



01-813

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-03 dt. 21.06.2016, 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, 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 Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350/02-74117/21 dt. 26.04.2021, të pronarëve: Ekrem Fonda, Islam Bellopoja, Driton Mullarama, Faruk Begolli, Shemsi Begolli, Murat Murati, Afrim Murseli, Ganimete Hasani Perçuku, Imer Fonda dhe Ragip Fana, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Kalabria”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 08.11.2021, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Ekrem Fonda, Islam Bellopoja, Driton Mullarama, Faruk Begolli, Shemsi Begolli, Murat Murati, Afrim Murseli, Ganimete Hasani Perçuku, Imer Fonda dhe Ragip Fana, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-74117/21 dt. 26.04.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, gjegjësisht “Ndërtesa 1” dhe “Ndërtesa 2”, në kuadër të Bllokut “D4”, të tërësisë urbane “D”, të Planit Rregullues “Kalabria”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale 00326-4 dhe 00326-13 ZK. Çagllavicë.**

**II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-1146 dt. 27.05.2011, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim i lartë”.**

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues Kalabria - PZhU” nr. reference përmes sistemit online 2130, 2131 dt. 14.03.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe kualiteti i klasës së tokës në dy parcelat kadastrale, është:
  - Nr. 00326-4, ZK. Çagllavicë, me S=1700 m<sup>2</sup>, me pronar Ekrem Fonda, Islam Bellopoja, Driton Mullarama, Faruk Begolli, Shemsi Begolli, Murat Murati, Afrim Murseli, Ganimete Hasani Perçuku, tokë rurale bujqësore Arë e Klasës 4.
  - Nr. 00326-13, ZK. Çagllavicë, me S=470 m<sup>2</sup>, me pronar Imer Fonda, Ragip Fana, tokë rurale bujqësore “Arë e Klasës 4.
- Është tokë me infrastrukturë: rrugë private, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrësi duke u ngritur për 1.5 m në drejtimin jug veri te parcela 326-4.

- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale 326-4 dhe 326-13 bëhet përmes rrugës ekzistuese private që shtrihet në parcelën 326-8 me pëlqim të pronarëve për përdorimin e saj si rrugë.
- Në kuadër të diametrit 50 m' larg vijave të parcelave në fjalë ka ndërtesa kryesisht afariste dhe një ndërtesë fetare xhami. Pak më larg ka edhe banim të ultë dhe të lartë.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZHU, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhitei i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, duhet të projektohen në tërësi sipas PRRU e PZHU dhe sipas prezantimit grafik në vizatimin Plani i lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.
- Parcelat apo pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht të përfshira-trajtuara **brenda vijës rregulluese**, janë:
  - 00326-4, me  $S=1,659m^2$
  - 00326-13, me  $S=470m^2$**Sipërfaqe totale  $S=2,129m^2$ .**
- Parcelat apo pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira-trajtuara **jashtë vijës rregulluese**, janë:
  - 00326-4, me  $S=41m^2$**Sipërfaqe totale  $S=41m^2$ .**
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale, planifikohet të realizohet/ndërtohet kompleksi me 2 ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe bruto ndërtimore  **$S=6,112 m^2 = 4,836 m^2$  mbi tokë +  $1,276 m^2$  nën tokë** (sipas projekt propozimit arkitekturial të paraqitur), të shpërndara në 2 ndërtesa si vijon:
  - “Ndërtesa 1” – B+P+7,  $5,854 m^2 = 4,860 m^2$  mbi tokë +  $994 m^2$  nën tokë
  - “Ndërtesa 2” – B+0,  $282 m^2$  krejt nën tokë
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave do të jetë minimum 50% për banim shumëbanesor dhe maksimum deri 50% për afarizëm, me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të paraqitur).
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP - shputa), për vendosjen e ndërtesave – sipas gabaritit të përdhësës ose suterrenit, në bazë të PZHU, është maks. 40% (0.4):

$$S=1,659 \times 0.4=663.6 m^2$$

$$\text{Sipas projekt propozimit } = \underline{526 m^2}$$

- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave me gabarit të bodrumit, lejohet maks. 60% (0.6):

$$S=1,659 \times 0.6=995.4 m^2 \text{ te parcela } 00326-4$$

$$S=470 \times 0.6=282 m^2 \text{ te parcela } 00326-13$$

$$\text{Sipas projekt propozimit te parcela } 00326-4 = \underline{994 m^2}$$

$$\text{Sipas projekt propozimit te parcela } 00326-13 = \underline{282 m^2}$$

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku indeksi i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:

$$S=2,129 \times 0.4=851.6 m^2 \text{ ose } S=2,129 \times 0.3=\underline{638.7} \text{ (me kulm të gjelbër)}$$

- Koeficienti/indeksi i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues Kalabria dhe PZHU është 2, ku brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume. Në këtë rast projekti ka sipërfaqe si në vijim:

$$S=1,659 \text{ m}^2 + 470 \text{ m}^2 = 2129 \text{ m}^2 \times 2 = 4,258 \text{ m}^2$$

- Vendimi 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të sipërfaqes për trajtim brenda vijës rregulluese. Bazuar në sipërfaqen e pjesës së parcelës kadastrale të përfshirë jashtë vijës rregulluese pra prej  $S=41 \text{ m}^2$ , si dhe raportit të sipërfaqeve jashtë / brenda vijave rregulluese që është  $S=41 \text{ m}^2 / 1659 \text{ m}^2 \times 100 = 2.46\%$  (nga 20%), andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet/shpronësohet sipërfaqja  $S=41 \text{ m}^2$  dhe të kalkulohet me koeficient ndërtimi 2. Pra, sipërfaqja e kompensuar atëherë do të jetë:

$$41 \text{ m}^2 \times 2 \text{ koef.} = 82 \text{ m}^2$$

- Pala ka dorëzuar edhe Marrëveshjen e Komunës me palët bashkëpronarë të tokës Imer Fanda dhe Ragip Fana të datës 7.6.2013 për shpronësimin e parcelave kadastrale nr. 326-14 dhe 326-15 ZK Çagllavicë, me qëllim kompensimin e parcelave private të lartëcekura të planifikuara me PRRU rrugë publike. Palët private sipas marrëveshjes janë pronar të kompensimit për të ardhmen me sipërfaqe ndërtimore  $S=520 \text{ m}^2$  të planifikuar të ndërtohen në të njëjtën rrethinë të kompleksit

$$\text{Totali i ndërtimit të lejuar mbi tokë} = 4,258 + 82 + 520 = \underline{4,860 \text{ m}^2}$$

$$\text{Sipas projekt propozimit} = \underline{4,836 \text{ m}^2}$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues dhe PZHU, distanca minimale në mes dy ndërtesave kërkohet të jetë 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale ndërtimore është 0.75H ose 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave prej 1H. Ndërsa te fasadat pa ndriçim primar, minimumi i distancës është 7m`.
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është maks. 1.2m
- Qasja në parcelë ndërtimore të projektohet përmes rrugës së planifikuar me PRRU Planin Rregullues Urban Kalabria.
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (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 sipas Rregullores MMPH nr.03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1VP për 40m<sup>2</sup> afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen brenda gabaritet të ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës.
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimin e mbeturinave.
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës.
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent të 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;

- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Duhet të aplikoni të gjitha kushtet dhe kriteret tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Zhvillimor Urban- PZhU.

**V. Ndarja / Parcelimi** i parces kadastrale nr. 00326-4 ZK Çagllavicë, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës së lartcekur, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes së parcelave, 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 këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar te Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manuali i ndarjes së parcelave, i cili është pjesë përbërëse i këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VI. Kompensimi / shpronësimi** me sipërfaqe ndërtimore i sipërfaqes jashtë vijës rregullues të pjesës së parcelës kadastrale nr. 00326-4 ZK Çagllavicë, gjegjësisht  $S=41m^2$ , do të bëhet sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, e cila aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore 00326-4 është me sipërfaqe prej 1659 m<sup>2</sup>. Bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është  $S= 41m^2 / 1659 m^2 \times 100 = 2.46\%$ . Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore sipërfaqja prej  $S= 41m^2$ . Sipas kalkulimit, sipërfaqja e kompensuar do të jetë  $S=41 \times 2 \text{ koef.} = 82 m^2$ .

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale nr. 00326-4 ZK Çagllavicë, bazuar në Vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, 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 pronarit të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqja përfundimtare e shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas këtij paragrafi të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të rishikoj sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Procedura e kompensimit/shpronësimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore dhe pas realizimit të pikës V të këtij Vendimi.

**VII. Kyçja në infrastrukturë (energji elektrike, ujë e kanalizim, ngrohje, telefoni, telefoni)** - Marrja e pëlqimeve nga KEDS dhe KRU Prishtina, bëhet me aplikim edhe nga kjo Drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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 nëse ka, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga Termokos- Ngrohitorja e Qytetit sh.a.. Duhet të mirret pëlqimi edhe nga PTK Post telekomi i Kosovës.

**VIII. Dokumentacioni teknik ndërtimor** - 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, në projekt propozimin e paraqitur, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi" të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, dhe ligjeve, rregulloreve, normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave. Dokumentacioni ndërtimor i arkitekturës dhe fazave inxhinierike të dorëzohet në tre kopje të njëjta në letër dhe në një kopje dixhitale (në format pdf dhe dëg) në CD, në përmbajtje me:

- Inçizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.
- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës.
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`nga vilat e parcelës subjekt, 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.
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, oborr, shtigje, mobiliarin urban, etj..
- Të gjitha planet e dizajnit arkitektural, 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.
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e përshkrimin e materialit të skemat e dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50.
- Elaboratin gjeomekanik të dherave, në bazë të analizave të terrenit.
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detajet e nevojshme.
- Projektin e instalimeve elektrike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit.
- Projektin e instalimeve të ujës-jellësit 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.
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore të arkitekturës dhe të gjitha fazave përcjellëse inxhinierike.
- Elaboratin "Organizimi 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.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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. 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.

**X. 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 letër dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

Së bashku me dokumentacionin ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale, të prezantohet edhe dokumentacioni i nevojshëm për ndërtimin e kulmeve të gjelbërta.

**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 dhënie 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 Drejtoria, 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtoria (kopje).
- Autorizimin për përfaqësim.
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve.

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore**- meqenëse dy parcelat e përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave si në vijim: 00326-4 tokë rurale bujqësore Arë e Klasës 4 dhe 00326-13 tokë rurale bujqësore Arë e Klasës 4, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do t'i ndërrohet destinimi i llojit të shfrytëzimit, do të llogaritet në bazë të sipërfaqes që shtrihet brenda vijës rregulluese, gjegjësisht  $S=2129m^2$ . Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtoria jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikave V dhe VI të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

**XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.**

**XIV. Vërejtje:** Në procedurë të aplikimit për leje ndërtimore pronarët e parcelave kadastrale: Ekrem Fonda, Islam Bellopoja, Driton Mullarama, Faruk Begolli, Shemi Begolli, Murat Murati, Afrim Murseli, Ganimete Hasani Perçuku, Imer Fonda, Ragip Fana duhet të sillen Kontratrat për bashkëndërtim me Investitorin përkatës për të cilët në këtë kërkesë janë prezantuar Autorizimet.

**XV. Vlefshmëria e Vendimit për caktimin e 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.**

### **A r s y e t i m**

Pronarët Ekrem Fonda, Islam Bellopoja, Driton Mullarama, Faruk Begolli, Shemi Begolli, Murat Murati, Afrim Murseli, Ganimete Hasani Perçuku, Imer Fonda dhe Ragip Fana, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-74117/21 dt. 26.04.2021, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, gjegjësisht “Ndërtesa 1” dhe “Ndërtesa 2”, në lokacionin e përshkruar si në pikën I të këtij Vendimi.

- 00326-4, me S=1,659m<sup>2</sup>
- 00326-13, me S=470m<sup>2</sup>

Bashkë me kërkesë, aplikuesit kanë dorëzuar edhe dokumentet si në vijim:

1. Dëshmia e pronësisë me certifikatat e njësive kadastrale 00326-4 dhe 00326-13 ZK Çagllavicë, dhe kopjet e planit.
2. Fotokopjet e dokumentit identifikues të personave Ekrem Fonda, Islam Bellopoja, Driton Mullarama, Faruk Begolli, Shemi Begolli, Murat Murati, Afrim Murseli, Ganimete Hasani Perçuku, Imer Fonda dhe Ragip Fana.
3. Vërtetimet mbi obligimet tatimore të personave: Imer Fanda nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, Ekrem Fonda nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, Islam Hasani nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, Faruk Begolli nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, Shemi Begolli nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, Afrim Murseli nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, Murat Murati nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, Islam Bellopoja nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, Driton Mullarama nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, Ragip Fana nr. 61246/21 dt. 02.04.2021, të lëshuar nga Komuna e Prishtinës.
4. Dy autorizime për dy parcelat: 1. Akti noterial “Autorizim i përgjithshëm” me numër LRP. Nr. 9692/19 Ref. nr. 2842/19 dt. 3.7.2019, dhe 2. Akti noterial “Autorizim për përfaqësim” LRP Nr. 11118/2021, dt. 3.11.2021.
5. Akt noterial - Pëlqimi për përdorimin e rrugës ekzistuese private me nr. 00326-8 ZK Çagllavicë, e LRP 08665/2021 dt. 25.10.2021.
6. Referencë 05-350-17773 dt. 22.2.2013 Drejtoria për Pronë dhe Financa, Fotokopja e Marrëveshjes midis Komunës me palët bashkëpronarë të tokës Imer Fanda dhe Ragip Fana

- të datës 7.6.2013 për shpronësimin e parcelave kadastrale nr. 326-14 dhe 326-15 ZK Çagllavicë;
7. Informimi nga Plani Rregullues Urban Kalabria dhe PZHU, referencë 2130, 2131, dt. 14.3.2019.
  8. Kërkesa për kushte ndërtimore – aplikimi.
  9. Inçizimi gjeodezik për parcelat kadastrale në fjalë (kopje fizike dhe digjitale), të punuar nga gjeodeti Xhelal Osmani me licence nr. 81.
  10. Projekt dizajni konceptual arkitekturual për dy ndërtesat (kopje fizike dhe digjitale).

Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 11.05.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, pra deri më datë 25.05.2021, dhe në ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje, sygjerim apo ankesë.

Kjo drejtori në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë ka konstatuar se në kuadër të bllokut urban "D-4", të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, merr pjesë edhe parcela kadastrale nr.330-0 ZK.Çagllavicë me pronar Fatmir Muja, me sipërfaqen afro 35m<sup>2</sup>, andaj me anë të shkresës/Ftesë të dt.01.06.2021, i ka bërë Ftesë pronarit Fatmir Muja që me dt.03.06.2021, të paraqitet në zyrat e urbanizmit për mundësin e zhvillimit të kësaj pjese të parcelës. Në takimin e zhvilluar në zyrat e Drejtorisë ku prezent ishte pronari i parcelës kadastrale nr.330-0 ZK.Çagllavicë, Z. Fatmir Muja dhe arkitekti i tij Muhamet Koca, u diskutua rreth zgjidhjes urbane të prezantuar nga palët në procedurë: Ekrem Fonda, Islam Bellopoja, Driton Mullarama, Faruk Begolli, Shemsi Begolli, Murat Murati, Afrim Murseli, Ganimete Hasani Perçuku, Imer Fanda dhe Ragip Fanda, Prishtinë, për zhvillimin e pronës së Ariut. Përmes emailit zyrtar kjo drejtori ka bërë përmbledhjen e takimit dhe i ka caktuar palës afat deri me dt. 18.06.2021, të informoj kët drejtori nëse dëshiron të hyjë në bashkëndërtim sipas kriterëve të caktuara me Planin Rregullues. Me anë të emailit zyrtar të dt.18.06.2021, ark. i palës ka bërë të ditur se për arsye se sipërfaqja e përfshirë brenda bllokut urban "D4" është shumë e vogël pala nuk ka interesim për përfshirje në zgjidhje Urbane.Poashtu gjatë trajtimit të zgjidhjes urbane kjo drejtori ka konstatuar se distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës kadastrale nr.326-8 ZK.Prishtinë(e cila sipas gjendjes faktike është rrugë e shtruar dhe e shfrytëzueshme edhe për parcelat e tjera) nuk plotëson kriteret e Planit andaj ka kërkuar nga pala modifikimin e zgjidhjes urbane. Palët në procedurë me anë të aktit noterial me LRP.Nr.08665/2021 dt.20.10.2021 të lidhur te noteri Nysret Ahmeti me anë të të cilit Naim Gashi dhe Ismet Kunushevcu pronar të parcelës kadastrale 326-8, kanë dhënë pëlqimin për kalkulimin e distancës në tërë gjetësin tërthore të rrugës.

Kjo drejtori bazuar në të dhënat e lartcekura konstaton se pjesa e parcelës kadastrale nr.330-0 ZK.Prishtinë e cila nuk është trajtuar me këto kushte ndërtimore mbetet për trajtim në bllokun Urban D3, sipas kërkesës së pronarit të kësaj parcele, ku edhe e ka sipërfaqen më të madhe të shtrirë dhe se bazuar edhe në pëlqimin LRP.Nr.08665/2021 dt.20.10.2021 distanca e ndërtesës /distance e prapme plotësohet andaj vendosi të procedoj me caktimin e kushteve ndërtimore.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt.09.11.2021, kyçjet për automjete për ndërtesën në fjalë, në rrugë të planifikuar, mund të pranohet si e tillë, duke marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhjeje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave administrative 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 kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato.

Pala në procedurë kanë dorëzuar edhe Marrëveshjen e kompenzimit të Komunës me palët bashkëpronarë të tokës Imer Fanda dhe Ragip Fana të datës 7.6.2013 për shpronësimin e parcelave kadastrale nr. 326-14 dhe 326-15 ZK Çagllavicë, të planifikuara në rrugë publike sipas PRRU.Palët sipas marrëveshjes janë kompenzuar me sipërfaqe ndërtimore S=520 m<sup>2</sup> të planifikuar të ndërtohen në të njëjtën rrethinë të kompleksit. Marrëveshja e shpronësimit për këto parcela është bërë bazuar në



Informimin 05 Nr.350-17773 dt,03.05.2013 e Drejtorisë së Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit, me qëllim të lirim të rrugës dhe të njëjtën e kanë planifikuar për ndërtim në parcelën kadastrale 326-13(para ndarjes nr.326-10), në të cilën është planifikuar ndërtesa shumëbanesore afariste me etazhitet B+P+8. E njëjta ndërtesë nuk është realizuar por me këto kushte ndërtimore është propozuar ndërtimi i saj në parcelën kadastrale nr.326-4 ZK.Çagllavicë andaj sipërfaqja ndërtimore e shpronësuar bartet në këtë ndërtesë.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-74117/21 dt. 26.04.2021, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në 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-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 Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi/aplikuesi ka dorëzuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor konceptual i paraqitur është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Rregullues Urban PRRU “Kalabria” dhe Planit Zhvillimor Urban - PZHU për atë hapësirë dhe 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 lokacionit - "Situacioni"; "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01" të punuar nga kjo Drejtore, si dhe "Propozimi për ndarje të parcelës kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar.

**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 Drejtore, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror - MMPHI.

**Ky Vendim u shtyp në 5 (pesë) kopje identike fizike dhe i dërgohet:** Kërkuetit/ve; kësaj Drejtorie; Drejtorisë së Pronës; Qendrës për Shërbim të Qytetarëve; dhe në dosje të lëndës.

**Kopje elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 NR. 350/02-74117/21 DT. 08.11.2021**

Zyrtar  
Anita Osmani



u.d. Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori  
Ardian Olluri







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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: PRISHTINË

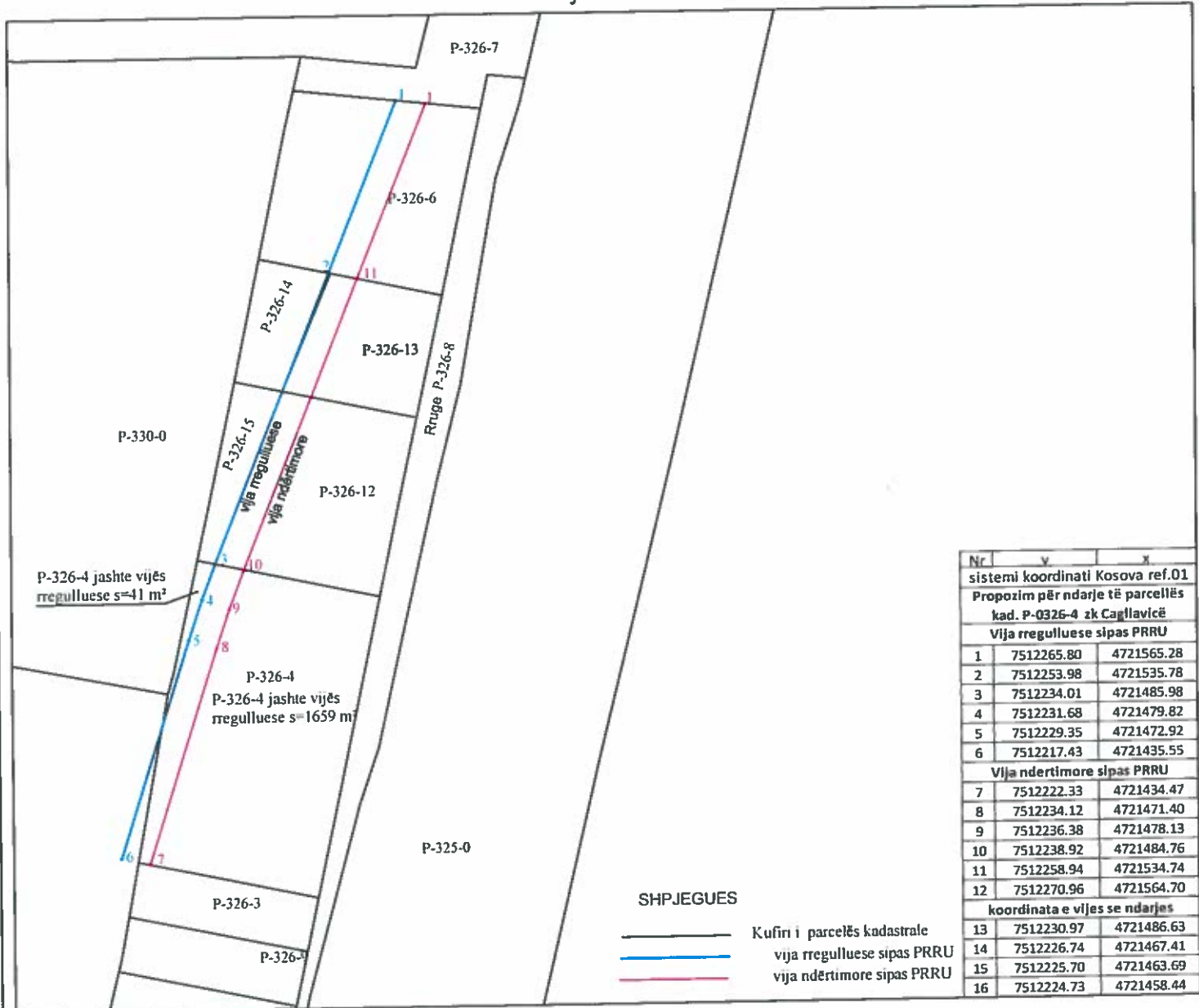
Zona kadastrale / Katastarska zona: Cagllavice-71914075

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. kat. jedinice : P-326-4

Lënda-Propozim për ndarje të parcelës sipas vijës rregulluese

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana \_ 1: 1000



Nr	y	x
sistemi koordinati Kosova ref.01		
Propozim për ndarje të parcelës		
kad. P-0326-4 zk Cagllavicë		
Vija rregulluese sipas PRRU		
1	7512265.80	4721565.28
2	7512253.98	4721535.78
3	7512234.01	4721485.98
4	7512231.68	4721479.82
5	7512229.35	4721472.92
6	7512217.43	4721435.55
Vija ndërtimore sipas PRRU		
7	7512222.33	4721434.47
8	7512234.12	4721471.40
9	7512236.38	4721478.13
10	7512238.92	4721484.76
11	7512258.94	4721534.74
12	7512270.96	4721564.70
koordinata e vijes se ndarjes		
13	7512230.97	4721486.63
14	7512226.74	4721467.41
15	7512225.70	4721463.69
16	7512224.73	4721458.44

SHPJEGUES

- Kufiri i parcelës kadastrale
- vija rregulluese sipas PRRU
- vija ndërtimore sipas PRRU

Rilevoi / Snimio: \_ Gjeo Gauss shpk

INXH.-Gjeometri \_ Selatin Ismajli.....

Xhelal Osmani .....

Nr. i licencës / Br. licence: \_ Licenca 31

Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.11.2019







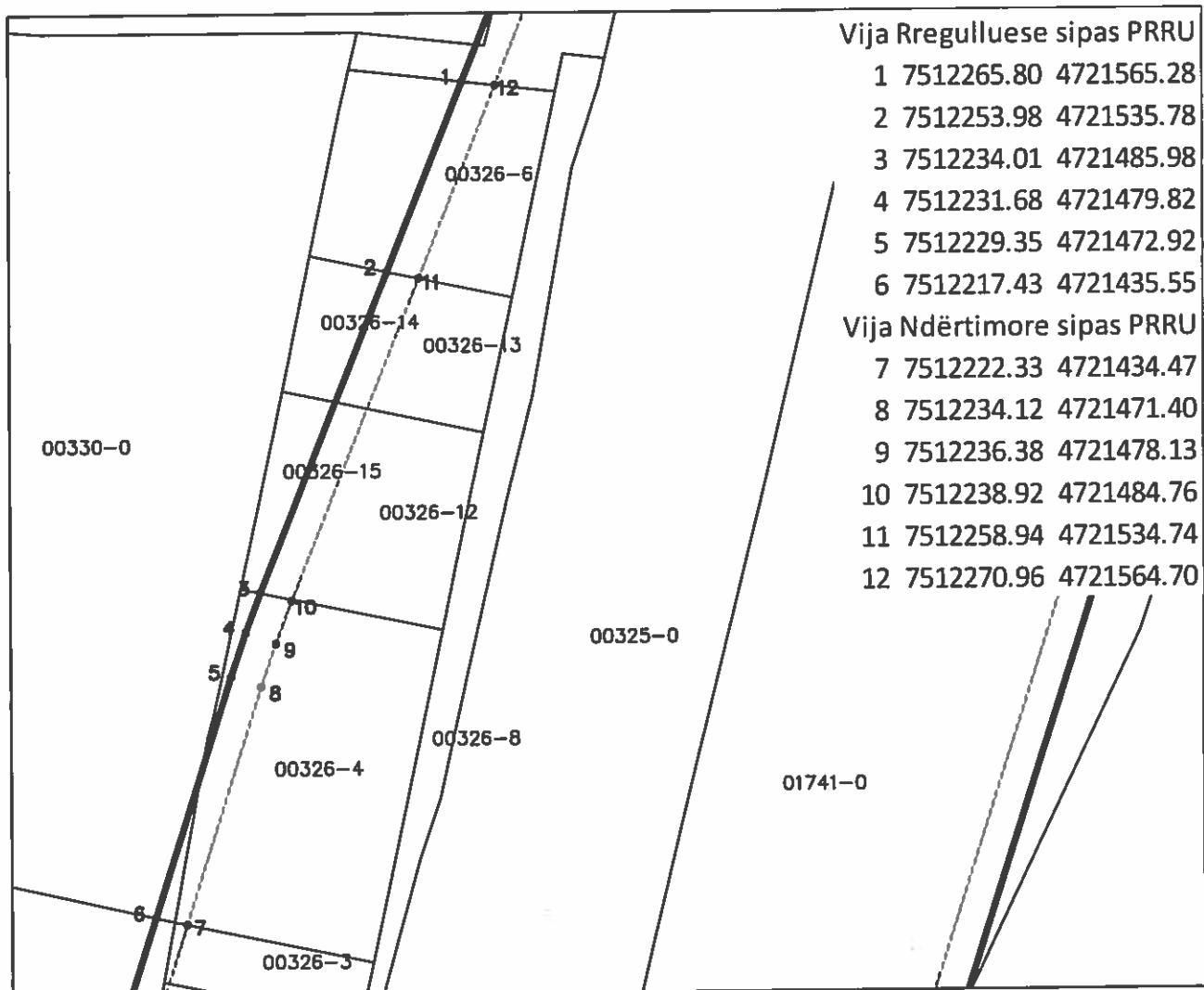
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština 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.

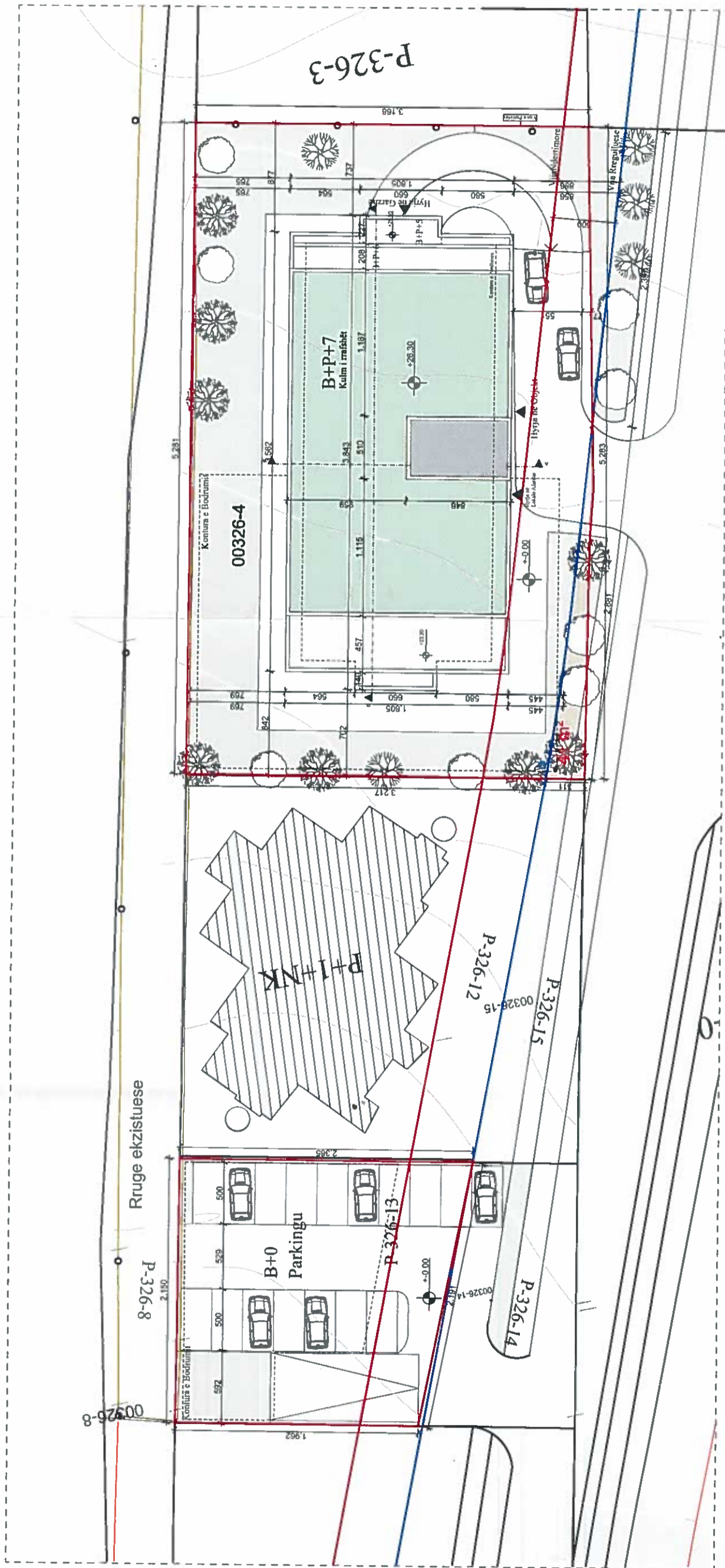
Në shkëmbim: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 04.11.2021

### Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcele Kadastrore





**Dizajni arkitekturual:**  
Niveli ideor-konceptual

Objekt Shumëbanesor me afarizem  
Blloku D4-PRRU- Kalabri

Tema e faqes:  
Situacioni i Gjere

**Projektes:** AL Engineering sh.p.k  
**Arkitekt:** Isa Nasufi

Investitor: Ekrem Fonda, Islam Bellopoja, Driton Mullarama,  
Faruk Begolli, Shemsi Begolli, Murat Murati, Afrim Murseti,  
Ganimete Perçuku Hasani

Shkalla: 1:350 A3  
Formati i letres: Mars2021  
Numri: 01