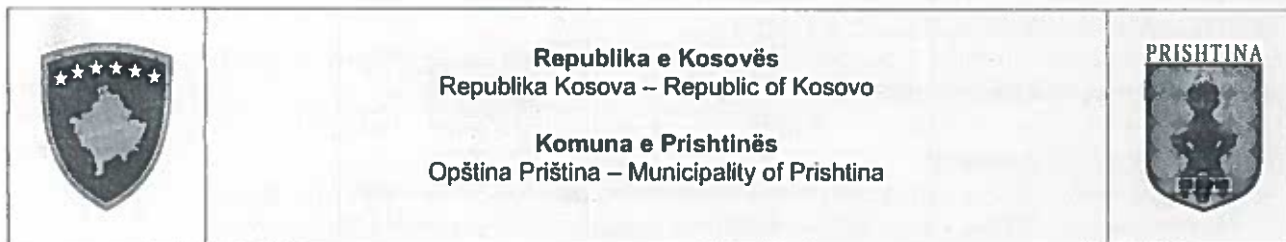


01-905



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, dhe 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt. 21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 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, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-102201/23 dt. 22.05.2023, të kërkuarve: Pronarëve Besart, Bukurosh, Fjolla, Sahadije Berisha, Kreshnik Sopi, Arian Lekaj, Durim Zylfiu dhe Investitorit "Bau Invest CO" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811923491, dhe me përfaqësues / pronar Sabri Zylfiu nga Prishtina, rr."Antigona Fazliu" nr.130, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Objekti "3"** me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B7" Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me dt. 23.10.2023, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve: Pronarëve, Besart, Bukurosh, Fjolla, Sahadije Berisha, Kreshnik Sopi, Arian Lekaj, Durim Zylfiu nga Prishtina dhe Investitori "Bau Invest CO" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811923491, dhe me përfaqësues/pronar Sabri Zylfiu nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 102201/23 dt. 22.05.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Objekti "3"** me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B7" Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.7622-1, 7622-2, 7626-56, 7626-58, 7626-55 & 7626-53 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhjes urbane".

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

a). *Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.35 - 18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për "Banim dhe Afarizëm";*

b). *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë";*

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU", me referencë 04nr.350/01 – 67332/21 dt. 14.04.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.7622-1, 7622-2, 7626-56, 7626-58, 7626-53 & 7626-55 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

• Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- nr.7622-1; S=655m²; Besart Berisha;....."Arë e klasës 1";
- nr.7622-2; S=656m²; Bukurosh, Fjolla dhe Sahadije Berisha;....."Arë e klasës 1";
- nr.7626-56; S=252m²; Kreshnik Sopi;....."Arë e klasës 1";
- nr.7626-58; S=726m²; Arjan Lekaj;....."Arë e klasës 1";
- nr.7626-53; S=186m²; Durim Zylfiu;....."Rrugë";

- nr.7626-55; S=40m²; Durim Zylfiu;....."Rrugë";
Totali i parcelave të trajtuara: S=2.515m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura, përfshihen disa ndërtesa të banimit individual, të cilat gjenden në parcelat:
 - Në parcelën nr.7622-1 ka një ndërtesë banimi individual, me B+P+1+NK (me shputë S=92.78m²);
 - Në parcelën nr.7622-2 ka një ndërtesë banimi individual, me B+P+1+NK (me shputë S=83.77m²);
 - Në parcelën nr.7622-57 ka tri ndërtesa banimi individual, me B+P+1+NK (me shputë S=93.12m²);
 - Në parcelën nr.7622-56 ka një ndërtesë banimi individual, me B+P+1+NK (me shputë S=93.12m²);
- Terreni i lokacionit është i rrafshët;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale e cila rrugë është rrugë e planifikuar e planit rregullues, dhe nga rruga me emër "Gjon Buzaku" dhe "18 Prilli";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore caktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B7" Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Objekti "3"** me 2B+P+9, si dhe me hapësira përcjellëse, dhe janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat 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 kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti "3" me 2B+P+9 të Bllokut urban "B7" Tërësia hapësinore "B", planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti "3"

Ndërtesa - S=8,855.85m² / 6,368.25m², mbi tokë + 2,487.60m², nën tokë /,
Etazhitet: 2B+P+9,

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.7622-1; S=536m²;
 - nr.7622-2; S=557m²;
 - nr.7626-56; S=252m²;
 - nr.7626-58; S=726m²;
 - nr.7626-53; S=0.00m²;
 - nr.7626-55; S=0.00m²;

Totali: S=2.071m²

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.7622-1; S=94m²;
 - nr.7622-2; S=99m²;
 - nr.7626-56; S=0.00m²;
 - nr.7626-58; S=0.00m²;
 - nr.7626-53; S=186m²;
 - nr.7626-55; S=40m²;

Totali: S=419m²

- Pjesët e parcelave kadastrale që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:
 - nr.7622-1; S=25m²;
 - nr.7622-2; S=0.00m²;
 - nr.7626-56; S=0.00m²;

- nr.7626-58; $S=0.00m^2$;
- nr.7626-53; $S=0.00m^2$;
- nr.7626-55; $S=0.00m^2$;

Totalli: $S=25m^2$:

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhitei maksimal për Blloku urban "B7" Tërësia "B", të Planit Rregullues "Kalabria", është P+4 deri P+12 etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së VII + IX dhe sipas projekt propozimit 2B+P+9;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe, është:
 $S=2,071 \times 0.4=828.40m^2$ / sipas PZHU-së /
 $S=828.40m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / 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:
 $S=2,071 \times 0.6=1,242.60m^2$ / sipas vendimit /,
 $S=1242.60m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse me aplikimin e pika 2 paragrafi II i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe, është:
 $S=2,071 \times 0.4=828.40m^2$ / sipas vendimit /
 $S=828.40m^2$ / sipas projekt propozimit në parter dhe kulm /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Kalabria", për pjesën e banimit është max. 2.4, për pjesën afariste është max. 3.2, sipas PZHU-së është 1.8+3.0, kurse koeficienti mesatar, i llogaritur bazuar në raportin afarizëm/banim, i përcaktuar me planin rregullues, dhe i propozuar sipas projekt propozimit – "zgjidhja urbane", është 2.56;
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 balllore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2,071 \times 2.56=5,301.76m^2$ / sipas PZHU-së /
 $S=6,368.25m^2$ / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin – shpronësimi /
- Me aplikimin e Vendim i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë parcelës ndërtimore - jashtë vijës rregulluese, mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje është $S=419/2,071 \times 100=20.23\%$, e rrumbullakuar në 20%, dhe bazuar në këtë brenda bllokut urban, mund të transferohet e tërë sipërfaqja prej $S=419m^2$, dhe e kalkuluar me koeficient ndërtimi do të jetë:
 $S=419 \times 2.56=1,072.64m^2$. Bazuar në kalkulimin e lartcekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për kompleksin me ndërtesë shumë banesore & afariste është: **$S=5,301.76 + 1,072.64=6,374.40m^2$** ;
- 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 planit rregullues, dhe PZHU-së, "*sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë $0.5 \times H$* " (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore, 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. Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (*banja, wc, depo, shkallë, etj.*) të jetë min.0.25 x H. 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;

- Dalja me konëzollë lejohet max.120cm mbi etazhin e përdhese dhe atë vetëm përgjatë rrugës publike;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit të jetë max.0.30m’;
- Qasja në kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- 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;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Kalabria”.

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale, nr.7622-1 & 7622-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planit rregullues, Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe përcaktuar në Manualin e ndarjes, punuar nga Kompania e licencuar “Geo Consulting sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës 65.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar. 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.

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*”, punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.7622-1, 7622-2, 7626-57 dhe 7626-56 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Kalabria” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga Kompania e licencuar “Geo Consulting sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës 65.

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Kalabria” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale nr.7622-1 me S=94m², nr.7622-2 me S=99m², nr.7626-53 me S=186m² dhe nr.7626-55 me S=40m², dhe me sipërfaqe totale S=419m², e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban “B-7” është me sipërfaqe prej S=2.071m², kurse pjesa jashtë parcelës ndërtimore / vijës rregulluese dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore është S=419m², andaj bazuar në Vendim i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me tërë sipërfaqen S=419m². Bazuar në paragrafin IV. / Kushtet ndërtimore /, sipërfaqja për shpronësim / kompensim me sipërfaqe

ndërtimore është $S=419m^2$, e cila kalkuluar me koeficient ndërtimi prej 2.56, do të jetë **$S=419 \times 2.56=1.072.64m^2$** ;

Drejtoria jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale të lartcekura me sipërfaqe totale prej $S=419m^2$. Procedura e kompensimit / shpronësimit 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 bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas këtij paragrafit të këtij vendimi.

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

VIII. 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 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 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 kyçe nga "Termokos" - Ndrohitorja 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 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;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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 dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse pjesa e parcelës kadastrale nr.7622-1, 7622-2, 7626-56 & 7626-58 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 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 Plani i situacionit

– “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=2,071m^2$. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. 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 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave 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, aplikuar me kërkesë të veçantë

XIV. 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.

Ar sy e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Besart, Bukurosh, Fjolla, Sahadije Berisha, Kreshnik Sopi, Arian Lekaj, Durim Zylfiu nga Prishtina dhe Investitori “Bau Invest CO” L.L.C. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 811923491 me përfaqësues/pronar Sabri Zylfiu nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 - 102201/23 dt.22.05.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste **Objekti “3”** me 2B+P+9, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02-102201/23 dt.22.05.2023 për caktimin e kushteve ndërtimore dhe plotësuar me shkresën “Plotësim dokumentacionit” 05nr.350/03 – 175540/23/ dt.24.08.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njërive kadastrale për parcelën nr. 7622-2, 7626-56, 7626,58, ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, Nr. i LRP-së: 02494/2023, dt. 05.05.2023);*
- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njërive kadastrale për parcelën nr. 7622-1, 7626-53 dhe 7626-55 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimin gjeodezik të lokacionit – Situacioni i terrenit në parcelat me numër 7622-1, 7622-2, 7626-56, 7626,58, 7626-53, 7626-55 ZK Prishtinë, punuar nga Kompania e licencuar “Geo-Consulting”sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.65;*
- *Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr. 7622-1, 7622-2, 7626-56, 7626,58, 7626-53, 7626-55 ZK Prishtinë, punuar nga Kompania e licencuar Geo-Consulting sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.65;*
- *Akti noterial “Deklaratë dhe Pëlqim” të Z. Mehdi Begolli , Drilon Begolli dhe Sami Begolli përpiluar te Noter Nysret Ahmeti në Prishtinë me LPR.06601/2023, me të cilin pronar i kanë dhënë pëlqim “Bau Invest Co”L .L.C. nga Prishtina për qasje në rrugën me numër të parcelës 10422-0 ZK Prishtinë.*
- *Akti noterial “Deklaratë dhe Pëlqim” të z. Bedri Begolli , Nexhat Begolli dhe Rrahim Begolli përpiluar te Noter Nysret Ahmeti në Prishtinë me LPR.06617/2023, me të cilin këta pronar i kanë dhënë pëlqim “Bau Invest Co l.l.c nga Prishtina për qasje në rrugën me numër të parcelës 10422-0 ZK Prishtinë.*
- *Informatë nga Plani Rregullues Kalabria-PZHU, me referencë 04nr.350/01 – 67332/21 dt.22.04.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik;*

- Projekti konceptual - "zgjidha urbane" i kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga "Land Studio" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810196156 dhe me projektues Klodian Ponosheci ark. nga Prishtina;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Bukurosh, Fjolla, Sahadije Berisha, Kreshnik Sopi, Arian Lekaj dhe Investitorit "Bau Invest CO" L.L.C. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 811923491 me përfaqësues/pronar Sabri Zylfiu nga Prishtina, përpiluar te Noter Nysret Ahmeti në Prishtinë, me Nr. i LRP: 02494/2023, Nr. i REF.: 0384/2022, dt. 05.05.2023;
- Aktin noterial "Deklaratë dhe pëlqim", dhënë nga Besart Berisha për Bukurosh, Sahadije dhe Fjolla Berisha nga Prishtina, për ndërtim në pikën 00 në kufij me pronën; 7622-1 ZK Prishtinë, i përpiluar te Noter Faton Muslija në Prishtinë, LRP.nr.1055/2021, dt.19.02.2021;
- Aktin noterial "Deklaratë dhe pëlqim", dhënë nga Gazmend Berisha për Bukurosh, Sahadije dhe Fjolla Berisha nga Prishtina, për ndërtim në pikën 00 në kufij me pronën; 7622-3 ZK Prishtinë, i përpiluar te Noter Faton Muslija në Prishtinë, LRP.nr.1054/2021, dt.19.02.2021;
- Kërkesa për inicimin e negociimit direkt nga Besart Berisha drejtuar Agjensionit Kosovar të Privatizimit Nr, 2689 dt. 24.08.2023 për blerjen si tërësi të parcelës 7621-0 me sipërfaqe; 99m², ZK Prishtinë
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit të "Bau Invest Co l.l.c nga Prishtina, dhe me numër unik identifikues 811923491;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotot e lokacionit;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Kreshnik Sopi nr.2170697777 dt.19.05.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Besart Berisha nr.100463/23 dt.19.05.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Sahadije Berisha nr.100458/23 dt.19.05.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Arjan Lekaj nr.100454/23 dt.19.05.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Sabri Zylfiu nr.102161/23 dt.22.05.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Durim Zylfiu nr.183538/23 dt.05/09/2023;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- Akti noterial "Aneks i kontratës për ndërtim dhe investim të përbashkët" përpiluar te Noter Nysret A. Ahmeti në Prishtinë me LRP.nr.8986/2023 dhe REF.nr.1030/2023 dt.20.10.2023, e lidhur në mes të "Bau Invest CO" L.L.C nga Prishtina dhe "BB Invest" sh.p.k. nga Prishtina;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" përpiluar te Noter Nysret A. Ahmeti në Prishtinë me LRP.nr.9019/2023 dhe REF.nr.1033/2023 dt.20.10.2023, e lidhur në mes të "Bau Invest CO" L.L.C nga Prishtina dhe Besart Berisha nga Prishtina

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 - 102201/23 dt.22.05.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe plotësuar me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/03-175540/23 dt.24.08.2023 dhe 05nr.350/02 - 209151/23 dt.20.10.2023, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, në mënyrë kronologjike, konstaton se:

Kërkesit: Pronarët Besart, Bukurosh, Fjolla, Sahadije Berisha, Kreshnik Sopi, Arian Lekaj, Durim Zylfiu nga Prishtina dhe Investitori "Bau Invest CO" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811923491, dhe me përfaqësues/pronar Sabri Zylfiu nga Prishtina dhe Investitori "BB Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 81011285321, dhe me përfaqësues / pronar Bahri Begolli nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 - 102201/23 dt.22.05.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "Objekti 3" me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B7" Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.7622-1, 7622-2, 7626-56, 7626-58, 7626-53 & 7626-55 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit - "zgjidhja urbane".

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj, 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 nenit 13 të "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", me datë 05.07.2023, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik"

me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjer me datë dt.19.07.2023, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuesve dhe të njëjtëve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vendos për vazhdimin e trajtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore;

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar me kërkesë dhe i krahasuar në raport me Planin Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, konstatohet se parcelat kadastrale nr.7622-1, 7622-2, 7626-56, 7626-58, 7626-53 & 7626-55 ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të Bllokut urban "B7", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, ku sipas këtij plani ky bllok ka destinim shumë banesor dhe afarist, si dhe në kuadër të PZHU-së, ku edhe sipas këtij plani, është e destinuar për "Ndërtim i lartë";

Pas analizimit të projekt propozimit konceptual në raport me kriteret e planit rregullues është konstatuar se në këndin e rrugëve përfshihen edhe pjesët e parcelave kadastrale nr.7621-0 ZK Prishtinë, me pronar/posedues PSH – KBI-Kosova-Export, dhe nr.7620-3 ZK Prishtinë, në pronësi private. Pas këtij konstatimi, është kërkuar nga investitorit që të analizojë edhe këto parcela kadastrale dhe së bashku edhe me një pjesë të parcelës kadastrale nr.7622-1 ZK Prishtinë, të planifikohet një ndërtesë shumë banesore & afariste, e cila në të ardhmen do të mund të ndërtohet, pas dakordimit të pronarëve të parcelave të lartë cekuar. Gjithashtu, investitorit është njoftuar në mënyrë verbale, që të aplikojë në AKP, me kërkesë për privatizimin e pjesës së parcelës kadastrale nr.7621-0 ZK Prishtinë me S=99m², ku të njëjtit përmes shkresës të datës 24.08.2023 dhe protokolluar me nr.2689, ku deri më tash AKP nuk ka kthyer përgjigje. Njëherë edhe Drejtorja e Urbanizmit përmes postës elektronike me datë 07.09.2023, ka dërguar shkresën, përmes së cilës ka informuar dhe kërkuar ndër tjerash:

- pajtoheni që të pronarët dhe investitorit të ndërtojnë në kuadër të parcelës kadastrale nr 7622-1, 7622-2, 7626-56, 7626-58, 7626-55 & 7626-53 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori duke mos cenuar parcelën kadastrale nr. 7621-0 ZK Prishtinë;
- pajtoheni që kjo parcel kadastrale të trajtohet në Plani i situacionit – "zgjidhje urbane", duke rezervuar një pjesë të hapësirës në parcelën kadastrale nr.7621-0 ZK Prishtinë për ndërtim bazuar parametrat urban dhe sipërfaqen e parcelave që përfshihet Brenda vijës rregullues, ku pas privatizimit pronarët/poseduesit e atyre parcelave do të mund të realizonte ndërtimin në marrëveshje me investitorin;
- të privatizohet ajo pjesë e parcelës me ndonjë procedure të përshpejtuar, ose me marrëveshje direkt me investitorin investitorit "Bau Invest CO" L.L.C. nga Prishtina;
- të arrihet marrëveshje me investitorin deri në privatizimin e këtyre parcelave kadastrale, apo ndonjë vendimi tjetër;
- apo të gjendet ndonjë formë e pranueshme, e cila do të ju konvenonte dy palëve, investitorit dhe AKP-së, e cila do të mundësonte realizimi i asaj pjese të planit rregullues urban;

ku deri në caktimin e këtyre kushteve ndërtimore nuk është kthyer përgjigje, andaj edhe kjo drejtori ka vendosë të vazhdojë me procedurën e caktimit të kushteve ndërtimore.

Me analizën e gjendjes faktike të Bllokut urban "B7", është konstatuar se pa u trajtuar dhe analizuar kanë mbet edhe parcelat – pjesët e parcelave kadastrale nr.7620-3 & 7621-0 ZK Prishtinë, të cilat parcela janë analizuar dhe në kuadër të tyre është planifikuar një ndërtesë shumë banesore & afariste me B+P+4+Ph, duke respektuar kriteret e planit rregullues urban. Andaj pronarët e tyre në të ardhmen mund të aplikojnë në këtë drejtori për kushte ndërtimore, bazuar në këtë analizë dhe sipas kushteve që përcakton kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor;

Gjithë ashtu me analizë është konstatuar se qasja në kompleks është nga ruga e brendshme e bllokut miratuar me Lejet e ndërtimit 05nr.351/02 – 203683/21 dt.08.07.2022 dhe 05nr.351/02 – 203666/21 dt.22.04.2022 të lëshuara nga kjo drejtori, dhe bazuar në aktin noterial me LRP.nr.6617/2023 dt.23.08.2023 dhe LRP.nr.6601/2023 dt.22.08.2023 përpiluar te Noter Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, ku Bedri, Nexhat, Rrahim, Mehdi, Sami dhe Drilon Begolli, "Fehi Capoital"sh.p.k., përmes "Deklaratë dhe pëlqim" janë pajtuar që kërkuarit e këtyre kushteve ndërtimore mund ta shfrytëzojnë rrugën për qasje;

Në fund të trajtimit të kërkesë, kërkuesi përmes shkresës "Plotësim lënde" 05nr.350/02 – 209151/23 dt.20.10.2023, ka bashkangjitur aktin noterial "Aneks Kontrate për ndërtim dhe investim të përbashkët" përpiluar te Noter Nysret A. Ahemti në Prishtinë me LRP.nr.8986/2023 dhe REF.nr.1030/2023 dt.20.10.2023, ku ka informuar këtë drejtori se njëri nga investitori, konkretisht "BB Invest"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 812034461 me përfaqësues Bahri Begolli, ka heqë dorë nga kërkesa e kushteve ndërtimore;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe lëvizjeve brenda kompleksit si dhe kycja e kompleksit në rrugët e planifikuara prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e situacionit dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kycje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregulluese, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Bukurosh, Fjolla, Sahadije, Besart Berisha, Kreshnik Soni, Arjan Lekaj, Bau Invest Co LLC., BB "Invest"sh.p.k., në lagjen Kalabria, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-102201/23 dt.22.05.2023, kycja për automjete për ndërtesën "Objekti 3" me etazhitet 2B+P+8+NK, në rrugën kycëse e cila është e aprovuar me zgjidhjet paraprake, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë. 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 Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës kycëse dhe në kohën kur realizohet ajo.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 20.09.2023, përmes procesverbalit (prezantuar me datë 16.10.2023) ka pasur disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore;

Në fazën e finalizimit të vendimit të kushteve ndërtimor, Investitori "Bau Invest CO" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811923491, dhe me përfaqësues/pronar Sabri Zylfiu nga Prishtina, përmes shkresës "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 209151/23 dt.20.10.2023, ka njoftuar Drejtorin e Urbanizmit se Investitori "BB Invest"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 81011285321, dhe me përfaqësues / pronar Bahri Begolli nga Prishtina, ka heqë dorë nga bashkë investimi, dhe se i vetmi investitor është "Bau Invest CO" L.L.C. nga Prishtina;

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 & 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban dhe PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore, kërkuessve/pronarëve Besart, Bukurosh, Fjolla, Sahadije Berisha, Kreshnik Sopi, Arian Lekaj, dhe Durim Zylfiu nga Prishtina dhe Investitori "Bau Invest CO" L.L.C. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 811923491 me përfaqësues/pronar Sabri Zylfiu nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 102201/23 dt.22.05.2023, për

hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – Objekti "3" me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B7", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.7622-1, 7622-2, 7626-56, 7626-58, 7626-55 & 7626-53 ZK Prishtinë, sipas Plani i situacionit - "zgjidhjes urbane".

Nga sa u cek më lartë u vendos si në diapozivat e vendimit të kushteve ndërtimore.

Gjithashtu, përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/02 – 102201/23 dt.20.10.2023, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligji Nr.03/L-215 për qasje në dokumente publike, palët e interesuara dhe pronaren e parcelës kadastrale nr.7621-0 ZK Prishtinë, si menaqjes i kësaj parcele AKP, ti informojë se kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 102201/23 dt. 20.10.2023, ka caktuar kushte ndërtimore;

Shtojcë: Plani i situacioni - "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 PRRU "Kalabria" në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.7622-1, 7622-2, 7626-57 dhe 7626-56 ZK Prishtinë.

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

I dërgohet: Kërkuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 - 102201/23 dt.22.05.2023.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 - 102201/23 DT. 23.10.2023

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

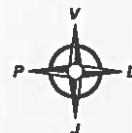
Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Kreshqi





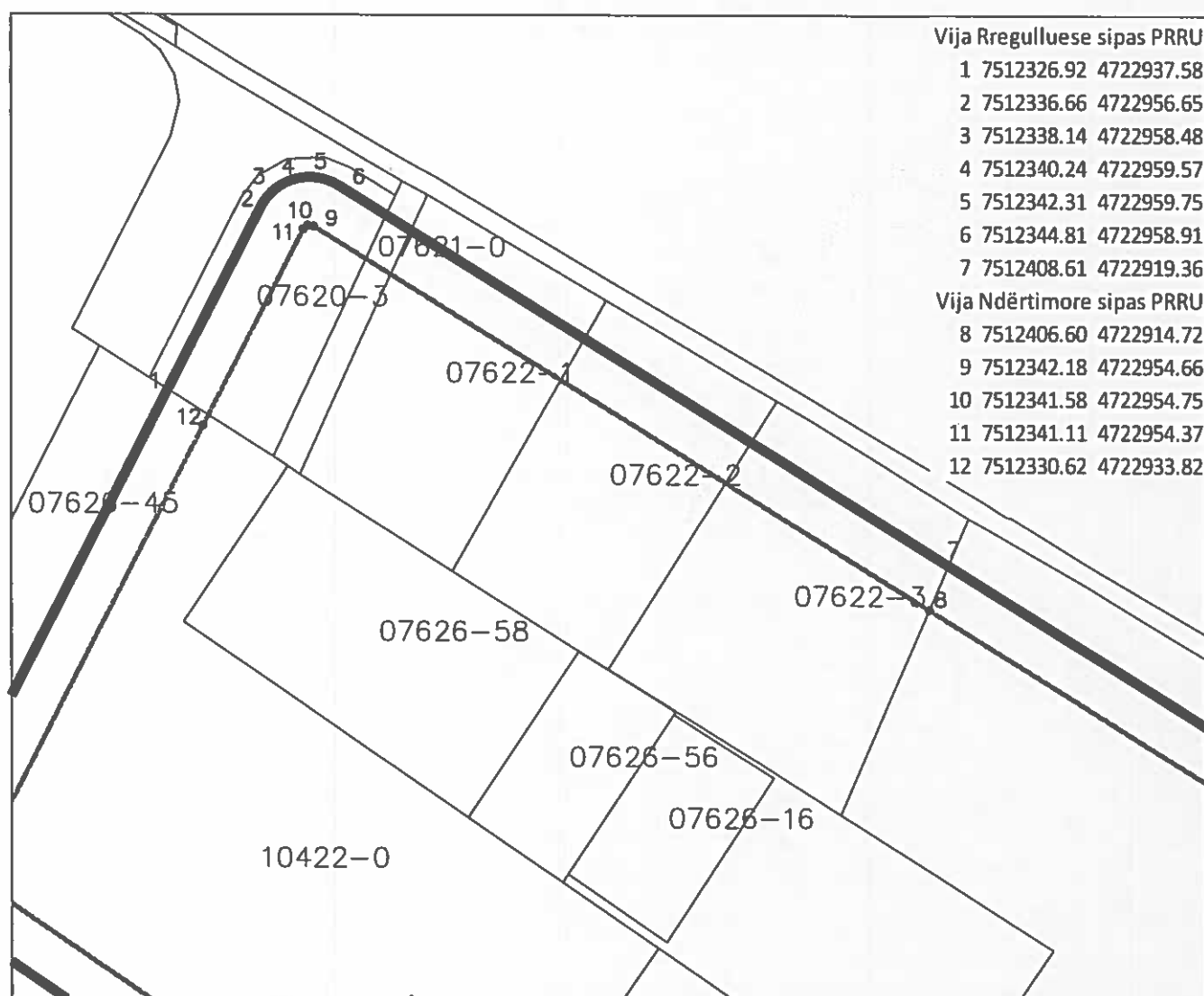
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 20.10.2023

Legjenda:



Vija Rregulluese sipas PRRU
Vija Ndërtimore sipas PRRU
Parcelat Kadastrale



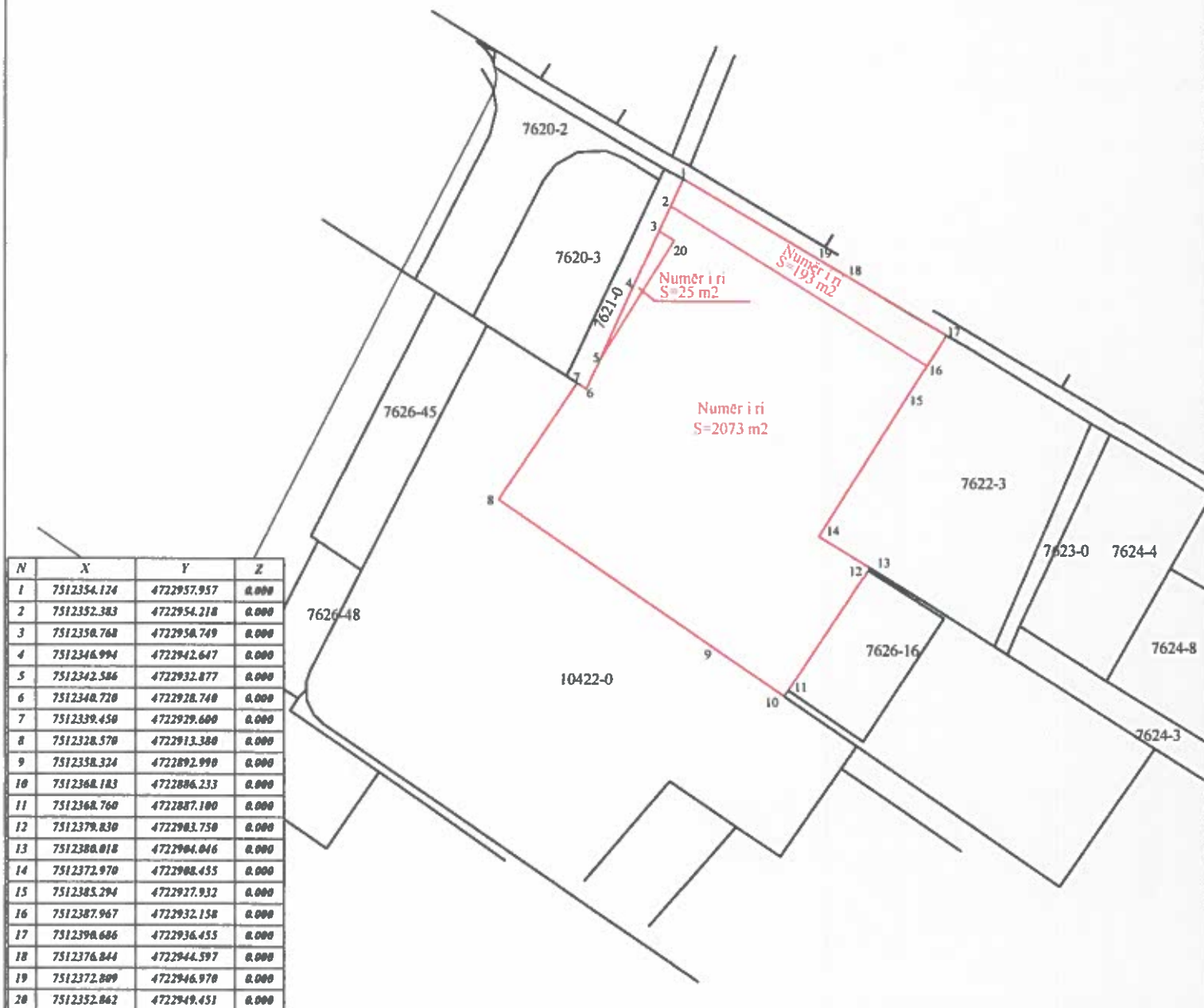
Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria - Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja / Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: IIII

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë Numri i lëndës / Broj predmeta: 105/2023

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 800



Rilevoi / Snimio: GEO-Consulting SHPK
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 65

Nënskrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 10.08.2023



Aprovoi / Usvajio: [Signature]
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënskrimi / Potpis: [Signature]

Data e aprovimit / Datum usvajanja: [Signature]



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: IIII

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë Numri i lëndës / Broj predmeta: 105/2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 800



Rilevoi / Snimio: GEO-Consulting SHPK

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 65

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 10.08.2023



Aprovoi / Usvojio: [Signature]
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e aprovimit / Datum usvajanja: [Signature]

Parcelat: 7622-1, 7622-2, 7626-56,
7626-58, 7626-53 dhe 7626-55
Ndërtesa - S=8,855.85m² /
6,368.25m², mbi tokë + 2,487.60m², nën tokë /,

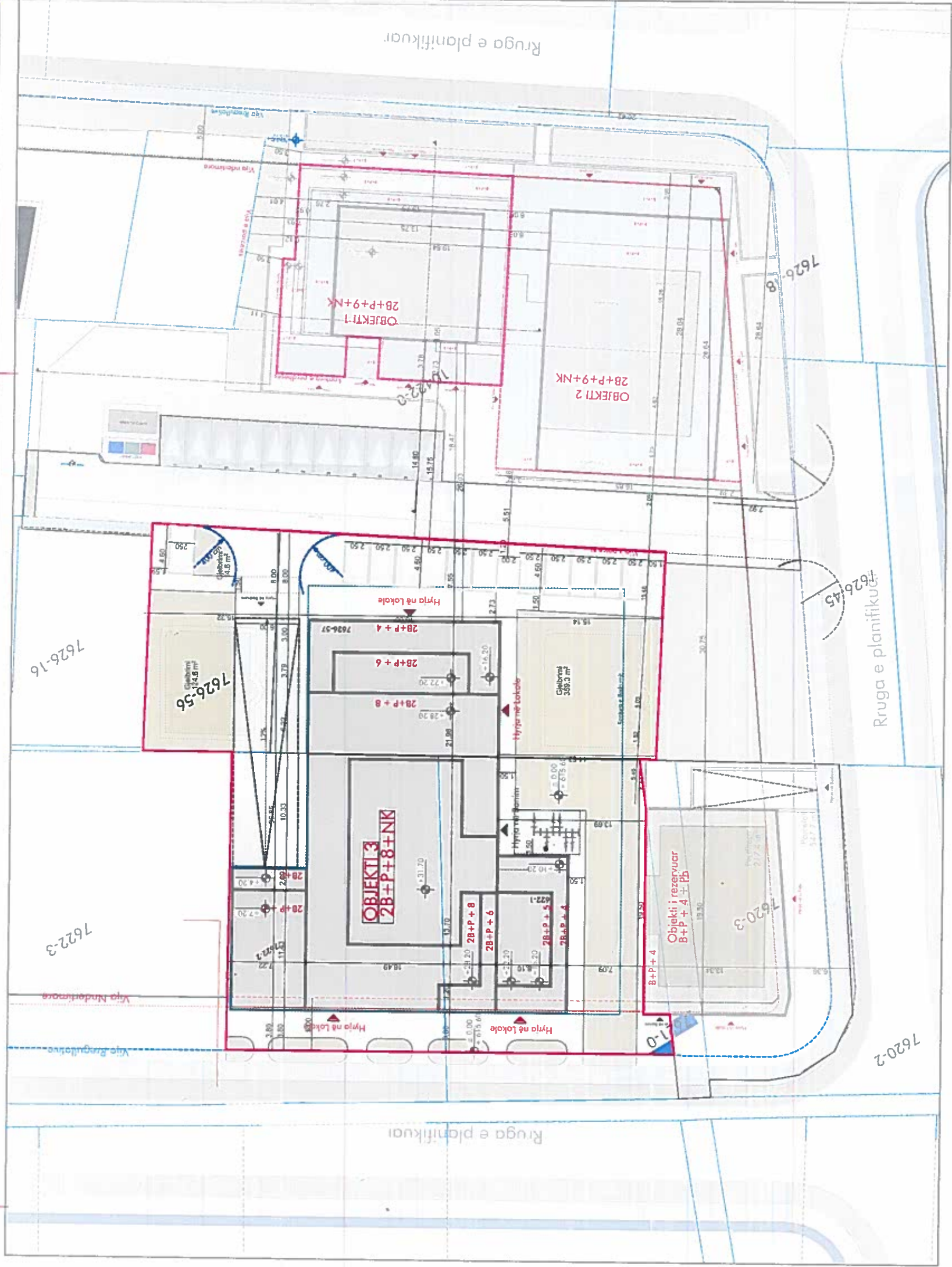
Perdhesa/
S=2,071 x 0.4= 828.40m²
/ lejuar sipas planit rregullues /,

S=828.40m²
/ sipas projekt propozimit /.

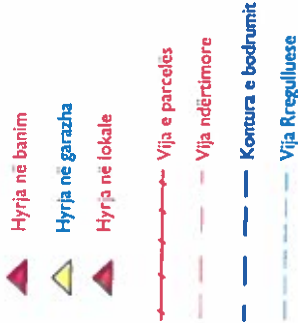
Bodrumi/
S=2,071 x 0.6= 1,242.60 m²
/ lejuar sipas planit rregullues /,
S= 1,242.60m²
/ sipas projekt propozimit /

Gjebtrimi/
S=2,071 x 0.4= 828.40m²
/ lejuar sipas planit rregullues
dhe vendimit të kryetarit /,

S= 828.40 m² në kullm
/ sipas projekt propozimit /.



Legjenda :



Shëtit/Country: Republika e Kosovës

Qyteti/City: Prishtinë

Lokacioni/Location: Kalabri

Investitori/: Investor : Bau Invest

Projekti/Design project:

Objekte Afaristo - Banesore

Faza/Phase:

Projekti kryesorë

Situacioni Gjere

Emërimi i kështjës

Page B102

Përpjesa/Scale:

1:400

Nr. i fletës / Page no.:

01.4



Izohipsat

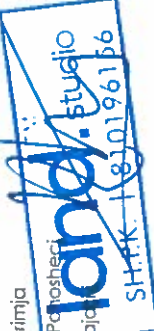
Data/Date: Maj/2023

Ndërmarrja private e projektit/ :
Land studio

Msc arch. Elez Podrimja

Msc arch. Klodian Pashosheci

Msc arch. Alban Hajdari



landTM
studio