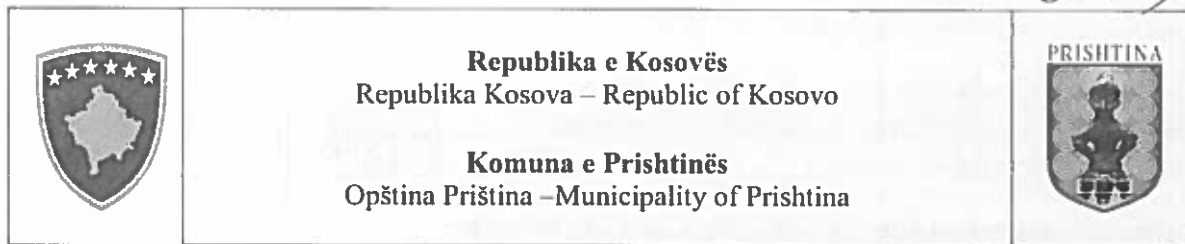


01-2053



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të aplikuesve/pronarëve Adrian, Kushtrim dhe Ylber Deva, Baton dhe Luan Osmani dhe Ngadhnjim Arni nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, rr. “Ali Pashë Tepelena,”pn. Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut urban “a_01”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 27.10.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Adrian, Kushtrim dhe Ylber Deva, Baton dhe Luan Osmani dhe Ngadhnjim Arni nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-256940/23 dt. 24.11.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm, me etazhitet 2B+S+P+13, në kuadër të bllokut urban “a_01”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parceave kadastrale, nr. 7112-11, 7112-14 dhe 7112-15 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 7112-12 ZK Prishtinë, me pronar/posedues “P.SH. Rruga KK Prishtina”, dhe 7112-16 ZK Prishtinë, me pronar/posedues “Komuna e Prishtinës”, me parcelat kadastrale të propozuara, nr. 583-9 dhe 583-10 ZK Matigan, në pronësi private, të përfshira në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-1299 dt. 29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar të jetë “zonë mikse”, dhe
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim “ndërtim i lartë i përzier”;

Pronarët dhe investitori, me shkresën “Informim nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” dhe PZHU”, me referencë 04-350/01-244495/22 dt.07.11.2022, të datës 16.11.2022, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 7112-11.....S=549 m².....Ngadhnjim Arni.....“tokë ndërtimore”;
 - nr. 7112-14.....S=667 m².....Kushtrim, Ylber dhe Adrian Deva.....“tokë ndërtimore”;
 - nr. 7112-15.....S=569 m².....Baton dhe Luan Osmani.....“tokë ndërtimore”;

Sipërfaqja e parcelave kadastrale: S=1785 m²

- nr. 7112-12.....S=4 m².....P.SH. Rruga KK Prishtina,..... “arë e klasës 1”;
- nr. 7112-16.....S=142m².....Komuna e Prishtinës..... “arë e klasës 1”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale S=1785 + 142+4=1931 m²

Sipërfaqja e parcelës kadastrale, të propozuara për këmbim:

- nr. 583-9 ZK Matičan.....S=697 m².....pronësi private..... “arë e klasës 5”.
- nr. 583-10 ZK Matičan.....S=318 m².....pronësi private..... “arë e klasës 5”.
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, është private, kurse e parcelës nr. 7112-12 dhe 7112-16 ZK Prishtinë, është “Komuna e Prishtinës”, dhe është tokë e ndërtuar, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Parcelat kadastrale nr. 7112-12 dhe 7112-16, me sipërfaqe të tërësishme prej S=8946 m² dhe me pronar/posedues “KK Prishtinë”, në këtë zgjidhje urbane planifikohet të trajtohen me sipërfaqen prej S=142+4=146 m², me të cilën sipërfaqe përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut urban “a_01”, dhe është propozuar që e njëjta të këmbëhet me parcelën kadastrale nr. 583-9 dhe 583-10 ZK Matičan, me sipërfaqe S=1,015 m², pronësi private, të përfshira në hapësirë të destinuar për interes publik/rrugë të planifikuar sipas Planit Rregullues “Mati 1”.
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 7112-11, me etazhitet P+1, nr. 7112-14, me etazhitet P+2, dhe 7112-15, me etazhitet P+4, dhe P+0;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi verilindje, me një disnivel H~3.0 m’;
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rrugët lokale, “Ali Pashë Tepelena” dhe “Arkitekt Karl Gega”, si rrugë ekzistuese dhe të asfaltuara, njëherë edhe rrugë të planifikuara;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m’ ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të të pjesës së Bllokut urban “a_01”, Tërësia “A”, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në lokacionin si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjidhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Muhaxhirët”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “a_01”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 7112-11.....S=548 m²,
 - nr. 7112-14.....S=667 m²,
 - nr. 7112-15.....S=569 m²,
 - nr. 7112-12.....S=4 m²; (P.SH. Rruga KK Prishtina)
 - nr. 7112-16.....S=142 m²; (KK Prishtinë)

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale S=1784 +4+142=1930 m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban “a_01”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr. 7112-11.....S=1.00 m²,
 - nr. 7112-14.....S=0.00 m²,

- nr. 7112-15.....S=0.00 m²,

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, S=1.00 m²;

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të kompleksit, pjesës së Bllokut urban “a_01”, Tërësia “A”, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e organizuar në një hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste -2B+S+P+11;

Ndërtesa - S=10,701.00 m² / 7,720.00 m², mbi tokë + 2,981.00 m², nën tokë/,

Etazhitet: - 2B+S+P+13;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “a-01”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, për parcelat ndërtimore mbi 1000 m² është i palimituar, ndërsa sipas PZHU-së është X-XV etazhe.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=1930 \text{ m}^2 \times 0.4 = 772.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR “Muhaxhirët”/.

$S=760 \text{ m}^2 / 39.38 \%$, sipas projekt propozimit – baza e suteranit.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe max. 0.7 (70%), sipas Planit Rregullues “Muhaxhirët”, ndërsa në bazën/gabaritin e suteranit, është max. 0.4 (40 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Niveli i bodrumit:

$S=1930 \times 0.6 = 1158.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;

$S=1930 \times 0.7 = 1351.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR/;

$S=1351.00 \text{ m}^2 / 70.00 \%$, / sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISG), bazuar në Planin Rregullues “Muhaxhirët”, është min. 0.5 (50%), dhe sipas paragrafit II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=1930 \times 0.4 = 772 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit /;

$S=1930 \times 0.5 = 965 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR /;

$S=1268.50 \text{ m}^2 / 65.72 \%$ sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Muhaxhirët” për sipërfaqet e parcelave ndërtimore mbi 1000m², është max. 4.0, dhe përveçsohet si i tillë.

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-suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:

$S=1930 \times 4.0=7720.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR dhe PZHU-së/,

$S=7724.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, pas kompensimit dhe këmbimit /.

- “Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, me koeficient ndërtimi, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese), të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $1.00/1930 \times 100=0.052 \%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0,

$S=1 \times 4.0=4 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë $S=7140+4.00=7144.00 \text{ m}^2$.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d1" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 75m' dhe sipërfaqe të lirë $0.3 \times H$ – lartësi të objektit ose së paku 7m', nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20 m. Distanca prej 7.0 m vlenë në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit/trotuarit, lejohet të jetë max. 1.20 m';
- Qasja në kompleksin me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim (VP), kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen për çdo $40\text{m}^2/1\text{VP}$;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesës.
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Muhaxhirët".

V. **Këmbimi** i pjesës së parcelës kadastrale nr. 7112-12 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "P.SH. Rruga KK Prishtina", dhe 7112-16 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "Komuna e Prishtinës", është propozuar të bëhet me parcelat kadastrale nr. 583-9 ZK Matiçan, me sipërfaqe $S=697 \text{ m}^2$ dhe 583-9 ZK Matiçan, me sipërfaqe $S=697 \text{ m}^2$, dhe me sipërfaqe të tërësishme $S=1015 \text{ m}^2$, të cilat parcela përfshihen në hapësirë të destinuar për interes publik, përkatësisht në rrugë të planifikuara, sipas Planit Rregullues "Mati 1", duke u bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës dhe vlerësimin e organit kompetent.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e pjesëve të parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, bazuar në vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave, dhe do të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VI. **Kompensimi** me sipërfaqes ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr. 7112-11, me sipërfaqe $S=1.00 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuara-rrugë të planifikuara të planit rregullues, për realizimin e ndërtimit e ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej $S=1930 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi mund të realizohet me sipërfaqe ndërtimore/koefficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje, është $S=1.00/1930 \times 100=0.052 \%$, Kjo sipërfaqe do të trajtohet me koefficienti ndërtimi prej 4.0, dhe bazuar në kalkulimin do të jetë: $S=1.00 \times 4.0 = 4.00 \text{ m}^2$. Andaj,

sipas kësaj pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e parcelës, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore $S=4.00 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e 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 kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VII. dhe VIII. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja/parcelimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 7112-11, 7112-12 dhe 7112-16 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të pjesës së bllokut urban "a_01", të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", si dhe në manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe 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 Kosova REF 01", punuar nga kjo drejtori dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 7112-11, 7112-12, 7112-14, 7112-15 dhe 7112-16 ZK Prishtinë, dhe formimi i parcelës ndërtimore për ndërtesën, do të realizohet bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin për bashkim, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet të bëjnë kërkesë për rrënimin e ndërtesave ekzistuese (shtëpive individuale banimore), të ndërtuara në kuadër të parcelës kadastrale, nr. 7112-11, 7112-14 dhe 7112-15 ZK Prishtinë.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;

- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

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

XI. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësorë, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);

- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XIII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 7112-12 dhe 7112-16 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të 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 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=142+4=146 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

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

XV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët, Adrian, Kushtrim dhe Ylber Deva, Baton dhe Luan Osmani dhe Ngadhnjim Arni nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, me kërkesën 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Aplikuesit/pronarit me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-256940/22 dt. 24.11.2022, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-07112-11 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 7112-11 ZK Prishtinë, në emër të pronarit Ngadhnjim Arni, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-07112-14 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 7112-14 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Adrian, Kushtrim dhe Ylber Deva, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-07112-15 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 7112-15 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Baton dhe Luan Osmani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914050-00583-9 ZK Matigan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr.583-9 ZK Matigan,
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914050-00583-10 ZK Matigan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr.583-10 ZK Matigan,
- Shkresën “Informimin nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” dhe PZHU-së, me referencë 04-350/01-244495/22 dt.07.11.2022. të datës 16.11.2022, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 811250620;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarve Adrian, Kushtrim dhe Ylber Deva, Baton dhe Luan Osmani dhe Ngadhnjim Arni dhe investitorit Arif Dermishi;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 811250620;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të “4 A” sh.p.k, nr.242155/22 dt.03.11.2022;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ylber (Veli) Deva, nr.242155/22 dt.03.11.2022;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Kushtrim (Agim) Deva, nr.242155/22 dt.03.11.2022;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Adrian (Agim) Deva, nr.242155/22 dt.03.11.2022;

- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ngadhnjim (Lulzim) Arrni, nr.242155/22 dt.03.11.2022;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Luan (Rifat) Osmani, nr.10-430/03-0256682/22 dt.24.11.2022;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Baton (Rifat) Osmani, nr.10-430/03-0256682/22 dt.24.11.2022;
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të dates 27.12.2022;
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të dates 11.01.2023;
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të dates 26.01.2023;
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të dates 27.04.2023;
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të dates 18.05.2023;
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të dates 03.08.2023;
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të dates 10.08.2023;
- Ankuesi (email), më datën 20.07.2023 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Email më datën 03.08.2023 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net) dhe email zyrtarit;
- Email më datën 04.08.2023 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Ankuesi (email) për kërkesën 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të datës, 23.08.2023 të pranuar përmes email zyrtar;
- Ankuesi (email) për kërkesën 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të datës, 24.08.2023 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Ankuesi (email) për kërkesën 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të datës, 25.08.2023 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Ankuesi (email) për kërkesën 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, të datës, 12.09.2023 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmi@rks-gov.net);
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarëve Adrian, Kushtrim dhe Ylber Deva, dhe Ngadhnjim Arrni nga Prishtina, dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.12437/2022, Ref.nr.4366/2022, dt.02.11.2022;
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarëve Baton dhe Luan Osmani nga Prishtina, dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.12746/2022, Ref.nr.4509/2022, dt.11.11.2022;
- Aktin noterial "Autorizim i përgjithshëm" për përfaqësim, të kompanisë "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, për autorizim të znj Fitnete Gorçaj, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.4071/2019, Ref.nr.780/2019, dt.11.04.2019 (kopje);
- Fotot e lokacionit.
- Manuali gjeodezik "Situacioni i Terenit në parcelën me numër nr. 7112-11, 7112-14 dhe 7112-15 ZK Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Group" sh.p.k, me nr. të licensës 52;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimin e ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Puka Design", nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810477473;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë procedural dhe kronologjike, ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, i janë drejtuar kësaj drejtorie, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 7112-11, 7112-14 dhe 7112-15 ZK Prishtinë, të përfshira në bllokun urban "a_01", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, nr. 01-35-1299 dt. 29.06.2010, përkatësisht në zonë me destinim miks, për ndërtimin e ndërtesave: për administratë, biznes dhe zyre, për banim rezidencial, shitje me pakicë, tregti ushqimore dhe akomoduese, përdorime tjera komerciale jo shqetësuese.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesën e referuar më lartë, dhe analizimit të Bllokut urban "a_01", përkatësisht të kriterëve urbane të planit rregullues, kjo drejtori ka konstatuar se brenda vijës rregullues të blloku urban "a_01", janë përfshira edhe parcelat kadastrale nr. 7111-15, 7111-16, 7112-5, 7112-6, 7112-7, 7112-9, 7112-10, 7112-18, 7112-19 dhe 7112-20 ZK Prishtinë, dhe ka vlerësuar se, për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes administrative sipas kërkesës, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesave zyrtare të datës 27.12.2023, ka ftuar pronarët e parcelave kadastrale të cekura më lartë, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05 Nr. 350/02-256940/22 dt.24.11.2022, dhe për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelave të tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Ftesat e dërguara nga zyrtari i landës disa janë pranuar nga vetë pronarët e parcelës kadastrale, ndërsa disa nuk ka qenë prezent në shtëpitë e tyre, ftesat u janë lënë ngjitur në derë të hyrjes së shtëpive të tyre.

