

01-173

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA 
---	--	--

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 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 05 nr.350/02 - 27623/19 dt.06.02.2019, të pronarëve Murat Bllaca, Islam Bllacaku, Arif Bllacaku, Naser Bllaca, Ibrahim Deshishku, Shaqir Bllacaku, Metihe Krasniqi nga Prishtina dhe investitorit N.P.N.“Driloni Com” me seli në Prishtinë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – ndërtesa me etazhitet, 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban “B-1” / “b_05”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative me datë 12.07.2019 merr:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve / pronarëve, Murat Bllaca, Islam Bllacaku, Arif Bllacaku, Naser Bllaca, Ibrahim Deshishku, Shaqir Bllacaku, Metihe Krasniqi nga Prishtina, dhe investitorit N.P.N.“Driloni Com” me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.70276427, përfaqësuar nga Dalip Gashi nga Balincë-Malishevë, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 27623/19 dt.06.02.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste ndërtesa me etazhitet, 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban “B-1” / “b_05”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 6985-0, nr.6986-0 dhe nr.6987-0 ZK Prishtinë, sipas Planit të situacionit - “zgjidhjes urbane” të prezantuar dhe miratuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01nr.35 - 1299 dt.29.06.2010, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Zonë mikse”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës Prishtinë, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Ndërtim i lartë miks”.

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, kërkuesit janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues ”Muhaxhirët dhe PZHU” me referencë nr.2054 dt.29.01.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.6985-0, nr.6986-0 dhe nr.6987-0 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, planifikimit urban dhe procedurat e zhvilluara, janë:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.6985-0; S=674m²; Murat Bllaca, Islam Bllacaku, Arif Bllacaku, Naser Bllaca, “Tokë ndërtimore”;
 - nr.6986-0; S=620m²; Ibrahim Deshishku, Shaqir Bllacaku, pjesa e parcelës me S=597m² “Tokë ndërtimore”, ndërsa pjesa e parcelës me S=23m² “ Arë e klasës 1”;
 - nr.6987-0; S=587m²; Metihe Krasniqi, pjesa e parcelës me S=557m², “Tokë ndërtimore”, ndërsa pjesa e parcelës me S=30m² “ Arë e klasës 1;
- Parcelat kadastrale, nr.6985-0, nr.6986-0, nr.6987-0 ZK Prishtinë, është në pronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private - tokë e ndërtuar, me kycje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Në kuadër të parcelave kadastrale, shtrihen ndërtesa si në vijim:
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr.6985-0 Zk Prishtinë, shtrihen 6 ndërtesa individuale/ shtëpi familjare me etazhitet, deri në P+2;

- etazhitet, deri në P+1;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.6987-0 Zk Prishtinë, shtrihen 4 ndërtesa individuale/ shtëpi familjare me etazhitet, deri në P+2+Nk;
- Terreni i lokacionit të parcelave kadastrale nr.6985-0 nr.6986-0, nr.6987-0 ZK Prishtinë, ka pjerrtësi nga drejtimin perëndim në drejtimin lindje, me disnivel ~5.0m’;
- Në diametër prej 50m’ të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe ndërtesa shumë banesore dhe afariste;
- Parcela kadastrale e lartcekur, ka qasje nga rrugët, “Bedri Shala” dhe “Ali Ahmeti”, gjegjësisht në këndin e rrugëve të cekura, të cilat rrugë janë edhe rrugë të planifikuara të planit rregullues urban;

IV. Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër dhe trajtim të parcelave kadastrale, nr.6985-0, nr.6986-0 dhe nr.6987-0 ZK Prishtinë si dhe realizimi i parcelës ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, $S=1654m^2$, të analizuara dhe konceptuar me këto kushte ndërtimore, sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”;

V. 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 “B-1” / “b_05”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, duke u bazuar në parametrat, kriteret urban dhe kushtet për ndërtimin për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara, 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 këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B-1” / “b_05”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa $S=10168.70m^2$ / $7524.00m^2$, mbi tokë + $2644.70m^2$, nën tokë /,
Etazhitet: 2B + S + P + 13,

- Sipërfaqja e parcelave kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, është:

- nr.6985-0, me $S=516 m^2$;
 - nr.6986-0, me $S=582 m^2$;
 - nr.6987-0, me $S=556 m^2$;
- Sipërfaqe totale $S=1654m^2$;

- Sipërfaqja e parcelave kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, është:

- nr.6985-0, me $S=158 m^2$;
 - nr.6986-0, me $S=38 m^2$;
 - nr.6987-0, me $S=31 m^2$;
- Sipërfaqe totale $S=227 m^2$;

Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë “Ndërtim i lartë”, gjegjësisht banim shumë banesor & afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve (sipas projekt propozimit të prezantuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore të kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazë / gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=1654 \times 0.4=661.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore të kompleks për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max. 70% sipas Planit Rregullues, kjo sipërfaqe është:

$S=1654 \times 0.7=1157.80m^2$ / lejuar sipas planit rregullues/

- Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) është min 40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, bazuar në paragrafin II. pika 2. të

Vendimit 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%, dhe kjo sipërfaqe për parcelën ndërtimore, është;

$S = 1654 \times 0.4 = 661.60 \text{m}^2$ /lejuar sipas vendimit/

$S = 1654 \times 0.3 = 496.20 \text{m}^2$ /lejuar sipas vendimit nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim/

- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) i parcelës ndërtimore bazuar në sipërfaqen e sajë është max.4.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$S = 1654 \times 4.0 = 6616 \text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S = 227 \times 4.0 = 908 \text{m}^2$ /lejuar pas kompensimit/,

$S = 6616 + 908 = 7524 \text{m}^2$ /sipërfaqja totale e lejuar/

- Me aplikimin e Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë parcelës ndërtimore-vijës rregulluese të Blloku urban “B-1” / “b_05”, $S = 227 \text{m}^2$, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S = 227 \times 4.0 = 908 \text{m}^2$. Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për Blloku urban “B-1” / “b_05”, do të jetë **$S = 6616 + 908 = 7524 \text{m}^2$** ;

- Bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, tipi i mbulimit d2, definohet në zonat me dendësinë më të lartë. Kjo mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi prej maksimum 50m në zonat e reja të banimit, dhe sipërfaqe të lirë prej 0.3xh – lartësia e ndërtesës nga kufiri i parcelës. sipas PZHU-së distanca në mes ndërtesave $1 \div 1.5H$, ndërsa nga kufiri i parcelës $0.5 \div 0.75H$. Te fasadat pa ndriçim primar minimumi i distancës është 7.0m nga kufiri i parcelës;

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

- Konsolat-Dalja konsolë e mbi 50 % të faqes së ndërtesës kualifikohet si faqe ndërtimi dhe mirret parasysh në përcaktimin e distancave ndërmjet ndërtesave dhe nuk duhet të kalojë jashtë vijës së ndërtimit. Daljet nga gabariti i objektit. Pjesët e objektit (daljet) mbi nivelin e përdhese mund të kalojnë vijën ndërtimore respektivisht vijën rregullative deri 1.20 m.

- Ngritja e nivelit të përdhese nga rruga-niveli i terrenit duhet të jetë 1.2m’, ndërsa për objektet me terren të pjerrët me kënde i cili e përcjellë këndin e rrugës e të cilat në përdhese kanë destinim veprimtari afariste kuota mund të jetë më lartë se kuota e trotuarit më së tepërmi 0.20m;

- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rrugët ekzistuese, të cilat rrugë janë edhe rrugë e planifikuara, sikur në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” të prezantuar dhe miratuar;

- Parkimi i makinave për nevojat e pronareve(shfrytëzuesve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipa Planit Rregullues “ Muhaxhirët” është 1.5 (vend garazhi), sipas Rregullores e MMPH NR.03/2016 është 1 VP/njësi banimore.Për pjesën e afarizmit min.1 VP për 30M2 afarizem sipërfaqe e shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit të vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën toke jashtë gabaritet të ndërtesës.Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive , këndet e lodrave për fëmijë etj;

