



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 15 paragrafi 5 nënparagrafi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, dhe nenit 2 paragrafi 1 të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje 06/L-024, Udhëzimit Administrative Për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe II Nr. 06/2019 dt.09.07.2019, nenit 21, 22 dhe 44 dhe 46 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, si dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 351/01-12945/20 dt.17.01.2020, dhe me plotësim aplikacioni 05-351/01-33939/23 dt.14.02.2023 të emër të aplikuesve/pronarëve Blerim Krasniqi dhe Arben Krasniqi nga Prishtina me Investitor “Vllezerit Asllani” sh.p.k. nga Prishtina, adresa rr. Muharrem Fejza, kompleksi “Vllezerit Asllani” me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues Qazim Asllanaj nga Gllogoc, për legalizimin e ndërtimit ekzistues **2B+P+3** si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për vazhdimin të ndërtimit për katin 3,4,5,6,7 dhe 8 për ndërtimin e ndërtesës banimor dhe afarist me etazhitet **2B+P+8**, në kuadër të Bllokut urban “**B1**”- Tërësisë Hapësinore “**B**”, të Planit Rregullues të Hollësisëhëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 21.03.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR PËRFUNDIM TË NDËRTIMIT

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Blerim Krasniqi dhe Arben Krasniqi nga Prishtina, me Investitor “Vllezerit Asllani” sh.p.k. nga Prishtina, adresa rr. Muharrem Fejza “kompleksi Vllezerit Asllani” certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues Qazim Asllanaj nga Gllogoc, sipas kërkesës 05 Nr. 351/01-12945/20 dt.17.01.2020, për legalizimin e ndërtimit ekzistues **2B+P+3** si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për vazhdimin të ndërtimit për katin 4,5,6,7 & 8 për ndërtimin e ndërtesës afaristo-banesore me etazhitet **2B+P+8**, Bllokut urban “**B1**”- Tërësisë Hapësinore “**B**” të Planit Rregullues të Hollësisëhëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 7596-14 dhe 16 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Bllokut urban “**B1**”- Tërësisë Hapësinore “**B**” të Planit Rregullues të Hollësisëhëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Banim i lartë i përzier”

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, pronarët privatë është:
 - nr. 7596-14 ZK Prishtinë S=599 m²..... Arben Krasniqi.....“arë e klasës 1”;
 - nr. 7596-16 ZK Prishtinë S=330 m²..... Blerim Krasniqi.....“arë e klasës 1”;

Totali: S=929.0 m²

- Pronarët privatë te cilët sipas vendimit nr.05-351-3707 dt.12.12.2012 nga drejtoria e pronës ne komunën e Prishtinës është shpronësuar dhe kompensuar ne sipërfaqe ndërtimore është:
 - nr. 7596-15 ZK Prishtinë S=239 m²..... KK.Prishtina.....“Rrugë”;
 - nr. 7596-17 ZK Prishtinë S=70.0 m².....KK.Prishtina.....“Rrugë”;

Totali: S=309.0 m²

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale me nr. **7596-14 & 16**, dhe në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale me shpronësimi dhe kompenzimi nr. **7596 - 15 & 17 ZK** Prishtinë.
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar bazuar edhe në incizimin gjeodezik, ekziston ndërtim me etazhitet 2B+P+3 të cilat shihen në ortofoton e para 5 Shtatorit 2018 me destinim banim dhe afarizem;
- Është zonë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, "rr. Ereniku", përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr. 7596-24 ZK Prishtinë, me gjendje faktike rrugë e shtruar me kubëza dhe sipas gjendjes kadastrale me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës banimore/afariste, në kuadër të Bllokut urban "**B1**"-Tërësisë Hapësinore "**B**" të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-"Situacioni", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale, planifikohet vazhdimi i punimeve për katin 4,5,6,7, dhe 8, të ndërtesës banimore/afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
- Sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës ekzistuese me destinim Ndërtesa banim/afarizëm me etazhitet 2B+P+3 të vertetuar nga gjeodeti i Licensuar Nr.105 / Ibrahim Junuzi nga Prishtina.
 - Bodrumi -2 S=514.40 m²
 - Bodrumi -1 S=514.40 m²
 - Përdhese S=514.40 m²
 - Kati 1 S=460.82 m²
 - Kati 2 S=460.82 m²
 - Kati 3 S=460.82 m²
 - **Totali : S=2,925.66 m² / 1,896.86 m² mbitokë + 1,028.80 m² nëntokë;**
- Etazhiteti i pa kufizuar / Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë.
 - numri i etazhave të ndërtimit ekzistues: 2B+P+3
 - numri i etazhave shtesë /të propozuara: 4,5,6,7 dhe 8
 - numri i etazhave të miratuara: pesë (5) / Total/ -2B+P+8.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - $S = 929 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 371.6 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues
 - $S = 514.40 \text{ m}^2$ / sipas gjendjes ekzistuese-lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 " (kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar)".
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 80%, sipas Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë

- $S = 929 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 743.2 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues;
- $S = 514.4 \text{ m}^2 / 55.37 \%$ sipas gjendjes ekzistuese- lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” *(kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar)*”).
- 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:
 - $S = 929 \text{ m}^2 \times 0.40 (40 \%) = 371.6 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
 - $S = 929 \text{ m}^2 \times 0.30 (30 \%) = 278.70 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
 - $S = 929 \text{ m}^2 \times 0.10 (10 \%) = 92.9 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
 - $S = 314.02 \text{ m}^2 + 285.31$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë + kulm i gjelbër /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032, për bllokun urban “F2-1” është **3.0**
 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 – **bodrum**. Bazuar në kalkulimet e lartë shënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore – parcelat e bashkuar, është:
 - $S = 929 \times 3.0 = 2,787.0 \text{ m}^2$, / sipas planit rregullues për prona private
 - $S = 538.08 \text{ m}^2$, / sipas marrëveshje për marrje te kompensimit sipas vendimit **010-465-47830 dt.26.12.2012.**
 - Totali: $S = 2,787.0 + 538.08 \text{ m}^2 = 3,325.08 \text{ m}^2$ / sipërfaqe ndërtimore mbi tokë te ndërtesës.
 - Sipërfaqe për komunitetit (3.5%) - $S = 3,325.08 \text{ m}^2 \times 0.035 (3.5\%) = 116.38 \text{ m}^2$;
 - **Totali: $S = 2,787.0 + 538.08 + 116.38 \text{ m}^2 = 3,441.46 \text{ m}^2$** / sipërfaqe ndërtimore mbi tokë te ndërtesës.
- Bazuar në kriteret Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë dhe sipas Sipas PZHU-së kjo distancë në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht ne kemi përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: - Aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiu është 0.5H; - Aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhine, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhe, distanca minimale është 0.25H ose me marrëveshje me fqin distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqin. - Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje janë min 1.5m, apo me marrëveshje me fqin mund të jetë 0m.
- Të gjithë parametrat e sipërpërmendur të distancave janë respektuar për sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara (bazuar në projektin konceptual), përderisa ndërtimi ekzistues – përdhesa është në kundërshtim me distancat e përcaktuara/të lejuara me Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë – së (të lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” *kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar*”):
 - Ana veriore: Ndërtesa ekzistuese 3B+P+3 / - 4.42 m’ ndërtimi ekzistues;
 - Ana perëndimore: Ndërtesa ekzistuese 3B+P+3 / -11.04 m’ndërtimi ekzistues (nga kufiri i parcelës)
 - Ana jugore: Ndërtesa ekzistuese 3B+P+3 / - 4.41 m ‘ndërtimi ekzistues (nga kufiri i parcelës)/vija ndërtimore
 - Ana lindore: Ndërtesa ekzistuese 3B+P+3 / -3.21 m’ndërtimi ekzistues (nga kufiri i parces)/Pelqim me fqinjët.
- 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 sipërfaqe ndërtimore, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri

në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, sipas “Marrëveshjes paraprake nr. 05-351-037067, të dt. 10.10.2012 dhe Plotësimet lidhur me Marrëveshjen Paraprake nr.05-351-37067 të dt.10.10.2012”, dhe “Marrëveshje”, nga Drejtoria e Financa dhe Pronë me nr. Ref.010-465-47830 dt.26.12.2012”, janë pajtuar që kompensimi të bëhet për pjesët e ngastrave kadastrale: 7596-9 dhe 7596-10, Z.K. Prishtinë dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=177/1061 \times 100 = 16.68 \%$, Sipas këtij kalkulimi, tabelës të paraqitur në marrëveshje e cekur me lartë, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.4 për sip. banimi dhe 3.2 sip afarizëm, $S=177 \times 2.4 = 424.8 \text{ m}^2 \times 0.2$ (20 % për banim) = 84.96 m^2 dhe $S=177 \times 3.2 = 566.40 \text{ m}^2 \times 0.8$ (80 % për afarizëm) = 453.12 m^2

Sip. Totale $S=84.96 \text{ m}^2 + S=453.12 \text{ m}^2 = 538.08 \text{ m}^2$.

Shkresa “Marrëveshje”, nga Drejtoria e për Financa dhe Pronë, me nr. Ref. 010-465-47830 dt.26.12.2012, të cilën dëshmon së ka arritur “Marrëveshje” në mes të pronar pronarëve të parcelave dhe Drejtoria e për Financa dhe Pronë;

- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m ndërsa ajo maksimale 10.0 m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhiteti. Te banimi i mesëm në qendër të lagjes brenda blloqeve është dhënë vija ndërtimore me distancë 10m për të krijuar korridoret gjelbëruese për komunikim, nga të cilat anë nuk duhet të ketë hapje të kthinave primare.
- Rampa dhe shkallët e hyrjes duhet të jenë brenda vijës ndërtimore dhe brenda sipërfaqes së shputës ndërsa me strehë, ballkon apo konzollë mund të dilet max 1.5m nga vija ndërtimore.
- Vija ndërtimore nëntokësore është e njëjtë me vijën rregulluese kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese. Rampat duhet përshihen brenda vijës ndërtimore.
- Rrethojat e parcelave të banimi shumëbanesorë nuk bën të parashihen kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike.
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m.
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet strukturës.
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 65%.
- Tek banimi kolektiv min 1 VP/100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit. Kjo vlen për ndërtesat e banimit të mesëm dhe të lartë/ndërtesat e banimit dhe biznesit, ndërtesat e banimit të ulët/ndërtesat e banimit dhe biznesit;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- 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 shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e ekzistuese sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kompensimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale: nr. 7596-9 me sipërfaqe $S=239 \text{ m}^2$, dhe 7596-10 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=70 \text{ m}^2$, të gjitha me sipërfaqe të përgjithshme $S=309 \text{ m}^2$, të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë të planifikuar të planit rregullues, e cila

sipas Shkresa Marrëveshjes paraprake nr. 05-351-037067, të dt. 10.10.2012 dhe Plotësimet lidhur me Marrëveshjen Paraprake nr.05-351-37067 të dt.10.10.2012 dhe "Marrëveshje", nga Drejtoria e për Financa dhe Pronë, me nr. Ref. 010-465-47830 dt.26.12.2012, të cilën dëshmon së ka arritur "Marrëveshje" në mes të pronar pronarëve të parcelave dhe Drejtoria e për Financa dhe Pronë, pronarët do te kompensohen sipas pikës 2.3. Palët në marrëveshje pas shqyrtimit të kushteve Urbanistike në bazë të Vendimit të miratuar për Planin Rregullues të lagjes "Kalabria", me nr. 01. Nr. 35-18196 të dt. 03. 08. 2005, Marrëveshjes paraprake nr. 05-351-037067, të dt. 10.10.2012 dhe Plotësimet lidhur me Marrëveshjen Paraprake nr.05-351-37067 të dt.10.10.2012, janë pajtuar që kompensimi të bëhet për pjesët e ngastrave kadastrale: 7596-9 dhe 7596-10, Z.K. Prishtinë, kështu që sipërfaqja e tërësishme nga këto parcela prej 309 m², të kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës, kështu që pas llogaritjes së sipërfaqes për hapësirë publike, sipërfaqja prej 309 m², llogaritet në bazë të Marrëveshjes paraprake nr. 05-351-037067, të dt. 10.10.2012 dhe Plotësimet lidhur me Marrëveshjen Paraprake nr.05-351-37067 të dt.10.10.2012, në koeficientin e ndërtimit, ashtu që pronarët e parcelave kadastrale nr.7596-9 dhe 7596-10, ZK. Prishtinë, si kundervlerë për tokën e dhënë për hapësirë publike marrin sipërfaqen e ndërtimit prej 538.08 m².

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave, kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale me nr.7596-14 &16, ZK Prishtinë, do të realizohet, bazuar në Planin i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar Ibrahim Jonuzi nga Prishtina me licence nr.105.

Kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, dhe 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 Planin i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kushti i veçantë, - Aktin noterial "Deklaratë Juridike", e lidhur në mes të pronarit të parcelës kadastrale nr.7596-7 ZK Prishtinë dhe Investitor "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, Deklaruesi deklaron se është një nga bashkëpronarët dhe poseduesi i njësisë kadastrale nr. P-71914059-07596-7, me një sipërfaqe prej 1574 m², ZK Prishtina. Pronari i parcelës më të afërt me ndërtimin duhet të kryejë ndarjen e njësisë së tij kadastrale pra përcaktimin e vektorit të tij kadastral, në afërsi të njësisë kadastrale nr. 7596-16, ZK Prishtina;

Mos plotësimi i kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

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 kyçe në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"- Ngrohja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - Projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimi Administrativ i MMPH-së nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore, leje rrënimi për kategorinë I dhe II të ndërtimeve, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacioni i parcelës ndërtimore në kuadër të zonës në orto foto;

- *Situacioni –plani i lokacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 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;*
- *Situacioni-plani i lokacionit 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 Kosova REF01, 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 (1:50) për ndërtesën (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- kanalizim dhe rrjetin e energjisë eketrike;*
- *Përshkrimi teknik i punëve ndërtimore;*
- *Paramasa dhe parallogaria e punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;*
- *Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimi i zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;*
- *Situacioni me përshkrimin teknik të "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim" bazuar në Vendimin 01 nr.035-174324 dt.12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;*
- *Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;*
- *Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme për hartimin e Projektit Kryesor, për nevojat e realizimit të ndërtimit, i cili do të jetë konform Kodit të Ndërtimit dhe rregulloreve teknike në fuqi.*
- *Raporti i stabilitetit të strukturës, i përgaditur nga inxhinjeri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërtimit ekzistues dhe ndikimit që mund të kenë sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara në stabilitetin e përgjithshëm të ndërtimit (Ky ndërtim duhet t'i plotësoj kushtet minimale të shëndetit dhe sigurisë për shfrytëzim). I njëjti raport mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi që inxhinjeri i konsideron të domosdoshme.*

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie 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.

XII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 7596-14 &16 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 1”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë 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 pajisje 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.7596-14 &16, ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, 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 parcelës ndërtimore, prej $S = 929 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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.

XIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me 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).

XIV. Pagesa e taksës Për ndërtimet e papërfunduara, taksa për lejen e legalizimit për përfundimin e ndërtimit caktohet si në vijim: për ndërtimin ekzistues të papërfunduar që i nënshtrohet legalizimit

aplikohet taksa 1 euro/m² për ndërtimet e kategorisë I dhe II që janë shtëpi; 2 euro/m² për ndërtimet e kategorisë II (jo shtëpi) dhe ndërhyrjet në ndërtimet me leje, bazuar në paragrafin 1 i nenit 20 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024. (Pavarësisht prej taksave të lartcekura, për ndërtimet e përfshira në paragrafin 4 të nenit 20 të Ligjit mbi trajtimin e ndërtimeve pa leje nr.06/L-024, nuk paguhet taksa për legalizim). Sa i përket punëve ndërtimore shtesë për përfundim të ndërtimit, caktohet taksa administrative dhe tarifat (për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës) në fuqi për lejet ndërtimore (në pajtim me nenin 20 paragrafi 3, nënparagrafi 3.2 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024). Nëpërmjet shkresës “Njoftimi për taksat dhe tarifat”, aplikuesi do të njoftohet për shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës për leje legalizimi për përfundim të ndërtimit, si dhe shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës së tarifës për rritjen e densitetit në infrastrukturë për sipërfaqen e projektuar shtesë për përfundimin e ndërtimit, nëse aplikohet (neni 10, paragrafi 7.0 i UA nr.06/L-024 Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacionin për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II).

Pagesa e taksave dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 8 të nenit 10 të UA të MMPH-së nr. 06/2019 dt. 09.07.2019 “Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II”.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronaret Blerim Krasniqi dhe Arben Krasniqi nga Prishtina me Investitor “Vllezerit Asllani” sh.p.k. nga Prishtina, adresa rr. Muharrem Fejza, kompleksi “Vllezerit Asllani” me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues Qazim Asllanaj nga Glllogoc, me kërkesën 05 Nr. 351/01-12945/20 dt.17.01.2020, dhe me plotësim aplikacioni 05-351/01-33939/23 dt.14.02.2023, për legalizimin e ndërtimit egzistues **2B+P+3** si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për vazhdimin të ndërtimit për katin 4,5,6,7 & 8 për ndërtimin e Ndërtesës banim/afarizëm me etazhitet **2B+P+8** në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për për legalizim bazë të kërkesës 05 Nr. 351/01-12945/20 dt.17.01.2020, dhe me plotësim aplikacioni 05-351/01-33939/23 dt.14.02.2023 dhe vazhdim të punimeve gjegjësisht për kushte ndërtimore për përfundim të ndërtimit gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914059-07596-14 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 7596-14 ZK Prishtinë, në emër të pronar Arben Krasniqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914059-07596-16 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 7596-16 ZK Prishtinë, në emër të pronar Blerim Krasniqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Folumularit standard i aplikimit për leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit për kategorinë I I. (Shtojca IIA).
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Blerim Krasniqi;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Arben Krasniqi;
- Shkresa Marrëveshjes paraprake nr. 05-351-037067, të dt. 10.10.2012 dhe Plotësimet lidhur me Marrëveshjen Paraprake nr.05-351-37067 të dt.10.10.2012 dhe “Marrëveshje”, nga Drejtoria e për Financa dhe Pronë, me nr. Ref. 010-465-47830 dt.26.12.2012;
- Akti administrativ “Aktvendim për caktimin e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit”, 05 Nr. 351-37067 dt.30.10.2012, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës;
- Akti administrativ “Vendim për Refuzim”, 05 Nr. 351-37067 dt.28.10.2013, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës;

- Akti administrativ "Vendim për Refuzim", 05 Nr.035-31678 dt.18.12.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës;
- Aktin noterial "Deklaratë Juridike", e lidhur në mes të pronarit të parcelës kadastrale nr.7596-7 ZK Prishtinë dhe Investitor "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, i përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.780/2025, Ref.nr.431/2025, dt.29.01.2025;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarëve Blerim dhe Avdulla Krasniqi, nga Prishtina dhe investuesit "Vllezerit Asllani" sh.p.k, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, i përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.13089/2018, Ref.nr.2778/2018, dt.17.12.2018;
- Foto të lokacionit
- Deklarata e gjeodetit të licencuar për ndryshimin e matjeve të inqizimit gjeodezik
- Inqizimi gjeodezik, tri (3) kopje fizike dhe një digjitale (1) CD, të punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Jonuzi, për kryerjen e matjeve kadastrale për parcelën dhe ndërtimin ekzistues 2B+P+3, nga Prishtina me numër të licencës 105.
- Projektin konceptual-"zgjidhja urbane", për katin 1 hartuar nga kompania Shpk "Eko Building Project", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811374454;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 351/01-12945/20 dt.17.01.2020, dhe me plotësim aplikacioni 05-351/01-33939/23 dt.14.02.2023, për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet 2B+P+3 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, rregullativës ligjore nga lëmi i legalizimit, planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet 2B+P+3 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit, me kërkesën 05 Nr. 351/01-12945/20 dt.17.01.2020, dhe me plotësim aplikacioni 05-351/01-33939/23 dt.14.02.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet 2B+P+3 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për zgjerimin e etazheve ekzistuese dhe vazhdimin të ndërtimit për ndërtimin e etazheve shtesë 3, 4, 5, 6,7, & 8 si dhe për pjesën e ndërtimit në vazhdim që i bashkangjitur ndërtimit ekzistues me etazhitet -2B+P+3, për ndërtimin e ndëtesës shumë banesore me afarizëm, konkretisht ndëtesën e cila ka filluar ndërtimin në parcelave kadastrale nr. 7596-14 dhe 16 ZK Prishtinë në kuadër të Bllokut urban "B1"- Tërësisë Hapësinore "B" të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Banim i lartë i përzier";

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartë cekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 25.02.2025, ka vendosur afishen "Njoftim publik" në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 11.03.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie.

Bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane", pjesëve të parcelave kadastrale: nr. 7596-9 me sipërfaqe S=239 m², dhe 7596-10 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=70m², të gjitha me sipërfaqe të përgjithshme S=309 m², të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë të planifikuar të planit rregullues, e cila sipas Shkresa Marrëveshjes paraprake nr. 05-351-037067, të dt. 10.10.2012 dhe Plotësimet lidhur me Marrëveshjen Paraprake nr.05-351-37067 të dt.10.10.2012 dhe "Marrëveshje", nga Drejtoria e për Financa dhe Pronë, me nr. Ref. 010-465-47830 dt.26.12.2012, të cilën dëshmon se ka arritur "Marrëveshje" në mes të pronar pronarëve të parcelave dhe Drejtoria e për Financa dhe Pronë, pronarët do të kompensohen sipas pikës 2.3. Palët në marrëveshje pas shqyrtimit të kushteve Urbanistike në bazë të Vendimit të miratuar për Planin Rregullues të lagjes "Kalabria", me nr. 01. Nr. 35-18196 të dt. 03. 08. 2005, Marrëveshjes paraprake nr. 05-351-037067, të dt. 10.10.2012 dhe

Plotësimet lidhur me Marrëveshjen Paraprake nr.05-351-37067 të dt.10.10.2012, janë pajtuar që kompensimi të bëhet për pjesët e ngastrave kadastrale: 7596-9 dhe 7596-10, Z.K. Prishtinë, kështu që sipërfaqja e tërësishme nga këto parcela prej 309 m², të kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës, kështu që pas llogaritjes së sipërfaqes për hapësirë publike, sipërfaqja prej 309 m², llogaritet në bazë të Marrëveshjes paraprake nr. 05-351-037067, të dt. 10.10.2012 dhe Plotësimet lidhur me Marrëveshjen Paraprake nr.05-351-37067 të dt.10.10.2012, në koeficientin e ndërtimit, ashtu që pronarët e parcelave kadastrale nr.7596-9 dhe 7596-10, ZK. Prishtinë, si kundervlerë për tokën e dhënë për hapësirë publike marrin sipërfaqen e ndërtimit prej 538.08 m².

Meqenëse sipas kërkesës nr. 05 Nr. 351/01-12945/20 dt.17.01.2020, dhe me plotësim aplikacioni 05-351/01-33939/23 dt.14.02.2023, kërkuessit kanë kërkuar vazhdimin e punimeve të etazhitet shtesë, bazuar në Ligjin për trajtimin Ndërtimeve pa Leje, konkretisht neni 5 paragrafi 5.3 çfarëdo pune ndërtimore shtesë në ndërtimin ekzistues pa leje që ndërron shputën ose lartësinë e ndërtimit pa leje ose e ndryshon destinimin ekzistues duhet të jetë në pajtueshmëri me kushtet zhvillimore dhe kushtet ndërtimore të përcaktuara me planet hapësinore ekzistuese dhe pasiqë për ndërtesën e lartëcekur e cila ka filluar ndërtimin në parcelave kadastrale nr. 7596-14 dhe 16 ZK Prishtinë, konkretisht nuk është pajisur me Leje Ndërtimi dhe bazuar në inçizimin gjeodezik dhe me ndërtim ka arritur me etazhitet 2B+P+3 dhe për vazhdimin e kësaj kërkesë, meqenëse në kuadër të Bllokut urban **"B1"**- Tërësisë Hapësinore **"B"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë,

Në bazë të dokumentacionit të dorëzuar dhe kushteve ekzistuese të ndërtimit, Drejtoria e Urbanizmit-Spektori i Legalizimit, konstaton se për ndërtesa e kategorisë II-banim me shumë njësi përfshihet në listë të pritjes pasi që një pjesë e ndërtimit të bodrumit, suteranit dhe katit përdhësë shtrihet në kuadër të parcelës nr. P-71914059-07596-15 ZK Prishtinë, pronë shoqërore në emër të Komunës së Prishtinës. me aktin administrativ "Vendim për Përfshirje në Listën e Pritjes" Nr.05-351/01-12945/20 datë.24.10.2023;

Në bazë të plotësim dokumentacionit me numër 05-70/01-100803/24 dt.02.08.2024 është sjell elaborati gjeodezik ku ndërtimi gjindet mbranda parcelës kadastrale, ekziston edhe deklarata e gjeodetit që matjet janë të sakta dhe me standarte teknike dhe ligjore.

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 planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Vetëzërit Asllani" shpk., në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte dhe vazhdim të ndërtimit të lëndës 05-351/01 12945/20 dt.17.01.2020, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese "Ereniku" në lagjen "Kalabria" për ndërtesën ekzistuese afaristo- banesore dhe vazhdimin të punimeve të saj, me etazhitet deri në 2B+P+8 sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të ndërtesës si dhe profilimit, respektivisht zgjerimit të rrugës ekzistuese. Kyçjet duhet të përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve .

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 15, paragrafi 5 të Ligjit 06/L-024 për trajtimin e ndërtimeve pa leje, nenin 14 të Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 " Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II ", Drejtoria e Urbanizmit- Spektori i Legalizimit konstatuar se kërkuessi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit rregullues për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore. Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore për përfundim të ndërtimit, edhe atë nga ndërtimi me etazhitet 2B+P+3 (ekzistues) në etazhitet 2B+P+8 (e projektuar) si dhe për pjesën e ndërtimit në vazhdim që i bashkangjitur ndërtimit ekzistues me etazhitet -2B+P+8 (e projektuar).

Shtojcë: Plan i situacioni - "zgjidhja urbane" me ndërtesën e planifikuar dhe hapësirat përcjellëse. Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të

këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror - MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës. për dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 2 paragrafi 1, Nenit 15, paragrafi 5, nënparagrafi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024 dt. 23.07.2018, nenin 14 të UA të MMPH-së nr. 06/2019 dt. 09.07.2019 “ Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II ”, Drejtoria e Urbanizmit- Sektori i Legalizimit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHK-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore për përfundim të ndërtimit, edhe atë nga ndërtimi me etazhitet 2B+P+3 (ekzistues) në atë me etazhitet 2B+P+8 (e projektuar), për vazhdimin e ndërtimit edhe të një etazhe.

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane".

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

Nr.05-356-12945/20 dt. 21.03.2025

Punoi:
Astrit Krasniqi

Udhëheqës i sektorit:
Arben Kqira



