

	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, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010 dhe 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës **05 Nr.350/02–310874/19 dt. 24.12.2019**, të pronares: **Lumnije Habibi** nga Juniku, me investitor: **”LA&Pionir Investment L.L.C”, Prishtinë**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 17.07.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronares **Lumnije Habibi** nga Juniku, me investitor: **”LA&Pionir Investment L.L.C”, Prishtinë**, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811288928, Prishtinë sipas kërkesës **05 Nr.350/02–310874/19 dt. 24.12.2019**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore “E-16-1”, të bllokut urban “E-16”, të tërësisë hapësinore “E”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale nr.1768-6, ZK.Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim miks, për ndërtimin e ndërtesave për banim, banim-afarizëm si dhe për ndërtesa vetëm afariste.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuarit dhe investitorët janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, me referencë:1850 dt.05.09.2020, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr.01768-6, Z.K. Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.1768-6.....S=1,629 m²...Lumnije(Jonuz)Habibi...“Arë e klasës 3”;

Sipërfaqja totale S= 1,629 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelës të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njëjësive kadastrale;
- Parcela kadastrale e lartcekur, bazuar në planin “Riparcelimi” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore “E-16-1” të bllokut urban “E-16”, të tërësisë hapësinore “E”;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar nuk ka ndërtime;

- Lokacioni-terreni ka pjerrtësi nga drejtimi verilindje-jugperëndim, me disnivel $\sim 2.0\text{m}$ ';
- Parcela kadastrale të lartcekur ka qasje në rrugët lokale, të asfaltuara të lagjes "Holgen Pedersen" dhe "Hysen Tërpeza", të cilat njëkosisht janë edhe të planifikuara me anë të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim".
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m ka të ndërtuara shtëpi individuale të banimit.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste – "Prishtina e Re-Zona Perëndim", në kuadër të parcelës ndërtimore "E-16-1" të bllokut urban "E-16", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e ndërtesës, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i saj në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Pjesa e parcelës kadastrale me sipërfaqen e trajtuara, që përfshihet në ndërtim në kuadër të parcelës ndërtimore "E-16-1", për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcela kadastrale e trajtuar, brenda vijës rregulluese, është:

- nr.1768-6.....**S= 1,320m²**;

- Pjesët e parcelës kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, që përfshihen në ndërtim në kuadër të parcelës ndërtimore "E-16-1" të bllokut urban "E-16", për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, konkretisht pjesët e parcelës kadastrale të trajtuara, jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1768-6..... **S= 193+116=309 m²**;

- Sipas pjesës grafike të planit rregullues, përkatësisht të hartës së riparcelimit, parcela kadastrale nr.1768-4 ZK.Prishtinë, e shtrirë në kuadër të parcelës ndërtimore "E-16-1", bazuar në analizën urbane, diskrecionin e drejtorisë, dhe në deklaratën e pronarit të parcelës kadastrale nr.1768-4 ZK.Prishtinë, Sinan Bekteshi me dt.04.03.2020, si dhe në pikën 9 "Plani i parcelimit dhe riparcelimit", të pjesës tekstuale të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", është vendos të mos trajtohet me këto kushte ndërtimore.
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore "E-16-1", të bllokut urban "E-16", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet një ndërtesë shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore mbi dhe nën tokë, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Prishtina e Re-Zona Perëndim"

$S=4,224.00\text{ m}^2 / 3, 168.00\text{ m}^2$, mbi tokë + $1,056.00\text{ m}^2$, nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+5

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, është banim rezidencial dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore/parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max. 40%, kurse për etazhet tjera mbitokësore të ndërtesave të kompleksit, max. 30 %, dhe këto sipërfaqe janë si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Prishtina e Re-Zona Perëndim"

Për katin përdhësë:

$S=1.320 \times 0.4 = 528\text{ m}^2$ /sipas planit rregullues/;

$S= 499.37\text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Prishtina e Re-Zona Perëndim"

$S=1.320 \times 0.6 = 792 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues dhe vendimit/;

$S=792$ /sipas projekt propozimit/.

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

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Prishtina e Re-Zona Perëndim”

$S=1,320 \times 0.4 = 528 \text{ m}^2$ /sipas planit rregullues/;

$S=528 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISPN) për parcelën ndërtimore “E-16-1”, të bllokut urban “E-16”, të tërësisë hapësinore “E”, është max. 2.0. Trajtimi i sipërfaqes 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:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Prishtina e Re-Zona Perëndim”

$S=1,320 \times 2.0 = 2,640 \text{ m}^2$ /të lejuara sipas planit rregullues, brenda parcelës ndërtimore/;

$S=3,168.00 \text{ m}^2$ /mbi tokë / sipas projekt propozimit /.

- Me aplikimin e Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë vijës rregulluese, nga parcela kadastrale nr. 1768-6, ZK Prishtinë, do të kompensohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen deri 20% të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=1320 \times 20\% = 264 \text{ m}^2$. Meqë jashta vijës rregulluese është e planifikuar sipërfaqja prej 309 m^2 dhe kjo e kalon 20%, sipas vendimit mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=264 \times 2.0 = 528 \text{ m}^2$.

Totali i lejuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore për ndërtim është $S= 2,640 \text{ m}^2 + 528 \text{ m}^2 = 3,168 \text{ m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore dhe $1,062.62 \text{ m}^2$ sipërfaqe ndërtimore nëntokësore

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia e ndërtesës mbi tokë), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë $0.6 \times H$;
- Vija ndërtimore duhet të jetë vija e skajshme e fasadës (ballkone, portiqe, loxha etj);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “E-16” është maks. P+5, ku ky etazhitet mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohen dispozitat ligjore të Ligjit Nr. 04/L-144 dt.22.11.2012, për dhënie në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës dhe Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008 dhe Vendimi 01nr.031-185483 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për këmbimin dhe shpronësimin-kompensimin me koeficient të ndërtimit, të pronës private të destinuar për interes publik;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar 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 e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.2 m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët ekzistuese “Holgen Pedersen” dhe “Hysen Tërpeza”, e që njëkosiht janë planifikuar edhe me Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1 vendparkim/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për shitore, banka,

posta dhe të ngjajshme, për çdo 30m²/1vendparkim.Parkingjet e jashtme të planifikohen në atë mënyrë që të mos zvogëloj kriterin prej 40% sipërfaqe gjelbërim të jashtë, sipas pikës IV, paragrafi 9, i këtyre Kushteve Ndërtimore;

- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira 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 eficiencës 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 “Prishtina e Re-Zona Përfundim”.

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 01768-6, Z.K. Prishtinë, me $S=264m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuara – rrugë, për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në pikën “IV”, parcela ndërtimore e kompleksit është me sipërfaqe prej $S=1,320 m^2$, ndërsa sipërfaqja prej 309m² është e përfshirë në infrastrukturën rrugore sipas PRR. Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=264m^2$, rrjedhimisht sipërfaqja e mbetur prej 45m², mbetet e pashpronësuar, ndërsa sipërfaqja për shpronësim do të kompenzohet si në vijim: $S=264 \times 2.0=528m^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit/shpronësimin 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.

Drejtoria e Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

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

VIII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastralenr.01768-6, Z.K. Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore “E-16-1”,të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, vijës rregulluese të bllokut urban “E-16”, të tërësisë hapësinore “E”, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të 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 dhe bashkimit, 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 KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

X. Kycja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kycje në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).
Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

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 hapësinorë, "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 ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë 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, pozicionimin dhe detaje e 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.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 të zhvilluara në terren;

XII. 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;

XIII. 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 pronarët dhe 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);

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.1768-6, 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 3", 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit i situacionit-"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=1,320m²**. 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

XV. 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 dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të

përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XVI. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Pronarja **Lumnije Habibi** nga Juniku, me investitor: **"LA&Pionir Investment L.L.C", Prishtinë**, me kërkesën **05 Nr.350/02-310874/19 dt. 24.12.2019**, kanë kërkuar nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.1768-6, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01768-6, ZK.Prishtinë;
- Incizimin gjeodezik dhe manualin gjeodezik, punuar nga "Geomatika-Arch" Sh.p.k.;
- Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" me nr.1850 dt.05.09.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm"
- Projektin konceptual për parcelën kadastrale në fjalë, të hartuar nga **"LA&Pionir Investment L.L.C", Prishtinë**, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811288928, Prishtinë;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Lumnije Habibi me nr.305063/19 dt.17.12.2019 dhe Labinot Buçolli/LA&Pionir Investment, L.L.C., me nr.305063/19 dt.17.12.2019, lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të pronares.
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës **05 Nr.350/02-310874/19 dt. 24.12.2019**, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar se dokumentacioni i dorëzuar nuk është i plotë andaj me anë të shkresës zyrtare "Plotësim Dokumentacioni "me nr.05-350/02-310874/19 dt.23.01.2020, ka kërkuar plotësimin e kërkesës si në vijim: Prezantimin e incizimit gjeodezik, manualit gjeodezik, respektimin e distancave sipas PRR. si dhe kopjen e letërnjoftimit të pronares; Me kërkesën e kësaj drejtorie është kërkuar nga pala që të përfshijë në zgjidhje urbane edhe parcelën kadastrale nr.1768-4 ZK.Prishtinë, me pronar Sinan Bekteshi. Me dt.04.03.2020, me anë të procesverbalit pala është ftuar në takim në Drejtorinë e Urbanizmit dhe në prezencë edhe të projektuesit dhe investitorëve ka deklaruar se nuk është i interesuar të përfshihet në zgjidhje urbane dhe as të hyj në bashkëndërtim, ndërsa dëshiron që të ruaj ndërtesën e tij ekzistuese të ndërtuar në kuadër të parcelës së tij me nr.1768-4 ZK.Prishtinë, për të cilën poashtu ka aplikuar për legalizim ndërsa kërkon që zgjidhja urbane të bëhet sipas kritereve të Planit Rregullues, duke i ruajtur distancat nga parcela e tij.

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 MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori me datë 23.01.2020, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 06.02.2020, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, plotësim dokumentacionit të dorëzuar pjesërisht me dt.31.02.2020 dhe pjesërisht me dt. 16.07.2020, 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 rrënimi 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 urban 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: Dispozita urbanistike -“zgjidhja urbane” me ndërtesë të planifikuara; Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr.1768-6, ZK.Prishtinë..

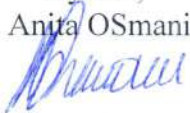
Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror-MEA-it..

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës **05 Nr.350/02-310874/19 dt. 24.12.2019.**

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Inspektionit, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-310874/19 DT. 17.07.2020**

Zyrtari,
Anita OSmani-



U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi





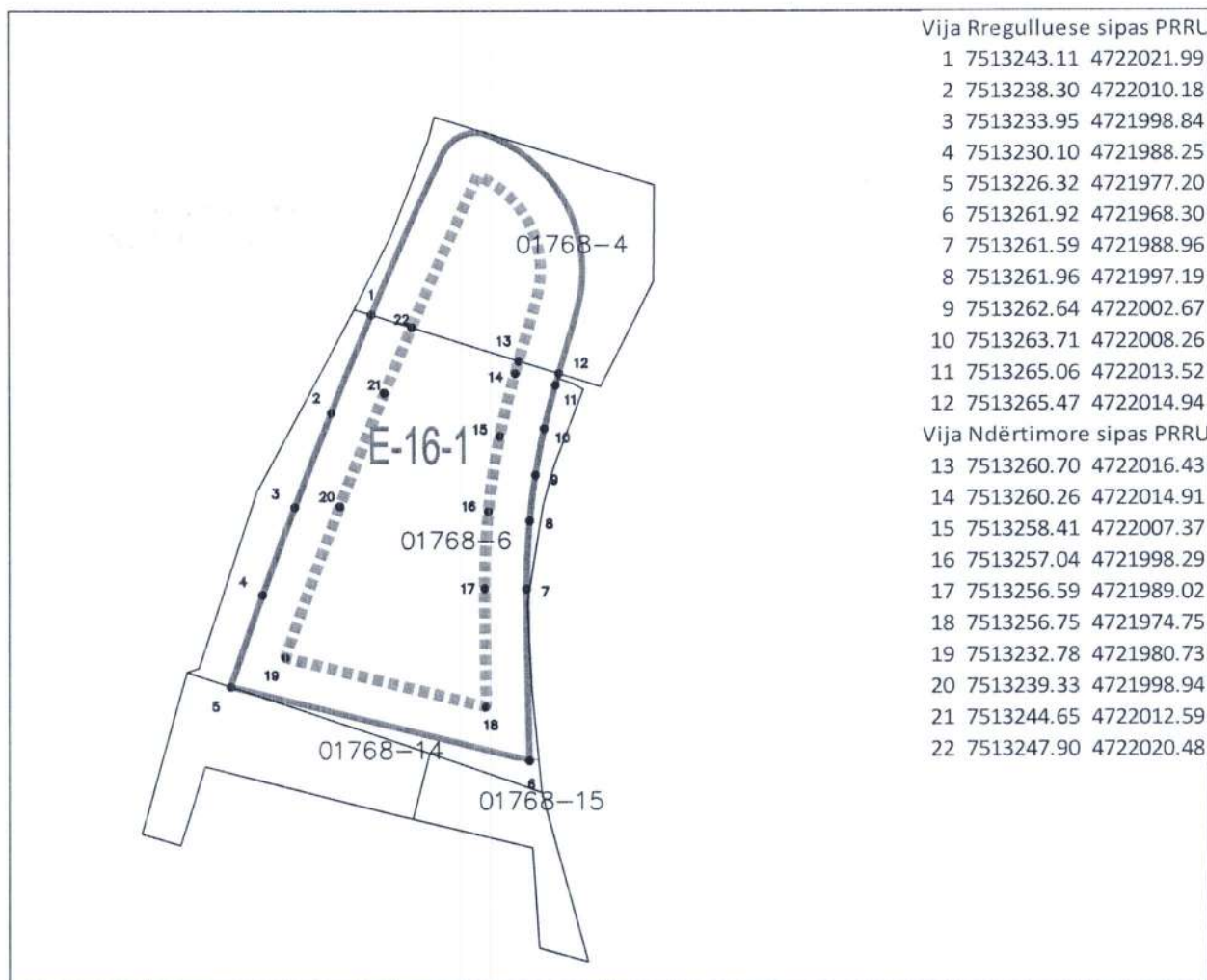
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



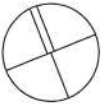
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 10.06.2020

Legjenda:

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



Projektuar nga
Planned by

Tek.Arch.Rinor SHABANI
Arch.Gent KRASNIQI
Arch. Albina MAKICA

Kontrolluar nga
Controlled by

MArch.Labinot BOÇOLLI IDA
MArch.Arion THAQI IDA

Kontakt
Contact

044 / 143 962
044 / 137 518

Investitor
Investor

PIONIR

Emri i projektit
Project name

GJINA

Dosja
Filename

PI_Gjina.pln

Përmbajtja e faqës
Page content

SITUACIONI I NGUSHTË

Niveli
Level

PROJEKTI IDEOR

Data
Date

12.2019

Përpjesa
Scale

1:300

Formati i Fletës
A3

Sipërfaqja Bruto

Skema
Scheme

Nënshkrimi
Signature

Vula
Stamp

Faza
Phase

Arkitektura

Nr faqës
Page no

03



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja / Ministry of Environment and Spatial Planning
AGENCIA KADASTRALE E KOSOVES/ KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

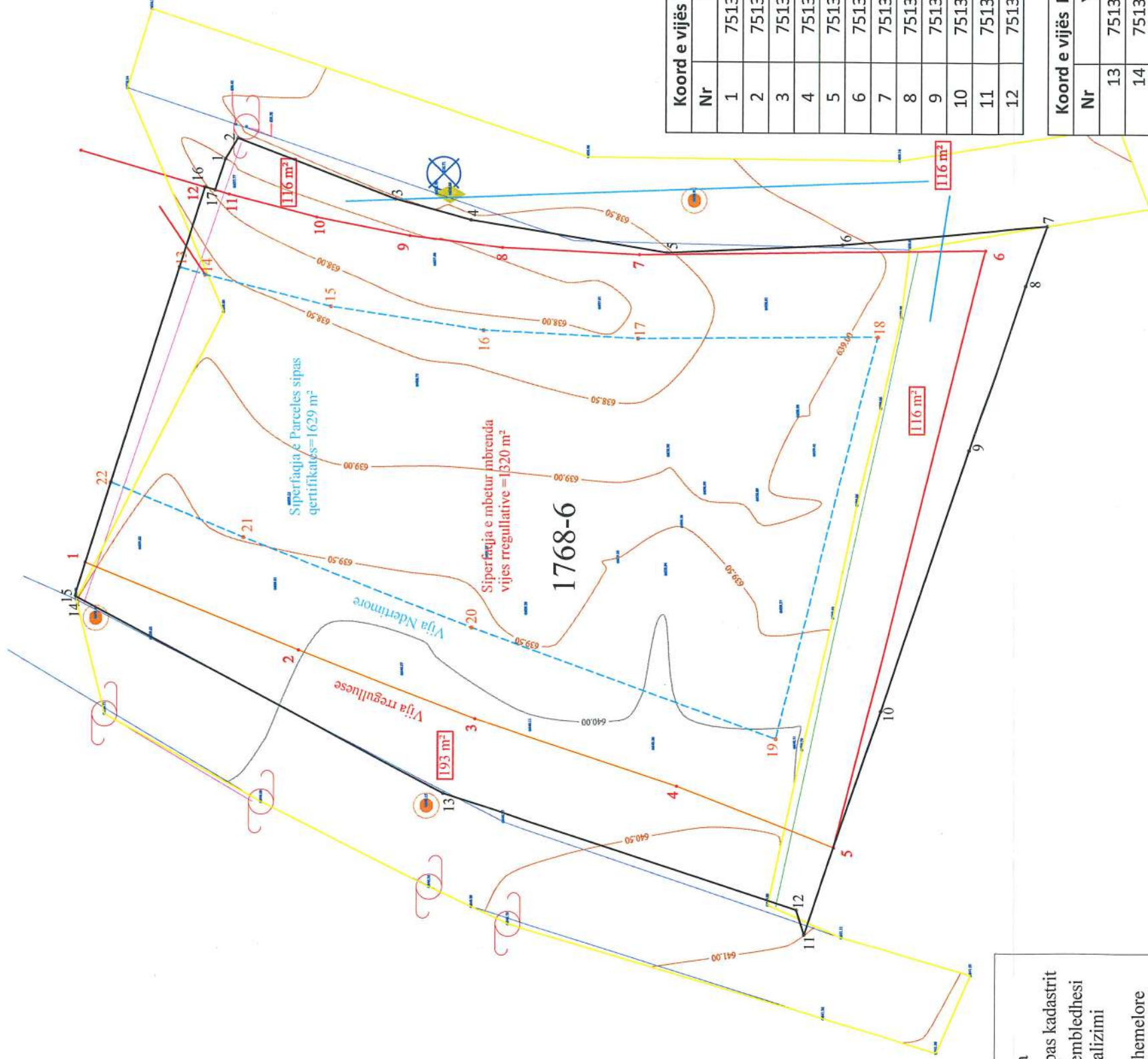
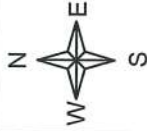
Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Nr. i njësishë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1768-6

Numri i lëndës / Broj predmeta: 60-2020dt. 15.06.2020

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Inqizimi gjeodezik i terrenit dhe infrastruktures percjellese



- Përbajtja
- ☐ Parcela sipas kadastrit
 - ☐ Pusete ujembledhese
 - ☐ Puset kanalizimi
 - ☐ Rrugë
 - ☐ Izohipse themelore
 - ☐ Izohipse kryesore
 - ☐ Kufiri i DTM
 - ☐ Shtyllë elektrike
 - ☐ Pusete ujesjellesi
 - ☐ Rrethoje
 - ☐ Muri themel
 - ☐ Kufiri i DTM
 - ☐ Parcela ndërtimore

Koord e vijës Rregulluse sipas PRRU			
Nr	Y	X	
1	7513243.112	4722021.985	
2	7513237.944	4722009.264	
3	7513233.902	4721998.717	
4	7513229.929	4721986.619	
5	7513226.329	4721977.210	
6	7513261.920	4721968.300	
7	7513261.586	4721988.960	
8	7513261.960	4721997.190	
9	7513262.640	4722002.670	
10	7513263.710	4722008.260	
11	7513265.060	4722013.515	
12	7513265.473	4722014.938	

Koord e vijës Nderimore sipas PRRU			
Nr	Y	X	
13	7513260.703	4722016.441	
14	7513260.260	4722014.910	
15	7513258.410	4722007.370	
16	7513257.040	4721998.290	
17	7513256.590	4721989.020	
18	7513256.750	4721974.750	
19	7513232.780	4721980.730	
20	7513239.330	4721998.940	
21	7513244.650	4722012.590	
22	7513247.898	4722020.476	

Rilevoi / Snimio: "GEOMATIKA-ARCH" SHPK
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 01

Nënskrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 15.07.2020



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

Nënskrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

V.V.