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe, vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;

- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe të përshtatet ambientit për rreth;

- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;

- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban “B-1”/ “b_05” është i pa limituar , ndërsa sipas Pzhu, etazhiteti X-XV;

VI. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale, nr. 6985-0 me $S = 158 \text{m}^2$; nr.6986-0 me $S = 38 \text{m}^2$; dhe nr. 6987-0 me $S = 31 \text{m}^2$, me sipërfaqe totale prej $S = 227 \text{m}^2$, të përfshira në rrugët e planifikuara, do të mundësohet me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së

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

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

VII. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale nr.6985-0, nr.6986-0, dhe nr.6987-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Blloku urban “B-1” / “b_05” të planit rregullues urban, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

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

Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 6985-0, nr.6986-0 dhe nr.6987-0 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

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

Procedura e bashkimit të do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. 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” - Ngrohja 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 VII., 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 dymve 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.Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.6986-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit pjesa e parcelës me S=23m2 është tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 1", dhe parcela kadastrale nr.6987-0, pjesa e parcelës me S=30m2 është tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore,



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”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, sipërfaqen prej $S=53m^2$, pasi që pjesa tjetër e parcelave është e evidentuar si tokë ndërtimore. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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 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 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 rrënimin e ndërtimeve 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.

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

A r s y e t i m

Kërkuesi / pronarët Murat Bllaca, Islam Bllacaku, Arif Bllacaku, Naser Bllaca, Ibrahim Deshishku, Shaqir Bllacaku, Metihe Krasniqi nga Prishtina, dhe investitorit N.P.N. “Driloni Com” me seli në Prishtinë, me kërkesën 05nr.350/02 – 27623/19 dt.06.02.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore të lëshuara nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – ndërtesa me etazhitet, 2B+S+P+13, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. dhe II., të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 - 27623/19 dt.06.02.2019 për caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën nr.6985-0 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën nr.6986-0, ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;



