

01-1065

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
--	--	--

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 22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, dhe duke vendosur sipas 05nr.350/02-138737/22 dt.17.06.2022, të kërkuesve: Pronarëve, Driton Gërdovci, Hazbi dhe Shafi Canolli, Hafije Qyqalla, Remzije Mehmeti nga Prishtina dhe Investitorit “IN ON”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810837685, dhe me përfaqësues Besnik Thaqi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për nëndrimin e **Kompleksit “IN ON – 3”** me ndërtesa shumë banesore & afariste me 2B+P+8, në kuadër të Parcelës ndërtimore “C-2-2” të Bllokut urban “C-2” të Tërësisë “C” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 13.02.2023, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarëve, Driton Gërdovci, Hazbi dhe Shafi Canolli, Hafije Qyqalla, Remzije Mehmeti nga Prishtina dhe Investitorit “IN ON” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810837685, dhe me përfaqësues Besnik Thaqi nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 -138737/22 dt.17.06.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit “IN ON – 3”** me ndërtesë shumë banesore & afariste me 2B+P+8, në kuadër të Parcelës ndërtimore “C-2-2” të Bllokut urban “C-2” të Tërësisë “C” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.1797-8, 1797-9, 1797-19 & 1797-43 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar;

II. Lokacioni me parcelat kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.35 -186850 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Mikse–kryesisht rezidencial & afariste” gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afarist;

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuesit janë informuar përmes WEB faqes së Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelave kadastrale: nr.1797-8, 1797-9, 1797-19 & 1797-43 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Sipërfaqet e parcelave dhe pronarët e tyre, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, janë:
nr.1797-8; S=387m²; Driton Gërdovci;”Arë e klasit 4”;
nr.1797-9; S=774m²; Hazbi & Shafi Canolli;”Arë e klasit 4”;
nr.1797-19; S=479m²; Hafije Qyqalla;”Arë e klasit 4”;
nr.1797-43; S=173m²; Remzije Mehmeti;”Arë e klasit 4”;

Sipërfaqe totale: S=1,813m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njëjësive kadastrale është private;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale nr.1797-19 përfshihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitet P+1+Nk si dhe ndërtesa garazhuese P+0.
- Parcelat kadastrale të lartcekura, bazuar në planin “Riparcelimi” i Planit Rregullues “Prishtina e

Re Zona Perëndim”, përfshihen në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku urban “C-2-2”;

- Është tokë urbane me infrastrukturë të planifikuar: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi jug – veri me disnivel H=2.0 m’ dhe lindje – perëndim, me disnivel H=1.2m’;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes rr.”Riza Cerova” në pjesën veriore dhe “Mulla Zekë Bërdynaj”, të cilat janë edhe rrugë të planifikuar të planit rregullues;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektit kryesor, për realizimin / ndërtimin e Kompleksit “IN ON – 3” me ndërtesë shumë banesore & afariste me 2B+P+8, në kuadër të Parcelës ndërtimore “C-2-2” të Bllokut urban “C-2” të Tërësisë “C” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabariti & etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i sajë në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkangjitur këtyre kushteve ndërtimore;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në kompleksi i ndërtesës shumë banesore & afarsite, gjegjësisht parcelave kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, është:

- nr.1797-8; S=387m²;
- nr.1797-9; S=774m²;
- nr.1797-19; S=479m²;
- nr.1797-43; S=111m²;

Totali, S=1,751m²;

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në kompleksi i ndërtesës shumë banesore & afarsite, gjegjësisht parcelave kadastrale të trajtuara që përfshihen jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1796-19; S=0.00m²;
- nr.1797-8; S=0.00m²;
- nr.1797-9; S=0.00m²;
- nr.1797-19; S=0.00m²;
- nr.1797-43; S=62m²; / nuk trajtohet në këtë fazë por në “Faza 2” /

Total, S=0.00m²,

- Në kuadër të Parcelës ndërtimore “C-2-2” të Bllokut urban “C-2” të Tërësisë hapësinore “C” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, planifikohet ndërtesa shumë banesore & afariste me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – “zgjidhja urbane”, si më poshtë:

Kompleksit “IN ON – 3” - Ndërtesa shumë banesore & afarsite;

**Ndërtesa – S=6,786.30m² / 4,686.30m², mbi tokë + 2,100m², nën tokë /,
Etazhitet: 2B+P+8,**

- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret e planit, është “Mikse–kryesisht rezidencial & afariste”, gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afaristë, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës kadastrale të bashkuar në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suterrenit, është max. 0.40 (40 %), ndërsa për etazhat tjera mbitokësore është max.0.30 (30%), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

