



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 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, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02 - 85197/24 dt.03.07.2024, të kërkuarit: Pronarëve Gani Thaqi, Agron Krasniqi & Investitorit “Pozhegu Brothers” SH.P.K. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 811251032, rr. “Hilmi Rakovica”, Hy.2, Nr.7 Prishtinë, dhe me përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare – **52 shtëpi** të sistemuara në **Tipi: “1A”, “2B”, “3C”, “4A”, “5C”, dhe “6D”** me etazhitet P+1, (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme; në të gjitha shtëpitë), si dhe ndërtimin e Kompleksit për rekreim – Park i komunitetit në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 06.02.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarit: Pronarëve Gani Thaqi, Agron Krasniqi & Investitorit “Pozhegu Brothers” SH.P.K. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 811251032, dhe me përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 85197/24 dt.03.07.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin dhe ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **52 shtëpi** të sistemuara në **Tipi: “1A”,** me P+1 (shtëpi dyshe), **“2B”,** me P+1 (shtëpi veçanta) **“3C”,** me P+1 (shtëpi në varg), **“4A”** me P+1 (shtëpi dyshe), **“5C”** me P+1 (shtëpi në varg), **“6D”** me P+1 (shtëpi dyshe), (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë), si dhe ndërtimin e Kompleksit për rekreim – Park i komunitetit në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.1185-2 dhe 1185-24 Z.K Hajvali, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / “zgjdhja urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- *Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.031-156871 dt. 27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë ekzistuese për ndërtim”;*

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës “Informatë nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK” me referencë 04-nr.350/01 – 82081/24 dt.27.06.2024, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale, nr.1185-2 dhe 1185-24 Z.K Hajvali, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, etj., është:

● Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:

- nr.1185-2; S=14,215m²; Gani Thaqi;.....“Arë e klasit 5”;
- nr.1185-24; S=4,100m²; Agon Krasniqi;.....“Arë e klasit 5”;

Sipërfaqja e përgjithshme: S=18,315m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi veri – jug, me disnivel ~9.0m;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura, është përmes rrugës ekzistuese “Minatori”
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, shtëpi banimi me etazhitet P+1;

IV. Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare të konceptuara në gjashtë (6) tipe të shtëpive (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë) në kuadër të parcelave ndërtimore të kompleksit:

Tipi “1A” – /P+1/ - 2 shtëpi dyshe,

Shtëpia **P1**- me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=211.10m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=100.00m^2$;

Kati 1 - $S=111.50m^2$ dhe shtëpia

P2- me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=204.00 m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=100.00m^2$;

Kati 1 - $S=104.00m^2$

Tipi “2B” – /P+1/ - 7 shtëpi të veçanta,

P3 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=258.77m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=120.00m^2$;

Kati 1 - $S=138.77m^2$;

P4 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=257.61m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=120.00m^2$;

Kati 1 - $S=123.06m^2$;

P5 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=257.28m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=120.00m^2$;

Kati 1 - $S=137.28m^2$;

P6 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=260.52m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=120.00m^2$;

Kati 1 - $S=140.52m^2$;

P7 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=256.99m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=120.00m^2$;

Kati 1 - $S=136.99m^2$;

P8 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=257.85m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=120.00m^2$;

Kati 1 - $S=137.85m^2$;

P9- me sipërfaqe totale ndërtimore $S=265.22m^2$, të shpërndara nëpër etazhe :

Përdhesa - $S=120.00m^2$;

Kati 1 - $S=145.22m^2$;

Tipi “3C” - /P+1/ - 18 shtëpi në varg,

P10 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=203.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=100.00m^2$;

Kati 1 - $S=103.00m^2$;

P11 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=166.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=86.00m^2$;

P12, P13 - me sipërfaqe totale ndërtimore për një shtëpi, $S=165.50m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=85.50m^2$;

P14 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=187.14m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa - $S=80.00m^2$;

Kati 1 $S=107.14m^2$;

P15 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=180.92m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa – $S=84.00m^2$;

Kati 1 - $S=96.92m^2$;

P16 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=175.50m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa – $S=85.00m^2$;

Kati 1 - $S=90.50m^2$;

P17 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=208.32m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa – $S=100.00m^2$;

Kati 1 - $S=108.32m^2$;

P18 - me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=175.02m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa – $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=95.02m^2$;

P19 -26: me sipërfaqe totale ndërtimore për një shtëpi, $S=165.70m^2$, të shpërndara nëpër e etazhe:

Përdhesa – $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=85.70m^2$;

P27 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=250.73m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa – $S=120.00m^2$;

Kati 1 - $S=130.73m^2$;

Tipi "4A" – (P28-31) – P+1/- 4 shtëpi dyshe;

P28 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=212.22m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa – $S=100.00m^2$;

Kati 1 - $S=112.22m^2$;

P29 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=220.42m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa – $S=100.00m^2$;

Kati 1 - $S=120.42m^2$;

P30, P31 – me sipërfaqe totale ndërtimore për një shtëpi, $S=222.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa, $S=100.00m^2$;

Kati 1 - $S=122.00m$

Tipi "5C" – (P32-48) – P+1/- 12 shtëpi në varg;

P32 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=163.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=83.00m^2$;

P33 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=164.60m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=84.60m^2$;

P34 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=171.50m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=91.50m^2$;

P35 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=171.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=91.00m^2$;

P36 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=169.50m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=89.50m^2$;

P37, P38 – me sipërfaqe totale ndërtimore për një shtëpi, $S=171.21m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=91.21m^2$;

P39 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=170.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=90.00m^2$;

P40 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=171.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=91.00m^2$;

P41 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=171.50m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=91.50m^2$;

P42 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=169.50m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=89.50m^2$;

P43 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=163.80m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$; Kati 1 - $S=83.80m^2$;

P44 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=170.93m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.52m^2$;

Kati 1 - $S=90.44m^2$;

P45 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=165.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=85.00m^2$;

P46 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=164.75m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=84.75m^2$;

P47 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=165.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=85.00m^2$;

P48 – me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=175.22m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=95.22m^2$;

Tipi "6D" – (P49-52) - 4 shtëpi dyshe;

P49, P50- me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=164.50m^2$, të shpërndara nëpër etazhe:

Përdhesa, $S=80.00m^2$;

Kati 1 - $S=84.50m^2$;

P51, P52- me sipërfaqe totale ndërtimore, $S=169.00m^2$, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa, $S=80.00m^2$; Kati 1 - $S=89.00m^2$;

7- sip. $810 m^2$ të projektuara për ndërtimin e Kompleksit për rekreim – Park i komunitetit.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor dhe ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksi me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare sipas Tipit: "1A", "2B", "3C", "4A", "5C" dhe "6D", si dhe ndërtimin e Kompleksit për rekreim – Park i komunitetit me infrastrukturë rrugore të kompleksit, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, 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 kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare janë:

nr.1185-2; $S=9,268m^2$.

nr.1185-24; $S=2,538 m^2$

Totali: $S=11,806m^2$.

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – në rrugë të planifikuara me zgjidhje urbane, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare janë:

- nr.1185-2; $S=453m^2$;

- nr.1185-24; $S=158m^2$;

- rrugët brenda lagjes; $S=4321 m^2$

- sip. e planifikuara për park të komunitetit; $S=801 m^2$

Totali: $S=5733 m^2$.

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.1185-2; $S=776m^2$;

- nr.1185-24; $S=0.00m^2$;

Totali: $S=776 m^2$.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual / shtëpi familjare (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHK-së është P+1 etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1) bazuar në dritën e diametrit prej 50m);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore në kuadër të kompleksit (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës ose suterrenit, sipas PZHK-së lejohet 30%, kurse me aplikimin e pikës 3, të paragrafit I. dhe dispozitave tjera të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2014 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, shfrytëzueshmëria mund të rritet për 10%:

Ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare - Tipi: "1A", "2B", "3C", "4A", "5C" dhe "6D"

Tipi "1A" – 2 shtëpi dyshe: (P1,P2)

$S=300 \times 0.3=90.00m^2$ / lejuar për parcelën maksimale /

$S=300 \times 0.4=120.00m^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /

$S=250 \times 0.3=75.00m^2$ / lejuar për parcelën minimale /

$S=250 \times 0.4=100.00m^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /

$S=100 m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "2B" - 7 shtëpi të veçanta: (P3-P9)

$S=300 \times 0.3=90.00m^2$ / lejuar për parcelën maksimale /

$S=300 \times 0.4=120.00m^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /

$S=120.00 m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "3C" - 18 shtëpi në varg: (P10-P27)

$S=300 \times 0.3=90.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale /
 $S=300 \times 0.4=120.00\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=100.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
 $S=200 \times 0.3=60.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale /
 $S=200 \times 0.4=80.00\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=80.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "4A" – 4 shtëpi dyshe: (P28-P31)

$S=272 \times 0.3=81.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale /
 $S=272 \times 0.4=108.80\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=250 \times 0.3=75.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale /
 $S=250 \times 0.4=100.00\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=100.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "5C" – 12 shtëpi në varg: (P32-P48)

$S=221 \times 0.3=66.30\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale /
 $S=221 \times 0.4=88.40\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=200 \times 0.3=60.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale /
 $S=200 \times 0.4=80.00\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=80.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "6D" – 4 Shtëpi në dyshe: (P49-52)

$S=200 \times 0.3=60.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale /
 $S=200 \times 0.4=80.00\text{m}^2$ / aplikimi i pikës 3 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=80.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=300 \times 0.6=120.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale /
 $S=200 \times 0.6=150.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale /
 $S=0.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Tipi "1A" – 2 shtëpi dyshe:

$S=300 \times 0.4=120.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015 /
 $S=159.73$ në parter dhe 96.63 në kulm / sipas projekt propozimit konceptual /
 $S=250 \times 0.4=100.00\text{m}^2$ / lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015
 $S=113.93$ në parter dhe 91.32 në kulm / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "2B" – 7 shtëpi të veçanta: (P3-P9):

$S=300 \times 0.4=120.00\text{m}^2$ / e lejuar sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015
 $S=147.49\text{m}^2$ në parter dhe 122.76 m^2 në kulm / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "3C" – 18 shtëpi të veçanta: (P10-27)

$S=320 \times 0.4=128.00\text{m}^2$ / e lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015
 $S=150.02 \text{ m}^2$ në parter dhe 112.60 m^2 në kulm / sipas projekt propozimit konceptual /
 $S=200 \times 0.4=80.00\text{m}^2$ / e lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015
 $S=78.00 \text{ m}^2$ në parter dhe 74.53 në kulm / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "4A" – 4 shtëpi dyshe: (P28-P31)

$S=272 \times 0.4=108.80\text{m}^2$ / e lejuar për parcelën maksimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015
 $S=153.50 \text{ m}^2$ në parter dhe 109.03 m^2 në kulm / sipas projekt propozimit konceptual /
 $S=250 \times 0.4=100.00\text{m}^2$ / e lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015
 $S=119.86 \text{ m}^2$ në parter dhe 107.91 m^2 në kulm / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "5C" – 12 shtëpi në varg: (P32-P48)

$S=221 \times 0.4=88.40\text{m}^2$ / e lejuar për parcelën maksimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015
 $S=108.50 \text{ m}^2$ në parter dhe 71.55 në kulm / sipas projekt propozimit konceptual,
 $S=200 \times 0.4=80 \text{ m}^2$ / e lejuar për parcelën minimale sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015
 $S=85.05 \text{ m}^2$ në parter dhe 78.36 m^2 në kulm / sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "6D" – 4 Shtëpi në dyshe: (P49-52)

7. S=801 m² ndërtimi i Kompleksit për rekreim – Park i komunitetit

- Koefficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Komunal-PZHK, nuk është i përcaktuar, lejohet etazhiteti maksimal P+1. Ndërsa, sipas projekt propozimit dhe i miratuar është P+1, sipas rrethinës në diametër prej 50 m, konform nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim.
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 - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së distanca dhe "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë min.3 – 5m, për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj.), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit lejohet max 0.60m për pjesën e banimit dhe afarizmit;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare të jetë nga rrugët e planifikuara me Plani i situacionit – "zgjidhje urbane" dhe rrugët e brendshme të kompleksit;
- Për çdo shtëpi familjare, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit 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 efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

VI. Bashkimi i parcelës kadastrale nr. 1185-24 dhe 1185-2 ZK Hajvali, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj, me numër të licencës nr. 195.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit për bashkim të parcelave.

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 1185-2 dhe 1185-24 ZK Hajvali, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore dhe rrugëve të planifikuara, të përcaktuara me vijën rregulluese, bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj, me numër të licencës nr. 195. Rrugët e planifikuara brenda kompleksit, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", pas ndarjes të regjistrohesh në regjistrin kadastral me lloj të shfrytëzimit të parcelës "infrastrukturë-rrugë".

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit- "zgjidhja

urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet:

të zhvillojnë procedurën e ndërrimit të llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale-rrugëve të planifikuara brenda kompleksit të trajtuar, në Drejtorinë e Kadastrit, dhe të njëjtat të regjistrohen në regjistrin kadastral me destinim “infrastrukturë-rrugë”, bazuar në pikën VII të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

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

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për fazën e projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., 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 dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimi Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror”, 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;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i 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 përfshirë 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 1:100, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymëve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Elaborati i "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaborati i "Arkitektura e qëndrueshme", i hartuar bazuar në kriteret e përcaktuara në Vendimin e Kryetarit të Komunës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015;

XI. Dokumentacioni ndërtimor – Elaborat për **Masat e Mbrojtjes nga Zjarri** hartuar na 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 licensuar;
- 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 Kosova REF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;

- Kushtet Ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

Dokumentacioni i përgaditur duhet të përmbaj;

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

XII. Marrëveshja e infrastrukturës – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 & 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01–94474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, obligohet DIKMK 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 përgaditur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale / certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 1185-2 dhe 1185-24 ZK Hajvali, 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 5”, dhe pasi që për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Drejtoria e Bujqësisë, 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, të nenit 10 për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t’i drejtoheni Drejtorisë së Bujqësisë të Komunës së Prishtinës. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

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

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr.1185-2 dhe 1185-24 ZK.Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 5”, 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 –“Situacioni i ngushtë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Komunal, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe të përgjithshme prej **S=12,607.00m² duke e përfshirë në këtë sip. edhe pjesën e parkut për rekreim me sip. S=801 m².** Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kompensimi – pagesa për ndërrimin e tokës bujqësore në tokë ndërtimore, do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

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.

A r s y e t i m

Kërkuesit/ Pronarët Gani Thaqi, Agron Krasniqi & Investitorit “Pozhegu Brothers” SH.P.K. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 811251032, dhe me përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 - 85197/24 dt.03.07.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **52 shtëpi** të sistemuara në **Tipi: “1A”**, me P+1 (shtëpi dyshe), **“2B”**, me P+1 (shtëpi veçanta) **“3C”**, me P+1 (shtëpi në varg), **“4A”** me P+1 (shtëpi dyshe), **“5C”** me P+1 (shtëpi në varg), **“6D”** me P+1 (shtëpi dyshe), (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë), si dhe ndërtimin e Kompleksit për rekreim – Park i komunitetit në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 85197/24 dt.03.07.2024 dhe plotësuar me shkresën “Plotësim dokumentacioni” 05nr.070/01 – 92455/24 dt.16.07.2024, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopja e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën: nr.1185-2 dhe 1185-24 ZK Hajvali;
- Projekt propozimi – Projekti konceptual dhe ai ideor i kompleksit dhe tipeve të ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, hartuar nga “Pozhegu Brothers” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK 811251032, dhe me projektues Msc. Jeta Ramadani;
- Shkresa “Njoftimi Publik” e datës 03.09.2024 gjerë 18.09.2024, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit Pozhegu Brothers, ARBK 811251032;
- Shkresa “Informatë nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK” 04nr.350/01 – 82081/24 dt.27.06.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;
- Incizimin gjeodezik të parcelave – “Situacioni i terrenit të parcelave kadastrale me rrethinë”, punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj, me numër të licencës nr.195;
- Manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar, me numër të licencës nr.195;
- Manualit për bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar, me numër të licencës nr.195;
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e pronësisë së paluajtshmërisë në investitorin” me nr. i LPR:4978/2024 dhe nr. i REF.:2312/2024 dt.14.06.2024, e lidhur në mes Gani Thaqit dhe Pozhegu Brothers SH.P.K
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotot e lokacionit me rrethinë;

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 85197/24 dt.03.07.2024, dhe plotësuar me shkresën “Plotësim dokumentacioni” 05nr.070/01 – 92455/24 dt.16.07.2024 dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Parcelat kadastrale, nr. 1185-2 dhe 1185-24 ZK Hajvali, me sipërfaqe të përgjithshme, përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, një pjesë e kësaj zone është e planifikuar me destinim “propozim i bashkangjitur i konstruksionit të zonës”, dhe një pjesë tjetër e vogël “kualitet i tokës bujqësore”, ku nuk lejohet ndërtimi, i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresën “Informim nga Plani

Zhvillimor Komunal-PZHK”, me referencë 04-350/01-82081/24 dt. 13.06.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik- Prishtinë.

Kjo drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 - 85197/24 dt.03.07.2024, në emër kërkuessit / pronarëve & investitorit “Pozhegu Brothers” sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 811251032, dhe me përfaqëueses Qemajl Pozhegu nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **52 shtëpi** të sistemuara në Tipi: “1A”, “2B”, “3C”, “4A”, “5C”, “6D” me etazhitet P+1, (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë), si dhe ndërtimin e Kompleksit për rekreim – Park i komunitetit në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale **nr.1185-2, 1185-24**, ZK Hajvali, sipas projekt propozimit të prezantuar – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane”, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor-PZHK-së.

Pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, analizimit të Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, me datë 03.05.2024 ka vendosur afishen “Njoftimi publik” e cila ka qëndruar gjerë me datë 17.05.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuessve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshirë edhe pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik, nuk ka arritur asnjë koment nga publiku.

Sipas projektit konceptual, shtëpitë familjare janë konceptuar në gjashtë (6) tipe të realizimit, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV. & V. të vendimit të kushteve ndërtimore, të cilat janë në harmoni me kriteret e PZHK-së dhe Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave/shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit. Bazuar në pikën 3, të paragrafit I. dhe dispozitave tjera të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2014, theksohet se shfrytëzimi i parcelës (për shputë të ndërtesës) mund të rritet për 10% nga ai i përcaktuar me dokumentin e planifikimit hapësinor, në këtë rast PZHK-ja. Andaj, edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, për ndërtesat individuale banimore / shtëpitë familjare të Tipi: “1A”, me P+1 (shtëpi dyshe), “2B”, me P+1 (shtëpi veçanta) “3C”, me P+1 (shtëpi në varg), “4A” me P+1 (shtëpi dyshe), “5C” me P+1 (shtëpi në varg), “6D”, me P+1 (shtëpi dyshe), të gjitha të trajtuara me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, janë në harmoni me këto kriteret – parametra urban dhe vendimin e lartcekur.

Bazuar në pikën 6. të nenit 21 të Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikim Hapësinor, ku thuhet që kushtet ndërtimore kërkojnë bazën ligjore të të drejtës për qasje të parcelës kadastrale në rrugë publike, konstatohet se të gjitha parcelat në kuadër të kompleksit, kanë qasje në rrugën e planifikuar me “Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe përmes saj deri te rruga publike. Sipërfaqja e kësaj rruge, e planifikuar dhe e trajtuar me këto kushte ndërtimore, do të mbetet me destinim infrastrukturë rrugore, po ashtu edhe hapsira rekresuese prej 801 m² njëjta do të shpronësohet dhe do të bartet në pronësi komunale. Njëherë, kompleksi i lartcekur sipas projekt propozimit të prezantuar, është edhe në harmoni me pikat tjera të nenit 21 të ligjit të lartcekur, konkretisht pikës 5 të tij, si dhe shtojcave të përcaktuara me UA Nr.06/2017 të MMPH-së.

Sipas projekt propozimit të prezantuar parcela kadastrale: **nr.1185-2, 1185-24** ZK Hajvali, janë me sipërfaqe totale prej **S=18,315m²**, ku, nga pjesa e së cilës, janë formuar parcelat ndërtimore me sipërfaqe **S=11,806.00m²**, përkatësisht janë trajtuar në ndërtim, **S=801.00m²** për rekreim kurse pjesa tjetër, me **S=4,321.00m²**, është planifikuar për infrastrukturë rrugore të kompleksit (rrugë dhe trotuare etj.), **S=611 m²** sipërfaqe jashta vijës rregulluese dhe **S=776 m²** tokë bujqësore e mbrojtur.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe kyçja e kompleksit - rrugëve të brendshme të kompleksit me rrugën publike të planifikuar në afërsi dhe ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Pozhegu Brothers” shpk., Gani Thaqi, në Hajvali, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-85197/24 dt.03.07.2024, kyçja për automjete e rrugës së lagjes urbane në rrugën ekzistuese për lagjen e shtëpive sipas zgjidhjes urbane të “Pozhegu Brothers” shpk., mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugëve ekzistuese si dhe profilimi, respektivisht zgjerimi i rrugëve ekzistuese që e tangjentojnë lagjen. Kyçja duhet ti përshtaten teknikisht

rrugës ekzistuese, të aplikohen profilimet e rrugëve sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjeve të çdo ndërtese – shtëpie në rrugët e brendshme te zgjidhjes urbane”

Pas konstatimeve të lartshënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, 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 nenit 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”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe projekt propozimi konceptual – Plani i situacionit / “zgjidhja urbane” e propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHK-së, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.031-156871 dt.27.08.2013, në zonë me destinim “Zonë e propozuar për ndërtim”, andaj vendosi që kërkesa 05nr.350/02 - 85197/24 dt.03.07.2024, kërkuarve: Pronarëve Gani Thaqi, Agron Krasniqi & Investitorit “Pozhegu Brothers” SH.P.K. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 811251032, dhe me përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Prishtina, të miratohet dhe me vendim të caktohen kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare – **52 shtëpi** të sistemuara në **Tipi: “1A”, me P+1 (shtëpi dyshe), “2B”, me P+1 (shtëpi veçanta) “3C”, me P+1 (shtëpi në varg), “4A” me P+1 (shtëpi dyshe), “5C” me P+1 (shtëpi në varg), “6D” me P+1 (shtëpi dyshe)** (me aplikim të arkitekturës së qëndrueshme, në të gjitha shtëpitë), si dhe ndërtimin e Kompleksit për rekreim – **Park i komunitetit** në kuadër të PZHK në Prishtinë, konkretisht në parcelën kadastrale **nr.1185-2 dhe 1185-24 ZK Hajvali**, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / “zgjidhja urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

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, për parcelën kadastrale nr. 1185-2, 1185-24 ZK Hajvali, manuali propozimi për ndarje dhe bashkim të parcelave si dhe formimi i parcelave te reja katastrale të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

I dërgohet: Kërkuarve/pronarit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 - 85197/24 dt.03.07.2024.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 85197/24 DT. 06.02.2025**

Zyrtari:

Shkurte Dalipi,





ZONË BUJQËSORE

RRUGA EKZISTUESE "MINATORI"

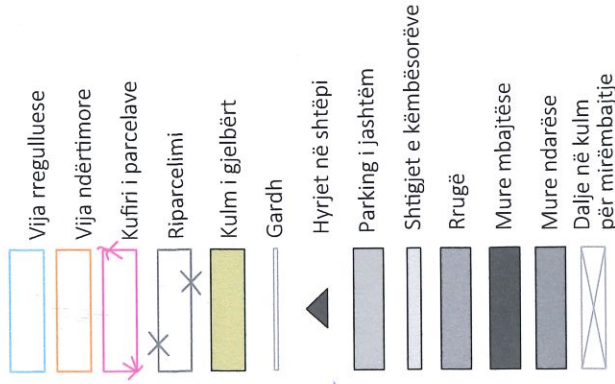
RRUGA EKZISTUESE "MINATORI"

RRUGA EKZISTUESE

P27	200.3	128.12	250.73	158.55	117.24	120	P41
P28	271.97	108.788	212.22	152.3	98.17	100	P41
P29	250	100	220.42	120.96	107.9	100	P41
P30	250	100	222	119.14	109.17	100	P41
P31	250	100	222	118.85	108.72	100	P41
P32	221.03	88.412	163	108.5	71.55	80	P41
P33	200	80	164.6	74.65	73.49	80	P41
P34	200	80	171.5	78.21	79.6	80	P41
P35	200.03	80.012	171	73.96	79.06	80	P41
P36	200.06	80.024	169.5	78.48	77.69	80	P41
P37	210.18	84.072	171.21	89.22	79.38	80	P41
P38	200.06	80.024	171.21	75.9	79.38	80	P41
P39	200.37	80.148	170	83.16	78.08	80	P41
P40	200	80	171	73.66	79.06	80	P41
P41	200	80	171.5	76.69	78.96	80	P41
P42	200	80	169.5	74.53	77.31	80	P41
P43	200	80	163.8	81.59	71.94	80	P41
P44	203.81	81.524	170.93	95.71	69.13	80.13	P41
P45	200	80	165	80.63	73.69	80	P41
P46	200	80	164.75	78.41	73.26	80	P41
P47	200	80	165	81.59	73.67	80	P41
P48	202.97	81.19	175.22	86.98	83.31	80	P41
P49	200	80	164.5	77.96	72.29	80	P41
P50	200	80	164.5	79.08	72.56	80	P41
P51	200	80	169	76.05	76.96	80	P41
P52	200	80	169	76.54	76.85	80	P41
P53	801.38						P41
Total	12606.91	4772.25	9860.9	5139.44	4567.24		Gjithërisht

Bilcoqet		Total
Tipi	Sipërfaqe	
A	1577.97	
B	2100.05	11805.63
C	7333.61	
D	800	
P53	801.38	
Rv1	3339.51	
Rv2	981.15	
Sh1	453.37	
Sh2	158.11	
Zb	775.94	5733.42
		17539.05

Legjenda:



POZHEGU BROTHERS



"POZHEGU BROTHERS" SH.P.K
 Rr. "Muharrem Fejza"
 Blloku C11/A4, Lokali Nr. 6
 Prishtinë 10000
 Republika e KOSOVËS
 Tel: +377 (0) 44 430 455
 +377 (0) 45 543 222
 +377 (0) 44 805 829
 E-mail: info@pozhegubrothers.com
 pozhegubrothers@gmail.com

PËRMBAJTJA: PËRPJESA:

Zgjidhja Urbane

FAZA E PROJEKTIT: DATA: 06.02.2025

INVESTITOR:

POZHEGU BROTHERS SH.P.K

EMËRTIMI I PROJEKTIT:

Projekti ideor

LOKACIONI:

LAGJIA Mati 1,
Prishtinë

EMËRTIMI I OBJEKTIT:

Projekti ideor

Arkitektura

PROJEKTOI:

Msc. Ark. Jeta Ramadani
 Cand. Bach .Ark. Agon Mehmetaj
 Cand. Bach .Ark. Jetmira Miftari
 Cand. Bach .Ark. Dea Rizanaj





Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosova

Qeveria - Vlada-Government

Ministria e Mjedistit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

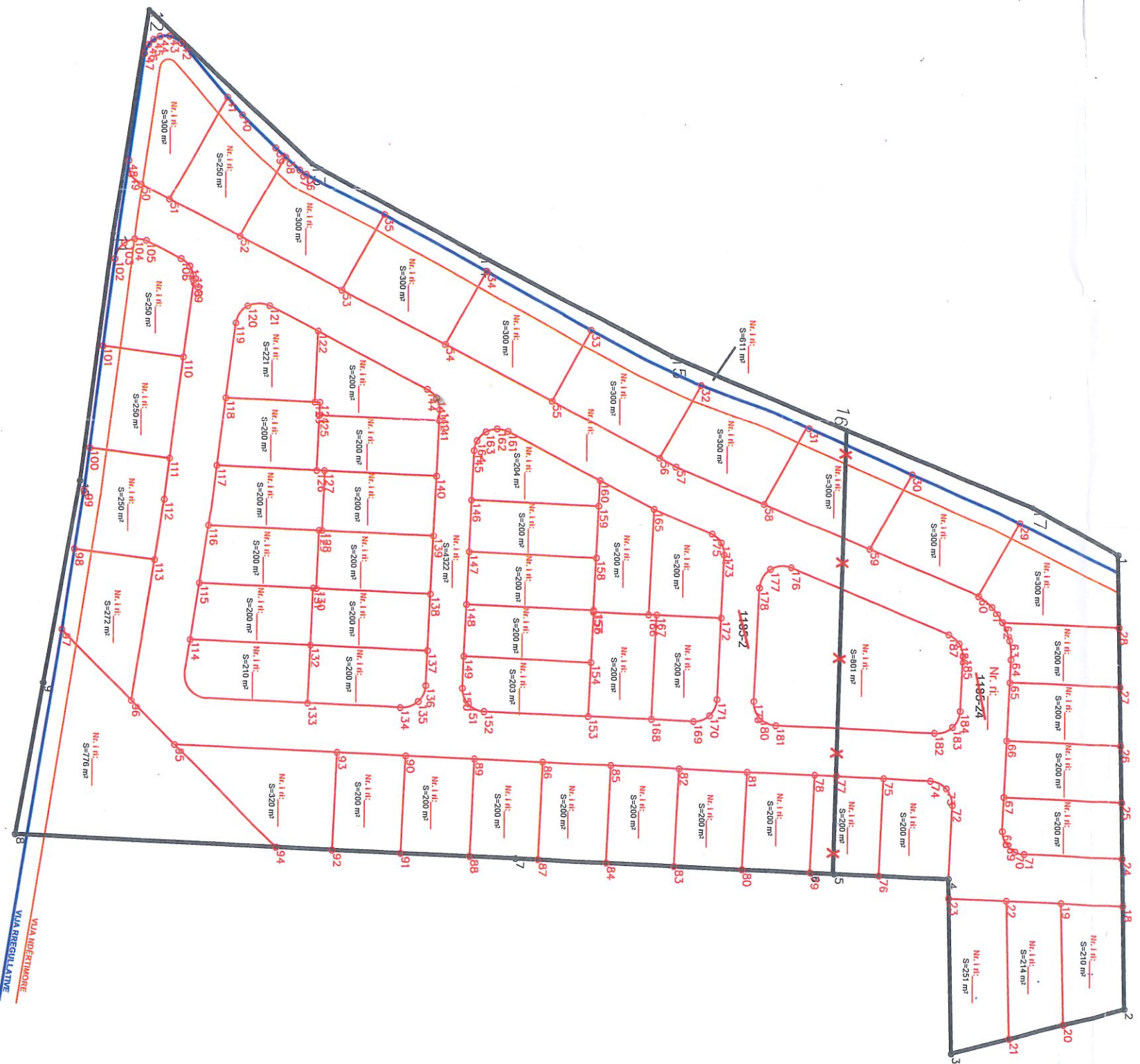
Nr. i njësise kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Hajvali

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcele

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____



Rievori / Snimio: _____

BURIM HALILAJ

Aprovori / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i gjeodetrit/kompansisë/ ime i prezime gjeodetar/ kompanije)

(emri dhe mbiemri i njerësit zrtar/ in