

01-849



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



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-79842/20 dt. 01.06.2020, të aplikuesve Ramush, Hajrije, Gurjetë, Albulena, Gramos, Arbenitë dhe Aulonë Zeka, Ali Krasniqi, Fazli Shaqiri dhe Hamëz Zeqiraj nga Prishtina, dhe investitorit NP “H.A.B-Inxhiniering”, me seli në Gjakovë, rr. “Orize” nr. 11 në Gjakovë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste-Ndërtesa “1”, Ndërtesa “2”, “Ndërtesa “3”, dhe “Ndërtesa 4”, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “b_06” të nëntërësisë “B-1” të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 09.07.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Ramush, Hajrije, Gurjetë, Albulena, Gramos, Arbenitë dhe Aulonë Zeka, Ali Krasniqi, Fazli Shaqiri dhe Hamëz Zeqiraj nga Prishtina, dhe investitorit NP “H.A.B-Inxhiniering”, me seli në Gjakovë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810243840, dhe me pronar Hajdin Hajredini nga Gjakova, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-79842/20 dt. 01.06.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste-Ndërtesa “1”, me etazhitet -B+S+P+15, Ndërtesa “2”, me etazhitet -2B+S+P+7, Ndërtesa “3”, -2B+S+P+14, dhe “Ndërtesa 4”, me etazhitet -2B+S+P+7, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “b_06”, të nën tërësisë “B-1”, të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kompleksin e formuar nga parcelat kadastrale nr. 7395-0, 7396-0, 7397-1, 7397-3, 7397-4, 7398-0 dhe 7401-3 ZK Prishtinë.

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

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, kërkuesit janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues ”Muhaxhirët” dhe PZHU, me referencë 2086 dt. 13.01.2020, të datës 20.01.2020, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 7395-0.....S=130 m²..... Ramush, Hajrije, Gurjetë,
Albulena, Gramos, Arbenitë
dhe Aulonë Zeka.....”tokë ndërtimore”;
 - nr. 7396-0.....S=966 m².....Ali Krasniqi.....”tokë ndërtimore-571 m²”
dhe “pemishtë e klasës 1-395 m²”;
 - nr. 7397-1.....S=345 m²..... Ramush, Hajrije, Gurjetë,
Albulena, Gramos, Arbenitë

- Albulenë, Gramos, Arbenitë
dhe Aulonë Zeka....."arë e klasës 1";
- nr. 7397-4.....S=500 m².....Ramush, Hajrije, Gurjetë,
Albulena, Gramos, Arbenitë
dhe Aulonë Zeka....."arë e klasës 1";
- nr. 7398-0.....S=575 m².....Hamëz Zeqiraj....."tokë ndërtimore";
- nr. 7401-3.....S=701 m².....Fazli Shaqiri....."arë e klasës 1";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=4646 m²

- Bazuar në certifikatën e njësisë parcela kadastrale nr. 7398-0 ZK Prishtinë, është e ngarkuar me hipotekë nga "Raiffeisen Bank", 670/2011, dt. 01.08.2011 dhe "Pro Credit Bank", 748/2009, dt. 03.09.2009 dhe 240/2010 dt. 16.03.2010;
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatave të njësisve kadastrale, dhe njëra në emër të një organizate joqeveritare;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 7395-0 dhe 7396-0, me etazhitet P+2+NK, nr. 7397-1 dhe 7397-4, me etazhitet P+3, nr. 7397-4 dhe 7397-3, me etazhitet P+3, nr. 7398-0, me etazhitet P+1, dhe nr. 7401-3, me etazhitet P+1+Nk;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimin verilindje-juperëndim, me disnivel ~3.50 m';
- Në diametër prej 50m' të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rruga "Lord Bajron", e cila njëkohësisht është edhe rrugë e planifikuar e Planit Rregullues "Muhaxhirët";

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste- Ndërtesa "1", Ndërtesa "2", "Ndërtesa "3", dhe "Ndërtesa 4", si dhe hapësirat tjera përcjellëse, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "b_06", të nëntërësisë "B-1", të tërësisë "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, bazuar në kriteret dhe parametrat urban, dhe janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesave dhe raporti i tyre me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të bllokut urban "b_06", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 7395-0.....S=87 m²;
 - nr. 7396-0.....S=938 m²;
 - nr. 7397-1.....S=287 m²;
 - nr. 7397-3.....S=1429 m²;
 - nr. 7397-4.....S=500 m²;
 - nr. 7398-0.....S=481 m²;
 - nr. 7401-3.....S=701 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=4423 m²

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr. 7395-0.....S=43 m²;
 - nr. 7396-0.....S=28 m²;
 - nr. 7397-1.....S=58 m²;
 - nr. 7398-0.....S=94 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtur sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=223 m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit, në pjesën e bllokut urban “b_06”, të nëntërësisë “B-1”, të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuara në ndërtesa dhe hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), sipas përlllogaritjeve dhe projekt propozimit-“zgjidhja urbane” të prezantuar, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2”,
“Ndërtesa 3” dhe “Ndërtesa 4”**

“Ndërtesa 1”	S=7244.20 m ² / 6312.35 m ² , mbi tokë + 931.85 m ² , nën tokë /, Etazhitet: -B+S+P+15
“Ndërtesa 2”	S=7157.40 m ² / 4417.60 m ² , mbi tokë + 2739.80 m ² , nën tokë /, Etazhitet: -2B+S+P+7
“Ndërtesa 3”	S=6581.90 m ² / 5396.10 m ² , mbi tokë + 1185.80 m ² , nën tokë /, Etazhitet: -2B+S+P+14
“Ndërtesa 4”	S=3689.10 m ² / 2457.95 m ² , mbi tokë + 1231.15 m ² , nën tokë /, Etazhitet: -2B+S+P+7

Sipërfaqja e përgjithshme: S=24672.60 m² / 18584.00 m², mbi tokë+6088.60 m², nën tokë/.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, çerdhe dhe kopsht, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “b_06”, të nëntërësisë “B-1”, të tërësisë “B”, sipas Planit Rregullues “Muhaxhirët”, për parcelat ndërtimore mbi 1000 m² është i palimituar, ndërsa sipas PZHUsë është VIII-XII etazhe, ku ky etazhitet mund të ndryshojë nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin me koeficient të ndërtimit të pronës private të paraparë për interes publik;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheseve ose suterent, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:
S=4423x0.4=1769.20 m² / lejuar sipas planit rregulluese /,
S=1769.20 m² / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 70 %, bazuar në planin rregullues, ndërsa sipas paragrafit II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është max. 60%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
- dhe kjo sipërfaqe është:
S=4423x0.6=2653.80 m² / lejuar sipas planit rregullues /,
S=2653.80 m² / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar 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 sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
S=4423x0.4=1769.20 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
S=4423x0.3=1326.90 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
S=2211.50 m² / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Muhaxhirët” për sipërfaqet e parcelave ndërtimore mbi 1000m², si dhe PZHU-së, është max. 4.0, dhe përveçsohet si i tillë.
Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet-llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës-suterent, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
S=4423x4.0=17692.00 m² / lejuar sipas planit rregullues /,
S=18584.00 m² / 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, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të

- sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe për pjesët e parcelave kadastrale nr. 7397-0, 7398-0, 7397-1 dhe 7398-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=43+28+58+94=223 \text{ m}^2$, të përfshira jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është: $S=223/4423 \times 100=5.04 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, si në vijim: $S=223 \times 4.0=892.00 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S=17692+892=18584 \text{ m}^2$.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
 - Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d2" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 50 m' dhe sipërfaqe të lirë $0.3 \times H$ – lartësi të objektit ose së paku 7m', nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20 m. Distanca prej 7.0 m vlen në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
 - Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit/trotuarit, lejohet të jetë max.1.20 m`;
 - Për ndërtesat, me terren të pjerrët me rënie nga rruga (teposhtë), kur kuota zero është më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike, kuota e përdhësës mund të jetë më së tepërmi -1.20 m` nga kuota e niveletës së rrugës publike;
 - Për ndërtesat të cilat në përdhësë kanë destinim veprimtari afariste kuota mund të jetë më lartë se kuota e trotuarit më së tepërmi 0.20 m`;
 - Dalja konsolë e mbi 50 % të faqes së ndërtesës kualifikohet si faqe ndërtimi dhe merret parasysh në përcaktimin e distancave ndërmjet ndërtesave dhe nuk duhet të kalojë jashtë vijës së ndërtimit;
 - Pjesët e ndërtesës (daljet) mbi nivelin e përdhësës mund të kalojnë vijën ndërtimore, respektivisht vijën rregullative deri 1.20 m`;
 - Reklamat si konzolla lejohen dalje nga gabariti themelor i ndërtesës max 1.20 m` dhe në lartësi jo më të ulët se 3.0 m (pjesa e poshtme e reklamës);
 - Elementet ndërtimore nën kuotën e trotuarit dhe etazhet e bodrumeve, mund të kalojnë vijën ndërtimore varësisht nga parametrat urban, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015;
 - Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
 - Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
 - Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim (VP), kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen për çdo $40\text{m}^2/1\text{VP}$;
 - Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumë banesore, afariste dhe ndërtesave tjera publike, nuk rrethohen;
 - Kullimi i ujërave sipërfaqësor nga parcelat bëhet me rënie të lirë kah rigollat, respektivisht kah rruga me rënie më të vogël prej 1.5 %;
 - Ujërat sipërfaqësor nga një parcelë ndërtimore nuk mund të drejtohen kah parcela tjetër, përveç në raste kur një zgjidhje e tillë është e përcaktuar me planin e nivelimit;
 - Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
 - Forma e kulmit dhe mbulesa duhet të përshtaten arkitekturës lokale. Ramjet e kulmit të sillen deri 45° . Kulmi do të jetë i pashfrytëzueshëm;
 - Pamja e jashtme të ndërtesës, harmonizimi i kuotave të terrenit me rrethinën, materialet e përdorura, forma e kulmit, ngjyrat e përdorura dhe elementet tjera të ndërtesave rregullohen vetëm deri në atë masë përmbajtjeje kur këtë e kërkon interesi konkret apo kushtet e veçanta të mbrojtjes. Parimet të cilat këto i përcaktojnë, përveç në rastet e veçanta, nuk duhet të kufizojnë kreativitetin e arkitektit projektues, por vetëm të sigurojnë harmoni të tërësisë urbane në korelacion me ndërtesat në raport me vetitë lokale të vendit (materialet lokale, detajet tradicionale dhe ngjashëm);

- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Muhaxhirët".

V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelës kadastrale nr. 7395-0, me sipërfaqe $S=43 \text{ m}^2$, 7396-0, me sipërfaqe $S=28 \text{ m}^2$, 7397-1, me sipërfaqe $S=58 \text{ m}^2$, dhe 7398-0, me sipërfaqe $S=94 \text{ m}^2$, dhe me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=43+28+58+94=223 \text{ m}^2$, të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar–rrugë, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban "b_17", të nëntërësisë "B-4", të tërësisë "B", është me sipërfaqe prej $S=4423 \text{ m}^2$, andaj 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 $S=223/4423 \times 100=5.04 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=223 \times 4.0=892 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V, VII dhe VII të këtij vendimi.

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 7395-0, 7396-0, 7397-1 dhe 7398-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", në dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja 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 i 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 - "zgjdhja 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 të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 7395-0, 7396-0, 7397-1, 7397-3, 7397-4, 7398-0 dhe 7401-3 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, do të bëhet në një parcelë të vetme-parcelë ndërtimore.

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

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 punuar nga gjeodeti i drejtorisë dhe manualit të

ndërtimore.

VIII. Deklarata e përbashkët juridike - bazuar në aktin noterial “Deklaratë e përbashkët juridike”, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. LRP: 10434/2021, REF.nr. 2693/2021, dt. 07.07.2021, pronarët dhe investitori janë deklaruar se janë të pajtimit që rruga e planifikuar brenda kompleksit në trajtim, të shfrytëzohet si rrugë për qasje në komplekset tjera që do të realizohen-zhvillohen brenda bllokut urban “b_06”.

IX. Pëlqimet nga pengmarrësit – para zhvillimit të procedurave sipas pikës V, VI dhe VII, poseduesit e hipotekës për parcelën kadastale nr. 7398-0 ZK Prishtinë, “Raiffeisen Bank”, 670/2011, dt. 01.08.2011 dhe “Pro Credit Bank”, 748/2009, dt. 03.09.2009 dhe 240/2010 dt. 16.03.2010, të sigurojnë pëlqimet nga pengmarrësi, në të kundërtën, kushtet ndërtimore nuk do të jenë të vlefshëm, dhe të njëjtat do të rishqyrtohen.

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

- *Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;*
- *Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;*
- *Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;*
- *Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;*
- *Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).*

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos” - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

XI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, “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 hapësinorë”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;

- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 7396-0, 7397-1, 7397-3, 7397-4, dhe 7401-3 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "pemishtë e klasës 1" dhe "arë e klasës 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe prej $S=395+345+1429+500+701=2870$ m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

regullimin 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje të rrënimt të 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 në procedurë t dhe vendimit për lejimin e rrënimt.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Ramush, Hajrije, Gurjetë, Albulena, Gramos, Arbenitë dhe Aulonë Zeka, Ali Krasniqi, Fazli Shaqiri dhe Hamëz Zeqiraj nga Prishtina, dhe investitorit NP “H.A.B-Inxhiniering”, me seli në Gjakovë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810243840, dhe me pronar Hajdin Hajredini nga Gjakova, me kërkesën 05 Nr. 350/02-79842/20 dt. 01.06.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste-Ndërtesa “1”, me etazhitet -B+S+P+15, Ndërtesa “2”, me etazhitet -2B+S+P+7, Ndërtesa “3”, -2B+S+P+14, dhe “Ndërtesa 4”, me etazhitet -2B+S+P+7, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “b_06”, të nën tërësisë “B-1”, të tërësisë “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, në lokacionin e përshtuar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-79842/20 dt. 01.06.2020 dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-79842/20/1 dt. 25.01.2021 dhe 05 Nr. 350/02-79842/20/2 dt. 18.06.2021, për plotësim të dokumentacionit, si dhe në fazën e trajtimit të kërkesës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 7395-0, 7397-1, 7397-3, 7397-4, 7396-0, 7398-0 dhe 7401-3 ZK Prishtinë, dhe certifikata e njësisë kadastrale, P-71914059-07395-0, P-71914059-07396-0, P-71914059-07397-1, P-71914059-07397-3, P-71914059-07397-4, P-71914059-07398-0, P-71914059-07401-3 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, Nr. i LRP-së: 1864/2020, Nr. i LRP-së: 1865/2020, Nr. i LRP-së: 1867/2020,