Kompleksit “IN ON – 3” - Ndërtesa shumë banesore & afariste;

Perdhesë, max.40%,

S=1,751 x 0.4=700.40m²;

S=486.30m² /sipas projekt propozimit konceptual/

Etazhet mbi nivelin - etazhet tjera mbitokësore, është max.30%,

S=1,751 x 0.3=525.30m²;

S=523.30m² /sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika 1. paragrafi II. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60% dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Kompleksit "IN ON – 3" - Ndërtesa shumë banesore & afariste;

S=1,751 x 0.6=1,050.60m²; / të lejuara sipas planit rregullues dhe vendimit /

S=1,050m² /sipas projekt propozimit konceptual /

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min. 20%, me gjelbërim të lartë, të ultë dhe të organizuara për sport & rekreacion, kurse sipas Vendim 01nr.110-391 dt.1.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës kjo sipërfaqe është 40%. Sipërfaqet gjelbëruese, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, për kompleksin është:

Kompleksit "IN ON – 3" - Ndërtesa shumë banesore & afariste;

S=1,751 x 0.2=350.20m²; / minimumi i lejuar sipas planit /

S=1,751 x 0.4=700.40m² / sipas vendimit /

S=701m² /sipas projekt propozimit konceptual, 30% parter & 10% ne terasa dhe kulm të rrafshët /

- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore është - lejohet të jetë max.3.0. 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:

Kompleksit "IN ON – 3" - Ndërtesa shumë banesore & afariste;

S=1,751 x 3.0=5,253m²; / të lejuara sipas planit brenda parcelës ndërtimore/;

S=4,686.30m² / sipas projekt propozimit konceptual /,

S=5,253 – 4,686.30=566.70m², / mbetet për trajtim për fazat e ardhëshme – "Faza 2" /,

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5 x H ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë 0.6 x H;

- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban "C-2" është P+7, ku ky etazhitet mund të ndryshohet - rritet me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin - kompensimin e pronës private për interes publik, me koeficient të ndërtimit;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluuar 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 e lejes ndërtimore;

- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.0.30m' për afarizëm, gjegjësisht 1.2m' për banim;

- Qasjet në ndërtesë të jenë nga rrugët e planifikuara në mes Blloqeve urbane;

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;

- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1 vendparkim/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për çdo 1000m²/40 vendparkime për shitore, banka, posta dhe të ngajshme, për çdo 1000m²/20 vendparkime për administratë, për çdo 1000m²/50 vendparkime për ndërtesa hoteliere, për çdo 1000m²/30 vendparkime për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, si dhe për salla polifunksionale 20 ulëse / 1 vendparkim;

- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira 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;

- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin urban & arkitektonik;
- Aplikimi i kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim".

V. Ndarja e parcelës kadastrale nr.1797-43 me $S=111m^2$, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania e licencuar "Geo-Group"sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52;

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 Kosova REF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit 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 Kosova REF 01", 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.

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale: nr.1797-8, 1797-9, 1797-19 & 1797-43 ZK Prishtinë, do të bëhet sipas formimit të pjesës Parcelës ndërtimore "C2-2" në një parcelë ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, punuar-propozuar nga Kompania e licencuar "Geo-Group"sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52;

Procedura e bashkimit do të realizohet pas zhvillimit të procedurës në paragrafin V. të këtij Vendimi të kushteve ndërtimore, gjegjësisht në fazën pas miratimi të tyre dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në këtë pëlqim nga kjo drejtori në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit.

VII. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

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.a. dhe PTK.

VIII. 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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA i MMPH-së Nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;

- *Situacionin - "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;*
- *Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;*
- *Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;*
- *Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;*
- *Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;*
- *Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;*
- *Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.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 të zhvilluara në terren;*

IX. 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-"zgjdhja 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 Drejtorja 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.

