

01-1727



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt. 21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrative të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 -209995/19 dt. 27.08.2019, të kërkesve / pronarëve, Naim Zeneli, Endrit, Fatmire, Erjona, Ejup Pllashniku, Sylejman Behra, Armend Jusufi, Besni, Artan, Ardian Spahiu, Ismet Avdyli, Shefki Sylaj, Feim Kryeziu, Sahit Kelmendi, dhe Fatos Statovci nga Prishtina, me investitor "Tallku" sh.p.k. me seli në Pejë, "M Gashi" sh.p.k. me seli në Lipjan, dhe "Lin-Projekt" sh.p.k., me seli në Mitrovicë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt administrative me datë 17.03.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkesve / pronarëve, Naim Zeneli, Endrit, Fatmire, Erjona, Ejup Pllashniku, Sylejman Behra, Armend Jusufi, Besni, Artan, Ardian Spahiu, Ismet Avdyli, Shefki Sylaj, Feim Kryeziu, Sahit Kelmendi, dhe Fatos Statovci nga Prishtina, me investitor "Tallku" sh.p.k. me seli në Pejë, "M Gashi" sh.p.k. me seli në Lipjan, dhe "Lin-Projekt" sh.p.k., me seli në Mitrovicë, sipas kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 - 209995/19 dt. 27.08.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Blloqeve urbane "A-1" dhe "A-15", Tipologjia e ndërtimit "D" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr.1676-1, 1677-2, 1678-2, 1691-15, 1692-7, 1692-8, 1692-9, 1692-10, 1692-11, 1692-12, 1692-17, dhe 1692-24 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit / Plani i situacionit - "zgjidhjes urbane".

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Blloqeve urbane "A-1" dhe "A-15", Tipologjia e ndërtimit "D" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035 - 186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Banim i lartë i përzier";

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër" me referencë nr.2392 dt. 23.08.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.1676-1; S=23221m²; Naim Zeneli, Endrit, Fatmire, Erjona, Ejup Pllashniku,..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1677-2; S=2547m²; Shefki Sylaj dhe Feim Kryeziu;..... "Arë e klasit 5";
 - nr.1678-2; S=2706m²; Sahit Kelmendi, Fatos Statovci;..... "Arë e klasit 4";
 - nr.1691-15; S=146m²; Naim Zeneli, Endrit, Fatmire, Erjona, Ejup Pllashniku,..... "Arë e klasit 4";
 - nr.1692-8; S=500m²; Sylejman Behra; "Arë e klasit 2";
 - nr.1692-9; S=507m²; Armend Jusufi; "Arë e klasit 2";
 - nr.1692-10; S=400m²; Besnik Spahiu; "Arë e klasit 2";
 - nr.1692-11; S=395m²; Artan Spahiu; "Arë e klasit 2";
 - nr.1692-12; S=394m²; Ardian Spahiu; "Arë e klasit 2";
 - nr.1692-17; S=300m²; Ismet Avdyli; "Arë e klasit 2";
 - nr.1692-7; S=200m²; Sherif Mustafa; "Arë e klasit 2";
 - nr.1692-24; S=100m²; Sherif Mustafa;..... "Arë e klasit 2";
 - **Totali i parcelave private: S=31416m².**

- E drejta pronësore - juridike e parcelave të lartcekura , është private dhe komunale, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale në fjalë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel nga drejtimi veri – perëndim, kah drejtimi jug– lindje;
- Qasja në zgjedhjen urbane të prezantuar, përkatësisht në blloqet urbane "A-1" dhe "A-15", është e planifikuar kah rruga e planifikuar që i ndan këto blloqe;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m² ka të ndërtuara shtëpi individuale të banimit;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Parcelave ndërtimore të pjesëve të Blloqeve urbane "A-1" dhe "A-15", Tipologjia e ndërtimit "D" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urban, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet 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 të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore të Blloqeve urbane "A-1" dhe "A-15", Tipologjia e ndërtimit "D" planifikohet të ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Blloku "A-1" - kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste;

Objekti "1" - S=6771.1m² / 4837.25m²,mbi tokë + 1933.85m²,nën tokë / ,

Etazhitet: -2B+S+P+8,

Objekti "2" - S= 7615.20m² / 5624.05m²,mbi tokë + 1991.15m²,nën tokë / ,

Etazhitet: -2B+S+P+8,

Objekti "7" - S= 9866.80m² / 7697.35m²,mbi tokë + 2169.45m²,nën tokë / ,

Etazhitet: -2B + S + P + 8,

Objekti "8" - S= 6460 m² / 4975.55m²,mbi tokë + 1484.45m²,nën tokë / ,

Etazhitet: -2B+S+P+8,

Objekti "9" - S=5679.55 m² / 4043.95m², mbi tokë + 1635.60m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+P+8,

Objekti "10" - S=6863m² / 4934.40m², mbi tokë + 1928.60m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+P+7,

Kulla "1" - S=6325.60m² / 4450.20m², mbi tokë + 1875.40m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+10,

Kulla "2" - S=5671.10m² / 4311.10m², mbi tokë + 1360m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+10,

Kulla "4" - S=7125.60m² / 5242.75m², mbi tokë + 1882.85m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+10,

Kulla "5" - S=6044.10m² / 4197.90m², mbi tokë + 1846.20m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+P+10,

Kulla "6" - S=6157.50m² / 4504.50m², mbi tokë + 1653m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+P+10,

Totali S_{A1}= 74579.55m² / 54819m², mbi tokë + 19760.55m², nëntokë /

Blloku "A-15" - kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste;

Objekti "3" - S=9379.90m² / 6874.65m², mbi tokë + 2505.25m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+7,

Objekti "4" - S= 5800.70m² / 4183.25m², mbi tokë + 1617.45m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+7,

Objekti "5" - S= 8920.90m² / 6212.35m², mbi tokë + 2708.55m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 7,

Objekti "6" - S= 4869.30 m² / 3552.85m², mbi tokë + 1316.45m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+7,

Kulla "3" - S=6254.10m² / 4029.55m², mbi tokë + 2224.55m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+10,

Kulla "7" - S=10852.95m² / 7697.35m², mbi tokë + 3155.60m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+10,

Totali S_{A15}= 46077.85m² / 32550m², mbi tokë + 13527.85m², nëntokë /

- Parcelat kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

Për bllokun "A-1"

- nr.1676-1; S=11973m²;

- nr.1692-10; S=69m²;

- nr.1692-11; S=229m²;

- nr.1692-12; S=264m²;

- nr.1691-15; S=146m²;

- nr.1677-2; S=2547m²;

Sipërfaqe totale: S=15228m²;

Për bllokun "A-15"

- nr.1676-1; S=9062m²;

- nr.1692-8; S=269m²;

- nr.1692-9; S=113m²;

- nr.1692-17; S=151m²;
- nr.1692-7; S=86m²;
- nr.1692-24; S=40m²;
- nr.1687-2; S=413m²;

Sipërfaqe totale: S=10134m²;

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë rregulluese dhe kompensuar / shpronësuar me sipërfaqe ndërtimore, janë:

Për bllokun "A-1"

- nr.1676-1; S=2186m²;
- nr.1692-9; S=232m²;
- nr.1692-10; S=331m²;
- nr.1692-11; S=166m²;
- nr.1692-12; S=130m²;

Sipërfaqe totale: S=3045m²;

Për bllokun "A-15"

- nr.1692-8; S=231m²;
- nr.1692-9; S=162m²;
- nr.1692-17; S=149m²;
- nr.1692-7; S=114m²;
- nr.1692-24; S=60m²;

Sipërfaqe totale: S=716m²;

- Parcela kadastrale që nuk trajtohet me këtë fazë të realizimit të kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "A-15", është parcela kadastrale nr.1678-1 ZK Prishtinë. Ndërsa në Bllokun urban "A-1", ka disa parcela kadastrale që nuk kanë marrë pjesë në këtë zgjidhje, duke qenë se janë pjesë e parcelave tjera ndërtimore, dhe ekziston mundësia e zgjidhjes urbane të veçantë;
- Etazhiteti maksimal për Blloqet urbane "A-1" dhe "A-15", Tipologjia e ndërtimit "D" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është IV ÷ VIII etazhe mbi tokë, dhe mund të rritet vetëm në rast të aplikimit të Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore (sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është, -2B+S+P+10);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara sipas grupeve-fazave në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës dhe suteranit, lejohet max.40%:

Për Bllokun "A-1"

S=15228 x 0.4= 6091.20m² / sipas planit rregullues /

S=5563.70m² / sipas projekt propozimit /

Për Bllokun "A-15"

S=10134 x 0.4= 4053.60m² / sipas planit rregullues /

S=3771m² / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN), sipas blloqeve urbane, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në planin rregullues dhe paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është:

Për Bllokun "A-1"

S=15228 x 0.6=9136.80m² / sipas planit rregullues/

S=8762.10m² / sipas projekt propozimit/

Për Bllokun "A-15"

$S=10134 \times 0.6=6080.40\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /
 $S=5507.70\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, bazuar në planin rregullues dhe Vendimin 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me gjelbërim të lartë & të ultë, dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqet gjelbëruese, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, për kompleksin janë:
Për Blokun "A-1"

$S=15228 \times 0.4= 6091.20\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /

Për Blokun "A-15"

$S=10134 \times 0.4= 4053.60\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" është max. 3.0, dhe 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*, dhe kjo sipërfaqe është:

Për Blokun "A-1"

$S=15228 \times 3.0=45684\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /

$S=54819\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin – shpronësimi /

Për Blokun "A-15"

$S=10134 \times 3.0=30402\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /

$S=32550\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin – shpronësimi /

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është:

Për Bllokun "A-1": $S=3045/15228 \times 100=19.90\%$, andaj bazuar në vendimin e lartcekur, e tërë sipërfaqja mund të kompenzohet dhe kalkulohet si në vijim: $S=3045 \times 3.0=9135.00\text{m}^2$.

Bazuar në këtë, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim për parcelat në kuadër të Bllokut urban "A-1" është: $S_{A1}=45684.00 + 9135.00=54819.00\text{m}^2$;

Për Bllokun "A-15": $S=716/10134 \times 100=7.06\%$, andaj bazuar në vendimin e lartcekur, e tërë sipërfaqja mund të kompenzohet dhe kalkulohet si në vijim: $S=716 \times 3.0=2148.00\text{m}^2$.

Bazuar në këtë, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim për parcelat në kuadër të Bllokut urban "A-15" është: $S_{A15}=30402.00 + 2148.00=32550.00\text{m}^2$;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlen vetëm në rastet kur në ato fasada nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);

Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet distanca $0.6 \times H$;

- Etazhiteti maksimal i lejuar në Blloqet urbane "A-1" dhe "A-15" është max. $IV \div VIII$ kurse sipas projekt propozimit, etazhiteti më i lartë është P+10, kjo bazuar në Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe eficiencës së energjisë, sipërfaqja që zë

shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;

- Ngritja e nivelit të përdhesis nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.2 m;
- Dalje me konzollë mbi etazhet e përdhesis në këtë bllok urban nga ana e rrugëve publike – vija ndërtimore, nuk janë të lejuara;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues për Blloket urbane “A-1” dhe “A-15”, për Tipologjinë “D”, raporti i sipërfaqeve ndërtimore, banim / afarizëm është 60% / 40%;
- Qasjet në komplekse të jenë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban, që shtrihet në mes të blloqeve urbane “A-1” dhe “A-15”, sipas planit të situacionit / zgjidhjes urbane ;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 vend-parkime/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend-parkimet, për çdo 30m²/ një vend-parkime për shitore, banka, dhe të ngjashme për çdo 30m²/ një vend-parkime për hotele dhe çdo 20 vend-parkime, të parashihet një vend-parkim me përmasa të caktuara për persona me aftësi të kufizuara;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”.
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, nr.1676-1, 1678-2, 1692-7, 1692-8, 1692-9, 1692-10, 1692-11, 1692-12, 1692-17 dhe 1692-24 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregullative të Planit Rregullues, përkatësisht sipas dispozitës urbanistike të punuar nga gjeodeti i Drejtorisë së Urbanizmit.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas dispozitës urbanistike të bashkangjitur në këtë Vendim. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Kjo procedurë të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr. nr.1676-1, 1678-2, 1692-7, 1692-8, 1692-9, 1692-17, dhe 1692-24 ZK Prishtinë, në kuadër të bllokut urban “A-15” dhe parcelave kadastrale nr.1677-2, 1691-15, 1692-10, 1692-11 dhe 1692-12 ZK Prishtinë, në kuadër të bllokut urban “A-1”, do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, pas realizimit të procedurës të ndarjes përcaktuar në paragrafin V. të këtij vendimi, bazuar në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane”, Situacionit të parcelave ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhjes urbane” dhe Situacionit të parcelave ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “ Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të proceduarave të paragrafit V. të këtij Vendimi të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacionin e parcelave ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues " Prishtina e Re - Zona Qendër" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 e cila është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave, nr.1676-1 me $S=2186m^2$, nr.1692-8 me $S=231m^2$, nr.1692-9 me $S=394m^2$, nr.1692-10 me $S=331m^2$, nr.1692-11 me $S=166m^2$, nr.1692-12 me $S=130m^2$, nr.1692-7 me $S=114m^2$, nr.1692-17 me $S=149m^2$ dhe nr.1692-24 me $S=60m^2$, të gjitha ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale prej $S=3764m^2$ e përfshirë në hapësira publike të planifikuara - rrugë të realizohet si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje(%) është:

Për Bllokun "A-1": $S=3045/15228 \times 100=19.90\%$, andaj bazuar në vendimin e lartcekur, e tërë sipërfaqja mund të kompenzohet dhe kalkulohe si në vijim: $S=3045 \times 3.0=9135.00m^2$.

Bazuar në këtë, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim për parcelat në kuadër të Bllokut urban "A-1" është: $S_{A1}=45684.00 + 9135.00=54819.00m^2$;

Për Bllokun "A-15": $S=716/10134 \times 100=7.06\%$, andaj bazuar në vendimin e lartcekur, e tërë sipërfaqja mund të kompenzohet dhe kalkulohe si në vijim: $S=716 \times 3.0=2148.00m^2$.

Bazuar në këtë, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim për parcelat në kuadër të Bllokut urban "A-15" është: $S_{A15}=30402.00 + 2148.00=32550.00m^2$;

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale nr.1676-1, 1692-7, 1692-8, 1692-9, 1692-10, 1692-11, 1692-12, 1692-17 dhe 1692-24 ZK Prishtinë. Kjo procedurë e kompensimit / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Trajtimi definitiv i sipërfaqeve për kompensim / shpronësim me sipërfaqe ndërtimore mirret vetëm pas realizimit të procedurës të përshkruar në paragrafin VII. të dispozitivit të këtij vendimi;

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

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

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

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

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, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro - energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

X. 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 (kopje);
- 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.

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.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr.1676-1 ZK Prishtinë, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 5", parcelat nr.1678-2 dhe nr.1691-15 janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4", dhe parcelat kadastrale nr.1692-7, 1692-8, 1692-9, 1692-10, 1692-11, 1692-12, 1692-17 dhe 1692-24 ZK Prishtinë, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 2" paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelave ndërtimore, prej $S=25362m^2$ (përkatësisht brenda bllokut "A-1" sipërfaqja prej $S=15228 m^2$ ndërsa brenda bllokut "A-15" sipërfaqja prej $S=10134m^2$). 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. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XIV. Kushti i prezantimit të kontratave – Parcelat kadastrale nr.1678-2 dhe 1677-2, ZK Prishtinë, janë në mardhënie kontraktuale me investitorët, "Lin-Projekt" sh.p.k. dhe "M Gashi" sh.p.k., dhe të njëjtat trajtohen me bllokun "A15" dhe "A1" përkitazi. Në kuadër të kërkesës, është bashkangjitur marrëveshja për aplikim për zgjidhje urbane LRP.nr.rend:1164/2019 dt.14.12.2019 lidhur në mes të "Tallku" sh.p.k. dhe "M Gashi" sh.p.k., për parcelën kadastrale nr.1677-2 ZK Prishtinë, sipas të cilës këta dy investitor aplikojnë bashkarisht me një zgjidhje urbane. Njëherit për parcelën kadastrale nr.1678-2 ZK Prishtinë, është prezantuar pëlqimi dhe prokura LRP nr.rend:01083/2020 dt.19.02.2020, sipas të cilës pronarët e kësaj parcele, japin pëlqimin që pjesa e parcelës që shtrihet në bllokun "A15", të trajtohet me atë bllok, edhe pse të njëjtit kanë kontratë me investitorin "Lin-Projekt" sh.p.k., për zgjidhjen urbane në kuadër të bllokut "A14", ku shtrihet pjesa më e madhe e kësaj parcele. Duke qenë se për të njëjtën parcelë, nuk mund të bëhen dy kontrata për bashkë-investim, aplikuesit janë të obliguar që, pas ndarjes së parcelës në fjalë, sipas vijës rregulluese të bllokut "A15", dhe para bashkimit të tyre si parcelë ndërtimore, të bëhet kontrata e veçantë, që do të specifikojë bashkë-investimin lidhur me parcelën në fjalë, në bllokun "A15".

XV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është 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.

Arsyetim

Kërkuesit / pronarët, Naim Zeneli, Endrit, Fatmire, Erjona, Ejup Pllashniku, Sylejman Behra, Armend Jusufi, Besni, Artan, Ardian Spahiu, Ismet Avdyli, Shefki Sylaj, Feim Kryeziu, Sahit Kelmendi, dhe Fatos Statovci nga Prishtina, me investitor "Tallku" sh.p.k. me seli në Pejë, "M Gashi" sh.p.k. me seli në Lipjan, dhe "Lin-Projekt" sh.p.k., me seli në Mitrovicë, me kërkesën 05nr.350/02 – 209995/19 dt.27.08.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore & afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën në shqyrtim si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr.1676-1, 1677-2, 1678-2, 1691-15, 1692-7, 1692-8, 1692-9, 1692-10, 1692-11, 1692-12, 1692-17 dhe 1692-24 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dokumentacioni i kompanisë investuese "Tallku" sh.p.k. me seli në Pejë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit numër 70686139;

- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP.nr.rend:140/2019 dt.19.02.2019, lidhur në mes të Naim Zeneli, Entrit, Fatmire, Erjona dhe Ejup Pllashnikut, në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr.1676-1 dhe 1691-15 ZK Prishtinë, dhe kompanisë "Tallku" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP.nr.rend:693/2019 dt.29.07.2019, lidhur në mes të Armend Jusufi në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1692-9 ZK Prishtinë, Sylejman Behra në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.1692-8 ZK Prishtinë, dhe kompanisë "Tallku" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP.nr.rend:264/2019 dt.28.03.2019, lidhur në mes të Artan Spahiut në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1692-11 ZK Prishtinë, Besnik Spahiut në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.1692-10 ZK Prishtinë, dhe kompanisë "Tallku" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP.nr.rend:148/2019 dt.21.02.2019, lidhur në mes të Ardian Spahiu në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1692-12 ZK Prishtinë, dhe kompanisë "Tallku" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP.nr.rend:731/2019 dt.08.08.2019, lidhur në mes të Ismet Avdyli, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.1692-17 ZK Prishtinë, përfaqësuar nga Rexhep Saliu, dhe kompanisë "Tallku" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Kontrata për ndërtimin dhe investimin e përbashkët LRP.nr.rend:1175/2019 dt.20.12.2019, lidhur në mes të Serif Mustafa, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.1692-7 dhe 1692-24 ZK Prishtinë, dhe kompanisë "Tallku" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Vërtetimi i nënshkrimit LRP.nr.rend:200/2020 dt.24.02.2020, i cili vërteton nënshkrimin e deklaratës së njëanshme të z.Adem Rustemaj në cilësinë e pronarit të kompanisë "Tallku" sh.p.k., i cili jep pëlqimin që pronarët e parcelës kadastrale nr.1678-1 ZK Prishtinë, mund të ndërtojnë objektin në kuadër të parcelës së tyre, pa pasur nevojë të respektojnë distancat nga kufiri i parcelës së tyre, respektivisht parcelës kadastrale nr.1676-1 ZK Prishtinë. Megjithatë i njëjti duhet të respektojë distancën e paraparë me plan, ndaj objekteve që shtrihen në parcelën tonë, përkatësisht në parcelën nr.1676-1 ZK Prishtinë;
- Marrëveshja për aplikim për zgjidhje urbane LRP.nr.rend:1164/2019 dt.14.12.2019 lidhur në mes të "Tallku" sh.p.k. dhe "M Gashi" sh.p.k., me qëllim të aplikimit të përbashkët për zgjidhje urbane, dhe njëherit japin pëlqimin për zgjidhjen urbane të punuar nga "Building" sh.p.k.;
- Marrëveshja për aplikim për zgjidhjen urbane LRP.nr.rend:514/2019 dt.26.06.2019, sipas të cilës "Tallku" sh.p.k. me seli në Pejë, dhe përfaqësues Adem Rustemaj, dhe "Invest Group" sh.p.k., me seli në Prishtinë, dhe me përfaqësues Driton Gërbeshi, me anë të kësaj marrëveshje rregullojnë raportet kontraktore për zgjidhjen urbane të bllokut "A15" në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër", sipas të cilës pajtohen për zgjidhjet urbane të projektuara ng "Tiki" sh.p.k. dhe "Building" sh.p.k., për bllokun "A15";
- Kontrata për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore Nr. i LRP.5934/2019 dt.24.05.2019, sipas të cilës, z.Shefki Sylaj dhe z.Feim Kryeziu në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr.1677-2 ZK Prishtinë, dhe "M Gashi" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Pëlqimin dhe prokurën LRP nr.rend:01083/2020 dt.19.02.2020, sipas të cilës z.Hakif Bllaca në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.1678-3 ZK Prishtinë, z.Sahit Kelmendi dhe z.Fatos Statovci në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr.1678-2 ZK Prishtinë, japin pëlqimin që sipërfaqja prej 413 m² e parcelave kadastrale që del jashtë bllokut të tyre ndërtimore të rregullohet apo trajtohet me bllokun tjetër. Njëherit autorizojnë "Lin-Projekt" sh.p.k., me seli në Mitrovicë, që në emër dhe llogari të tyre, me të drejta dhe kompetenca të plota, ti përfaqësojë pranë

Administratës Kadastrale dhe organeve tjera të administratës lokale dhe asaj qëndrore, për ekzekutimin e Kontratës për ndërtim dhe investim të përbashkët e vërtetuar nga ana e noterit me nr.rend.04924/2019 dhe nr.ref.0407/2019 e dt.26.07.2019;

- Informimin nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" me referencë 2392 dt.23.08.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Vërtetimet mbi obligimet tatimore për pronarët dhe investitorin;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të të lartë cekurve;
- Fotot e lokacionit;
- Projekt propozimi konceptual, hartuar nga "Building" Sh.p.k nga Prishtina, me projektues Raif Bekteshi;
- Inçizimi gjeodezik i parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licensuar Ferid Nj. Ahmeti, me nr. licencës 174;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, si dhe pas konsultimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentin e planifikimit hapësinor – Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstaton se:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të sajë, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 24.09.2019 ka vendosur "Njoftimin publik" i cila ka qëndruar në lokacion në afat prej 15 ditësh, përkatësisht deri me dt 08.10.2019, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuar dhe ofrimin e mundësin për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', por gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe- njoftimit publik nuk ka arritur ndonjë koment.

Gjatë shqyrtimit të kërkesës në fjalë, kjo Drejtori konstatoi se në kuadër të blloqeve urbane për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, ka parcela kadastrale të cilat nuk janë përfshi në këtë zgjidhje. Si rrjedhojë, pronarët e parcelave në fjalë, përkatësisht parcelave kadastrale nr.1678-1, 1678-2, 1678-3, 1692-24, 1692-26, 1692-15, 1692-14, 1692-16, 1692-7, 1677-2, 1676-2, 1691-4, 1691-6, 1691-5, 1691-3, 1691-14, dhe 1691-13 ZK Prishtinë, janë ftuar në zyret e Drejtorisë së Urbanizmit, me dt.18.11.2019, për ti njoftuar për mundësinë e përfshirjes në zgjidhjen urbane të prezantuar me kërkesën për kushte ndërtimore. Ftesat janë shpërndarë derë më derë, dhe janë pranuar kryesisht nga pronarët e parcelave (apo përfaqësues), mirëpo në parcelat ku nuk ka ndërtim, ftesat nuk janë pranuar. Në takimin në fjalë kanë marrë pjesë pronarët apo përfaqësuesit e pronarëve për parcelat kadastrale nr.1692-15, 1692-25, 1692-26, 1676-2, 1691-5, 1691-14, 1691-13 ZK Prishtinë. Me dt.25.11.2019, Hava Batusha, pronare e parcelës kadastrale nr.1692-15 ZK Prishtinë, ndërsa në po të njëjtën datë, Pëllumb Hulaj në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.1692-26 ZK Prishtinë, dhe Adem Hulaj në cilësinë e përfaqësuesit të pronarit të parcelës kadastrale nr.1692-25 ZK Prishtinë, janë deklaruar se të njëjtit nuk janë të interesuar të përfshihen në zgjidhjen urbane në fjalë, dhe kërkojnë që ndërtimi sipas kësaj zgjidhje urbane, të respektoj në tërësi kriteret e Planit Rregullues në fuqi. Investitori "Tallku" sh.p.k., ka deklaruar se parcela kadastrale nr.1692-15 ZK Prishtinë, është pjesëmarrëse në fazën e dytë, përkatësisht si pjesë e zgjidhjes tjetër urbane që do të trajtohet me bllokun "A1".

Në vazhden e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, në Drejtorinë e Urbanizmit, të Komunës së Prishtinës, është parashtruar kërkesa për caktimin e kushteve të një pjese të bllokut urban "A14", ku parcela kadastrale nr.1678-2 ZK Prishtinë, pjesërisht shtrihet edhe në bllokun "A15", dhe e kjo pjesë është kërkuar të trajtohet me këtë kërkesë për kushte ndërtimore. Si rezultat, kjo Drejtori, gjatë shqyrtimit të kërkesës në fjalë, e ka përfshirë edhe pjesën e parcelës kadastrale nr.1678-2 ZK Prishtinë, përkatësisht sipërfaqen prej 413m², dhe për të njejtën ka pranuar pëlqimin e pronarëve të cilët janë dakorduar që pjesa e parcelës që del në bllokun "A15", të trajtohet me atë bllok. Përmes këtyre kushteve ndërtimore, kjo Drejtori ka caktuar një kusht shtesë për parcelën në fjalë, ku pas ndarjes së parcelave sipas vijës rregulluese, për këtë parcelë (pjesën e mbetur në bllokun urban "A15") të bëhet një kontratë e re, e cila më tutje duhet të prezantohet në kërkesat për leje ndërtimore.

Njëherit, meqë blloku urban "A15" pothuajse po përmbillet me këto kushte ndërtimore, dhe duke qenë se e vetmja parcelë e pazhvilluar në bllok, përkatësisht parcela kadastrale nr.1678-1 ZK Prishtinë, nuk është paraqitur për tu përfshirë në zgjidhjen urbane në fjalë, aplikuesit i kanë bërë llogaritjet që kur do që pronari i parcelës kadastrale nr.1678-1 ZK Prishtinë, të jetë i interesuar të realizojë ndërtimin në fjalë, do të mund të bëjë atë duke i respektuar kriteret e planit rregullues në fuqi, ndërsa distancën nga kufiri i parcelës kadastrale nr.1676-1 ZK Prishtinë, nuk do të duhej ta respektonte, mirëpo vetëm distancën prej 1xH e lartësisë së objektit, ndaj objektit të planifikuar në parcelën kadastrale nr.1676-1 ZK Prishtinë. Këtë investitori e ka deklaruar edhe përmes aktit noterial.

Zgjidhja urbane e prezantuar me këtë kërkesë, është kontrolluar edhe për fazën e komunikacionit dhe është konstatuar, dhe citoj: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Tallku shpk., Ejup Erjon Fatmire Endrit Pllashniku, Naim Zeneli, Sylejman Beha, Armend Jusufi, Besnik Artan Adrian Spahiu, Ismet Avdyli, në lagjen "Prishtina e re" Zona qendër, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-209995/19 dt.27.08.2019, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesat - objektet prej 1 deri 10 dhe kullat prej 1 deri 7, me etazhitet deri në 2B+S+P+10, mund të pranohen si të tilla, marr parasysh rrugët e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimumim 5.5m, si dhe të sigurohet trotuari për këmbësorë me gjerësi minimale prej 1.5m nga rrugët e planifikuara deri tek hyrjet në ndërtesa. Ndryshime në rrugët e planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara edhe në kohen kur realizohen ato."

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen Kushtet ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.
Shtojcë: Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore

& rregulluese nga Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KosovaREF 01, si dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave..

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti 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 - MMPH-ja.

I dërgohet: Kërkuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës,
Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02-209995/19 DT. 17.03.2020

Punoi,
Krenare Shkodra

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Ministria e Bërbësia Preshtreshi

