

01-1263



	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

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 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010 dhe UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së, 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– 94211/24 dt. 19.07.2024, të aplikuesve/pronarëve: Ilir Fetahaj, Donart Aliu, Ron Aliu, Faton Abazi, Artan Gorani dhe Syzana Surdulli Dautaj nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e kompleksit “Aura Residences” me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, në lagjen Kolovica, në kuadër të “Zonës së Banimit Eko” të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.03.2025, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve: Ilir Fetahaj, Donart Aliu, Ron Aliu, Faton Abazi, Artan Gorani dhe Syzana Surdulli Dautaj nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02– 94211/24 dt. 19.07.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare “Aura Residences”, gjithsejtë 58 shtëpi banimore të sistemuara sipas tipeve: Tipi ‘T_180A’ – 6 shtëpi, Tipi ‘T_180B’ – 3 shtëpi, Tipi ‘T_180C’ – 4 shtëpi, Tipi ‘T_220A’ – 4 shtëpi, Tipi ‘T_220B’ – 4 shtëpi, Tipi ‘T_240’ - 21 shtëpi, Tipi ‘T_260’ – 12 shtëpi, Tipi ‘T_300A’ – 1 shtëpi dhe Tipi ‘T_300B’ – 3 shtëpi, të gjitha me etazhitet S+P, si dhe ndërtesat afariste, në shërbim të kompleksit - komunitetit, si: Ndërtesa e institucionit parashkollor, me etazhitet S+P, dhe Ndërtesën afariste, me etazhitet S+P, me infrastrukturë teknike përcjellëse, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.252-0, 253-0, 255-0, 256-0 ZK Kolovicë, sipas projekt propozimit/plani i situacionit - “zgjdhja urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.035 - 181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Zonë Banimi EKO”.

Pronari i atëhershëm i parcelë 256-0 ZK Kolovicë, Artan Gorani për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, është informuar përmes sistemit online “Informim nga Planit Zhvillimor Urban – PZHU, dt. 20.11.2017, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 252-0.....S=24,156m².....Ilir Fetahaj, Faton Abazi, Syzana Surdulli – Dautaj.....“Pyjore - Tokat Pyjore - Mal i klasës 6”;
 - nr. 253-0.....S=240m².....Ilir Fetahaj, Faton Abazi, Syzana Surdulli – Dautaj.....“Rajon Ujor – Hendek”;
 - nr. 255-0.....S=1,779 m².....Donart Aliu, Ron Aliu, Faton Abazi, Ilir Fetahaj, Artan Gorani“Tokë tjetër - Jo pjellore”;
 - nr. 256-0.....S=25,083 m².....Donart Aliu, Ron Aliu, Faton Abazi, Ilir Fetahaj, Artan Gorani.....“Pyjore - Tokat Pyjore - Mal i klasës 6”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara: S=51,258m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Pjesa veriore e parcelës kadastrale nr.252-0 ZK. Kolovicë, një sipërfaqe prej 1,484m² është e destinuar “Gjelbrim i Lartë”, bazuar në Planin Zhvillimor Urban - PZHU në Prishtinë, sipërfaqe kjo e cila nuk është trajtuar sipas këtij Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”.
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara nuk ka ndërtime të ndërtuar, gjegjësisht parcelat janë të zbrazëta;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veri – jug, me disnivel ~ 150m’;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje përmes dy rrugëve ekzistuese lokale, rruga nga ana veriore e lokacionit është rr. “Petro Poga” me nr. të parcelës kadastrale nr.01330-0 ZK. Kolovicë e evidentuar si Rrugë Publike e Pakategorizuar si dhe nga ana jugore e lokacionit kalon në parcelën 254-0 ZK Kolovicë e evidentuar pronë e Komunës së Prishtinës, përmes së cilës kalon në rr. “Kavaja” me nr. të parcelës kadastrale nr. 1327-0, ZK Kolovicë, e evidentuar pronë e P.SH. Ujërat;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- **IV. Plani i situacionit** - “zgjdhja urbane” e kompleksit me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare dhe ndërtesa në shërbim të kompleksit-komunitetit, si: ndërtesa e institucionit parashkollor dhe ndërtesa afariste-komerciale, si dhe me infrastrukturë përcjellëse, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar, përkatësisht janë propozuar 9 (nëntë) tipe të shtëpive familjare, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 252-0, 253-0, 255-0, dhe 256-0 ZK Kolovicë, përkatësisht në kuadër të parcelave ndërtimore, që do të formohen pas ndarjes së të njëjtave, sipas propozimit për ndarje, si në vijim:
 - a) **Tipi “T 180A”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=179.99m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterreni me S=79.17m², përdhesa me S=100.82m², gjithsejtë 6 shtëpi;
 - b) **Tipi “T 180B”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=179.99 m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterreni me S=79.17m² dhe përdhesa me S=100.82m², gjithsejtë 3 shtëpi;
 - c) **Tipi “T 180C”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=180.52m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterreni me S=89.8m² dhe përdhesa me S=90.72m², gjithsejtë 4 shtëpi;
 - d) **Tipi “T 220A”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=219.57 m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterreni me S=106.64m² dhe përdhesa me S=112.93m², gjithsejtë 4 shtëpi;
 - e) **Tipi “T 220B”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=219.14m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterreni me S=109m² dhe përdhesa me S=110.14m², gjithsejtë 4 shtëpi;
 - f) **Tipi “T 240”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=240.20m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterreni me S=115.9m² dhe përdhesa me S=124.30m², gjithsejtë 21 shtëpi;
 - g) **Tipi “T 260”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=263.3m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterreni me S=122.59m² dhe përdhesa me S=140.71m², gjithsejtë 12 shtëpi;
 - h) **Tipi “T 300A”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=300.65m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterreni me S=150.52m² dhe përdhesa me S=150.13m², gjithsejtë 1 shtëpi;
 - i) **Tipi “T 300B”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=298.27m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterreni me S=131.8m² dhe përdhesa me S=166.47m², gjithsejtë 3 shtëpi;
 - j) **Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhe**, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=304m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterren me S=172m² dhe përdhesë me S=132m², gjithsejtë 1 ndërtesë;
 - k) **Ndërtesa Qendra për komunitet dhe afarizëm**, me etazhitet S+P, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=499.15m², e shpërndarë nëpër etazhe: suterren me S=286.59m² dhe përdhesë me S=212.56m², gjithsejtë 1 ndërtesë;
- **V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore -

shtëpi familjare, sipas Tipi 'T_180A' – 6 shtëpi, Tipi 'T_180B' – 3 shtëpi, Tipi 'T_180C' – 4 shtëpi, Tipi 'T_220A' – 4 shtëpi, Tipi 'T_220B' – 4 shtëpi, Tipi 'T_240' - 21 shtëpi, Tipi 'T_260' – 12 shtëpi, Tipi 'T_300A' – 1 shtëpi dhe Tipi 'T_300B' – 3 shtëpi me etazhitet S+P si dhe Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhe dhe Ndërtesa Qendra për komunitet dhe afarizëm, dhe Hapësirat Publike, Hapësirat për Sport dhe Rekreacion, në kuadër të “Zonës së banimit Eko” të PZHU-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave-shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet 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 vendimit kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore/sipërfaqe, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare dhe ndërtesa e institucionit parashkollor për banorët e lagjes dhe ndërtesa afariste-komerciale, dhe që janë të përfshira e trajtuara brenda ‘Zonës së Banimit Eko’, janë nr. 252-0, 253-0, 255-0 dhe 256-0 ZK Kolovicë, me sipërfaqe të përgjithshme të brenda vijës rregulluese S=36,839 m² (parcelat ndërtimore për shtëpi banim dhe ndërtesa e institucionit parashkollor dhe ndërtesa afariste-komerciale);

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara si parcela ndërtimore brenda “Zonës së banimit Eko” është S=36,839m².

