

01902



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 21,44, 45, 84 & 132 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit Nr.A-286/22 dt.21.02.2022 të MMPHI-së – Departamentit Ligjor të MMPH-së, dhe kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-120529/22 dt.30.05.2022, të kërkuarit: Pronarit - Subjektit juridik, "Luxury Auto"sh.p.k., magjistratja Prishtinë – Ferizaj, klm.3, me certifikatë të biznesit ARBK 810875213, dhe me përfaqësues/pronar Enver Bajrami nga Prishtina, Lagja "Kodra e Diellit"p.n. në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste & banesore – **Ndërtesa "Luxury"**, me 2B+S+P+2, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rishqyrtimit të çështjes administrative- kërkesës për kushte ndërtimore dhe zbatimit të vendimit të shkallës së dytë, me datë 29.06.2023, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, kërkuarit: Pronarit - subjektit juridik, "Luxury Auto"sh.p.k., me adresë, Magjistratja Prishtinë – Ferizaj, klm.3, me certifikatë të biznesit ARBK 810875213, dhe me përfaqësues / pronar Enver Bajrami nga Prishtina, Lagja "Kodra e Diellit"p.n. në Prishtinë, sipas kërkesës 05nr.350/02-120529/22 dt.30.05.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste & banesore – **Ndërtesa "Luxury"**, me 2B+S+P+2 në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale, nr.2765-31 ZK Prishtinë, si dhe pjesës së parcelës kadastrale nr.2764-0 ZK Prishtinë, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, me sipërfaqe prej S=100m², të trajtuar përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale nr.1605-5 ZK Matigan, me pronar / posedues "Bleria Mercinaj Bahtiri" B.I. nga Prishtina, me emër tregtar N.P.N."Mark – Ing", me certifikatë të biznesit ARBK 810879645, dhe me përfaqësues Arben Mercinaj nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar;

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo parcelë është e destinuar si: pjesërisht "Ndërtim i lartë i përzier" dhe pjesërisht "Ndërtim i mesëm i përzier".

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuari është informuar përmes shkresës me referencë 04nr.350/01 – 8065/17 dt.22.01.2018, lëshuar nga DPSZHQ e Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës, është:
 - nr.2765-31; S=268m²; "Luxury Auto"sh.p.k; "Tokë ndërtimore";
 - nr.2764-0; S=100m²; Komuna e Prishtinës "Infrastrukturë-rrugë";
- Totali : S=368m²;**
- Parcela kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë është në pronësi të pronarit privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private, kurse nr.2764-0 ZK Prishtinë është pronë komunale, si dhe janë

tokë e ndërtuar dhe të njëjtat kanë kycje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;

- Parcela kadastrale nr.1605-5 ZK Matičan është me $S=234m^2$, me pronar / posedues "Blerta Mercinaj Bahtiri" B.I. nga Prishtina, dhe e njëjta përfshihet në kuadër të hapësirës publike - gjelbërim i planifikuar të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.1605-5 ZK Prishtinë, shtrihen dy ndërtesa individuale banimore & afariste, me etazhitet P+1 dhe P+0;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.2764-0 ZK Prishtinë, ngjitur për parcelën kadastrale nr.3765-31 ZK Prishtinë, është një aneks ndërtesë e ndërtesës ekzistuese të parcelës 2765-31 ZK Prishtinë;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimin lindje – perëndim me disnivel, $H\sim 3.10m'$;
- Në rrezen e diametër prej $50m'$ të rrethinës, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2765-31 ZK Prishtinë, përfshihen/shtri
- banimore, ndërtesa shumë banesore dhe ndërtesa të larta afariste;
- Parcelat e lartcekura kanë qasje direkt në rrugën "Rexhep Mala", si dhe përmes parcelës nr.2764-0 ZK Prishtinë edhe në rrugën "Edmond Hoxha";
- Me aktin noterial "Pëlqim për zbatimin e ndërtimeve në favor të parcelave fqinje", përpiluar të Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.10346/2022 dhe REF.nr.3441/2022 dt.26.08.2022, pronari i parcelës nr.2765-27 ZK Prishtinë, z.Afrim Musliu, jep pëlqim për ndërtim deri në distancë prej min. $1m'$;
- Parcela kadastrale nr.2765-28 ZK Prishtinë është me pronar / posedues "Luxory Auto" sh.p.k. nga Prishtina;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e ndërtesës afariste & banesore – **Ndërtesa "Luxury"**, me $2B+S+P+2$, si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të parcelës kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë, bazuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së dhe rrethinës në diametër prej $50m'$, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale, me sipërfaqe të trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesë afariste - banesore – **Ndërtesa "Luxury"** me $2B+S+P+2$, konkretisht parcela ndërtimore e përfshirë në ndërtim – brenda vijës rregulluese, është:

- nr.2765-31; $S=268m^2$;
- nr.2764-0; $S=100m^2$

Totali: $S=368m^2$

- Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesë afariste & banesore – **Ndërtesa "Luxury"** me $2B+S+P+2$, që shtrihen në hapësira publike të planifikuara, konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.2765-31; $S=0.00m^2$;
- nr.2764-0; $S=0.00m^2$;

Totali: $S=0.00m^2$

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit planifikohet ndërtimi i ndërtesës afariste & banesore – **Ndërtesa "Luxury"**, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit - projektit konceptual):

Ndërtesa afariste & banesore – Ndërtesa "Luxury",

Ndërtesa - $S=940.80m^2$ / $441.00m^2$, mbi tokë + $499.80m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $2B+S+P+2$,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë destinim afarist dhe shumë banesor dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore - ISHP, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës / suteranit, bazuar në PZHU lejohet max.0.4(40%), dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, ISHP-ja është:
 $S=268 \times 0.4=107.20\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së për pronën private /,
 $S=100 \times 0.4=40\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së për pronën komunale /,
 $S=130\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore/parcelë kadastrale për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max.0.6(60%) bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, ISHPN është:
 $S=268 \times 0.6=160.80\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së për pronën private /,
 $S=100 \times 0.6=60\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së për pronën komunale /,
 $S=217.40\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 - Në kuadër të parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë) dhe sipërfaqe absorbuese, dhe atë sipas parametrave 40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, bazuar në normat teknike të planifikimit hapësinor dhe paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipërfaqja është:
 $S=268 \times 0.4=107.21\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit për pronën private /,
 $S=100 \times 0.4=40\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit për pronën komunale /,
 $S=110.50 + 120=230.50\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit, në parter dhe kulm /.
 - Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në shtrirjen e parcelës kadastrale sipas PZHU-së është: "Ndërtim i mesëm i përzier" është $1.2 \div 1.8$. Bazuar në paragrafin I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, përvetësohen koeficientet minimal të tyre. 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:
 $S=268 \times 1.2=321.60\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së për pronën private /,
 $S=100 \times 1.2=120\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së për pronën komunale /,
 $S=441\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 - Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së, për zonën "Ndërtim i lartë i përzier" është **X+XV etazhe**, kurse për zonën "Ndërtim i mesëm i përzier" është **V+VI**. Etazhitet mund të ndryshojë nëse aplikohet Vendimi 14nr.464/01 – 206806/22 dt.21.09.2022 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin me koeficient të ndërtimit të pronës private për interes publik. Sipas projekt propozimit konceptual dhe i miratuar është $2B+S+P+2$;
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
 - Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.1.2m;
 - Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese – "Rexhep Mala";
 - Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
 - Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës varësisht prej destinimit të parashihen vend parkimet, për çdo 40m^2 / 1VP;
 - Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
 - Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- V. Ndarja** / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.2764-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e përcaktuar në manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Suhareka, me licencë nr.125.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, 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, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe Manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i parcelës dhe pjesës së parcelës kadastrale, nr.2765-31 & 2764-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe Manualit të bashkimit të parcelave.

Drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", 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 operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi i parcelave të lartë cekura do të realizohet pas zbatimit të paragrafit VII. / Këmbimi / dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.

VII. Këmbimi i pjesës së parcelës nr.2764-0 ZK Prishtinë, me S=100m², me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, e shtrirë në mes parcelës kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë dhe profilit të rrugës ekzistuese, me pjesën e parcelës kadastrale nr.1605-5 ZK Matigan, me S=234m², me pronar / posedues "Blerta Mercinaj Bahtiri" B.I., e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar – gjelbërim të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, e që është propozuar nga kërkuuesit/pronarët të bëhet, bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Andaj, drejtoria kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf dhe vlerësimit të organit kompetent për vlerësim të pronave, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+S+P+2, në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit, duke u bazuar në dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht revokimin e tyre.

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" - Ngrohitorja 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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr.

03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymit 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 - 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 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- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie të lejes së ndërtimit dhe Tarifën

për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës - meqenëse parcelat kadastrale nr.2764-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale prej $S=100m^2$ në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës "Infrastrukturë - rrugë", paraprakisht kërkohet të bëhet paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të kësaj toke në tokë ndërtimore, konform Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative pas realizimit të këmbimit dhe para marrjes së lejes ndërtimore.

XIII. Paga e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paga 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.

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

XIV. Kushti i zbatimit të regjistrimit në evidencat kadastrale të "Kontratë për shitblerje të palujtshmërisë", përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me LRP.nr.3498/2023 dhe REF.nr.877/2023 dt.09.06.2023, mbi shitblerjen e parcelës kadastrale nr.1605-5 ZK Matigan, të pronares "Blerta Mercinaj Bahtiri" B.I. me poseduesin e kushteve ndërtimore Enver Bajrami, duhet të arrihet para aplikimit për leje ndërtimi;

XV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumentit të planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së vendimit.

Ar sy e t i m

Ministria Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës – Zyra e Zëvendësuesit të Sekretarit të Përgjithshëm, me Vendimin Nr. A-286/22 dt.21.02.2022, ka aprovuar si të bazuar ankesën e Enver Bajramit nga Prishtina, ka shfuqizuar Vendimin 05nr.350/02 – 120529/22 dt.28.10.2022 të Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, si dhe ka detyruar të njëjtën të veprojë konform dispozitave të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dhe PZHU-së, dhe të njëjtin vendim ky organ e ka proceduar në Drejtorinë e Urbanizmit, përmes shkresës aktit përcjellëse, 05nr.035/02 – 57825/23 dt.17.03.2023, për trajtim të mëtutjeshëm;

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimi të vendimit të lartcekur të organit të shkallës së dytë, konsultimit të përmbajtjes së tij, ka marrë në rishqyrtim edhe njëherë kërkesën për kushte ndërtimore

të kërkuesit Enver Bajrami, 05nr.350/02 – 120529/22 dt.30.05.2022, si dhe shkresat tjera dhe ka vendosur ti trajtojë bazuar në udhëzimin e organit të shkallës së dytë – MMPHI-së, Departamentit Ligjor të MMPH-së.

Bazuar në shkresat e lëndës është konstatuar se me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 120529/22 dt.30.05.2022; shkresën 05nr.350/02 – 269185/22 dt.14.12.2022, mbi ankesën e parashtruar për Vendimin 05nr.350/02 – 120529/22, shkresën e MMPHI-së, 05nr.035/02- 57825/23 dt.17.03.2023, si dhe shkresën "Plotësim lënde" 05nr.350/02 – 156243/22 dt.05.07.2023, 05nr.350/02-101746/23 dt.22.05.2023 & 05nr.350/02-119418/23 dt.12.06.2023, është konstatuar se është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.1605-5 ZK Matigan, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës
- Vendimi Nr.A-286/22 dt.21.02.2022i MMPH-së;
- Shkresa "Ankesë" 05nr.350/02 – 269185/22 dt.14.12.2022, nga Enver Bajrami;
- Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU me referencë 04nr.350/01 – 74251/23 dt. 04.05.2023, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;
- Fotot e ndërtesës dhe lokacionit;
- Shkresa-Afishja "Njoftim publik" i datës 13.06.2023 – 27.06.2023, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Vendim 05nr.350/02-0103110/18 dt.21.09.2020, mbi caktimin e kushteve ndërtimore të lëshuara nga kjo drejtori në emër të Enver Martinaj;
- nga kjo drejtori;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Vendim 05nr.351/02-54038/21 dt.14.07.2021, mbi lejin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste "Qerimi 1" me 3B+S+P+4,të lëshuara nga kjo drejtori në emër të Enver Martinaj;
- Incizimi gjeodezik i lokacionit punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni, me licence nr.125;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të Enver Bajrami;
- "Pëlqim për zbatimin e ndërtimeve në favor të parcelës fqinje" përpiluar nga Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.10346/2022 me të cilën Afrim Musliu lejon investitorin afërsinë deri ne 1m ne kufirin e parcelës së tij
- Vendimi 05nr.350/02 – 120529/22 dt.28.10.2022, të lëshuar nga kjo drejtori mbi refuzimin e kërkesë për caktimi e kushtev ndërtimore;
- Shkresa "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 120529/22 dt.19.07.2022, lëshuar nga kjo drejtori;
- Projekt propozimi konceptual i ndërtesës hartuar nga "Aspen architecture"sh.p.k. nga Prishtina, me projektues ark.Dardan Metushi (projekt propozimi konceptual dorëzuar me kërkesën fillestare);
- Certifikata e biznesit e "Eko Building Project" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.811374454;
- Certifikata e biznesit e "Luxory Auto"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.810875213;
- Projekt propozimi konceptual i ndërtesës hartuar nga "Eko Building Project"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr. 811374454 dhe projektues ark. Blerina Tanushaj Thaçi;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor të Enver Bajrami , nr.120006/22 dt.30.05.2022;
- Akti noterial "Autorizim i përgjithshëm" përpiluar te Noter Zyfer Aliu në Lipjan, me LRP.nr.4443/2023, me të cilin Enver Bajrami autorizon Blerina Tanushaj Thaçi;
- Shkresa "Akt përcjellës" 05nr.350/02-269185/22 dt.23.12.2022 dërguar nga kjo drejtori për MMPHI-në Departamentin Ligjor;
- Manuali i ndarjes të parcelës kadastrale nr.2764-0 ZK Prishtinë, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Suhareka me licencë nr.125;
- Manuali i bashkimit të parcelave kadastrale nr.2764-0 & 2765-31 ZK Prishtinë, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni me licencë nr.125.

Drejtorja e Urbanizimit pas pranimit të vendimit nga organi i shkallës së dytë – MMPHI-ja, përmes shkresës së protokolluar 05nr.035/02–57825/23 dt.17.03.2023 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim

lënde" 05nr.350/02 – 156243/22 dt.05.07.2023, 05nr.350/02–101746/23 dt.22.05.2023 & 05nr.350/02-119418/23 dt.12.06.2023, si dhe kërkesën për kushte ndërtimore të kërkuarit Enver Bajrami nga Prishtina, si dhe dosjen e lëndës 05nr.350/02 – 120529/22 dt.30.05.2022, mori në rishqyrtim dosjet e lëndëve / kërkesat e lartcekura dhe konsultimit të dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHU-së, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, në mënyrë kronologjike konstatoi, se:

Paraprakisht, kërkuari Enver Bajrami nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 120529/22 dt.30.05.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës administrative, me 3B+S+P+4, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë (në pronësi / posedim të bashkëpronarëve Zoran Tomic dhe Zorica Jovanovic).

Kjo drejtori në fazën fillestare të trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, përmes shkresës "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02–120529/22 dt.19.07.2022, ka kërkuar nga kërkuari që dokumentacionin e prezantuar ta plotësojë edhe me dokumentacion shtesë:

- Kërkesa të prezantohet në emër të bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë, me dokumentacion të nevojshëm për aplikim, ose të prezantohet autorizimi nga bashkëpronarët e parcelës kadastrale me specifikim të autorizimit;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë, të harmonizohet me vektorët kadastrale;
- Të prezantohet "Informatë mbi planin" nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës, e cila informatë përmban elementet dhe parametrat kryesor të dokumentit të planifikimit hapësinor për hapësirën konkretisht PZHU, në bazë të të cilit do të hartohet projekt propozimi konceptual dhe do të trajtohet hapësira;
- Projekt propozimi konceptual të prezantohet duke u bazuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, konkretisht në paragrafin 5.2.5 (Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit) të pjesës tekstuale të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, thuhet se, citojmë "Në të gjitha zonat që nuk ka plane rregulluese minimumi i parcelës për aplikim për leje ndërtimore është 30 ari (3000m²) dhe kjo vlen deri në momentin që për atë zonë bëhet plani rregullues urban", andaj projekt propozimi i prezantuar duhet të trajtohet për sipërfaqen min. 30ari;
- Projekt propozimi konceptual të prezantohet për hapësirën – sipërfaqen e parcelave prej min. 30ari, me pëlqim edhe të pronarëve / poseduesve të parcelave kadastrale, duke u bazuar edhe në "Udhëzuesin – paraqitja grafike e dokumentacionit ndërtimor" hartuar nga USAID si dhe materialit tjetër të nevojshëm për prezantim të zgjidhjes urbane të kompleksit, si:
- Situacioni/planvendosje mbi ortofoto.
- Në planvendosje të përcaktohet lloji i vegjetacionit të përdorur (lloji i drunjtëve, shkurreve, luteve).
- Në planvendosje të diferencohen (men ngjyra) parkingjet në shërbim të lokaleve afariste nga ato për banorët rezident.
- Në mënyrë diagramatike të paraqitet qasja konceptuale e cila shpjegon parimet bazike të vendosjes së volumnit në hapësirën relacionit me tokën, trotualet, rrugët, gjelbërimin, djellëzimin, ajrosjen...
- Përcaktimi i kotës +/- 0.00 (hyrjes në përdhese) në ndërlidhje me kotën absolute (ndërlidhja e kotës +/- 0.00 me lartësinë mbidetare. –
- Planimetritë e komplekseve banesore të përbëra nga disa ndërtesa të jenë të paraqitura të gjitha bashkë brenda kufijve të parcelës (jo të ndara veç e veç). Në nivelin e përdhese të përdhese të lexohet qartë dhe saktë retacioni i planimetrisë me rregullimin e parterit.
- Prerje (të paktën dy) në tërë gjatësinë e parcelës ndërtimore ku lexohen saktë pika e prerjes së ndërtesës me terrenin ekzistues (pikë prerje e ndërtesës me terrenin ekzistues).
- Të gjitha fasadat të jenë të prezantuara duke përfshirë tërë gjatësinë e parcelës dhe relacionin me rrugën dhe ndërtesat në kufijtë me parcelën e trajtuar. Fasadat duhet të prezantohen saktësisht në raport me topografinë e terrenit në mënyrë që pika e prerjes së ndërtesës me vijën e terrenit të lexohet lehtë, saktë dhe shpejt.
- Vendosje të 3d modelit (qoftë edhe vetëm volumetrik) në relacion ekzistues duke përdorur 3d Google Earth. Relacioni i volumnit të propozuar me volumnet që e rrethojnë, rrugën, trotualet, vegjetacionin).
- Fotomontazh i ndërtesës së propozuar brenda fotografive të bëra në teren në kohën e aplikimit.
- Maket urbanistik në të cilin qartas lexohet situata ekzistuese (topografia, rrugët, trotualet, pllato të, vegjetacioni, volumnet në ekzistues në parcelat kufitare, etj.) dhe volumni i ndërtesës së propozuar. (OPSIONALE).

si dhe në shkresë është përcaktuar afati i plotësimit prej tetë (8) ditësh, (pala është njoftuar me shkresën me dt.14.10.2022). Kjo drejtori pas kalimit të afatit dhe mos plotësimit të dokumentacionit të kërkuar, me Vendim 05nr.350/02 – 120529/22 dt.28.10.2022, ka refuzuar kërkesën për kushte ndërtimore duke dhënë edhe arsyet e refuzimit;

Kërkuesi, Enver Bajrami, pas pranimit të vendimit të refuzimit dhe duke shfrytëzuar të drejtën e ankimit, përmes shkresës "Ankesë" 05nr.350/02-269185/22 dt.14.12.2022, ka kundërshtuar vendimi e Drejtorisë së Urbanizmit, të cilën ankesë kjo drejtori, pas konsultimit të përmbajtjes së saj, përmes shkresës "Akt përcjellës" 05nr.350/02 – 269185/22 dt.23.12.2022, ka proceduar ankesën me dokumentacion të nevojshëm te organi i shkallës së dytë MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së. MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së pas pranimit të shkresës së lartcekur me dokumentacion, përmes Vendimit Nr.A-286/22 dt.21.02.2022 ka vendosur:

- I. *Aprovohet si e bazuar ankesa e Enver Bajramit, lagjja "Bregu i Diellit" p.n. Prishtinë,*
- II. *Shfuqizohet Vendimi 05nr.350/02 – 120529/22 dt.28.10.2022 i Drejtorisë së Urbanizmit, Komuna Prishtinë,*
- III. *Detyrohet Drejtoria për Urbanizëm, Komuna Prishtinë të veproj konform dispozitave të Ligjit nr.04/L-110 për ndërtim dhe PZHU-së, Komuna Prishtinë.*

ku organi i shkallës së dytë e ka arsyetuar vendimin e marr, si dhe përmes shkresës së protokolluar, të njëjtin vendim e ka proceduar në Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës;

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të këtij vendim, konsultimit të përmbajtjes së tij, dhe duke u bazuar në praktikën e zhvilluar deri më tani dhe për raste të ngjashme, ka vendos ta trajtojë kërkesën për kushte ndërtimore duke u bazuar në vendimin e organit të shkallës së dytë, gjegjësisht të procedojë tutje me caktimin e kushteve ndërtimore dhe të mos inicojë padi – konflikt administrativ në Gjykatën Themelore të Prishtinës – Departamenti Administrativ i kësaj gjykate, duke u bazuar edhe në faktin se procedurë e ngjashme është zhvilluar edhe për kërkesën e z.Enver Martinaj nga Prishtina, rr."Eqrem Qabej" p.n., 05nr.350/02-0103110/18 dt.02.05.2018 & 05nr.350/02- 64675/20 dt.14.04.2020, kërkesa këto për kushte ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "QERIMI 1" me 3B+S+P+4 në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale, nr.7423-15 ZK Prishtinë (parcelë në distancë ajrore prej ~10 nga parcela kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore), dhe të cilën kërkesë Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, me Vendimin 05nr.350/02-0103110/18 dt.11.05.2018, e ka refuzuar kërkesën për kushte ndërtimor, dhe ku pas ankesës së trajtuar nga organi i shkallës së dytë – MMPH, e njëjta me Vendimin Nr.A-215/18 dt.18.07.2018, proceduar në drejtori përmes shkresës 05nr.036/02 – 0186738/18 dt.31.07.2018, ka vendosur:

- *Aprovuar si të bazuar ankesën e Enver Martinaj nga Prishtina;*
 - *Anulon Vendimin 05nr.350/02 – 0103110/18 dt.11.05.2018, i Drejtorisë së Urbanizmit;*
 - *Detyron Drejtorinë e Urbanizmit që të veproj konform nenit 18 të Ligjit Nr.04/L – 110 për Ndërtim dhe PZHU.*
- dhe Drejtoria e Urbanizmit duke mos u pajtuar me vendimin dhe duke shfrytëzuar të drejtën juridike, ka iniciuar konflikt administrativ në Gjykatën Komunale të Prishtinës – Departamenti për Çështje Administrative, e cila me Aktvendimin A.nr.2100/18 dt.03.09.2019, ka hedhur poshtë si të palejuar padinë e Komunës së Prishtinës, kundër të paditurës MMPH, nën shenjë A.nr.2100/18 dt.29.08.2018. Komuna e Prishtinës, pas pranimit të këtij aktvendimi nga Gjykata Themelore e Prishtinës – Departamenti për Çështje Administrative, dhe e pa kënaqur me aktvendimin, arsyet e parashtruara dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, në afatin e paraparë ligjor ka parashtruar ankesë në Gjykatën e Apelit të Kosovës, kundër Aktvendimit A.nr.2100/2018 dt.03.09.2019 të Gjykatës Themelore të Prishtinës – Departamenti për Çështje Administrative, të cilën ankesë, edhe kjo gjykatë me Aktvendimin AA.nr.719/2019 dt.06.02.2020, e ka refuzuar si të pa bazuar, dhe Aktvendimin e Gjykatës Themelore të Prishtinës – Departamenti për Çështje Administrative A.nr.2100/18 dt.03.09.2019 e ka vërtetuar, andaj edhe Drejtoria e Urbanizmit është obliguar të trajtojë dhe procedojë me kërkesë për kushte ndërtimore, bazuar në udhëzimet dhe vendimin e MMPH-së, Nr.A-215/18 dt.18.07.2018.

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit duke u bazuar në konstatimin e lartcekur, dhe ngjashmërinë e kërkesave për kushte ndërtimore vendosi që të njëjtën ta trajtojë bazuar në vendimin e organit të shkallës së dytë dhe të mos inicojë padi – konflikt administrative.

Pas rishqyrtimit të kërkesës me dokumentacion të prezantuar, është konstatuar se kërkuesi ka propozuar ndërtimin e ndërtesës afariste & banesore (bazuar në kriterin e PZHU-së dhe dritës së rrethit prej 50m'), me etazhitet 2B+S+P+2, propozim për ndërtim në kuadër të parcelës kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë, si dhe pjesës së parcelës kadastrale nr.2764-0 ZK Prishtinë, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, me sipërfaqe prej S=100m², të trajtuar përmes këmbimit me pjesën

e parcelë kadastrale nr.1605-5 ZK Matičan, me pronar / posedues "Blerta Mercinaj Bahtiri" B.I. nga Prishtina, me emër tregtar N.P.N. "Mark – Ing", me certifikatë të biznesit ARBK 810879645, dhe me përfaqësues Arben Mercinaj nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar. Bazuar në gjendjen faktike, pjesa e parcelës kadastrale nr.2764-0 ZK Prishtinë, me $S=100m^2$ përfshihet në pjesën e lirë në mes të parcelës kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë dhe trotuarit të rrugës "Edmond Hoxha", duke u mbështet në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Kjo drejtori pas zhvillimit të procedurave paraprake për trajtimin e kërkesës për kushte ndërtimore, analizimin e Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 13.06.2023 ka vendosur afishen "Njoftim publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 27.06.2023, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuar dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshirë edhe pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur komente nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks.

Bazuar në parametrat e PZHU-së, si destinim dhe shfrytëzueshmëri për parcelat kadastrale nr.2765-31 ZK Prishtinë, si dhe pjesën e parcelës kadastrale nr.2764-0 ZK Prishtinë, është përcaktuar destinimi "Ndërtim i mesëm i përzier" dhe koeficienti minimal & maksimal, 1.2 – 1.8, andaj bazuar në Vendimin 01 nr. 031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht nenin 1 të tij, përvetësohen koeficientet minimal, gjegjësisht 1.2 për sipërfaqet e parcelave kadastrale $S=268+100=368m^2$, dhe sipas këtyre kalkulimeve totali i sipërfaqes për ndërtim për parcelat e lartcekura do të jetë, $S=368 \times 1.2=441.60m^2$, sikur edhe në projekt propozimin e prezantuar;

Sa i përket distancave të ndërtesës nga kufiri i parcelës ku ndërtohet, ato janë përvetësuar të PZHU-së, kurse me parcelën nr.2765-27 ZK Prishtinë, është siguruar pëlqimi me akt noterial kurse distanca me parcelën kadastrale nr.2765-28 ZK Prishtinë, bazuar në certifikatën e pronës e njëjta është pronë e subjektit juridik, "Luxury Auto" sh.p.k., magjistratja Prishtinë – Ferizaj, klm.3, me certifikatë të biznesit ARBK 810875213, dhe me pronar Enver Bajrami. Distanca-vija ndërtimore e ndërtesës nga rrugët "Rexhep Mala" dhe "Eqrem Qabej" janë përcaktuar bazuar në kriteret e PZHU-së, konkretisht Kapitulli 5 /Dispozitat për zbatim/, konkretisht pikave të paragrafit 5.2.5. / Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit /.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit në kuadër të drejtorisë për komunikacion, është përcaktuar rregullsia e kompleksit dhe kyçja e saj nga aspekti i komunikacionit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçe të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe e njëjta me rrugën e planifikuar, dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Enver Bajrami, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-120579/22 dt.30.05.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Rexhep Mala", për ndërtesën banimore me etazhitet 2B+S+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 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 rrënimi 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, 22, 45, 84 & 132 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së dhe rrethinës në dritën e diametrit prej 50m', si dhe Vendimit Nr.A-286/22 dt.21.02.2022 të MMPHI-së, për atë hapësirë, andaj edhe ka caktuar kushtet ndërtimore, në emër të kërkuesit & pronarit – subjektit juridik, "Luxury Auto"sh.p.k., me adresë, Magjistratja Prishtinë – Ferizaj, klm.3, me përfaqësues / pronar Enver Bajrami nga Prishtina, Lagja "Kodra e Diellit"p.n. në Prishtinë, për ndërtimin e ndërtesës afariste & banesore – **Ndërtesa "Luxury"** me 2B+S+P+2, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale, nr.2765-31 ZK Prishtinë, si dhe pjesës së parcelës kadastrale nr.2764-0 ZK Prishtinë, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, me sipërfaqe prej S=100m², të trajtuar përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale nr.1605-5 ZK Matigan, me pronar / posedues "Blerta Mercinaj Bahtiri"B.I. nga Prishtina, me emër tregtar N.P.N."Mark – Ing", me certifikatë të biznesit ARBK 810879645, dhe me përfaqësues Arben Mercinaj nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e ndërtesës afariste & banesore – **Ndërtesa "Luxury"** me 2B+S+P+2 në kuadër të PZHU-së;

Udhëzimi 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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dorëzohet: Kërkuessve, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës 05nr.350/02-120529/22 dt.30.05.2022, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 120529/22 DT.29.06.2023**

Zyrtari:
Ergyn Haxredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,

Drejtori:
Arber Sadiki.





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice: 2765-31, 2764-1

Numri i lëndës / Broj predmeta: 18/2023

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1:1000

Propozim per bashkim ne parcelat 2765-31 dhe 2764-1



Rilevimi / Snimio: Faton Bajselmani

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanise/ ime i prezime gjeodet/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.05.2023

Regjistri i Fletparaqitjes:

Aprovimi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 2765-31, 2764-0

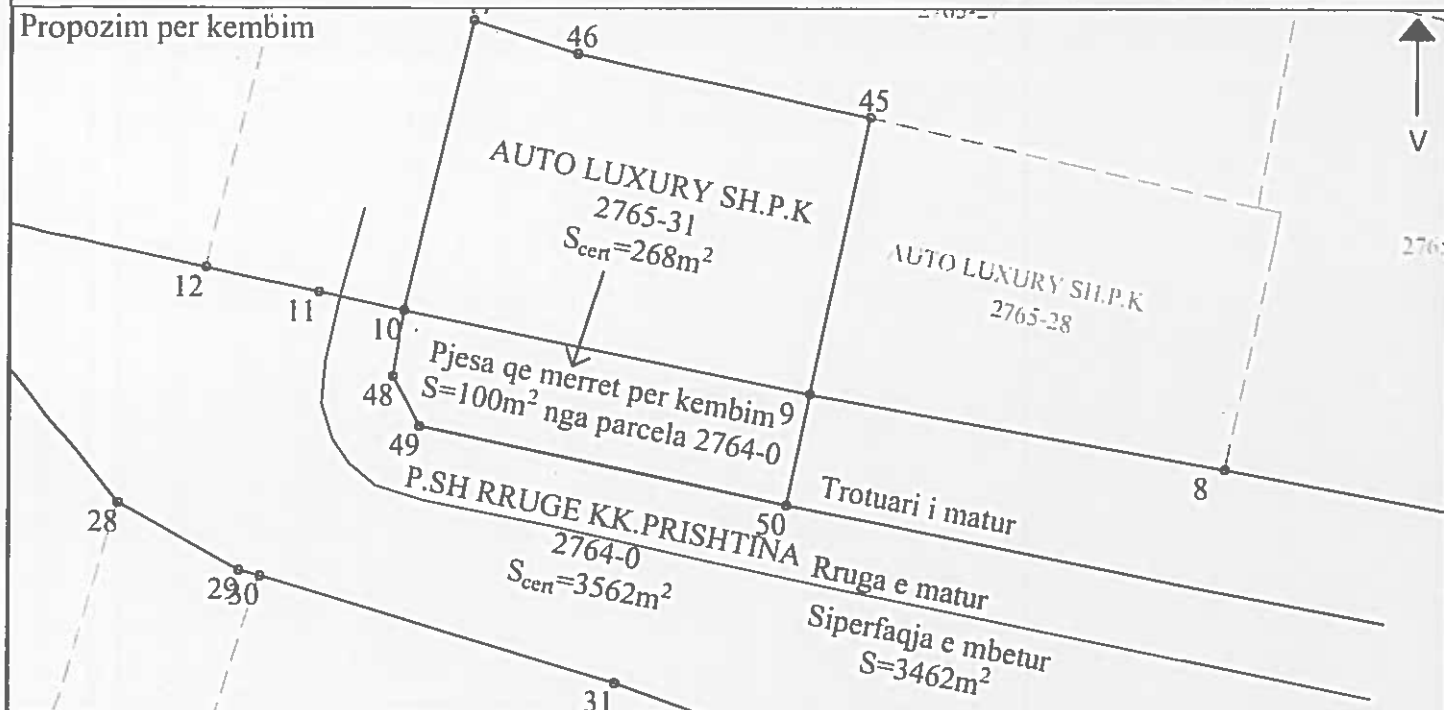
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 18/2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1:350

Propozim per kembim



Lista e koordinatave					
Nr.	Ymin	Xmin	Nr.	Ymin	Xmin
1	7513641.367	4723494.892	26	7513511.859	4723504.776
2	7513625.778	4723477.922	27	7513511.099	4723504.481
3	7513611.978	4723469.439	28	7513519.658	4723516.231
4	7513611.978	4723469.441	29	7513525.348	4723513.084
5	7513595.498	4723415.372	30	7513526.378	4723513.624
6	7513592.318	4723415.963	31	7513541.098	4723517.704
7	7513584.948	4723415.922	32	7513538.708	4723518.734
8	7513571.838	4723417.873	33	7513540.288	4723518.124
9	7513552.257	4723421.389	34	7513553.018	4723514.094
10	7513533.129	4723425.343	35	7513556.638	4723512.094
11	7513529.084	4723426.363	36	7513559.918	4723510.094
12	7513525.779	4723427.343	37	7513568.257	4723505.963
13	7513492.473	4723434.163	38	7513568.797	4723502.010
14	7513492.309	4723434.14	39	7513569.417	4723500.363
15	7513491.939	4723434.284	40	7513630.227	4723502.813
16	7513483.329	4723437.314	41	7513634.946	4723507.643
17	7513482.309	4723438.654	42	7513637.306	4723517.963
18	7513483.3	4723439.804	43	7513637.437	4723519.503
19	7513483.431	4723439.823	44	7513637.657	4723519.283
20	7513483.311	4723439.844	45	7513553.041	4723514.426
21	7513495.53	4723451.154	46	7513541.289	4723512.413
22	7513481.489	4723453.034	47	7513536.944	4723508.963
23	7513482.349	4723453.094	48	7513532.038	4723502.731
24	7513497.949	4723458.254	49	7513533.896	4723499.857
25	7513499.839	4723457.934	50	7513531.142	4723496.165

Nr.	Parcela	Sipërfaqet që mirren per kembim (m²) nga parcela 2764-0
I	2765-31	100m²

Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani

(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime gjeodet kompani)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.05.2023

Regjistri i Fletparaqitjes:



Aprovoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

Trotuari egzistues
Ruga egzistuese
"Eqrem Qabej"