Nr. i LRP-së: 1866/2020, dhe Nr. i LRP-së: 1869/2020, Nr. i LRP-së: 1863/2020, Nr. i LRP-së: 1862/2020, dt. 11.02.2020);

- Projektin konceptual - "zgjdhja urbane", hartuar nga kompania projektuese "Land Studio", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810196156;
- Shkresën "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU", me referencë 2086 dt. 13.01.2020, të datës 20.01.2020, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin "Situacioni i gjendjes faktike", punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi, me licencë nr. 80;
- Manualin me propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi, me licencë nr. 80;
- Manualin me propozim për ndarje të parcelave kadastrale nr. 7395-0, 7397-1, 7397-4, 7397-3, 7396-0, 7398-0 dhe 7401-3, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" shpk, me licencë nr. 47;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, e njëjta e lidhur nën kushtin shtytës", e lidhur në mes pronarëve Ramush, Hajrije, Gurjetë, Albulenë, Gramos, Arbenitë dhe Aulonë Zeka, dhe Ali Krasniqi nga Prishtina, dhe investitorit "H.A.B. Inxhiniering", me seli në Gjakovë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. LRP: 1415/2020, Nr. i REF.: 340/2020, dt. 31.01.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes pronarit Fazli Shaqiri nga Prishtina, dhe investitorit "H.A.B. Inxhiniering", me seli në Gjakovë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. LRP: 1668/2020, Nr. i REF.: 412/2020, dt. 07.02.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes pronarit Hamëz Zeqiraj nga Prishtina, dhe investitorit NP "H.A.B. Inxhiniering", me seli në Gjakovë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. LRP: 16398/2019, Nr. i REF.: 3570/2019, dt. 24.12.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Deklaratë juridike për zgjidhje urbane", e dhënë nga investitori NP "H.A.B. Inxhiniering", me seli në Gjakovë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. i LRP: 9306/2021, dt. 18.06.2021 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Deklaratë e përbashkët juridike", e dhënë nga Ramush, Hajrije, Gurjetë, Albulena, Gramos, Arbenitë dhe Aulonë Zeka, dhe nga investitori NP "H.A.B.-Inxhiniering", me seli në Gjakovë, përfaqësuar nga Hajdin Hajredini nga Gjakova, për pajtim të shfrytëzimit të rrugës për qasje, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. LRP: 10434/2021, REF.nr. 2693/2021, dt. 07.07.2021 (ekstrakt nga origjinali);
- Aktin noterial "Deklaratë", e dhënë nga investitori "Hajdin Hajredini B.I", me seli në Gjakovë, përfaqësuar nga Hajdin Hajredini, redaktuar dhe noterizuar te notere Learte Cana në Prishtinë, Nr. i LRP: 0402/2021, dt. 25.01.2021 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim", i Hajdin Hajredinit nga Gjakova, pronar i NP "H.A.B.-Inxhiniering" me seli në Gjakovë, dhënë Klodian Ponosheci nga Gjakova, për përfaqësim të kompanisë NP "H.A.B. Inxhiniering", me seli në Gjakovë;
- Shkresën "Autorizim", i Hajdin Hajredinit nga Gjakova, pronar i NP "H.A.B.-Inxhiniering" me seli në Gjakovë, dhënë Klodian Ponosheci dhe Elez Podrimja nga Gjakova, për përfaqësim të kompanisë NP "H.A.B. Inxhiniering", me seli në Gjakovë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. LRP: 1709/2020, Nr. i REF.: 422/2020, dt. 07.02.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Haki Zeka, në bazë të kërkesës së Aulona Zeka, nr. 73516/20 dt. 22.05.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hamëz Zeqiraj, nr. 73568/20 dt. 21.05.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ali Krasniqi, nr. 75440/20 dt. 26.05.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hajrije Zeka, nr. 73516/20 dt. 22.05.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Haki Zeka, në bazë të kërkesës së Gramos Zeka, nr. 73516/20 dt. 22.05.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fazli Shaqiri, nr. 77644/20 dt. 28.05.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ramush Zeka, nr. 73516/20 dt. 22.05.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore në emër të Hajdin Haidredini. nr. 79682/20 dt. 01.06.2020;

- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Haki Zeka, në bazë të kërkesës së Albulena Zeka, nr. 73516/20 dt. 22.05.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Haki Zeka, në bazë të kërkesës së Arbenita Zeka, nr. 73516/20 dt. 22.05.2020;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të NP "H.B.A. Inxhiniering" me seli në Gjakovë, me nr. 810243840;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, investitorit dhe të të autorizuarve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-79842/20 dt. 01.06.2020, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit-projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Parcelat kadastrale nr. 7395-0, 7396-0, 7397-1, 7397-3, 7397-4, 7398-0 dhe 7401-3 ZK Prishtinë, për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, përfshihen në kuadër të bllokut urban "b_06", të nëntërësisë "B-1", të tërësisë "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35-1299 dt.29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "zonë mikse, çerdhe dhe kopsht", dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "ndërtim i lartë".

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në 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 22.06.2020, 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 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 06.07.2020. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas analizës urb-arkitektonike të bllokut "b_06" dhe projektit konceptual-"zgjidhja urbane", si dhe pozitës së saj në kuadër të atij blloku, është konstatuar se brenda vijës rregullues të kësaj pjese të bllokut urban, përkatësisht pjesës perëndimore të tij, janë të shtrira edhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 7399-0, 7400-0, 7401-1, 7401-2 dhe 7401-4 ZK Prishtinë, dhe të njëjtat duhet të përfshihen në trajtim, bazuar edhe në pjesën tekstuale të planit rregullues, konkretisht në pikën 9.2 "Tërësia "B" dhe Nëntërësitë-Zonë Mikse (ZM)", ku thuhet se me rastin e përpunimit të zgjidhjes urb-arkitektonike të bllokut, riparcelimi duhet të bëhet në marrëveshje me të gjithë pronarët përkatës të bllokut. Kjo drejtori, duke u bazuar në këtë fakt, dhe duke vepruar konform nenit 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesave zyrtare të datës 17.08.2018, ka ftuar pronarët e parcelave kadastrale nr. 7399-0, 7400-0, 7401-1, 7401-2 dhe 7401-4 ZK Prishtinë, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05 Nr. 350/02-79842/20 dt. 01.06.2020, të referuar më lartë, për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelave të tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Bazuar në "Procesverbal", i përpiluar gjatë takimit të mbajtur me datë 08.09.2020, pronarët, përkatësisht përfaqësuesit e tyre, janë shprehur-deklaruar se nuk janë të interesuar për ndërtim e as për përfshirje në këtë zgjidhje urbane të propozuar.

Bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane", pjesë të parcelave kadastrale nr. 7395-0, 7396-0, 7397-1 dhe 7398-0 ZK Prishtinë, në pronësi private, përfshihen në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, me sipërfaqe të përgjithshme $S=223 \text{ m}^2$, andaj, kjo drejtori vendosi që të njëjtat të trajtohen në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008, sipas të cilit mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), dhe me këtë rast, pronarët dhe investitorit, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, $S=223 \times 4.0=892 \text{ m}^2$.

Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Pas përfundimit të procedurës për kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII të këtij vendimi.

Më tutje, pas analizimit të bllokut urban "b_06", të projektit konceptual - "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe konsultimit të kriterëve urbane të planit rregullues, dhe vlerësimit se ky propozim zgjidhje ka përmbush kriteret urbane të përcaktuara me planin rregullues, kjo drejtori vendosi që të përcaktohen kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale të referuara më lartë, kurse pjesët tjera të bllokut urban të analizohen dhe konceptohen në fazat tjera të realizimit. Fakt tjetër për marrjen e këtij vendimi mbi caktimin e kushteve ndërtimore, është edhe plotësimi i kriterëve të përcaktuara me planin rregullues dhe PZHU-në, që kushtet ndërtimore caktohen për parcelat kadastrale brenda bllokut urban me sipërfaqe prej min.1000 m², duke respektuar shtrirjen e ndërtesave – shputat e saj, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, qasjen në kompleks, si dhe kriteret tjera urbane-arkitektonike.

Bazuar në aktin noterial "Deklaratë e përbashkët juridike", redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. LRP: 10434/2021, REF.nr. 2693/2021, dt. 07.07.2021, pronarët Ramush, Hajrije, Gurjetë, Albulena, Gramos, Arbenitë dhe Aulonë Zeka nga Prishtina, dhe nga investitori NP "H.A.B-Inxhiniering", me seli në Gjakovë, përfaqësuar nga Hajdin Hajredini nga Gjakova, janë deklaruar se janë të pajtimit që rruga e planifikuar brenda kompleksit në trajtim, të shfrytëzohet si rrugë për qasje në komplekset tjera që do të realizohen-zhvillohen brenda bllokut urban "b_06".

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

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ramush, Hajrije, Gurjetë, Albulena, Gramos, Arbenitë dhe Aulonë Zeka, Ali Krasniqi, Fazli Shaqiri dhe Hamëz Zeqiraj, lagja Muhaxhirët, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-79842/20 dt.01.06.2020, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar "Lordi Bajron", për ndërtesat objekti 1 me etazhitet B+S+P+15, objekti 2 me etazhitet 2B+S+P+7, objekti 3 me etazhitet 2B+S+P+14 dhe objekti 4 me etazhitet 2B+S+P+7, mund të pranohet si e till, marr parasysht kategorinë e rrugës së planifikuar, hapësirën e zgjidhjes urbane dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi 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 caktim të kushteve ndërtimore.

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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Shtojcë: Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuar, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues. në sistemin koordinativ

Regullues, në sistemin koordinativ KOSOVA KADASTRIT dhe miratimi i propozimit të kësaj lloji të shprehjes së
të parcelave kadastrale nr. 7395-0, 7396-0, 7397-1, 7397-3, 7397-4, 7398-0 dhe 7401-3 ZK Prishtinë.
Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për
shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-79842/20 dt. 01.06.2020.
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit
Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-79842/20 DT. 09.07.2021**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtori,
Ardian Ollari





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 7401-3

7395-0: 7397-1

7397-4: 7397-3

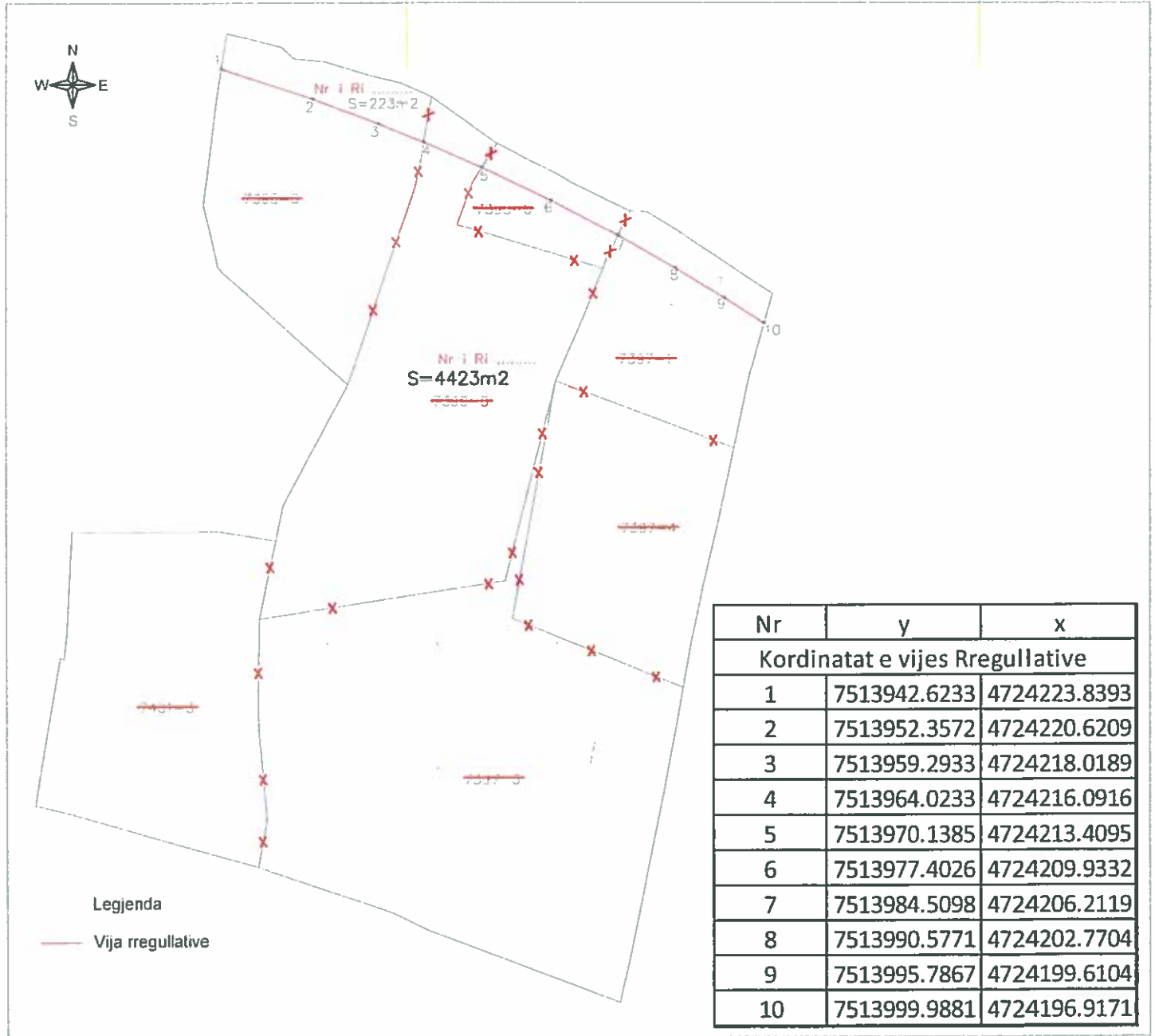
7396-0: 7398-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: -----

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim per bashkim - ndarje

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 650



Rilevoi / Snimio: "GEO-GROUP"SH.P.K
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanje)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:



Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



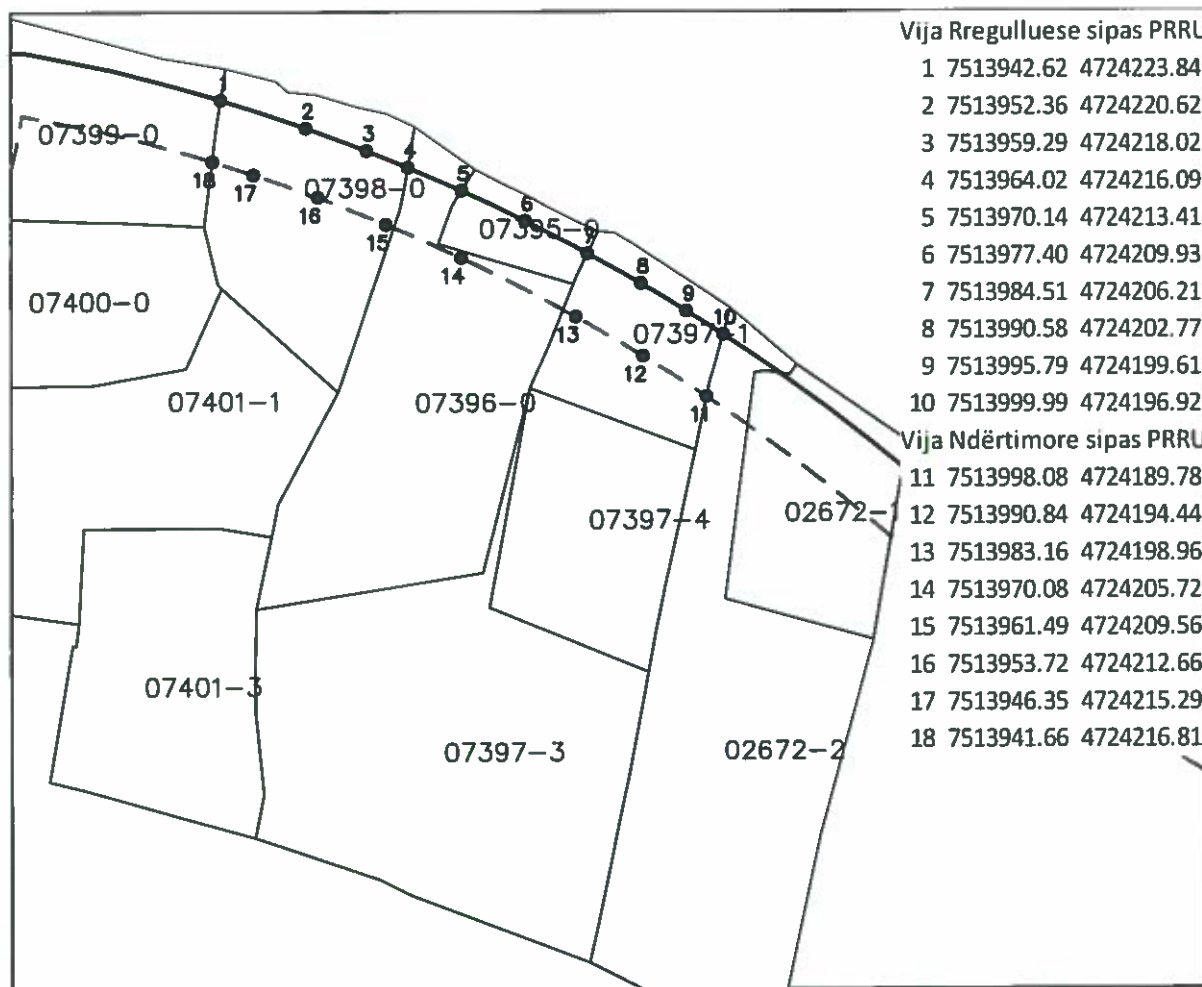
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

Nenshkrimi

Pnshinë: 07.07.2021

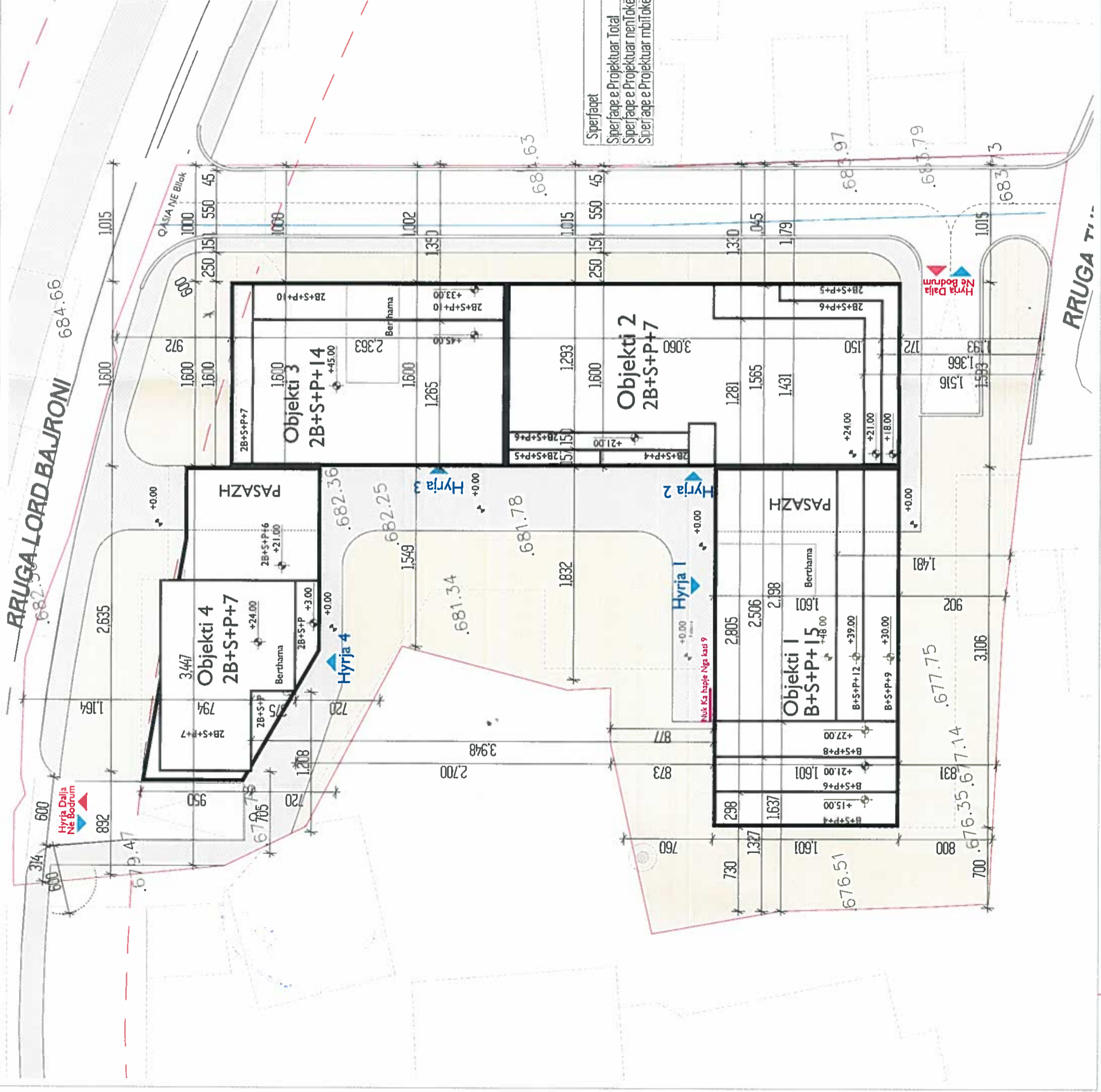
Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcele kadastrale

Sipërfaqet e ngastrave ne bllokun urban -HAB
 7395-0 - 130
 7397-1 - 345
 7397-4 - 500
 7397-3 - 1429
 7396-0 - 966
 7398-0 - 575
 7401-3 - 701
 4646 m²

Sipërfaqet e lejuara ne baze te planit rregullues
 SPN (4.0) 4646 x 4.0 = 18,584
 SHP (40%) Suterren 4423 x 0.4 = 1769.2
 SHP (40%) 4423 x 0.4 = 1769.2
 SGJ (50%) lmax 4423 x 0.5 = 2211.5
 SHN (70%) Bodrumi-1 4423 x 0.6 = 2653.8

Sipërfaqet e Propozuara
 SPN (4.0) 4646 x 4.0 = 18,584
 SHP (40%) Suterren 4423 x 0.4 = 1769.2
 SHP (40%) 4423 x 0.4 = 1769.2
 SGJ (50%) lmax 4423 x 0.5 = 2211.5
 SHN (70%) Bodrumi-1 4423 x 0.6 = 2653.8



Sipërfaqet	OBJEKTI 1	OBJEKTI 2	OBJEKTI 3	OBJEKTI 4	Total:
Sipërfaqe e Projektuar Total	- 7242 m ²	- 7157.4 m ²	- 6581.9 m ²	- 3689.1 m ²	- 24672.6 m ²
Sipërfaqe e Projektuar ne Tokë	- 931.85 m ²	- 2739.8 m ²	- 1185.8 m ²	- 1231.15 m ²	- 6088.6 m ²
Sipërfaqe e Projektuar mb Tokë	- 6312.35 m ²	- 4417.6 m ²	- 5396.1 m ²	- 2457.95 m ²	- 18584.0 m ²

Objekti 1 - Banim Kolektiv, Afartzem, Çerdhe dhe Kopsht
 Objekti 2 - Banim Kolektiv, Afartzem
 Objekti 3 - Banim Kolektiv, Afartzem
 Objekti 4 - Afartzem

land studio
SH.P.K. | 810196156

land studio
SH.P.K. | 810196156

PROJEKTUESOR Conceptual Project	Objekt Alarisio-Banesor Residential Property	ARKITEKTURA Architecture	
Projektoi Designerby	Klodian PONOSHECI cand.Msc.Ark. Elzë PODRIMJAJA cand.Msc.Ark.		
Investitori:	HAB Imazhning	HAB	
Shiteti Site	Kosove	Qyteti City	Prishtinë
Emërtimi name of drawing	Situacioni Ngushtëj		Shkalla Scale
			Data Date
			Fleta Page