- Pjesët e parcelave të trajtuara për hapësira publike - jashtë vijës rregulluese, të parcelave ndërtimore të trajtuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, rrugë dhe sipërfaqe gjelbëruese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore – shtëpi familjare dhe ndërtesa e institucionit parashkollor për banorët e lagjes dhe ndërtesa afariste-komerciale, janë 252-0, 253-0, 255-0 dhe 256-0 ZK. Kolovicë, me sipërfaqe të përgjithshme jashtë vijës rregulluese S=10,608m² (rrugët e planifikuara brenda bllokut) + 1,980m² (hapësirave të përbashkëta gjelbëruese dhe rekreative) =12,588m²;
- Pjesa e parcelës kadastrale nr.252-0 ZK. Kolovicë, me sipërfaqe prej 1,484m² nuk është trajtohet sipas këtij Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret dhe parametrat e PZHU-së, është banim individual “Zonë Banimi EKO”, në kuadër të së cilës përfshihen edhe funksione të tjera përcjellëse të cilat e plotësojnë por nuk e pengojnë banimin;
- Për zhvillim të shëndoshë të komunitetit, duhet që secila lagje, të ketë qasje në përmbajtjet e saj lokale të domosdoshme si: çerdhja, shkolla, qendra shëndetësore, shitorja, kafeneja, posta, qendra e komunitetit dhe qendra lokale. Të gjitha këto përmbajtje duhet të përfshihen brenda një radiusi (shtëpi—përmbajtje lokale) deri në 600 m dhe të planifikohen edhe në varësi të numrit të banorëve. Kushtet dhe kriteret për planifikimin e këtyre funksioneve përcjellëse të lagjes janë si në vijim:
 - Institucioni parashkollor – çerdhe kopshti – sipas kriterëve të Planit Zhvillimor Urban, qasja duhet të jetë në distance prej 400m’, për dendësi 80-100 ba/ha dhe 600m’ për dendësi 40-60ba/ha; Sipërfaqja e lokacionit të jetë 0.25-0.3ha (25m² /fëmijë) si dhe sipërfaqja e ndërtuar 4.5-6.5 m²/fëmijë (numri max. i fëmijëve në një ndërtesë duhet të jetë 120).
 - Sport dhe rekreacion: Hapësira për lojë në kuadër të lagjes me sipërfaqe prej 0.2—0.3 ha pozicionohet në distancë të lëvizjes 400m—800m;
 - Gjelbërimi në kuadër të lagjes—parku i lagjes me sipërfaqe prej 0.5 ha dhe distancë të lëvizjes, 400m—600m.
 - Hapësirat e nevojshme për lojë duhet të jenë 3 m² për banor të hapësirës së shfrytëzueshme, nga e cila 0.25m²—0.3m² të jetë e mbuluar;
 - Hapësirat e nevojshme për gjelbërim duhet të jenë 6-9m² për banor.
 - Në kuadër të lagjes janë planifikuar edhe ndërtesa afariste dhe hapësira të përbashkëta për të plotësuar nevojat e banorëve, në tërësi sipas zgjidhjes urbane të miratuar me anë të këtij Vendimi.
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Urban, për eko lagje është I deri II etazhe mbi tokë.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), në kuadër të kompleksit, konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin sipas Planit Zhvillimor Urban për “Zonë të banimit Eko” është 10-20%.

Kompleksi i ndërtesave individuale - shtëpi familjare të përdhësës/suterenit të Tipit: Tipi 'T_180A' – 6 shtëpi, Tipi 'T_180B' – 3 shtëpi, Tipi 'T_180C' – 4 shtëpi, Tipi 'T_220A' – 4 shtëpi,

Tipi 'T 220B' – 4 shtëpi, Tipi 'T 240' - 21 shtëpi, Tipi 'T 260' – 12 shtëpi, Tipi 'T 300A' – 1 shtëpi dhe Tipi 'T 300B' – 3 shtëpi me etazhitet S+P, ndërtesa e institucionit parashkollor dhe ndërtesa afariste-komerciale.

1. Tipi "T 180A"

S=449x0.2=89.8 m² / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,
S=450x0.2=90.0 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=79.17 m² / sipas projekt propozimit /.

2. Tipi "T 180B"

S=451x0.2=90.2 m² / lejuar, sipas PZHU-së /,
S=79.17 m² / sipas projekt propozimit /.

3. Tipi "T 180C"

S=449x0.2=89.8 m² / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,
S=473x0.2=94.6 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=89.8 m² / sipas projekt propozimit /.

4. Tipi "T 220A"

S=548x0.2=109.6 m² / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,
S=550x0.2=110 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=106.64 m² / sipas projekt propozimit /.

5. Tipi "T 220B"

S=545x0.2=109 m² / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,
S=552x0.2=110.4 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=109 m² / sipas projekt propozimit /.

6. Tipi "T 240"

S=598x0.2=119.6 m² / lejuar për parcelën minimal, sipas PZHU-së /,
S=651x0.2=130.2 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=115.9 m² / sipas projekt propozimit /.

7. Tipi "T 260"

S=651x0.2=130.2 m² / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,
S=825x0.2=165 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=122.59 m² / sipas projekt propozimit /.

8. Tipi "T 300A"

S=758x0.2=151.6 m² / lejuar, sipas PZHU-së /,
S=150.52m² / sipas projekt propozimit /.

9. Tipi "T 300B"

S=659x0.2=131.8 m² / lejuar për parcelën minimal, sipas PZHU-së /,
S=694x0.2=138.8 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=131.8m² / sipas projekt propozimit /.

10. Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhja

S=886x0.2=177.20 m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=172 m² / sipas projekt propozimit /.

11. Ndërtesa afariste-komerciale

S= 1,439x0.2=287.8 m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=286.6 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit. Sipas planit të situacioni-zgjidhja urbane, ndërtesat e planifikuar nuk kanë sipërfaqe shfrytëzuese nëntokësore.
- 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 llogarive, kjo sipërfaqe është:

1. Tipi "T 180A"

S=449x0.4=179.6 m² / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,
S=450x0.4=180 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=250.3 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit në parcelën minimale /.

2. Tipi "T 180B"

$S=451 \times 0.4=180.4 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=218.22 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për minimumin e hapësirës gjelbëruese në parcelë /.

3. Tipi "T 180C"

$S=449 \times 0.4=179.6 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=473 \times 0.4=189.2 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=228.23 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për minimumin e hapësirës gjelbëruese në parcelë /.

4. Tipi "T 220A"

$S=548 \times 0.4=219.2 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=550 \times 0.4=220.0 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=319.61 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për minimumin e hapësirës gjelbëruese në parcelë /.

5. Tipi "T 220B"

$S=545 \times 0.4=218 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=552 \times 0.4=220.8 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=314.87 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për minimumin e hapësirës gjelbëruese në parcelë /.

6. Tipi "T 240"

$S=598 \times 0.4=239.2 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimal, sipas PZHU-së /,

$S=651 \times 0.4=260.4 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=331.75 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për minimumin e hapësirës gjelbëruese në parcelë /.

7. Tipi "T 260"

$S=651 \times 0.4=260.4 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=825 \times 0.4=330 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=330.0 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për minimumin e hapësirës gjelbëruese në parcelë /.

8. Tipi "T 300A"

$S=758 \times 0.4=303.2 \text{ m}^2$ / lejuar, sipas PZHU-së /,

$S=445.5 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

9. Tipi "T 300B"

$S=659 \times 0.4=263.6 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimal, sipas PZHU-së /,

$S=694 \times 0.4=277.6 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=415.57 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për minimumin e hapësirës gjelbëruese në parcelë /.

10. Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhja

$S=886 \times 0.4=354.4 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=641.15 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

11. Ndërtesa afariste-komerciale

$S=1,439 \times 0.4=904 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=1,194.15 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është $0.2 \div 0.4$. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

1. Tipi "T 180A"

$S=449 \times 0.4=179.6 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=450 \times 0.4=180 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=140.4 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

2. Tipi "T 180B"

$S=451 \times 0.4=180.4 \text{ m}^2$ / lejuar, sipas PZHU-së /,

$S=140.4 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

3. Tipi "T 180C"

$S=449 \times 0.4=179.6 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=473 \times 0.4=189.2 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=135.62 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

4. Tipi "T 220A"

$S=548 \times 0.4=219.2 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=550 \times 0.4=220 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=166.25 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

5.Tipi "T 220B"

S=545x0.4=218 m² / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,
S=552x0.4=220.8 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=165.06 m² / sipas projekt propozimit /.

6.Tipi "T 240"

S=598x0.4=239.20 m² / lejuar për parcelën minimal, sipas PZHU-së /,
S=651x0.4=260.40 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=182.25 m² / sipas projekt propozimit /.

7.Tipi "T 260"

S=651x0.4=260.4 m² / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,
S=825x0.4=330 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=202.01 m² / sipas projekt propozimit /.

8.Tipi "T 300A"

S=758x0.4=303.20m² / lejuar, sipas PZHU-së /,
S=225.39m² / sipas projekt propozimit /.

9.Tipi "T 300B"

S=659x0.4=263.6 m² / lejuar për parcelën minimal, sipas PZHU-së /,
S=694x0.4=277.60 m² / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,
S=232.37m² / sipas projekt propozimit /.

10.Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhja

S=886x0.4=354.40 m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=304.0 m² / sipas projekt propozimit /.

11.Ndërtesa afariste-komerciale

S= 1,439x0.4=575.6 m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=355.86 m² / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Dendësia e banimit në zonë duhet të jetë min.50 dhe max.100ban/ha.
- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca në mes ndërtesave është 1 deri 1.5h. Ndërsa nga kufiri i parcelës është 0.50-0.75 h.
- Ngjitja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.2 m;
- Qasjet në komplekse të jenë nga rrugët ekzistuese dhe të planifikuara me Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e kompleksit dhe lidhja me rrugën publike;
- Për çdo shtëpi familjare - njësi banimore të planifikohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Për ndërtesat afariste, të planifikohet 1VP/100m², sipas “Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”;
- Për qendra të kujdesit ditor, të planifikohet 1VP/100m², sipas “Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”;
- Në kuadër të parcelave ndërtimore dhe të kompleksit të planifikohen hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së të Eko Lagjes si dhe normat dhe standardet e planifikimit.

VI. Kushtet e veçanta për “Zonën e banimit Eko” sipas Planit Zhvillimor Urban:

Eko lagjet janë planifikuar si vende kolektive dhe ekologjike miqësore për të jetuar. Fokusi i tyre kryesor është për të reduktuar “gjurmët ekologjike” të tyre dhe për të promovuar aktivitete të qëndrueshme / koncepte të tilla si ndërtimi i gjelbër, prodhimi i gjelbër, të energjia e ripërtërishtme, bujqësisë së vetëmjaftueshme etj dhe për ti realizuar duhet tju përmbahemi këtyre udhëzimeve dhe kushteve:

- Zonat e banimit (eko lagje) do të respektojnë një numër të caktuar të rregullave që zbatohen në nivele të ndryshme të aktiviteteve të njeriut;
- Niveli ekologjik: planifikimi, ndërtesat, bujqësi, menaxhimin e ripërtrishme të energjisë, menaxhimin e ujit, menaxhimin e mbeturinave;
- Niveli ekonomik: stimulimi i prodhimit vendor përmes integritit të bizneseve të vogla lokale;
- Niveli social: krijimi i një qendre të mundësuar banorëve të propozojë dhe të marrin pjesë në takime;
- Zonat e banimit (eko) do të përshtaten më mirë në afërsi të zonave urbane, ku pjesa më e madhe e ndërtesave ekziston dhe cilësia e ajrit duhet të përmirësohet. Projektet e para mund të zhvillohen në zona të gjelbra, zakonisht në periferi të planit të qytetit, pasi në ato pjesë do të jetë më lirë për t'u aplikuar eko-lagjet me standarde për ndërtime të reja;
- Cilësia e ajrit në fusha të tilla është dukshëm më e mirë sesa në mjedisin urban, ka më pak kufizime në përdorimin e tokës, të cilat lehtësojnë fazën e tyre të demonstrimit;
- Planifikuesit dhe zhvilluesit duhet të përfitojnë në masë termikë të ndërtesave përmes projektimit e ndërtimit të sistemit pasiv diellore, përdorimin e materialeve të reja, nivelet e larta të izolimit në mure dhe çative, dhe me cilësi të lartë të qelqit në dritare dhe hapje;
- Përveç sistemit qendror të ngrohjes dhe ftohjes, dhe mikrogjenerimi me përdorimin e teknologjive të energjisë së ripërtërishme (Ret) dhe / ose fuqinë e kombinuar të ngrohjes (CHP) bimet, eko-lagjet duhet gjithashtu të jetë i lidhur me promovimin e qytetit digjital dhe rritjen e zgjuar nëpërmjet Teknologjisë së Komunikimit (ICT). Grupimet e 'gjelbra' të ndërtesave ftojnë një mundësi për sistemet e menaxhimit të energjisë. Për shembull, matjet e zgjuara të lidhura me shërbimet plotësuese mund të jetë një mënyrë efektive për të monitoruar konsumin e energjisë së stokut të ndërtimit me përfitime të drejtpërdrejta për konsumatorët, të tilla si reduktime të faturave të karburantit dhe të dhëna të sakta të konsumit;

VII. Bashkimi dhe ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale: nr.252-0, 253-0, 255-0, 256-0 ZK Kolovicë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore të përcaktuar me Plani i situacionit – “zgjdhja urbane” dhe Manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin dhe ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjdhja urbane” dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjdhja urbane” dhe Manualit të ndarjes, dhe bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor – Për kategorinë e I-rë të ndërtimeve, projekti ideor, 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 V dhe VI, projekt propozimin i prezantuar duhet të bazohet edhe në “Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”, 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;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me

rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;

- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zeytare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme

Ndërsa, për kategorinë e II-të të ndërtimeve 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 V dhe VI, projekt propozimin i prezantuar duhet të bazohet edhe në "Udhëzimin Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", 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 50m², me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zeytare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Infrastrukturë rrugore së bashku me Infrastrukturën nën dhe mbi tokësore (ujësjellës dhe kanalizim, elektrik, makineri, ndriqim) të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe duhet të dorëzohet në procedurë të aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Urbanizmit. Në planifikim të merren parasysh të gjitha kushtet dhe kriteret për "Zona të banimit Eko" të cekura në kuadër të pikës "VI" të këtyre kushteve ndërtimore dhe në kuadër të këtij dokumenti si tërësi duke i përfshirë analizat edhe kalkulimet edhe për infrastrukturën rrugore e planifikuar.

XII. Dokumentacioni ndërtimor për respektimin e **rregullave të veçanta për "Zonat e banimit Eko"**. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili duhet të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës dhe përmban analizat, kalkulimet dhe planifikimet e nevojshme të cilat përmbushin kriteret e veçanta të "Zonës së banimit Eko" të cilat janë të cekura në kuadër të pikës "VI" të këtyre kushteve ndërtimore dhe në kuadër të këtij dokumenti.

XIII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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.

XV. 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

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 kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XVI. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale 252-0 dhe 256-0, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara “Pyjor - Tokat Pyjore - Mal i klasës 6”, parcela kadastrale me nr.255-0 në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar “Tokë tjetër - Jo pjellore” si dhe parcela kadastrale me nr.253-0 në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar “Rajon Ujor – Hendek”, për ndërrimin e destinimit të tokës pyjore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës pyjore në tokë ndërtimore, për parcelat e parapara për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t’i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XVII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - nr.252-0, 253-0, 255-0, 256-0 ZK. Kolovicë, meqenëse parcelat kadastrale 252-0 dhe 256-0, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara “Pyjor - Tokat Pyjore - Mal i klasës 6”, parcela kadastrale me nr.255-0 në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar “Tokë tjetër - Jo pjellore” si dhe parcela kadastrale me nr.253-0 në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar “Rajon Ujor – Hendek”, pas marrjes së pëlqimit nga MBPZHR, kërkohet që para aplikimit për leje ndërtimore 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”,Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ndërsa, sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej $S=10,068m^2$, e planifikuar si sipërfaqe për rrugë, do të regjistrohet sipas destinimit të përcaktuar me kushtet ndërtimore “infrastrukturë rrugore”, konform Ligjit Nr.2002/5 për Themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme, dhe sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej $S=1,980m^2$, e planifikuar si sipërfaqe për gjelbërim, do të regjistrohet sipas destinimit të përcaktuar me kushtet ndërtimore “gjelbërim-park”.

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.

XVIII. Paga e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paga 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.

XIX. Me aplikacionin për leje ndërtimore duhet të prezantohet akti juridik që rregullon mënyrën e shfrytëzimit, administrimit dhe mirëmbajtjes së hapësirave të përbashkëta të kompleksit “Aura Residences”.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët: Ilir Fetahaj, Donart Aliu, Ron Aliu, Faton Abazi, Artan Gorani dhe Syzana Surdulli – Dautaj nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02– 94211/24 dt. 19.07.2024 kanë kërkuar

caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e kompleks “Aura Residences” gjithsejtë 58 shtëpi banimore të sistemuara sipas tipeve të Tipi ‘T_180A’ – 6 shtëpi, Tipi ‘T_180B’ – 3 shtëpi, Tipi ‘T_180C’ – 4 shtëpi, Tipi ‘T_220A’ – 4 shtëpi, Tipi ‘T_220B’ – 4 shtëpi, Tipi ‘T_240’ - 21 shtëpi, Tipi ‘T_260’ – 12 shtëpi, Tipi ‘T_300A’ – 1 shtëpi dhe Tipi ‘T_300B’ – 3 shtëpi të gjitha me etazhitet S+P si dhe ndërtesat afariste, në shërbim të kompleksit - komunitetit, si: Ndërtesa e institucionit parashkollor, me etazhitet S+P si dhe Ndërtesën afariste-komerciale, me etazhitet S+P, me infrastrukturë teknike përcjellëse të lagjes, në kuadër të “Zonës së banimit Eko” të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën, 05 Nr.350/02– 94211/24 dt. 19.07.2024, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914034-00252-0 ZK Kolovicë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 252-0 ZK Kolovicë, në emër të pronarit Ilir Fetahaj, Faton Abazi dhe Syzana Surdulli – Dautaj lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914034-00253-0 ZK Kolovicë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 253-0 ZK Kolovicë, në emër të pronarit Ilir Fetahaj, Faton Abazi dhe Syzana Surdulli – Dautaj, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914034-00255-0 ZK Kolovicë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 255-0 ZK Kolovicë, në emër të pronarëve Donart Aliu, Ron Aliu, Faton Abazni, Ilir Fetahaj dhe Artan Gorani lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914034-00256-0 ZK Kolovicë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 256-0 ZK Kolovicë, në emër të pronarit Donart Aliu, Ron Aliu, Faton Abazni, Ilir Fetahaj dhe Artan Gorani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje e dokumentit të lejeqëndrimit të pronarit Ilir Fetahaj;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistues për parcelat nr. 252-0, 253-0, 255-0, 256-0 ZK Kolovicë, punuar nga gjeodeti i licencuar Rijad Lakna nga Gjilani me numër të licencës 21, kopje të dokumentit të identifikimit dhe kopjen e Licencës së gjeodetit Rijad Lakna;
- Manualin e ndarjes dhe bashkimit së parcelës nr. 00252-0, 00253-0, 00255-0, 00256-0 ZK Kolovicë, , punuar nga gjeodeti i licencuar Gentrin Raçi me numër të licencës 273;
- “Informim nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU”, me referencë: 1245, i datës 20.11.2017, i dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm – Prishtinë, përmes sistemit online për pronarin e atëhershëm të parcelës Artan Gorani;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/Projekt propozimin konceptual – “zgjidhjen urbane” të kompleksit me projekt ideor, në kopje të fort fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “Hyllus” SH.P.K nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810838740;
- Fotografi nga gjendja ekzistuese e terreni.
- Shkresa “Njoftim Publik”, prej datës 28.01.2025 deri 11.02.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/02– 94211/24 dt. 19.07.2024, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Parcelat kadastrale nr.252-0, 253-0, 255-0, 256-0 ZK Kolovicë, përfshihen në kuadër të PZHU – së, konkretisht në kuadër të “Zonës së Banimit EKO”;

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës, analizës së zgjidhjes urbane dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017, nga data 28.01.2025, deri me datën 11.02.2025, ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Ky njoftim ka qëndruar në vendndërtim për 15(pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në e-mail adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHU-së, dhe se parcelat kadastrale të përfshira në trajtim, janë të shtrira në zonë të destinuar si “Zonë Banimi EKO”, një pjesë e parcelës kadastrale nr.252-0 ZK. Kolovicë, një sipërfaqe prej 1,484m² është e destinuar “Gjelbrim i Lartë”, ku nuk lejohet ndërtimi. Kjo pjesë e parcelës në fjalë, është propozuar të ndahet dhe nuk trajtohet në kuadër të këtij kompleksi.

Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelave kadastrale nr. 252-0, 253-0, 255-0, 256-0 ZK Kolovicë, me sipërfaqe të përgjithshme S=51,258 m², dhe ku, bazuar në manualin e ndarjes, e njëjta sipërfaqe është planifikuar të ndahet në gjithsejtë 60 njësi-parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme S=36,839 m², prej tyre 58 shtëpi banimore dhe dy parcela ndërtimore për ndërtesat tjera në shërbim të kompleksit-komunitetit, si: Ndërtesa e institucionit parashkollor-çerdhe dhe Ndërtesa afariste-komerciale, si dhe katër njësi tjera-parcela kadastrale-rrugë dhe gjelbërim i planifikuar, me sipërfaqe të përgjithshme S=12,588m². Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuara për ndërtim, të konceptuara në 58 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi ‘T_180A’ – 6 shtëpi, Tipi ‘T_180B’ – 3 shtëpi, Tipi ‘T_180C’ – 4 shtëpi, Tipi ‘T_220A’ – 4 shtëpi, Tipi ‘T_220B’ – 4 shtëpi, Tipi ‘T_240’ - 21 shtëpi, Tipi ‘T_260’ – 12 shtëpi, Tipi ‘T_300A’ – 1 shtëpi dhe Tipi ‘T_300B’ – 3 shtëpi, të gjitha me etazhitet S+P, si dhe ndërtesat në shërbim të kompleksit - komunitetit, si: Ndërtesa e institucionit parashkollor, me etazhitet S+P, dhe Ndërtesën afariste, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 12.12.2024, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti urban i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korrigjuar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ilir Fetahaj shpk., në Kolovicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-94211/24 dt.19.07.2024, kyçja e rrugës së lagjes sipas zgjidhjes urbane në rrugët ekzistuese në Kolovicë sipas zgjidhjes urbane të Ilir Fetahu, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugëve ekzistuese, terrenin me pjerrësi të theksuar, si dhe profilimi, respektivisht zgjerimi i rrugëve ekzistuese që lidhen me lagjen. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugëve ekzistuese, të aplikohet profilimet e rrugëve sipas zgjidhjes urbane, si dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve të çdo ndërtese – shtëpie në rrugët e brendshme të zgjidhjes urbane.”

Drejtorja e Urbanizmit për shqyrtimin e kërkesës 05 Nr.350/02– 94211/24 dt. 19.07.2024 për caktim të kushteve ndërtimore, për arsye të karakterit specifik të lagjes, është bazuar edhe në kushtet ndërtimore të caktuara, procedurat e ndjekura, dhe vendimet tjera të nxjerra, në procedurë të caktimit të kushteve ndërtimore sipas aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05Nr.350/02-0141103/18 dt 19.10.2020 (është shënuar gabim 05Nr.350/02-350/02-0141103/18 dt 19.10.2020).

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, 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 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtorja e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit zhvillimor urban për atë hapësinë, 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 të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, institucionit parashkollor dhe ndërtesën afariste të planifikuara për ndërtim, dhe manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar ose kompania gjeodezike, nr. nr. 252-0, 253-0, 255-0, dhe 256-0 ZK Kolovicë.