Ftesave të dërguara u janë përgjigjur pronarët e parcelave kadastrale nr. 7111-15, 7112-6, 7112-7, 7112-9, 7112-10, dhe 7112-20 ZK Prishtinë, të cilët, bazuar në procesverbalin e takimit të mbajtur me datë 27.12.2022, janë deklaruar se janë të pajtimit të vazhdojnë bisedimet me pronarët e parcelave kadastrale në trajtim dhe me investitorin, për mundësinë e përfshirjes në këtë zgjidhje urbane, dhe më pas të deklarohen për përfshirje ose jo në këtë propozim zgjidhje urbane, ndërsa të tjerët nuk i janë përgjigjur ftesës. Më tutje, bazuar në procesverbalet e takimeve të mbajtuara në vazhdimësi, me datë 11.01.2023, 26.01.2023, 27.04.2023, 18.05.2023, dhe 03.08.2023 (të cilët janë pjesë përbërëse të dosjes së lëndës), pronarët e parcelave kadastrale në fjalë, edhe pas dhënies së mundësisë kohore për të diskutuar dhe vendosur lidhur me përfshirje ose jo, dhe të prezantimit të propozim zgjidhjes urbane, të veçantë, për pronat e tyre (sipas kërkesës së tyre), të njëjtit deri në vendosje të kësaj kërkesë, ende nuk kanë prezantuar një propozim të tillë. Ndërsa, po ashtu bazuar në procesverbalet e referuara, pronarët e parcelave kadastrale nr. 7112-5, 7112-9 dhe 7112-20 ZK Prishtinë, janë deklaruar se nuk janë të pajtimit të jenë pjesë e propozim zgjidhjes urbane në trajtim. Dhe si përfundim, pronarët e parcelave kadastrale në trajtim, investitori "4 A" sh.p.k, dhe përfaqësuesi i kompanisë projektues "Puka Design", si dhe pronari i parcelës kadastrale nr. 7112-7 ZK Prishtinë, në takimin e mbajtur me datë 10.08.2023, pas shqyrtimit dhe analizimit të versionit final të propozim zgjidhjes urbane, u vlerësua që i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret urbane të përcaktuara për bllokun urban "a_01".

Kjo drejtori, pas vlerësimit për rregullësinë e projekt propozimit, sipas paragrafit paraprak, dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPIH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, fillimisht me datë 13.04.2023, dhe më pas, pas ndryshimit të projektit konceptual, edhe me datë 11.08.2023, ka vendosur afishet "Njoftim publik" në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe të njëjtat u janë lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarëve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Këto njoftime publike kanë vazhduar të qëndrojnë deri me datën 27.04.2023, përkatësisht, 24.08.2023, ku gjatë kësaj periudhe kohore (në procedurën e vendosjes së njoftimit të parë publik), në postën elektronike zyrtare kanë arritur dy (2) ankesa - kërkesa të banorëve të ndërtesës në fqinjësi, lidhur me projektin konceptual të prezantuar nga pronarët dhe investitori, përkatësisht lidhur me distancat e ndërtesës së planifikuar nga ndërtesa ekzistuese dhe për inkuadrimin e pronave të tyre në këtë zgjidhje urbane, dhe të njëjtat janë trajtuar sipas përshkrimit në paragrafin paraprak.

Në vazhdim të procedurës, në pamundësi të arritjes së marrëveshjes në mes të të gjithë pronarëve të parcelave kadastrale, të referuara më lartë, dhe investitorit, pas analizimit në aspektin urb-arkitektonik të bllokut urban "a_01", kjo drejtori vendosi që të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale në trajtim, duke vlerësuar që pjesa e tjetër e bllokut mund të zhvillohet në fazat e ardhshme të trajtimit. Fakt tjetër për marrjen e këtij vendimi mbi caktimin e kushteve ndërtimore, është edhe plotësimi i kriterit të përcaktuar me planin rregullues, që kushtet ndërtimore caktohen për parcelat kadastrale brenda bllokut urban me sipërfaqe prej min.1000m², duke respektuar shtrirjen e ndërtesës – shputën e saj, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, qasjen në kompleks, si dhe kriteret tjera urbane-arkitektonike.

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar dhe krahasimin e projektit në pajtueshmëri me planin rregullues, është konstatuar se brenda parcelës ndërtimore të pjesës së bllokut urban, konkretisht brenda vijës rregullues të bllokut urban "a_01" - parcelës ndërtimore që trajtohet me këtë kërkesë, përfshihet edhe parcela kadastrale nr. 7112-12 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "P.SH. Rruga KK Prishtina", dhe 7112-16 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "Komuna e Prishtinës". Andaj, u vendos që këto pjesë të parcelave të trajtohen në ndërtim, përmes këmbimit me parcelat kadastrale nr. 583-9 dhe nr. 583-9 ZK Matičan, duke vepruar kështu në mbështetje të Ligjit Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, dhe vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave, sipas procedurës së përshkruar dhe përcaktuar në paragrafin V. të vendimit të kushteve ndërtimore.

Pasi që, bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane", pjesa e parcelës kadastrale nr. 7112-11 ZK Prishtinë, në pronësi private, përfshihet në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, u vendos që e njëjta të trajtohet në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008, sipas të cilit vendim mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), e që shprehur në përqindje është $1/1930 \times 100 = 0.052$ %. Në këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, $S=1 \times 4.0=4.00$ m². Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VII dhe VIII të këtij vendimi.

Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-275630 dt.27.12.2022, për formimin e organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, i njëjti komision me dt.30.03.2023, ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të projekt propozimit-zgjidhjes urbane, dhe ka rekomanduar që i njëjti të përmirësohet, përkatësisht të harmonizohet me kriteret e Planit Rregullues "Muhaxhirët", ku më pas është konstatuar se të njëjtat janë plotësuar dhe harmonizuar, sipas kërkesave të shtruara nga ky komision.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Adrian, Ylber, Kushtrim Deva Luan, Baton Osmani, Ngadhnim Arrni, në lagjen Muhaxhirët, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-256940/22 dt.24.11.2022, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+S+P+11, në rrugën ekzistuese "Ali Pashe Tepelena" e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues të lagjes "Muhaxhirët", sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, terrenin me pjerrësi dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha,

duhet të jetë minimum 5.5m. Këqja duhet të harmonizohet dhe të përshatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit”.

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

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

Shtojcë: Plani i situacionit-“zgjidhje urbane” e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike.

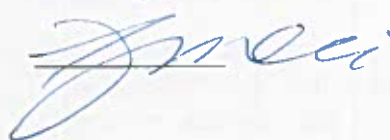
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-Departamenti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

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-256940/22 dt.24.11.2022, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-256940/22 DT. 27.10.2023**

Zyrtari,
Ardian Zymeri



Udhëheqës i Sektorit
Nadine Krasniqi





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

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

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvogimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje kombim dhe bashkim të parcelave
07112-11, 07112-14, 07112-15, 07112-12, 07112-16 Z.K. Prishtinë

Koordinatat e ndarjes		
Nr	Y	X
1	7513557.058	4724309.914
2	7513551.262	4724310.801
3	7513555.608	4724375.196
4	7513556.198	4724377.414
5	7513557.364	4724379.045
6	7513559.322	4724380.343
7	7513561.849	4724380.784
8	7513578.478	4724378.667
9	7513588.488	4724377.379
10	7513593.084	4724376.787

7112-16

07112-14

S=667m²

Nr i Ri
S=1930m²

07112-17

S=548m²

Pjesë 07112-16
S=142m²

07112-15
S=569m²

Pjesë 07112-12
S=4m²

Pjesë 07112-11
S=1m²

07112-12

Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor/ itca)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 17.10.2023





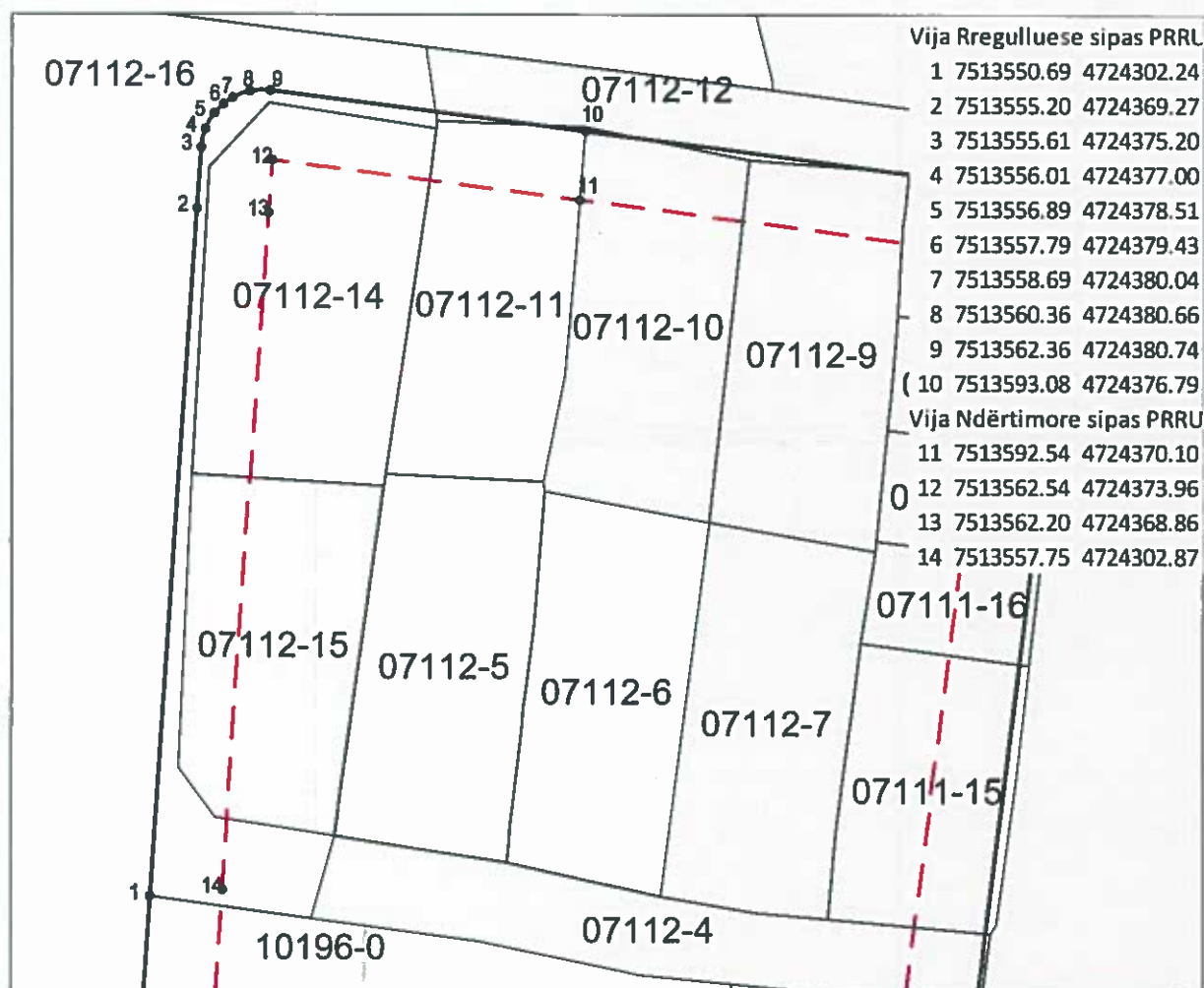
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 23.10.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale