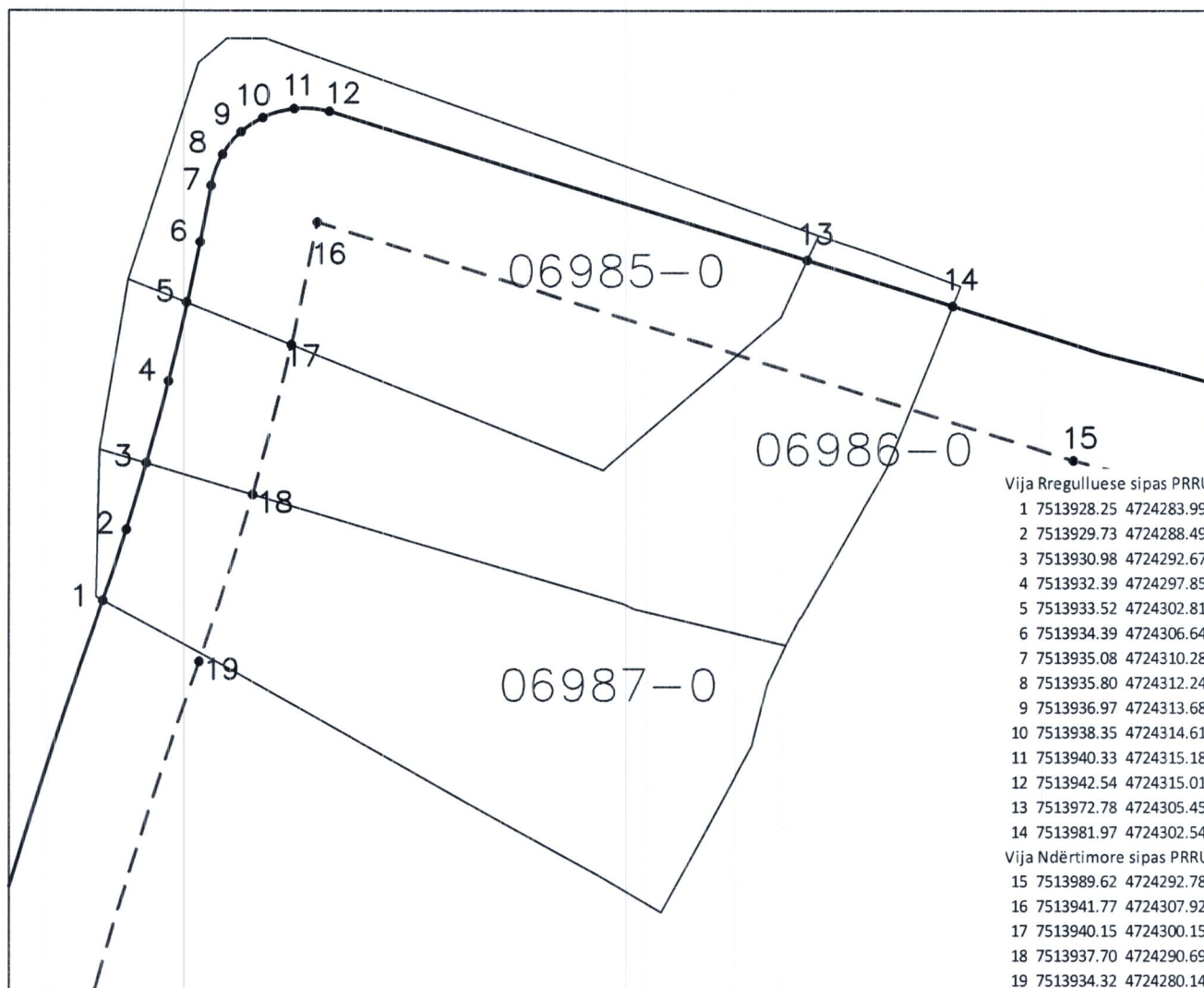
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Prishtinë: 12.06.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën nr.6987-0, ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Murat Bllaca(me kërkesë të Islam Bllaca), nr.24086/19 dt.04.02.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Naser Bllaca, nr.24086/19 dt.04.02.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Murat Bllaca(me kërkesë të Arif Bllaca), nr.24086/19 dt.04.02.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Rexhep Bllacaku (me kërkesë të Shaqir Bllacaku), nr.2388019 dt.04.02.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Ibrahim Deshishku, nr.23880/19 dt.04.02.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Mersim Krasniqi (me kërkesë të Metihe Krasniqi), nr.2320119 dt.04.02.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Murat Bllaca, nr.22532/19 dt.30.01.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit NPN Driloni Com, nr.24086/19 dt.04.02.2019;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist në mes të Metihe Krasniqi dhe N.P.N "Driloni Com", e përfaqësuar nga pronari-drejtori Dalip Gashi me Lrp.nr.4737/2018, Ref.nr.2001/2018 dt.16.11.2018, e përpiluar te noterja Valbona Y.Murtezi Bytyqi;
- Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist në mes të Metihe Krasniqi dhe N.P.N "Driloni Com", e përfaqësuar nga pronari-drejtori Dalip Gashi me Lrp.nr.4737/2018, Ref.nr.2001/2018 dt.16.11.2018, e përpiluar te noterja Valbona Y.Murtezi Bytyqi;
- Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist në mes të Murat Bllaca, Islam Bllacaku, Arif Bllacaku, Naser Bllaca dhe N.P.N "Driloni Com", e përfaqësuar nga pronari-drejtori Dalip Gashi me Lrp.nr.48342018, Ref.nr.20482018 dt.23.11.2018, e përpiluar te noterja Valbona Y.Murtezi;
- Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist në mes të Ibrahim Deshishku, Myrvete Deshishku, Shaqir Bllacaku, Hava Bllacaku dhe N.P.N "Driloni Com", e përfaqësuar nga pronari-drejtori Dalip Gashi me Lrp.nr.4307/2018, Ref.nr.1795/2018 dt.23.10.2018, e përpiluar te noterja Valbona Y.Murtezi;
- Informimin Online nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU, me nr. Referent 2054 dt.29.01.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Inçizimin gjeodezik për parcelat nr.6985-0, nr.6986-0, nr.6987-0 Zk Prishtinë, punuar nga kompania gjeodeze e licencuar N.SH. "Pro-GIS" me nr. të licencës 10 dt.14.07.2014, lëshuar nga MMPH-Agjencioni Kadastral i Kosovës;
- Projekt propozimi konceptual me Plan të situacionit – "zgjidhjes urbane" të kompleksit, hartuar nga "Maden Group" L.L.c nga Prishtina;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05-350/02-27623/19 dt.06.02.2019, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni(Plani Rregullues " Muhaxhirët"), rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithëshme administrative , projektit konceptual-projektit ideor, me planin e situacionit-" zgjidhja urbane", ka konstatuar se:

Kërkuesit Murat Bllaca, Islam Bllacaku, Arif Bllacaku, Naser Bllaca, Ibrahim Deshishku, Shaqir Bllacaku, Metihe Krasniqi nga Prishtina, dhe investitorit N.P.N. "Driloni Com" me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.70276427, përfaqësuar nga Dalip Gashi nga Balincë-Malishevë, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 27623/19 dt.06.02.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste ndërtesa me etazhitet, 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "B-1"/"b_05", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 6985-0, nr.6986-0 dhe nr.6987-0 ZK Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit , pas shqyrtimit të kërkesës, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për zonën në fjalë dhe legjislacionit në fuqi, me shkresën zyrtare " Informi-Plotësim dokumentacioni" 05-350/02-27623/19 dt.28.03.2019, ka kërkuar plotësimin e lëndës me pikat si në vijim:

- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues " Muhaxherët", të respektohen distancat nga kufiri i parcelës. sipërfaqe të lire prej 0,3 h;
- Konsolat-dalja konsolë e mbi 50% të faqes së ndërtesës kualifikohet sipërfaqe ndërtimi dhe nuk duhet të kalojë jashtë vijës së ndërtimit;
- Kuota e përdhësës së objekteve nuk mund të jetë më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike, kuota e përdhësë mund të jetë më së larti 1.20m' nga kuota e rrugës;

per normat minimale teknike per ndertesat e Banimit ne Bashkepronesi,
Kerkuesit me kerkesen plotesim lende 05 nr.350/02-27623/18/1 dt26.04.2019, i jane drejtuar kesaj drejtorie per plotesimin e dokumentacionit sipas pikave te lartcekura .

Pas shqyrtimit te kerkeses dhe duke u bazuar ne rregullativen ligjore, konkretisht nenin 18 te Ligjit per ndertim Nr.04/L-110 dhe bazuar ne nenin 13, pika 1.2 te UA te MMPH-se nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, me dt.06.05.2019 ka vendose "Njoftim publik" per njoftimin dhe mundesine e dhënies së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin prej 50 m', i cili njoftim ka qëndruar deri me dt.20.05.2019, dh meqenëse nuk kanë arritur komente në email adresën e vendosur në njoftimin publik, që nënkupton se mund të vazhdohet me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të datës 12.07.2019, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar dhe qarkullimi njëkahor rreth ndërtesës me etazhitet 2B+S+P+13, në lagjen e Muhaxhirëve, në Prishtinë, mund të pranohet si e tillë, duke marrë parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar, shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e planifikuara dhe hapësirën e zgjidhjes. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vendparkime, 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 dykahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jete minimum 5.5m, ndërsa për rrugët qarkullim njëkahor duhet të jetë 3.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i perket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të kete. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të pershtaten me profilin e rruges së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativen ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kerkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - "zgjidhja urbane", i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e planit rregullues " Muhaxhirët" 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 situacioni - "zgjidhja urbane" me ndërtesën e planifikuar dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KosovaREF 01 .

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

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4(katër kopje identike dhe i dërgohet: Kerkuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastër, Drejtorisë së Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 27623/19 DT. 12.07.2019

Zyrtari:
Leonora Mehmeti

L. Mehmeti

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi

