01-846

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

PRISHTINA

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0103452/19 dt. 07.05.2019, të pronarëve Agim Rrustemi, Selim Dervishi, Ilir Maçani, Lulzim Sahiti, me investitor "Rings Bau" shpk, me seli në Prishtinë, me përfaqësues Ilir Maçani nga Prishtina, pronarit Hasim Asllani, dhe pronarëve Violeta Nikçi, "OR&EK PROJECTING" SH.P.K. dhe "AM COMPANY" SH.P.K. nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "E 7.1", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative, me datë 10.07.2019, merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Agim Rrustemi, Selim Dervishi, Ilir Maçani, Lulzim Sahiti, me investitor "Rings Bau" shpk, me seli në Prishtinë, me përfaqësues Ilir Maçani nga Prishtina, pronarit Hasim Asllani, dhe pronarëve Violeta Nikçi, "OR&EK PROJECTING" SH.P.K. dhe "AM COMPANY" SH.P.K. nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0103452/19 dt. 07.05.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1",2,3,4,5,6,7,8,9 dhe 10", në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "E 7.1", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 2962-13, 2962-14, 2962-15, 2962-16, 2958-3, 10241-1, 10241-2, 10241-3 dhe 2962-2 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-94056 dt. 04.05.2015, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si "zonë e banimit miks".

Pronarët me "Informim nga Plani Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi "Arbëria 3", me referencë nr. 405 dt. 27.01.2016, lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
- nr. 2962-13.....S=565 m^2.....Agim Rrustemi.....”arë e klasës 3”;
- nr. 2962-14.....S=741 m^2.....Selim Dervishi.....”arë e klasës 3”;
- nr. 2962-15.....S=617 m^2.....Ilir Maçani.....”arë e klasës 3”;
- nr. 2962-16.....S=678 m^2.....Ilir Maçani.....”arë e klasës 3”;
- nr. 2958-3.....S=118 m^2.....Lulzim Sahiti.....”arë e klasës 3”;

COMPANY" SH.P.K....."arë e klasës 3";
- nr. 10241-2.....S=224 m^2.....KK Prishtinë....."arë e klasës 3"; (marrëveshja e shpronësimit e lëshuar me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës 13/464/01-0256092/18 dt. 12.11.2018)
- nr. 10241-3.....S=215 m^2.....KK Prishtinë....."arë e klasës 3"; (marrëveshja e shpronësimit e lëshuar me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës 13/464/01-0256092/18 dt. 12.11.2018)
- nr. 2962-2.....S=6530 m^2.....Hasim Asllani (pronë e hipotekuar)....."arë e klasës 3";

- 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 ndërtime të ndërtuara-parcela është e zbrazët,
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi verilindje në jugperëndim, me disnivel ~2 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, është përmes rrugës lokale ekzistuese "Ferid Curri", e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi banimi, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit, e përfshirë në kuadër të bllokut urban "B5", të tërësisë "Qendra" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesave, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kritereve të planit rregullues urban dhe kritereve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut urban "E 7.1", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale, e trajtuar brenda **<u>vijës rregulluese</u>**, është:
  - nr. 2962-13.....S=485 m^2;
  - nr. 2962-14.....S=676 m^2;
  - nr. 2962-15.....S=604 m^2;
  - nr. 2962-16.....S=528 m^2;
  - nr. 2958-3.....S=35 m^2;
  - nr. 10241-1.....S=2000 m^2;
  - nr. 2962-2.....S=3723 m^2;

<u>Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=8051 m^2</u>;

- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut urban "E 7.1", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale, e trajtuar jashtë **<u>vijës rregulluese</u>**, është:
  - nr. 2962-13.....S=80 m^2;
  - nr. 2962-14.....S=65 m^2;
  - nr. 2962-15.....S=13 m^2;
  - nr. 2962-16.....S=150 m^2;
  - nr. 2958-3.....S=83 m^2;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- nr. 10241-1.....S=0 m²;
- nr. 10241-2.....S=224 m²; (marrëveshja e shpronësimit e lëshuar me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës 13/464/01-0256092/18 dt. 12.11.2018)
- nr. 10241-3.....S=215 m²; (marrëveshja e shpronësimit e lëshuar me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës 13/464/01-0256092/18 dt. 12.11.2018)
- nr. 2962-2.....S=780 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtur sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=1610 m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në bllokun urban "E 7.1", planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, të organizuara në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1,2,3,4,5,6,7,8,9&10"

"Objekti 1" investitor Hasim Asllani
S=2306.00 m² / 1860.00 m², mbi tokë+446.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+5;**

"Objekti 2" investitor Hasim Asllani
S=1866.00 m² / 1420.00 m², mbi tokë+446.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+4;**

"Objekti 3" investitor Hasim Asllani
S=2141.00 m² / 1695.00 m², mbi tokë+446.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+5;**

"Objekti 4" investitor Hasim Asllani
S=2056.00 m² / 1610.00 m², mbi tokë+446.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+5;**

"Objekti 5" investitor Hasim Asllani
S=1966.00 m² / 1520.00 m², mbi tokë+446.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+4;**

"Objekti 6" investitor "OR&EK PROJECTING" SH.P.K. dhe "AM COMPANY" sh.p.k
S=3948.00 m² / 3348.00 m², mbi tokë+600.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+6;**

"Objekti 7" investitor "OR&EK PROJECTING" SH.P.K. dhe "AM COMPANY" sh.p.k
S=1642.00 m² / 1042.00 m², mbi tokë+600.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+4;**

"Objekti 8" investitor "Rings Bau" sh.p.k
S=1831.00 m² / 1366.00 m², mbi tokë+465.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+4;**

"Objekti 9" investitor "Rings Bau" sh.p.k
S=1995.00 m² / 1530.00 m², mbi tokë+465.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+5;**

"Objekti 10" investitor "Rings Bau" sh.p.k
S=2463.00 m² / 1998.00 m², mbi tokë+465.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+P+5;**

Sipërfaqja e përgjithshme: S=22,214.00 m² / 17,389.00 m², mbi tokë+4825.00 m², nën tokë /,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "E 7.1" Prerija të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3", është max. P+5 etazhe mbi tokë;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheses ose suterenit, është max. 30%, dhe kjo sipërfaqe është:

S=8051x0.3=2415.30 m²/ sipas PRRU /
S=2415.30 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në kriteret e planit rregullues, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1,2,3,4,5,6,7,8,9&10"

S=8051x0.6=4830.60 m²/ sipas PRRU /,
S=4830.60 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i minimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min. 40%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

- **Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1,2,3,4,5,6,7,8,9&10"**

S=8051x0.4=3220.40 m²/ sipas PRRU /,
S=3220.40 m² / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i sipërfaqeve të përgjithshme të ndërtimit (ISPN), sipas Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", është max.1.8.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi ***51%*** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - ***suteren***, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës – ***bodrum***, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1,2,3,4,5,6,7,8,9&10"

S=8051x1.8=14491.80 m²/ sipas PRRU /,
S=17389.80 m² / sipas projekt propozimit duke përfshirë edhe kompensimin/shpronësimin.

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është S=1610/8051=19.99 %. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, S=1610x1.8=2898.00 m², ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë:

S= 14491.80 + 2898.00 = 17389.80m².

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës 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, distanca minimale e ndërtesës nga kufiri i parcelës me kthina primare është 0.75 x H, kurse me kthina sekondare 0.25 x H. Me marrëveshje me fqinj kjo distancë mund të jetë edhe 0 ÷ 0.25 x H. Distanca në mes të ndërtesave të një kompleksi duhet të jetë min.1 x H;
- Ngritja e nivelit të përdhesës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 40 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vendparkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Bodrumi dhe rampat nuk lejohet të kalojnë vijën ndërtimore;
- Ballkonet mund të kalojnë vijën ndërtimore (kur nuk përputhet me vijën rregulluese) më së shumti deri 1.2m. Konzollat më të mëdha se 1.2m' nuk mund të kalojnë vijën ndërtimore, ato duhet të vendosen brenda saj;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- 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 efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 2962-2 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=780m^2, nr. 2962-16 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=150m^2, nr. 2958-3 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=83m^2, nr. 2962-15 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=13m^2, nr. 2962-14 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=65m^2, nr. 2962-13 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=80m^2, në total 1171m^2, të përfshira në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të bllokut urban "E 7.1" është me sipërfaqe prej S=8051m², kurse pjesa jashtë vijës rregullues-hapësirë publike është S=1171m².

Gjatë shqyrtimit të kërkesës për leje ndërtimi 05 nr. 351/02-0307819/17 dt.19.12.2017, është arritur marrëveshja e shpronësimit me Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, për shpronësimin e pjesës së parcelës kadastrale nr. 10241-0 ZK Prishtinë, në sipërfaqe jashtë vijës rregulluese prej 790.20m^2.

Andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, e përfshirë në hapësirë me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen deri në 20%, dhe lejohet 8051 x 20% = 1610m^2.

Sipas kalkulimit, sipërfaqja e trajtuar jashtë vijës rregulluese është si në vijim:

- nr. 2962-13.....S=80 m²;
- nr. 2962-14.....S=65 m^2;
- nr. 2962-15.....S=13 m^2;
- nr. 2962-16.....S=150 m^2;
- nr. 2958-3.....S=83 m^2;
- nr. 10241-2.....S=224 m^2; (marrëveshja e shpronësimit e lëshuar me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës 13/464/01-0256092/18 dt. 12.11.2018)
- nr. 10241-3.....S=215 m^2; (marrëveshja e shpronësimit e lëshuar me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës 13/464/01-0256092/18 dt. 12.11.2018)

Total të trajtuara 1610.0m^2 < 1610.2m^2 të lejuara

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e 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 kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe bashkimit, dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V, VI dhe VII të këtij vendimi.

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 2962-2 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=780m^2, nr. 2962-16 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=150m^2, nr. 2958-3 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=83m^2, nr. 2962-15 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=13m^2, nr. 2962-14 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=65m^2, nr. 2962-13 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, e përcaktuar me vijën rregulluese të bllokut urban "B5", si dhe bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes të punuar nga gjeodeti i licencuar

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të

evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 2962-13, 2962-14, 2962-15, 2962-16, 2958-3, 10241-1 dhe 2962-2 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e bashkimit të parcelave, do të bëhet në një parcelë të vetme-parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. 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 në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. HIPOTEKA - në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale për parcelën kadastrale nr. 2962-2 ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej 6530m^2, në pronësi të Hasim Asllani, sipas pikës "C", të certifikatës së njësisë kadastrale, e njëjta gjendet në Hipotekë, andaj, bazuar në ligjin për Hipotekat, Ligji nr. 2002/4, dhe Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, Ligji nr. 03/L-154, para aplikimit për ndarje të parcelës, bashkim të parcelave kadastrale, ndërrim të destinimit të tokës, si dhe aplikimit për leje ndërtimi, duhet të sigurohet pëlqimi nga Banka me anë të cilit lejon këto veprime për këtë parcelë kadastrale.

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" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- 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 kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

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

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore
Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

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

XII. <u>Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës</u> bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 7179-1 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit ""arë e klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=3029 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim-pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. <u>Marrëveshja për infrastrukturë</u> – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIV. <u>Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës</u>, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XV. <u>Vlefshmëria</u> 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Arsyetim

Aplikuesit/pronarët, Agim Rrustemi, Selim Dervishi, Ilir Maçani, Lulzim Sahiti, me investitor "Rings Bau" shpk, me seli në Prishtinë, me përfaqësues Ilir Maçani nga Prishtina, pronarit Hasim Asllani, dhe pronarëve Violeta Nikçi, "OR&EK PROJECTING" SH.P.K. dhe "AM COMPANY" SH.P.K. nga Prishtinasipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0103452/19 dt. 07.05.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Objekti 1,2,3,4,5,6,7,8,9 dhe 10", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-0103452/19 dt. 07.05.2019, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 2962-2, 10241-1, 2962-15, 2962-16, 2692-14, 2962-13 ZK Prishtinë;
- *Projektin konceptual-"zgjidhja urbane", hartuar nga kompania LSN Arkitekt", me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70860309, me projektues ark. Lulzim Nuza;*
- Shkresën "Informim nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", me referencë nr. 405 dt. 27.01.2016, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinë, përmes sistemit online;
- Manualin i incizimit gjeodezik, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo Grou" nga, me licencë nr. 52;
- Fotokopja e pa vërtetuar e marrëveshjes së lidhur në mes të Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës, dhe pronarëve Violeta Nikçi, OR&EK-Projecting sh.p.k., Hasim Kalludra, AM Company, në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr. 10241-0 ZK Prishtinë, nr. 13/464/01-0256092/18 dt. 12.11.2018;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist, të lidhur në mes të Agim Rrustemi, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 2962-13 ZK Prishtinë, dhe investitorit "Rings-Bau", me numër të biznesit 810132689, përfaqësuar nga Ilir Maçani, të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi, me LRP.Nr. 6262/19 dt. 17.04.2019;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist, të lidhur në mes të Selim Dervishi, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 2962-14 ZK Prishtinë, dhe investitorit "Rings-Bau", me numër të biznesit 810132689, përfaqësuar nga Ilir Maçani, të vërtetuar te noteri Isak H. Ademi, me LRP.Nr. 5265/19 dt. 29.03.2019;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist, të lidhur në mes të Lulzim Sahiti, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 2958-3 ZK Prishtinë, dhe investitorit "Rings-Bau", me numër të biznesit 810132689, përfaqësuar nga Ilir Maçani, të vërtetuar te noterja Learta Cana, me LRP.Nr. 1770/19 dt. 07.06.2019;
- Fotokopjen e pavërtetuar të Certifikatës së biznesit të kompanisë "Rings Bau" sh.p.k., me numër të biznesit 810132689;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të "OR&EK – Projecting" sh.p.k.m me numër të biznesit 71341216;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të pronarëve dhe investitorit;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-0103452/19 dt. 07.05.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, dokumentacionit të prezantuar si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni-Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me këtë

mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Agim Rrustemi, Selim Dervishi dhe Ilir Maqani nga Prishtina dhe investitorit "LSN ARKITEKT" Sh.p.k. me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 nr. 351/02-0307819/17 dt.19.12.2017, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, lejimin e ndërtimit të ndërtesës banimore/afariste, me etazhitet P+5, në kuadër të bllokut urban "E7.1", të tërësisë hapësinore "Prerija", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë , konkretisht në lokacionin e përshkruar si në pikën I të këtij Vendimi.

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkese, për vazhdimin e procedurës ka kërkuar nga pala plotësimin e dokumentacionit, sipas shkresës zyrtare nr. 05-351/02-0307819/17 dt. 19.03.2018, dhe atë plotësimin e këtyre pikave:

-Marrëveshjen-Kontratën për ndërtim të përbashkët të ndërtesës banimore /afariste, në mes të pronarit Ilir Maçani dhe investitorit "LSN ARKITEKT" Sh.p.k. me seli në Prishtinë, për parcelat kadastrale me nr.2962-15, e evidentuar në Certifikatën e njësisë kadastrale me P-71914059-02962-15,ZK Prishtinë dhe nr.2962-16,e evidentuar në Certifikatën e njësisë kadastrale me P-71914059-02962-16, ZK Prishtinë, duke marr parasysh edhe komponentët e hipotekës, e cila duhet të jetë e vërtetuar tek organet kompetente;

-Vazhdimin e Kontratën për ndërtim të përbashkët të ndërtesës banimore /afariste, në mes të pronarit Agim Rrustemi dhe investitorit "LSN ARKITEKT" Sh.p.k. me seli në Prishtinë, për parcelën kadastrale me nr.2962-13, ZK Prishtinë, sipas nenit 4, paragrafi 4.1 të Kontratës për ndërtim të përbashkët të ndërtesës;

-Të arrihet Kontratë për ndërtim të përbashkët të ndërtesës banimore /afariste, në mes të pronarit dhe investitorit "LSN ARKITEKT" Sh.p.k. me seli në Prishtinë, për parcelën kadastrale me nr.2958-3, ZK Prishtinë, pasi që kjo parcelë kadastrale është qasja e drejtpërdrejt me rrugën e planifikuar dhe hynë brenda riparcelimit të parcelës ndërtimore, në kuadër të bllokut "E7.1", të tërësisë hapësinore "Prerija", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë;

-Marrëveshjen për zgjidhjen urbane me parcelën kadastrale me nr.2962-2, ZK Prishtinë, sepse sipas prezantimit të zgjidhjes urbane ndërtesat që janë në trajtim me këtë zgjidhje urbane ndahen me diletim me ndërtesat e planifikuara në parcelën kadastrale nr. 2962-2 dhe një pjesë e kësaj ndërtese të planifikuar shtrihet në parcelën tuaj ndërtimore, në të kundërtën duhet të plotësohen kriteret e planit për distanca nga kufiri i parcelës;

-Duhet të bëhet plotësimi i të gjitha pikave të lartshënuara dhe të shtohet patjetër në trajtim parcela kadastrale me nr.2958-3, ZK Prishtinë, kjo e ndryshon edhe versionin e plotësuar të zgjidhjes së projektit kryesor të cilin e keni prezantuar në formë elektronike, mirëpo duke respektuar kriteret e planifikimit të bllokut urban "E7.1", të tërësisë hapësinore "Prerija", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë.

Për plotësimin e dokumentacionit sipas shkresës zyrtare të lartpërmendur, bazuar në nenin 21, pika 4 e Ligjit nr. 04/L-110 për Ndërtim, palës i është caktuar afati prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh.

Me shkresën 05 nr.351/02-0307819/17/1, të dt.08.05.2018, palët kanë kërkuar shtyrjen e afatit kohor për plotësimin e dokumentacionit. Drejtoria e Urbanizmit me Vendimin 05 NR. 351/02-0307819/17 dt. 18.05.2018, shtyn afatin e vendosjes së çështjes administrative dhe shtyrja e afatit e këtij Vendimi bëhet për 15 ditë nga dita e miratimit të kërkesës për shtyrjen e afatit. Nga Data e tërheqjes së Vendimit dhe me plotësim dokumentacionin e prezantuar, aplikuesit edhe pse shkresën e kanë pranuar me dt. 23.03.2018, nuk kanë plotësuar të gjithë dokumentacionin e kërkuar dhe se nuk i është përmbajtur afatit të caktuar, kërkesa si e tillë është refuzuar me Vendimin 05 nr. 350/02-0307819/17 dt. 17.09.2018.

Pronarët/investitor Agim Rrustemi, Selim Dervishi, Ilir Maçani, Lulzim Sahiti, me investitor "Rings Bau" shpk, me seli në Prishtinë, me përfaqësues Ilir Maçani nga Prishtina, pronarit Hasim Asllani, dhe pronarëve Violeta Nikçi, "OR&EK PROJECTING" SH.P.K. dhe "AM COMPANY" SH.P.K. nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0103452/19 dt. 07.05.2019, i janë drejtuar kësaj Drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1,2,3,4,5,6,7,8,9 dhe 10", në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "E 7.1", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 2962-13, 2962-14, 2962-15, 2962-16, 2958-3, 10241-1, 10241-2, 10241-3 dhe 2962-2 ZK Prishtinë.

Kjo Drejtori, bazuar në konstatimet e lartcekur dhe hulumtimin e arkivit të kësaj Drejtorie, ka konstatuar se, gjatë zhvillimit të procedurave të kërkesës për leje ndërtimi 05 nr. 351/02-0307819/17 dt.19.12.2017, është arritur marrëveshja 13/464/01-0256092/18 dt. 12.11.2018, për shpronësim të lidhur me pronarët e parcelës kadastrale nr. Violeta Nikçi, "OR&EK-Projecting"shpk, përfaqësuar nga Hasim Kalludra, "AM Company" shpk, përfaqësuar nga Ardian Mernica, me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin e pjesës së parcelës kadastrale nr. 10241-0 ZK Prishtinë, në sipërfaqe prej 439m^2 (224m2 + 215m2), e përfshirë në rrugë të Planifikuar të Planit Rregullues, i cili shpronësim është realizuar, dhe tani kjo pjesë e parcelës është në pronësi të Kuvendit Komunal të Prishtinës, mirëpo, pasi që kërkesa për leje ndërtimi 05 nr. 351/02-0307819/17 dt.19.12.2017, është refuzuar me Vendimin 05 nr. 350/02-0307819/17 dt. 17.09.2018 të lëshuar nga kjo Drejtori, pas verifikimit është konstatuar se nuk është shfrytëzuar e drejta e ndërtimit për këtë sipërfaqe, andaj, marrëveshja e arritur me drejtorinë e pronës të Komunës së Prishtinës me nr. 13/464/01-0256092/18 dt. 12.11.2018, do të shfrytëzohet në këtë fazë të caktimit të Kushteve Ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Hasim Asllani, OR EK Projecting, AM Company, Ilir Maqani, Selim Dervishi, me Invest. Rings Bau, në lagjen Arberia 3, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-103452/19 dt.07.05.2019, kyçjet per automjete në rrugë të planifikuara përmes rrugëve të brendshme të projektuara të kësaj zgjidhje për kompleksin e dhjetë ndërtesave me etazhitet si në vijim: objekti 1 me etazhitet B+P+5, objekti 2 me etazhitet B+P+4, objekti 3 me etazhitet B+P+5, objekti 4 me etazhitet B+P+5, objekti 5 me etazhitet B+P+4, objekti 6 me etazhitet B+P+6, objekti 7 me etazhitet B+P+4, objekti 8 me etazhitet B+P+4, objekti 9 me etazhitet B+P+4, dhe objekti 10 me etazhitet B+P+5, ku kyçjet në brendësi të kompleksit janë të propozuara përmes pasazheve, zgjidhja mund të pranohet si e till, duke marr parasysh hapësirën e zgjidhjes, kategorinë e rrugëve të planifikuara dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, ndërsa për trotuare me gjerësi minimale prej 1.5m, deri te hyrjet në ndërtesa banimore. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara edhe në kohën kur realizohen ato.".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe pas përfundimit të procedurës së vendosjes së njoftimit publik 30.05.2019 – 13.06.2019, nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në

caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.
Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.
Shtojcë: Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuar, Situacioni i parcelave ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale.
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 këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do ti përcillet organit epror – MMPH.
Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesëve, 2 (dy) kopje në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.
Në formë digjitale i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-103452/19 DT. 10.07.2019

Zyrtari,
Zejnulla Rexhepi

U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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 AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :02962-2,02958-3 02962-13,14,15,16,10241-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

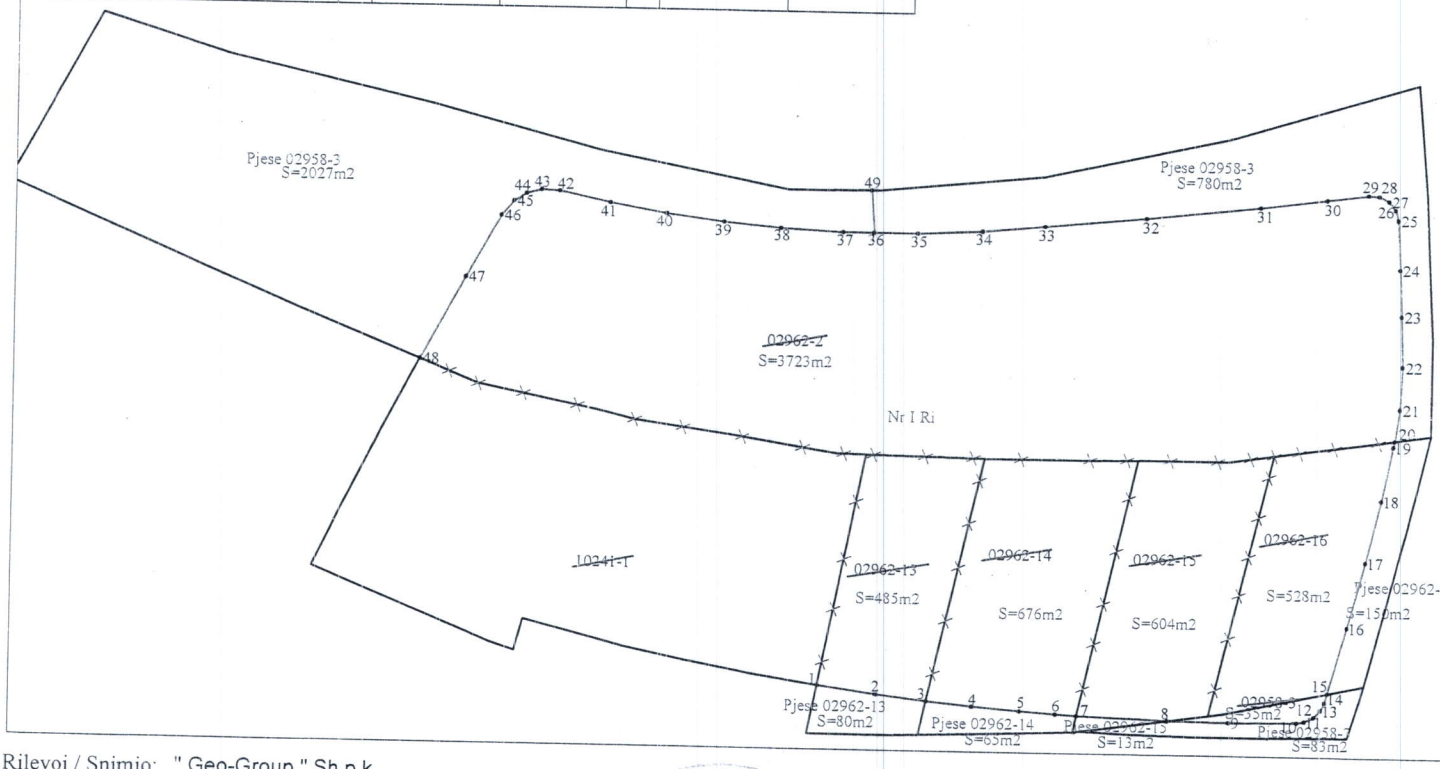
Numri i lëndës / Broj predmeta: /2019

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Propozim për ndarje dhe bashkim te parcelave

Nr	Y	X	Nr	Y	X	Nr	Y	X
1	7511295.452	4724348.929	18	7511369.619	4724374.695	34	7511316.255	4724409.532
2	7511303.167	4724347.879	19	7511371.092	4724381.900	35	7511307.696	4724409.103
3	7511309.931	4724347.089	20	7511371.239	4724382.691	36	7511301.853	4724409.103
4	7511315.980	4724346.488	21	7511371.864	4724386.898	37	7511297.781	4724409.103
5	7511322.261	4724345.968	22	7511372.125	4724392.496	38	7511289.601	4724409.501
6	7511327.080	4724345.641	23	7511371.885	4724399.138	39	7511282.123	4724410.182
7	7511329.887	4724345.479	24	7511371.565	4724405.334	40	7511274.612	4724411.174
8	7511341.834	4724345.024	25	7511371.193	4724411.919	41	7511267.160	4724412.469
9	7511349.875	4724344.932	26	7511370.805	4724413.328	42	7511260.408	4724413.915
10	7511358.876	4724345.033	27	7511369.920	4724414.419	43	7511258.020	4724414.053
11	7511359.955	4724345.208	28	7511368.645	4724415.083	44	7511256.011	4724413.513
12	7511361.164	4724345.818	29	7511367.221	4724415.181	45	7511254.348	4724412.488
13	7511362.051	4724346.725	30	7511361.741	4724414.442	46	7511252.730	4724410.559
14	7511362.578	4724347.766	31	7511352.897	4724413.321	47	7511248.101	4724402.282
15	7511362.922	4724348.957	32	7511337.862	4724411.617	48	7511242.212	4724391.347
16	7511365.381	4724357.723	33	7511324.533	4724410.319	49	7511301.454	4724414.729
17	7511367.691	4724366.480						



Rilevoi / Snimio: " Geo-Group " Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis:

V.V.

Aprovoi / Usvojio:
(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

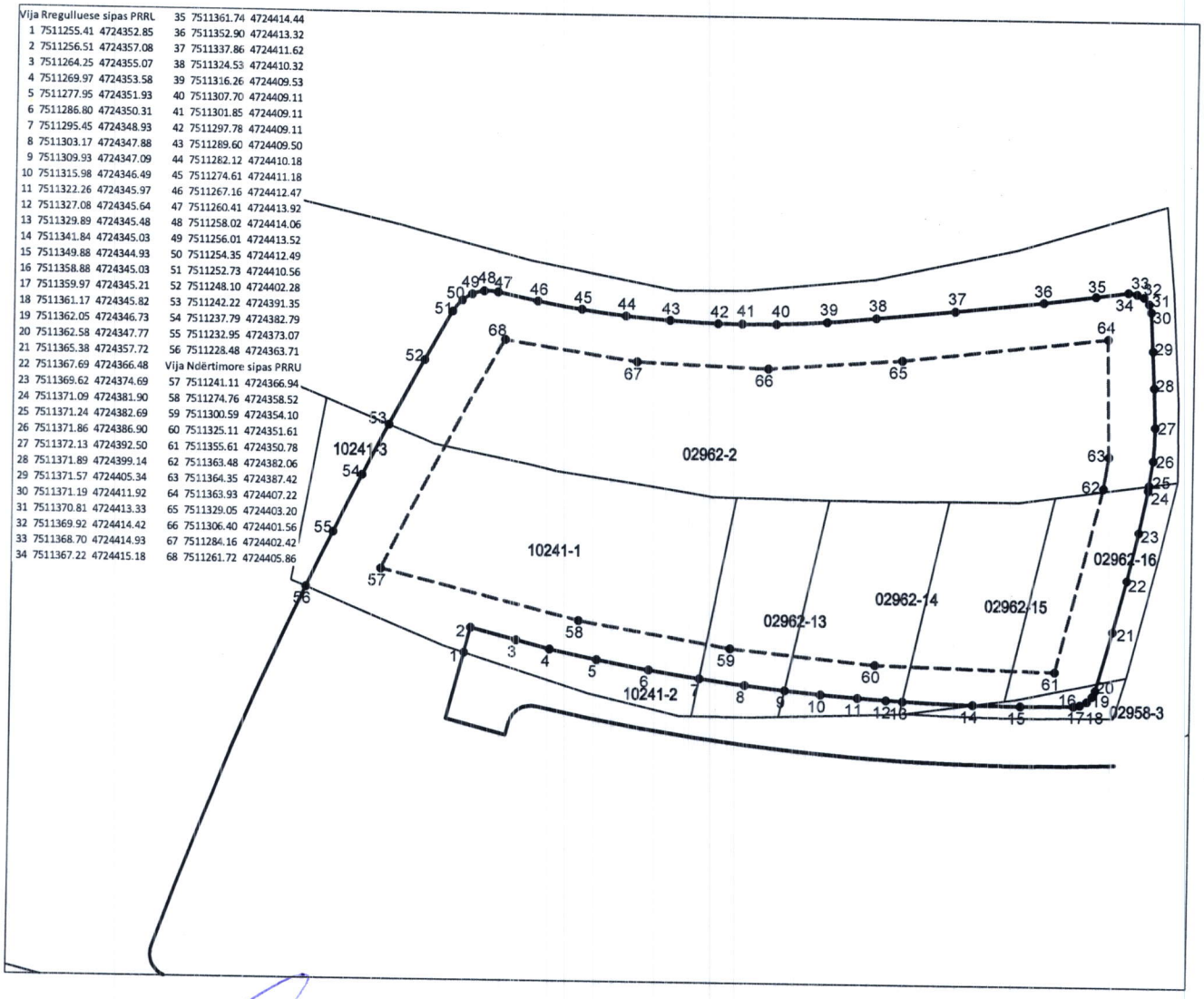
PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