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

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02– 94211/24 dt. 19.07.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 Nr.350/02-94211/24 DT. 18.03.2024

Zyrtari,
Flaka Ademi



Udhëheqëse e sektorit,
Nazife Krasniqi



Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

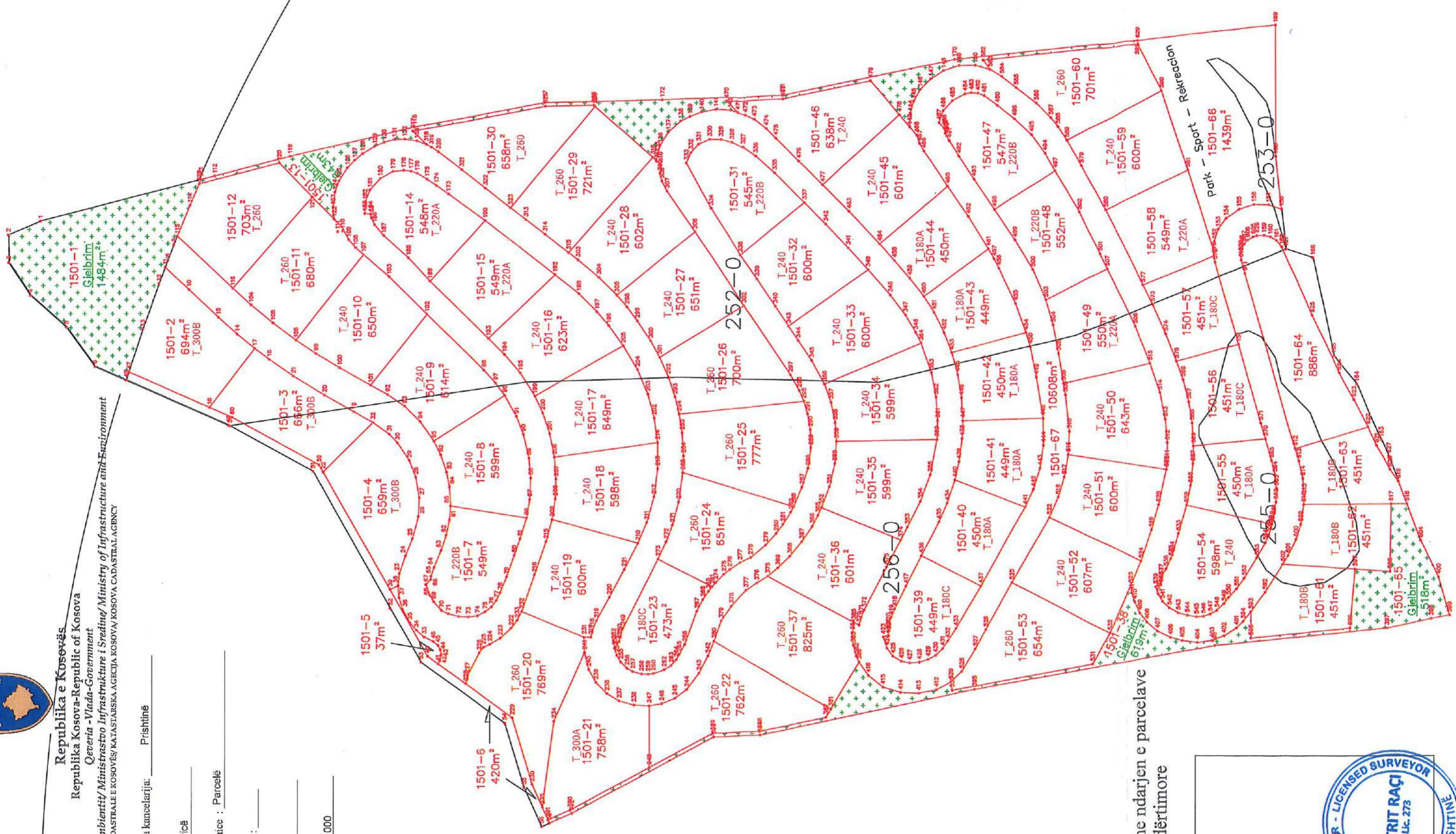
Zona kadastrale / Katastarska zona: Kolovicë

Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Nr. i njësise kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



Propozimi për bashkimin dhe ndarjen e parcelave kadastrale sipas kushteve ndërtimore

Legjenda

- Kufi parcelë - Kadastrale
- Ndarje e re
- Zona me gjelbrim
- Zona ndërtimore

Gjeodet i licencuar: Gentrir Raçi
 GJEODET I LICENCUAR - LICENSED SURVEYOR
GENTRIR RAÇI
 Nr.Lic. 273
 PRISHTINË