–244689/21/1 dt.03.02.2022, 05nr.350/02 – 244689/21/2 dt.18.02.2022 dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, në mënyrë kronologjike, konstaton se:

Kërkuesit / pronarët Gëzim dhe Sabedin Gjata nga Prishtina dhe Investitori “Zenith Group”sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810150566, me përfaqësues Valon Grabovci, përmes kërkesës 05nr.350/02 - 244689/21 dt.12.11.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste me 2B+P+8, në kuadër të Bllokut urban “B4” Tërësia “B” të Planit

Rregullues "Kalabria" dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptuale dhe Plani i situacionit - "zgjdhjes urbane";

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "Udhëzim 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", me datë 02.03.2022, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjer me datë dt.16.03.2022, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuesve dhe të njëjtëve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vendos për vazhdimin e trajtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar me kërkesë dhe i krahasuar në raport me Planin Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, konstatohet se parcelat kadastrale nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të Bllokut urban "B4", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, ku sipas këtij plani ky bllok ka destinim shumë banesor dhe afarist, si dhe në kuadër të PZHU-së, ku edhe sipas këtij plani, është e destinuar për ndërtim shumë banesor.

Pas konsultimit të dosjeve të lëndëve në arkivin e drejtorisë lidhur me trajtimin e kërkesave në kuadër të këtij blloku urban, konstatohet se kjo drejtori, bazuar në kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350-107883 dt.22.05.2015, ka caktuar kushtet ndërtimore 05nr.350-107883 dhe 05nr.350-107883/1 dt.01.07.2015, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Objekti, "4", "5" & "7" dhe rindërtimin e Objekti "2", me trajtim edhe të parcelave kadastrale nr.7610-11, 7604-13, 7316-3, 7610-8, 7610-4, 7610-37610-9, 7616-1 dhe 7610-10 ZK Prishtinë, duke analizuar në aspektin edhe parcelat kadastrale të pjesës së mbetur të Bllokut urban "B4" të planit rregullues. Gjithashtu, kjo drejtori bazuar në kërkesën 05nr.350/03 – 179587/21 dt.30.08.2021, me Vendim 05nr.350/03 – 179587/21 dt.01.11.2021 ka caktuar kushte ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Objekti "3" në kuadër të parcelave kadastrale nr.7610-2 dhe 7616-1 ZK Prishtinë dhe me trajtim përmes transferit të parcelave nr.7604-31 dhe 7604-34 ZK Prishtinë. Njëherë, paraprakisht kjo drejtori për parcelën kadastrale nr.10096-1 ZK Prishtinë (pas ndarjes dhe bashkimit) ka caktuar leje urbanistike dhe leje ndërtimi për ndërtesën shumë banesore & afariste në kuadër të parcelës së lartë cekur.

Me analizën e gjendjes faktike të Bllokut urban "B4", është konstatuar se pa u trajtuar dhe analizuar kanë mbet edhe parcelat – pjesët e parcelave kadastrale nr.7602-1 & 7604-16, 7768-2 dhe 7601-3 ZK Prishtinë, kurse parcela kadastrale nr.7605-3 ZK Prishtinë është analizuar me Kushtet ndërtimore 05nr.350-107883 dt.22.05.2015. Andaj pas këtyre konstatimeve, kjo drejtori përmes shkresës "Ftesë" të datës 09.03.2022 ka ftuar pronaren e parcelës kadastrale nr.7601-3 ZK Prishtinë që me datë 16.03.2022 të merr pjesë në procedimin administrativ të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-244689/21 dt.12.11.2021. Në datën dhe orën e caktuar është mbajtur takimi ku kanë marrë pjesë autorizuesi i pronares së parcelës kadastrale nr.7601-3 ZK Prishtinë (sipas aktit noterial "Autorizim i përgjithshëm", dhënë nga Myrvete Sejdiu për Ramë Hamzaj nga Glllogjani, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, LRP.nr.1022/2022, dt.16.03.2022), arkitekti i angazhuar nga pronarja si dhe arkitekti i Investitori "Zenith Group"sh.p.k. nga Prishtina, me që rast është mbajtur edhe procesverbali, i cili është pjesë e dosjes së lëndës. Në takim është diskutuar zgjidhja urbane dhe mundësia e kyçjes së pjesëve të parcelës kadastrale nr.7601-3 ZK Prishtinë (e cila përfshihet në dy blloqe urbane dhe në rrugë të planifikuara), në pronësi të pronares Myrvete Sejdiu, dhe pjesa e parcelës nr.7768-2 ZK Prishtinë, me pronar / posedues KK Prishtinë, ku të pranishmit janë dakorduar që të analizojnë situatën dhe mundësin e kyçjes, dhe që me datë 22.03.2022 të vijnë dhe të deklarojnë. Me datë 22.03.2022 rreth orës 10.00h në zyrat e drejtorisë kanë prezantuar, arkitekti i znj.Myrvete Sejdiu, z.Ramë Hamzaj dhe arkitekti i "Zenith Group"sh.p.k. nga Prishtina, z.Gurakuq Ademaj, ku me këtë rast nuk është mbajtur procesverbal, por arkitekti z. Ramë Hamzaj ka deklaruar se nuk janë për të penguar procesin e kërkesës 05nr.350/02 - 244689/21 dt.12.11.2021, kurse sa i përket parcelës së znj. Myrvete Sejdiu, janë duke e trajtuar dhe analizuar, dhe së shpejti do të aplikojnë me kërkesë të veçantë për kushte ndërtimore, andaj edhe



kjo drejtori ka vendos që të procedojë me përgatitjen e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore. Gjithashtu, Investitori "Zenith Group" sh.p.k. nga Prishtina me Aktin noterial "Deklaratë" përpiluar te Notere Learte F. Cana në Prishtinë me LRP.nr.1481/2022 dt.30.03.2022, ka deklaruar se pronarja e parcelës kadastrale nr.7601-3 ZK Prishtinë, në fazën e aplikimit për kushte ndërtimi dhe leje ndërtimit për parcelë, ndërtesa të respektoj distancën në mes ndërtesave bazuar në kriterin e dokumentit të planifikimit;

Me analizën e Planit të situacionit/ "zgjidhjes urbane" të parcelave kadastrale nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, dhe pozicionimi i ndërtesës në kuadër të këtyre parcelave, konstatohet se në fasadën jugore nuk janë respektuar distancat e dokumentit të planifikimit hapësinor (Planit rregullues dhe PZHU-së), andaj Investitori "Zenith Group" sh.p.k nga Prishtina, përmes shkresës "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02– 244689/21/1 dt.03.02.2022, ka prezantuar Aktin noterial "Deklaratë" të N.N"Nartel Ex-In" sh.p.k. nga Fushë Kosova, përpiluar te Notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.0425/22 dt.02.02.2022, me të cilin ky subjekt i ka dhënë pëlqim "Zenith Group" sh.p.k. nga Prishtina, që objekti – ndërtesa të vendoset sipas situacionit, andaj bazuar në këtë dhe praktikën e zhvilluar në Drejtorinë e Urbanizmit, lidhur me zbatimin e dokumenteve të planifikimit, konstatohet se është plotësuar kushti i planit rregullues.

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

*Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Gëzim dhe Sabedin Gjata në lagjen "Kalabria", Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-244689/21 dt.12.11.2021, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesën afariste banesore me etazhitet 2B+P+8, mund të pranohet si e till, marr parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Hyrje – dalja për automjete nga bodrumin -2B është e paraparë të funksionoj me semafora, si funksion alternativ, jashtë vijës rregullative sipas prezantimit në situacion. 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 minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesës banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuara dhe në kohën kur realizohet ajo.*

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 & 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban dhe PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore, kërkuesve/pronarëve Gëzim dhe Sabedin Gjata nga Prishtina dhe Investitori "Zenith Group" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810150566 me përfaqësues Valon Grabovci nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 244689/21 dt.12.11.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste me 2B+P+8, në kuadër të Bllokut urban "B4", Tërësia "B" të

Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë dhe PZHU, konkretisht parcelave kadastrale: nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë, sipas Plani i situacionit - "zgjidhjes urbane".

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

Gjithashtu, përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/02 – 244689/21 dt.30.03.2022, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjit Nr.03/L-215 për qasje në dokumente publike, palët e interesuara dhe pronarën e parcelës kadastrale nr.7601-3 ZK Prishtinë, znj. Myrvete Sejdiu nga Prishtina, Laqija "Dardani", BC-9, Hyrja –B2,nr. 11, ti informojë se kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 244689/21 dt. 30.03.2022, ka caktuar kushte ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Kalabria" në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.7602-1 & 7604-16 ZK Prishtinë.

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

**I dërgohet:** Kërkesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 - 244689/21 dt.12.11.2021.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02 – 244689/21 DT. 24.05.2022**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasniqi,

Drejtori:  
Arber Sadiki.









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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 7604-16, 7602-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Lënda: Propozim për ndarje të parcelave sipas vijës rregulluese

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

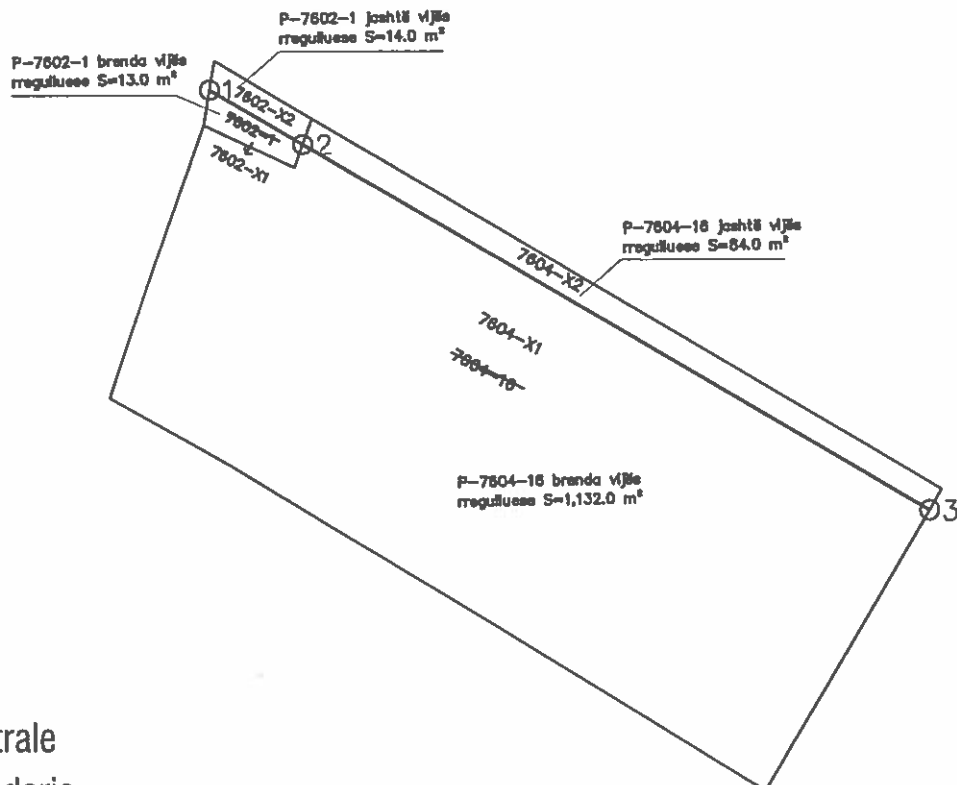
Lista e koordinatave, kodë dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

GJENDIA KADASTRALE		GJENDIA KADASTRALE PAS NDERHYRJES SE VIJËS RREGULLUSE	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m <sup>2</sup> )	NR.PARCELES	SIPERFAQJA(m <sup>2</sup> )
7604-16	1216	SIPËRFAQJA BRENDA VIJËS RREGULLUESE	13
		SIPËRFAQJA JASHTË VIJËS RREGULLUESE	14
7602-1	27	SIPËRFAQJA BRENDA VIJËS RREGULLUESE	1132
		SIPËRFAQJA JASHTË VIJËS RREGULLUESE	84



Kordinatat e vijës së ndarjes

	Y	X
1	7512264.1724	4723114.6667
2	7512270.4418	4723110.9920
3	7512312.5600	4723086.3050



Legjenda:

- Gjendja Kadastrale
- Propozim per ndarje

Rilevoi / Snimio: Agon Blakaj

(emri dhe mbiemri i gjeodeit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 205

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 23.03.2022



Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_





**KALKULIMI I SIPERFAQEVE PER OBJEKTIN AFARIST BANESOR 2B+P+8 - PRISHTINE PARCELAT 71914059-07604-16 DHE P-71914059-07602-1 Z.K. PRISHTINE**

PARCELA	Sipërfaqja m <sup>2</sup>	Promar	Destinimi aktual
P-71914059-07604-16	1,216.0	Sabedin (Beqir) Gjata 620/1216	Arë e K.I.
P-71914059-07602-1	27.0	Gazim (Beqir) Gjata 1/1	Arë e K.I.
<b>TOTALI PARCELAT - m<sup>2</sup></b>	<b>1,243.0</b>		
<b>TOTALI BRENDA VIJËS RREGULLLUSE - m<sup>2</sup></b>	<b>1,145.0</b>		
<b>Totali jasht vijës rregulluese - m<sup>2</sup></b>	<b>98.0</b>		
<b>Emërtimi</b>	<b>Koeficienti</b>	<b>Sipërfaqja e lejueshme m<sup>2</sup></b>	<b>Sipërfaqja e përgjithshme nëlehtësuese m<sup>2</sup> të propozuara</b>
ISD sipas PZHJ 3.0 - 4.0	3.0	3,435.00	
ISD sipas PZHJ 3.0 - 4.0	3.0	98.0	
<b>TOTALI ISD</b>		<b>3,729.00</b>	
ISHP - Afarizëm	0.4	1,145.0	458.00
ISHP - Banim	0.4	1,145.0	458.00
ISHP - Nënkota	0.6	1,145.0	687.00
<b>Sipërfaqja e gjetërbimit</b>	<b>0.4</b>	<b>1,145.0</b>	<b>458.00</b>

Emërtimi	Destinimi	Sipërfaqja	Nivela	Lartësia e katit m
Bodrumi -2	Garazha	671.10	m <sup>2</sup>	2.8
Bodrumi -1	Garazha	587.60	m <sup>2</sup>	2.8
Përdhësia	Afarizëm	446.70	m <sup>2</sup>	4.0
Kati 1	Afarizëm	446.70	m <sup>2</sup>	3.6
Kati 2	Banim	450.10	m <sup>2</sup>	3.0
Kati 3	Banim	434.00	m <sup>2</sup>	3.0
Kati 4	Banim	434.00	m <sup>2</sup>	3.0
Kati 5	Banim	434.00	m <sup>2</sup>	3.0
Kati 6	Banim	434.00	m <sup>2</sup>	3.0
Kati 7	Banim	434.00	m <sup>2</sup>	3.0
Kati 8	Banim	214.90	m <sup>2</sup>	3.0
<b>TOTALI SIPERFAQJA MBI TOKË</b>		<b>3,728.4</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTALI SIPERFAQJA NËN TOKË</b>		<b>3,258.7</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTALI BANIM</b>		<b>2,835.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTALI NËDERTIM</b>		<b>4,987.10</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	



STUDIO PROIEKTORE:	INVESTITORI:
<b>METRIC ARCHITECTURE STUDIO</b>	"ZENITH GROUP" SH.P.K. NUI - 810150566 Prishtinë
<b>OBJEKT BANESOR ME AFARIZËM 2B+P+8</b>	
LLOJI I OBJEKTIT:	
VENDI I NËDERTIMIT:	BLLOKU B4 - KALABRI , PRISHTINE
NR.I NGASTRES:	7604-16 dhe 7602-1 Z.K.PRISHTINE
DATA:	Nëntor, 2021
FAZA E PROIEKTIMIT:	PROJEKTI KONCEPTUAL
PIESA E PROIEKTT:	ARKITEKTURA
TITULLI I VIZATIMIT:	Situacioni i Ngushtë
PERPESJA:	P=1:250
AUTORI I PROIEKTT:	Msc.ark.Gurakuq Ademaj
KODI:	OAB-05/21
FAQA:	FORMATI I LETRES: ISO A3
	<b>5</b>