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

Vija Rregulluese sipas PRRL					
1	7511255.41	4724352.85	35	7511361.74	4724414.44
2	7511256.51	4724357.08	36	7511352.90	4724413.32
3	7511264.25	4724355.07	37	7511337.86	4724411.62
4	7511269.97	4724353.58	38	7511324.53	4724410.32
5	7511277.95	4724351.93	39	7511316.26	4724409.53
6	7511286.80	4724350.31	40	7511307.70	4724409.11
7	7511295.45	4724348.93	41	7511301.85	4724409.11
8	7511303.17	4724347.88	42	7511297.78	4724409.11
9	7511309.93	4724347.09	43	7511289.60	4724409.50
10	7511315.98	4724346.49	44	7511282.12	4724410.18
11	7511322.26	4724345.97	45	7511274.61	4724411.18
12	7511327.08	4724345.64	46	7511267.16	4724412.47
13	7511329.89	4724345.48	47	7511260.41	4724413.92
14	7511341.84	4724345.03	48	7511258.02	4724414.06
15	7511349.88	4724344.93	49	7511256.01	4724413.52
16	7511358.88	4724345.03	50	7511254.35	4724412.49
17	7511359.97	4724345.21	51	7511252.73	4724410.56
18	7511361.17	4724345.82	52	7511248.10	4724402.28
19	7511362.05	4724346.73	53	7511242.22	4724391.35
20	7511362.58	4724347.77	54	7511237.79	4724382.79
21	7511365.38	4724357.72	55	7511232.95	4724373.07
22	7511367.69	4724366.48	56	7511228.48	4724363.71
23	7511369.62	4724374.69	Vija Ndërtimore sipas PRRU		
24	7511371.09	4724381.90	57	7511241.11	4724366.94
25	7511371.24	4724382.69	58	7511274.76	4724358.52
26	7511371.86	4724386.90	59	7511300.59	4724354.10
27	7511372.13	4724392.50	60	7511325.11	4724351.61
28	7511371.89	4724399.14	61	7511355.61	4724350.78
29	7511371.57	4724405.34	62	7511363.48	4724382.06
30	7511371.19	4724411.92	63	7511364.35	4724387.42
31	7511370.81	4724413.33	64	7511363.93	4724407.22
32	7511369.92	4724414.42	65	7511329.05	4724403.20
33	7511368.70	4724414.93	66	7511306.40	4724401.56
34	7511367.22	4724415.18	67	7511284.16	4724402.42
			68	7511261.72	4724405.86



Punoi:
Kushtrim Domaneku _____

Prishtinë: 10.07.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale