

01-692

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of 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.21.06.2016, 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, 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 në bazë të kërkesës **05 Nr.350/02-71818/23 dt.05.04.2023**, të bashkëpronarëve: Musli Xhemaili, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Naser Gashi, Izet Krasniqi, Sabit Krasniqi, Sali Krasniqi dhe Voc Krasniqi, nga Prishtina, lagjja "Kalabria" p.n. dhe investitorit "Urban A&F Investments" L.L.C nga Vushtrria, rruga "Ukshin Kovaçica" p.n, "Vushtrri", me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811934597, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste në kuadër të Bllokut urban "B-8", të Planit Rregullues "Kalabria" & PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 11.12.2023, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore bashkëpronarëve: Musli Xhemaili, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Naser Gashi, Izet Krasniqi, Sabit Krasniqi, Sali Krasniqi dhe Voc Krasniqi, nga Prishtina, lagjja "Kalabria" p.n. dhe investitorit "Urban A&F Investments" L.L.C nga Vushtrria, rruga "Ukshin Kovaçica" p.n, "Vushtrri", me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811934597, sipas kërkesës, **05nr.350/02-71818/23 dt. 05.04.2023**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, "Ndërtesës 1" me etazhitet 2B+P+7 dhe Ndërtesës 2" me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të parcelave ndërtimore të Blloku urban "B-8" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelave kadastrale, nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

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

b). *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë";*

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

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

- nr.07627-4;	S=327m ² ;	Musli Xhemaili;	"Arë e klasit 1";
- nr.07627-3;	S=188m ² ;	Vesel Xhemajli;	"Arë e klasit 1";
- nr.07627-2;	S=172m ² ;	Muharrem Sylejmani;	"Arë e klasit 1";
- nr.07628-37;	S=2,039m ² ;	Naser Gashi;	"Arë e klasit 2";
- nr.07627-41;	S=244m ² ;	Izet krasniqi;	"Arë e klasit 1";
- nr.07627-42;	S=344m ² ;	Sabit Krasniqi;	"Arë e klasit 1";
- nr.07627-43;	S=294m ² ;	Sali Krasniqi;	"Arë e klasit 1";

Total sipërfaqja: 3,842 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave nr. 07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave, nr.7600-3 nr. 07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë, shtrihen dhjetë ndërtesa individuale banimore me etazhitet, P + 0, P + 1, P+2 dhe P+3;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Lokacioni shtrihet në mes rrugës që lidhë magjistralen Prishtinë – Mitrovicë dhe rreth rrotullimin afër kompleksit të KUR "Prishtina", ndryshuar me Vendim 01nr.110-12050 dt.29.03.2012 të KK Prishtinë, dhe rrugës ekzistuese brenda bllokut urban;
- Qasja në kompleks është nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar e planit rregullues.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, në parcelën ndërtimore të Bllokut urban "B-8" të Planit Rregullues "Kalabria" & PZHU në Prishtinë, përcaktohen duke u bazuar në parametrat, kriteret dhe rregullat urbane të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, si :

- Planit Rregullues "Kalabria" miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005;
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013;
- Nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012;
- Nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013;
- 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve;
- Vendimit për inkorporimin e projekteve të infrastrukturës rrugore në planet rregulluese 01nr.110 – 12050 dt.29.03.2012, të KK Prishtinë;
- Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor;
- Projekt propozimit të prezantuar nga kërkuesit, si dhe fakteve tjera, dhe ato do të jenë:
- Organizimi me qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, raporti i saj me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura këtij vendimi ;
- Pjesë e parcelave kadastrale, që trajtohen për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, konkretisht brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.07627-4; S=327m²;
 - nr.07627-3; S=188m²;
 - nr.07627-2; S=172m²;
 - nr.07628-37; S=851m²;
 - nr.07627-41; S=0.00m²;
 - nr.07627-42; S=243m²;
 - nr.07627-43; S=294m²;
 - nr.07627-44; S=234m²;
 - Total sipërfaqja: 2,309 m²;**
- Pjesët e parcelave kadastrale, që trajtohen për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe shtrihen në hapësirë publike, konkretisht jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.07627-41; S=23m²;
 - nr.07627-42; S=101m²;
 - nr.07628-37; S=338m²;
 - Total sipërfaqja: 462 m²;**

- Pjesë e parcelave kadastrale të pa trajtuara me këto kushte ndërtimore, të cilat janë të përfshira në infrastrukturën publike të planifikuar sipas Planit Rregullues "Kalabria", konkretisht jashta vijës rregulluese, që nuk trajtohen në këtë fazë, janë:
 - nr.07628-37; $S=850m^2$;
 - nr.07627-41; $S=221m^2$;
 - Total sipërfaqja: 1,071.00 m²;**
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit, planifikohen ndërtesat shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), si në vijim:

"Kompleksi me ndërtesa shumë banesor & afariste"

 - **"Ndërtesa 1" - $S= 4,774.64m^2$, / $3,514.64m^2$, mbi tokë +1,260m², nën tokë /;**
Etazhitet: **-2B + P + 7,**
 - "Kompleksi me ndërtesa shumë banesor & afariste"**
 - **"Ndërtesa 2" - $S= 5,018.54m^2$, / $3,578.54m^2$, mbi tokë +1440.00m², nën tokë /;**
Etazhitet: **-2B + P + 8,**

Totali i sipërfaqeve ndërtimore: $S=9,793.18m^2/7,093.20m^2$, mbi tokë + 2,700.00m², nën tokë /.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Banim shumë banesor me afarizëm në përdhese dhe katin 1", duke përfshirë edhe hapësirat përcjellëse, si: kthina teknike, depo, garazha, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i lejuar i ndërtesës, sipas planit rregullues, është P+7, kurse sipas PZHU-së, VII ÷ IX. Propozuar dhe i miratuar max , **-2B + P + 8;**
- Koeficienti maksimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale (ISHP), sipas: Planit Rregullues "Kalabria" për pjesën banimore është 0.6 (60%), për pjesën afariste 0.8 (80%), kurse sipas PZHU-së ky koeficient është max. 0.4 (40%), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdhese ose suterren. Sipas projekt propozimit dhe i miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,309.0 \times 0.4=923.6m^2$ /lejuar sipas PZHU-së, për banim & afarizëm/
 $S=855.00m^2$ /sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të bodrumit lejohet max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe është;
 $S=2,309.0 \times 0.6=1,385.4m^2$; / lejuar sipas vendimi /
 $S=1,364.45m^2$ /sipas projekt propozimit/
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese min. 40% , bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe duhet të jetë:
 $S=2,309 \times 0.4=923.6m^2$; /lejuar sipas vendimit /
 $S=937m^2$ /sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Kalabria" për pjesën afariste është 3.2, për pjesën banimore është 2.4, Sipas Projekt propozimit – "zgjidhja urbane" dhe i miratuar, koeficienti i ndërtimit është 2.56, gjegjësisht koeficienti mesatar i afarizmit dhe banimit sipas planit rregullues "Kalabria". Koeficienti i ndërtimit sipas PZHU-së është 1.8-3.0. Meqë koeficientet e Planit Rregullues nuk tejkalojë koeficientin maksimal të PZHU-së, kalkulimi i sipërfaqes ndërtimore do të bazohet në koeficientet e Planit Rregullues "Kalabria" .
Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2,309 \times 2.56=5,911.04m^2$ /lejuar sipas P.Rr. "Kalabria" për banim & afarizëm/,
 $S=7,093.20m^2$ /sipas projekt propozimit /
- Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin-kompensimin me koeficient të ndërtimit, të pronës private të destinuar për interes publik, aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore), andaj sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur

në përqindje (%) është $S=462 / 2309 \times 100=20.00\%$, andaj sipërfaqja mund të trajtohet e tëra, që kalkuluar me koeficientin e ndërtimit do të jetë $S=462 \times 2.56=1,182.72m^2$. Për sipërfaqen prej $S=462m^2$, pronari dhe investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore bazuar në vendimin e lartë cekur.

Andaj sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste është, **$S=5,911.04 + 1,182.72 = 7,093.76m^2$** ;

- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapeje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës ndërtimore është 0.75H gjegjësisht 0.5H, por me kushtin që nuk tejkalohet distanca në mes dy objekteve prej 1H. Te fasadat anësore ku ka kthina sekondare si, banjo, ëc, depo, shkallë dhe garazha, distanca minimale është 0.25H, dhe me marrëveshje të fqinjëve kjo distancë mundet me qenë 0. Distanca minimale e bodrumit nga parcela fqinje duhet të jetë min.1.5m;
- 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 të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit të jetë max.1.20m;
- Dalja me strehë, konzollë apo ballkon mund të jetë max.1.5m nga vija ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese e Bllokut urban "B-8" dhe rruga e planifikuar e planit rregullues urban, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Parkimi dhe garazhimi për ndërtesa shumë banesore duhet që për një banesë të sigurohet 1 vend parkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo $40m^2$ të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave dhe kompleksit. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- 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 parashihet hapësira për vendosjen e mbelurinave;
- 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;

V. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale nr.7628-37, 7627-41 dhe 7627-42, ZK Prishtinë, me $S=462m^2$, e përfshirë në Infrastrukturë publike, të realizohet si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinë, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore), andaj sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e parcelave, e shprehur në përqindje (%) është $S=462 / 2309 \times 100=20.00\%$, andaj sipërfaqja mund të trajtohet e tëra, që kalkuluar me koeficientin e ndërtimit do të jetë $S=462 \times 2.56=1,182.72m^2$.

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelave kadastrale nr.7628-37 , 7627-41 dhe 7627-42 ZK Prishtinë, bazuar në vendimet e lartcekur. Procedura e kompensimit / shpronësimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, dhe i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqja definitive e kompensimit / shpronësimit të trajtohet pas ndarjes së parcelës sipas paragrafit VI. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure nga bashkëpronarët, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave nr.7628-37 , 7627-41 dhe 7627-42 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje.

Drejtoria jep PËLQIM për ndarjen e parcelave së lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "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 kompania gjeodezike "AR CONSULTING" Sh.p.k nga Prishtina. 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 këtij ndryshimi.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje, punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "AR CONSULTING" sh.p.k nga Prishtina me licencë nr.72, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilien 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 kycje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kycje 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;

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore".

IX. 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.

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale 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.

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet/parcelën ndërtimore, sipas Planit i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen, prej $S=2,309m^2$, bazuar në kualitetin e klasës së tokës sipas paragrafit III. /gjendja ekzistuese/ të këtij vendimi. 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 për Kadastër 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 e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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);

XII. Pagesa e taksës për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.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 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 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.

XIII. Kusht i veçantë: para aplikimit për leje ndërtimore duhet të prezantohen kontratat për bashkë ndërtim edhe me pronarët e parcelave kadastrale nr.7627-41, 7627-42, 7627-43 dhe 7627-44, Z.K Prishtinë.

XIV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një(1) vit, me mundësi të vazhdimet 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

Kërkuarit / bashkëpronarët: Musli Xhemaili, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Naser Gashi, Izet Krasniqi, Sabit Krasniqi, Sali Krasniqi dhe Voc Krasniqi, nga Prishtina, lagjja "Kalabria" p.n. dhe investitorit "Urban A&F Investments" L.L.C nga Vushtrria, rruga "Ukshin Kovaçica" p.n, "Vushtrri", me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811934597, përfaqësuar nga Agim Maloku, me kërkesën 05nr.350/02- 71818/23 dt.05.04.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të këtij vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02- 71818/23 dt.05.04.2023, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe shqyrtuar dokumentacioni, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale dhe Certifikatat e njësive kadastrale: nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Incizimin gjeodezik të punuar nga nga Geo Cod, Sh.p.k. me nr. te lic.73;
- Kontratën për ndërtim dhe Investim të përbashkët me LRp.Nr.090/2023, të lidhur te noteri Astrit S.Bibaj, ndërmjet Naser Gashit si pronar i tokës dhe Urban A&F Investments"L.L.C.Prishtinë;
- Kontratën për ndërtim dhe Investim të përbashkët me LRp.Nr.6912/2022, të lidhur te noteri Astrit S.Bibaj, ndërmjet Musli Xhemajlit si pronar i tokës dhe Urban A&F Investments"L.L.C.Prishtinë;
- Kontratën për ndërtim dhe Investim të përbashkët me LRp.Nr.6914/2022, të lidhur te noteri Astrit S.Bibaj, ndërmjet Muharrem Sylejmani si pronar i tokës dhe Urban A&F Investments"L.L.C.Prishtinë.

- Kontratën për ndërtim dhe Investim të përbashkët me LRp.Nr.6913/2022, të lidhur te noteri Astrit S.Bibaj, ndërmjet Vesel Xhemajli si pronar i tokës dhe Urban A&F Investments”L.L.C.Prishtinë
- Certifikata e regjistrimit të “Urban A&F Investments”L.L.C. nga Prishtina, me nr.8119345597 me pronar, Agim Maloku;
- Certifikata e regjistrimit të “Vi Arch”Sh.p.k. Vushtrri, me nr.811884362 me pronar, Drilon Jusufi;
- Projekt propozimi konceptual i Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e parcelës ndërtimore dhe projekti ideor, punuar nga kompania projektuese “VIArchitects”sh.p.k. nga Prishtina;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Musli Xhemajli nga Prishtina, nr.10-430/03-0064091/23 dt.27.03.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Vesel Xhemajli nga Prishtina , nr.64854/23 dt.27.03.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Muharrem Sylejmani nga Prishtina, nr.10-430/03-0064080/23 dt. 27.03.2023;
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit;
- ;
- Fotot e “Njoftimi publik”;
- Manuali i Propozim për ndarje, të punuar nga Kompania gjeodezike “AR CONSULTING” sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.72.

Drejtoria e Urbanizmit, në fazën e shqyrtimit të kërkesës, 05nr.350/02- 71818/23 dt.05.04.2023, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe atij të trajtuar gjatë fazës së procedimit administrativ, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën / hapësirën e lokacionit, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, Vendimit për inkorporimin e projekteve të infrastrukturës rugore në planet rregulluese 01nr.110-12050 dt.29.03.2012, të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, UA e MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si dhe projekt propozimit me Planin e situacionit - “zgjidhja urbane”, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Parcelat kadastrale, nr. 07627-4, 07627-3, 07627-2,, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë, të pronarëve: Musli Xhemajli, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Naser Gashi, Izet Krasniqi, Sabit Krasniqi, Sali Krasniqi dhe Voc Krasniqi, nga Prishtina, shtrihen në kuadër të Bllokut urban “B-8” dhe pjesërisht në hapësirë të Planit Rregullues “Kalabria”, miratuar me Vendimin 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005 të KK Prishtinë.

Njëherit parcelat e lartcekura përfshihen edhe në kuadër të PZHU-së, miratuar me Vendim 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, i cili plan bazuar në rregullativën ligjore në fuqi në kohën e miratimit është trajtuar si plan strategjik multisektorial, i cili përcakton synimet afatgjata për zonat urbane dhe njëherë shërben si bazë e planeve rregulluese, dhe sipas këtij plani destinimi i kësaj parcele është “Ndërtim i lartë”, me kriteret dhe parametrat e përcaktuar për ndërtim.

Pas analizës së projekt propozimit të prezantuar dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, ku para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuar, kjo drejtori me datë 06.06.2023 ka vendosë afishen “Njoftim publik” me projekt propozim për njoftimin e publikut dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës, në diametrin e dritës prej 50m’, dhe i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 20.06.2022, ku gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në postën elektronike të vendosur në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdojë me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Pas konsultimit të PZHU-së, për pjesën ku shtrihen edhe parcelat, nr. 07627-4, 07627-3, 07627-2,, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë, është konstatuar se me këtë plan, në mes të rrugës së planifikuar dhe parcelës planifikohet traseja e “Treni urban”, për të cilin tren ky plan nuk ka ofruar veçori dhe karakteristika të caktuara, andaj është marrë në konsultim Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, në të cilën përcaktohen parametrat e trenave në zonat urbane, konkretisht binarët dhe brezi mbrojtës i tij, ku kjo trase është konstatuar se duhet të jetë $S=6 + 1.43 + 6=13.43m$, andaj nga trotuari ekzistues i rrugës së realizuar sipas vendimit, në këtë distancë është përcaktuar vija rregulluese e parcelës ndërtimore, si dhe vija ndërtimore në mënyrë proporcionale, sipas planit rregullues, dhe sipas kësaj është përcaktuar parcela ndërtimore me $S=2.309m^2$, si dhe pjesë e parcelave që do të trajtohet përmes

shpronimit dhe transferimit, me shpronësim është trajtuar sipërfaqja $S=462m^2$ duke u bazuar në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik.

Pas konsultimit të parametrave urban të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, është konstatuar se këto dy plane nuk i kanë të harmonizuar parametrat urban, konkretisht shfrytëzimi i parcelës dhe koeficientet ndërtimor, andaj bazuar në rregullativën ligjore në fuqi dhe praktikën e realizuar në çështjet paraprake (pas miratimit të PZHU-së) u analizua dhe vendos që: me planin rregullues vendosja e ndërtesës në përdhese ose suteran, për pjesën e banimit është, $S=2,309 \times 0.6=1,385.40m^2$, kurse për pjesën afariste $S=2,309 \times 0.8=1,847.20m^2$, të cilat parametra nuk janë në harmoni me PZHU-në, gjegjësisht janë më të disfavorshëm në raport me PZHU-në, andaj u vendos që si i vlefshëm, të miratohet koeficienti i shfrytëzimit të parcelës sipas PZHU-së, e që është max.40%(0.4), ku sipas kalkulimit baza e përdhese ose suteranit është $S=2.309 \times 0.4= 923.6m^2$, kurse për koeficient të ndërtimit është miratuar koeficienti sipas planit rregullues, gjegjësisht 2.56, për kundër që plani rregullues i ka përcaktuar koeficientet / parametra për afarizëm, 3.2 dhe për banim, 2.4, sipas raportit të planit rregullues për afarizëm 20% dhe për banim 80%, por të cilët nuk janë brenda parametrave të PZHU-së. Andaj, si koeficient i zbatueshëm është përvetësuar koeficienti Planit Rregullues "Kalabria".

Edhe pse Plani Rregullues "Kalabria" është miratuar në vitin '2005, dhe bazuar në pikën 15.2 të nenit 15 Planet Rregulluese Urbane të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.2003/14 dt.03.07.2003, ku thuhet se, citojmë: *"secila komunë do t'i shqyrtoj dhe, nëse është nevoja, të ndryshoj Planet Rregulluese Urbane çdo pesë vjet"*, i cili plan edhe për kundër Vendimit 01nr.35 – 1146 dt.27.05. 2011, të KK Prishtinë, për "Qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të Planit Rregullues të lagjes "Kalabria", dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e këtij plani, gjegjësisht Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm për Lagjen "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin 01 nr. 031–247779 dt. 04.10.2016, të KK të Prishtinë, për lënien në dispozicion për shqyrtim publik, por i cili ndryshim dhe plotësim nuk është finalizuar me miratim nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, konstatohet se, planet urbane të miratuara më herët mbeten në fuqi, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht pikën 7 të nenit 26 të Ligjit për Planifikim Hapësinor 04/L-174 dt.31.07.2013, duke u bazuar në nivelet e planifikimit hapësinor të nivelit lokal, ku bazuar në PZHU-në hartohen planet rregulluese, andaj u vendos që edhe parametrat dhe kriteret duhet të jenë edhe sipas këtij plani. Andaj, nëse i referohemi pjesës tekstuale të PZHU-së, konkretisht pikës 5.1 të kapitullit 5.0, ku theksohet se, (a.) *"Dispozitat për zbatim"* të PZHU-së, citojmë *"PZHU-ja përveç rolit udhëheqës në territorin urban definon edhe konditat zhvillimore në pjesë të caktuara të qytetit përmes Planeve Rregulluese Urbane për lagje dhe blloqe urbane"*, (b.) *"PZHU-ja duhet të jetë kornizë për PRRU-në (Planet rregulluese urbane)"*, (c.) *"PRRU-të ekzistuese duhet të revidohen dhe PRRU-të e reja të hartohen në pajtim me PZHU-në"* dhe (d.) *"Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në"*, mund të konstatohet si bazë e planifikimit hapësinor të trajtohet, përveç planit rregullues, edhe PZHU-ja.

Sa i përket zbatimit të planeve urbanistike ekzistuese, kjo drejtori është bazuar edhe në interpretimin ligjor dhe në rekomandim të Departamentit Ligjor të MMPH-së të Republikës së Kosovës "Përgjigje në kërkesë", me Nr.A-306/15 dt.18.11.2015, paragrafi "Planet rregulluese urbane", ku në pyetjen, citojmë: *"Si do të veprohet në rastet kur Planet Rregulluese Urbane (PRRU) janë të skaduar dhe kanë nevojë të revidohen kur e dimë që me Ligjin i ri të planifikimit hapësinor nuk ekziston si kategori e Planeve rregulluese urbane"*, pason përgjigja *"Sipas Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nuk ekziston kategori e planeve rregulluese urbane, por plane rregulluese të hollësishme"*, në nënkapitullin "Planet Zhvillimore Urbane", konkretisht pyetja, citojmë: *"Si duhet të veprohet në rastet kur, Plani Zhvillimor Urban (PZHU) është i skaduar, kur e dimë që me ligjin e ri të Planifikimit Hapësinor nuk ekziston kategoria PZHU-së?"*, për të cilën pason përgjigja, citojmë: *"Në bazë të Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, neni 26, paragrafi 7, dokumentet ekzistuese të planifikimit hapësinor, të cilat janë të miratuara mbeten në fuqi deri sa të harmonizohen me dispozitat e këtij ligji"*, kurse në pyetjen, citojmë: *"A është i vlefshëm PZHU, nëse është miratuar pas hyrjes në fuqi të Ligjit të ri për Planifikim hapësinor, kur e dimë që me ligjin e ri nuk ekziston kategoria Planet Zhvillimore Urbane?"*, përgjigja pason: *"Po, është i vlefshëm nëse i ka kaluar të gjitha procedurat e parapara me Ligj edhe pse Ligji Nr.04/L-174 për Planifikim Hapësinor nuk i njeh Planet Zhvillimore Urbane"*, andaj sqarimet, opinionet

dhe interpretime e lartcekura, kanë ndikuar në vendosjen e çështjes, për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në fazën e caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht shqyrtimit të Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, janë analizuar edhe parcelat, nr. 7627-26, 7627-27, 7627-28, 7627-29, 7627-30 dhe 7627-38 ZK Prishtinë, në fqinjësi të kompleksit, gjegjësisht në pjesën veriore të parcelave ndërtimore, ku është ruajtur distanca e ndërtimit për të mundësuar zhvillimin e tyre duke llogaritur distancën objekt objekt”.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar kyçja dhe rregullsia e organizimit të kompleksit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren nga ky aspekt dhe ndër të tjera është konstatuar:

Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Musli Xhemaili, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Naser Gashi, Izet Krasniqi, Sabit Krasniqi, Sali Krasniqi dhe Voc Krasniqi, Inv. Urban A&F Investments, “Kalabri”, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05nr.350/02- 71818/23 dt.05.04.2023, kyçja për automjete në rrugën e ekzistuese në lagjen “Kalabria”, për ndërtesat banesore – afariste me etazhitet -2B+P+7 dhe -2B+P+8, mund të pranohet si e tillë. 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 rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, si dhe të aplikohen rrezet e lavesës në kyçe minimum prej 4.0m.

Bazuar në Vendimin Nr.14-020/01-275630 dt.27.12.2022, e Kryetarit të Kryeqytetit për formimin e Organit Kolegjal Këshillëdhënës Për Shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, dhe takimit të mbajtur me datën 19.10.2023, pala është udhëzuar që të bëj plotësimin e projektit ideor dhe zgjidhjes urbane sipas rekomandimeve të komisionit, si planifikimin/zgjerimin e hapësirës së lirë dhe këndit për lojra dhe aktivitete rekreative, shënjëzimi i parkingjeve për përsoan me nevoja të veçanta si dhe rregullimi i rampave dhe qarkullimit nëntokësor ipas normave dhe standardeve.

Pala pas pranimit të rekomandimeve nga grupi me dt.25.05.2023, ka prezantuar plotësimet/modifiket e kërkuara nga organi kolegjal duke plotësuar pjesën grafike, planifikuar aktivitetet e kërkuara si dhe korigjimin e rampave dhe qarkullimit nëntokësor, parkingjeve për persona me nevoja të veçanta etj.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën 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-174dt. 31.07.2013, 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, si dhe me konsultimin e shkresës “Përgjigje në kërkesë”, me interpretimin ligjor nga Departamenti Ligjor i MMPH të Republikës së Kosovës, Nr.A-306/15 dt.11.11.2015, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuar kanë prezantuar të gjithë dokumentacioni e nevojshëm për miratimin e kushteve ndërtimore, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane” e propozuar me projekt propozimin e kompleksit, është në harmoni me destinimin e planit rregullues urban dhe PZHU-së për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit -“zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, të planifikuar, me hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Kalabria” në sistemin koordinativ KosovaREF01 dhe Manuali i ndarjes së parcelave nr. 07627-4, 07627-3, 07627-2,, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë.

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 ti përcillet organit epror – MMPHI-së.

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuessit; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik, Drejtorisë së Pronës dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023

Zyrtari:
Anila Osmani



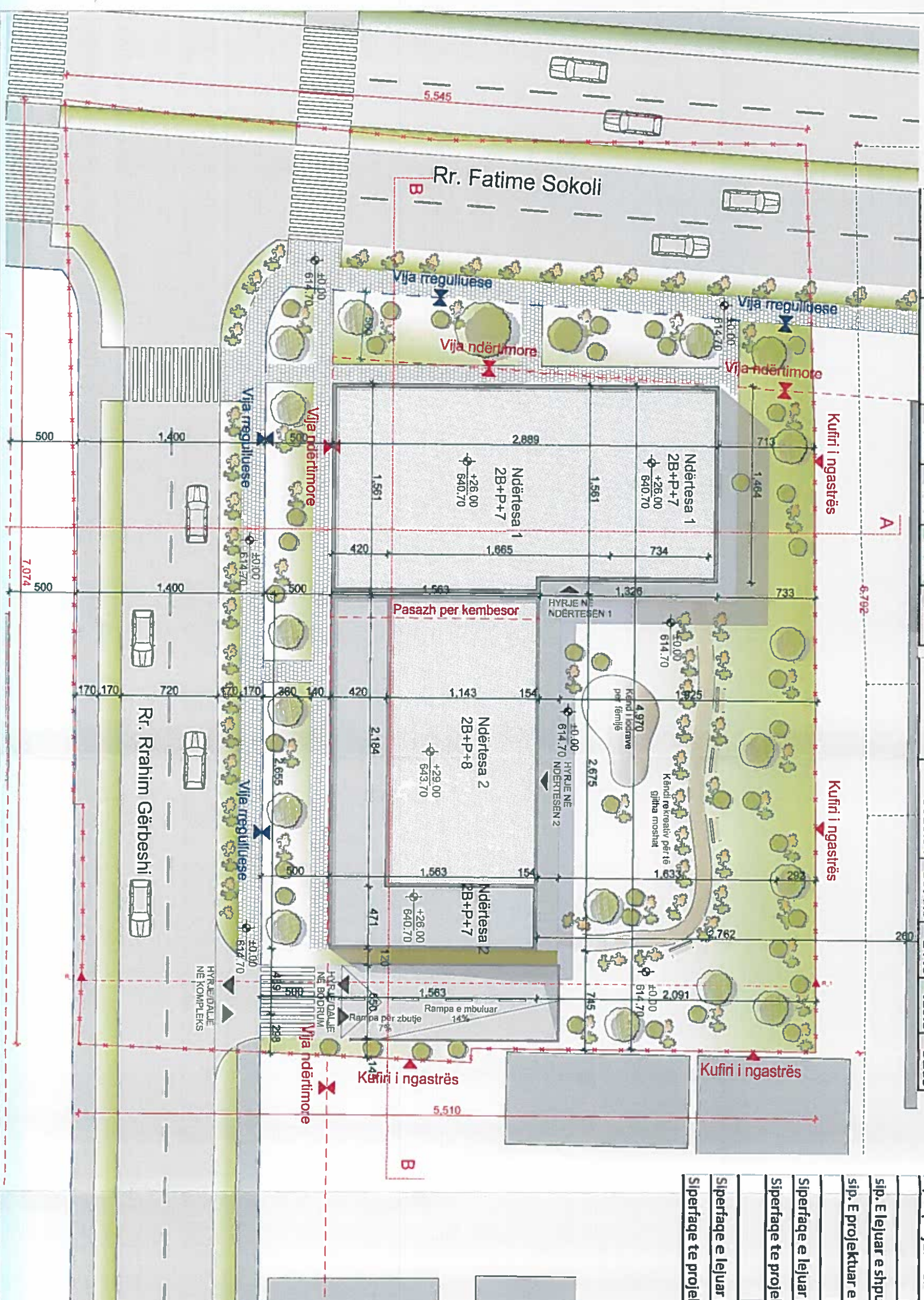
Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi



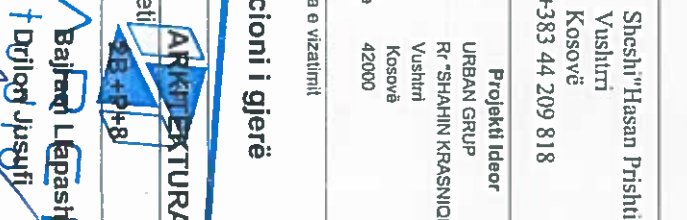
ndertesa 1-2	sip totale	mbi toke	mbi toke	lokale	banim
ndertesa 1	4774.64	3514.64	1260	878.66	2635.98
ndertesa 2	5018.54	3578.54	1440	415.78	3162.76
	9793.18	7093.2	2700	1294	5799

siperfaqe te projektuar (mbi toke)	7093.18	m2
siperfaqe te lejuara (mbi toke)	7093.76	m2
sip. E lejuar e shputës 40%	923.60	m2
sip. E projektuar e shputës	855.11	m2

Siferfaqe te projektuaru (mbi toke)	7093.18	m2
Siferfaqe te lejuara (mbi toke)	7093.76	m2
sip. E lejuar e shputës 40%	923.60	m2
sip. E projektuar e shputës	855.11	m2
sip. E lejuar e shputës (bodrum) 60%	1385.40	m2
sip. E projektuar e shputës (bodrum)	1350.00	m2
Siferfaqe e lejuar e gjelbrimit 40 %	923.60	m2
Siferfaqe te projektuaru gjelbrim	1111.00	m2
Siferfaqe e lejuar e gjelbrimit ne kull	231.00	m2
Siferfaqe te projektuaru gjelbrim ne	242.00	m2





Projekti i Idear	
Adresa: Sheshi "Hasan Prishtina" Cyeli: Vushtri Sheli: Kosovë Telefoni: +383 44 209 818	Investori: URBAN GRUP Adresa: Rr. "SHAHIN KRASNIQI" Cyeli: Vushtri Sheli: Kosovë Postalcode: 42000
Permbajtja e vizatimit	
Situacioni i gjerë	
	
Faza: Etazhieti:	Punci: Fatum Hysemi Ardijon Selimi
Data Shator 2023	



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
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

7628-37, 7627-41
7627-42, 7627-44
7627-43, 7627-2
7627-3, 7627-4

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice: 7627-3, 7627-4

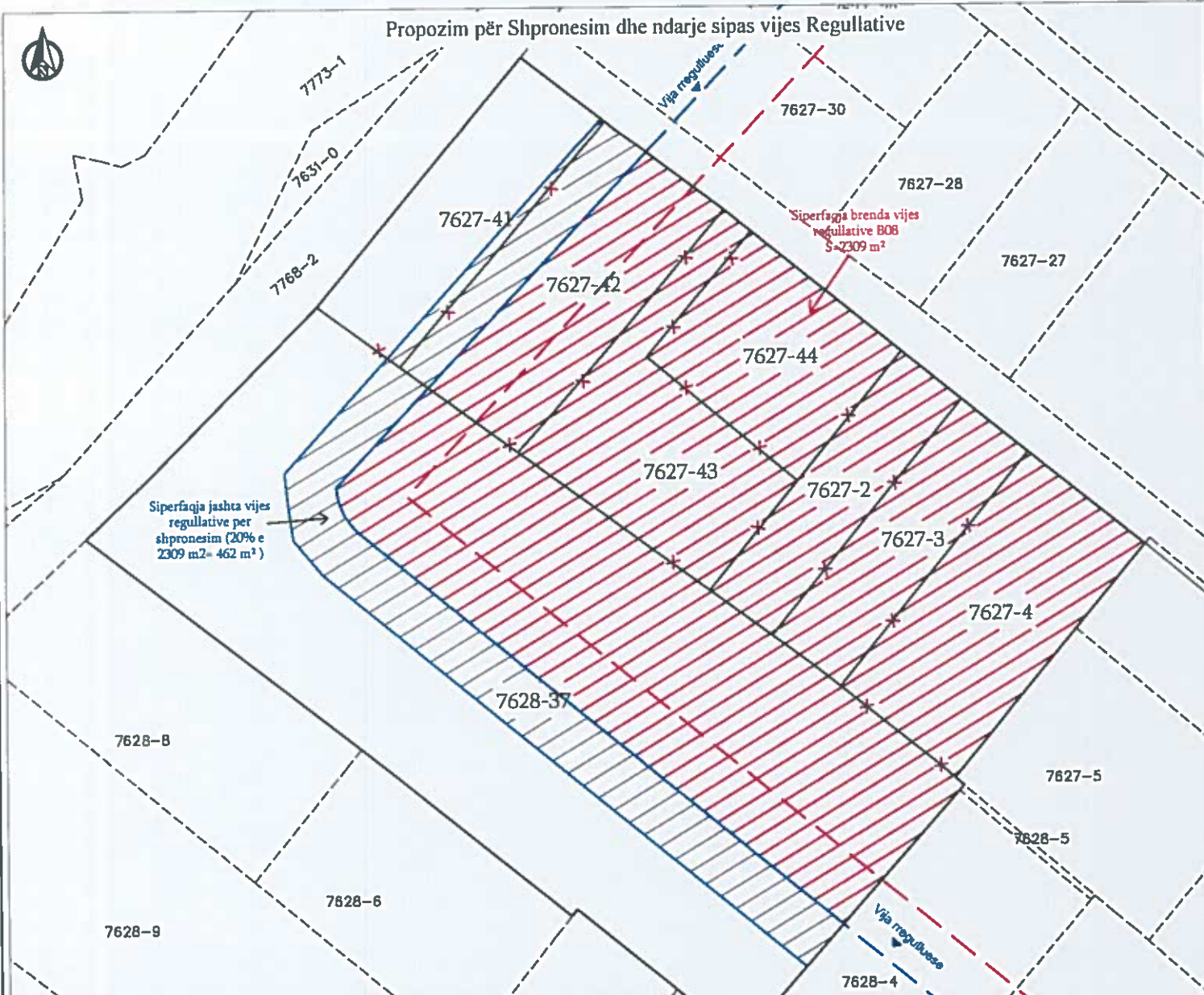
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për Shpronësim dhe ndarje sipas vijës Rregullative



KALKULIMI I SIPERFAQJEVE BRENDË VIJËS RREGULLATIVE DHE SHPRONËSIMI 20% DHE KMPZHU

Gjendja e Vjetër				Gjendja e Re			
Nr	Komuna	Zona Kadastrale	Parcelat	Sipërfaqja (m²)	Nr	Parcelat/Pjesa e parcelës	Sipërfaqja brenda Vijës Rregullative B08 Sipërfaqja për shpronësimin jashtë vijës rregullative (20 %)
1	Prishtinë	Prishtinë	7627-2	172	1	7627-2	172
			7627-3	188	2	7627-3	188
			7627-4	327	3	7627-4	327
			7628-37	2039	4	7628-37	851
			7627-41	244	5	7627-41	0
			7627-42	344	6	7627-42	243
			7627-43	294	7	7627-43	294
			7627-44	234	8	7627-44	234
			Cjllëshmja	3842	Cjllëshmja	2309	
			Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave për ndarje		3842		

Shpjeguesi

- Vija Rregullative
- Parcelat Kadastrale
- Propozimi për Ndarje
- Sipërfaqja e parcelës brenda vijës Rregullative
- Sipërfaqja e parcelës jashta vijës Rregullative

Rilevoi / Snimio: "AR CONSULTING" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjendësit/kompanisë/ ime i prezime gjendësit/ kompanije)

Aprovui / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit/ lica)

KALKULIMI I SIPERFAQEVE BRENDA VIJES REGULATIVE DHE SHPRONESIMI 20% dhe KMPZHU

Gjendja e Vjeter				Gjendja e Re			
Komuna	Zona Kadastrale	Parcelat	Siperfaqja (m ²)	Nr	Parcela/Pjesa e parcelës	Siperfaqja Brenda Vijes Regullative B08	Siperfaqja per shpronesim jashta vijes regullative(20 %)
Prishtinë	Prishtinë	7627-2	172	1	7627-2	172	0
		7627-3	188	2	7627-3	188	0
		7627-4	327	3	7627-4	327	0
		7628-37	2039	4	7628-37	851	338
		7627-41	244	5	7627-41	0	23
		7627-42	344	6	7627-42	243	101
		7627-43	294	7	7627-43	294	0
		7627-44	234	8	7627-44	234	0
		Gjitheshejte		3842	Gjithësejtë		2309
Siperfaqja e pergjithshme e parcelave per ndertim			3842				