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1797-8, 1797-9, 1797-19 & 1797-43 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 klasit 4" paraprkisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=1,751m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

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

XII. Bazura në kalkulimet në pikën 4 & 10 të paragrafit IV., për trajtim në fazat e ardhëshme mbetet sipërfaqja prej $S=5,253 - 4,686.30=566.70m^2$;

XIII. Vlefshmëria e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

Arsyetim

Kërkuesit: Pronarët, Driton Gërdovci, Hazbi dhe Shafi Canolli, Hafije Qyqalla, Remzije Mehmeti, dhe Investitori "IN ON"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810837685, dhe me përfaqësues Besnik Thaqi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 - 138737/22 dt.17.06.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "IN ON – 3"** me ndërtesa shumë banesore & afariste me 2B+P+8, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesë për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 138737/22 dt.17.06.2022, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit & certifikatat e pronësisë për parcelat kadastrale: nr.1828-18, 1828-20 & 1949-16 ZK Prishtinë;*
- *Projekt propozimin konceptual – "zgjdhjen urbane" me projektin ideor, hartuar nga "IN ON"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810837685, me pronar Besnik Thaqi dhe me projektues Ma.Sc.ark. Arjeta Nuredini;*
- *Certifikatën e regjistrimit të "IN ON"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik ARBK nr.810837685;*
- *Incizimin gjeodezik të lokacionit dhe rrethinës, punuar nga Kompania gjeodezike "Geo-Group" sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;*
- *Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët banesor", të lidhur në mes të Driton Gërdovci dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.5839/2022 dhe Ref.1879/2022 dt.16.05.2022;*
- *Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", të lidhur në mes të Hazbi Canolli, Shafi Canolli dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.163/2021 dhe Ref.422/2021 dt.08.02.2021;*
- *Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët banesor", të lidhur në mes të Hafije (Qamil) Qyqalla dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.3405/2021 dhe Ref.923/2021 dt.09.03.2021;*

- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", të lidhur në mes të Remzije Mehmeti dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.1625/2021 dhe Ref.416/2021 dt.08.02.2021;
- Vërtetimin mbi obliguesin tatimor të Driton Gërdovci, nr.117269/22 dt.26.05.2022;
- Vërtetimin mbi obliguesin tatimor të Hazbi Canolli, nr.117269/22 dt.26.05.2022;
- Vërtetimin mbi obliguesin tatimor të Shafi Canolli, nr.117269/22 dt.26.05.2022;
- Vërtetimin mbi obliguesin tatimor të Fehmi Qyqalla, nr.117269/22 dt.26.05.2022;
- Vërtetimin mbi obliguesin tatimor të Remzije Mehmeti, nr.117269/22 dt.26.05.2022;
- Kopjet e letërnjoftimit-dokumenteve të identifikimit të pronarve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa "Njoftim Publik" nga data 04.07.2022 gjerë 18.07.2022, lëshuar nga kjo drejtori;
- Shkresa "Ftesë" e datës 14.07.2022;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave punuar nga Kompania gjeodezike "Geo-Group" sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;
- Shkresa përmes postës elektronike e datës 28.07.2022;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/02 – 138737/22 dt.17.06.2022, kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidha urbane" & projekt ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kërkuesit: Pronarët, Driton Gërdovci, Hazbi dhe Shafi Canolli, Hafije Qyqalla, Remzije Mehmeti, dhe Investitori "IN ON"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810837685, dhe me përfaqësues Besnik Thaqi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 138737/22 dt.17.06.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të Parcelës ndërtimore "C-2-2" të Bllokut urban "C-2", Tërësia urbane "C" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në parcelave kadastrale, nr. 1797-8, 1797-9, 1797-19, & 1797-43 ZK Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe të cilën kërkesë kjo drejtori e ka marrë në trajtim.

Paraprakisht pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe 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 04.07.2022 ka vendosur Afishen "Njoftim publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 18.07.2022, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m'.

Gjithashtu, pas konsultimit të planit rregullues, konkretisht fazës së riparcelimit të Parcelës ndërtimore "C-2-2", është konstatuar se brenda kësaj parcele ndërtimore, përveç parcelave kadastrale nr.1797-8, 1797-9, 1797-19, 1797-43 ZK Prishtinë (parcela për të cilat investitori ka arritë marrëveshje) parcela nr.1797-67 ZK Prishtinë (rrugë e asfaltuar – rr."Mulla Zekë Bërdynaj"), përfshihet edhe parcela kadastrale nr.1796-2 ZK Prishtinë, me pronar / posedues z. Bujar Gjokolli, andaj kjo drejtori përmes shkresës "Ftesë" të datës 14.07.2022, është ftuar pronarin e saj, z. Bujar Gjokolli, që me datë 22.07.2022, në ora 10.00, të merr pjesë në procedimin administrativ të trajtimit të kërkesës. Në datën dhe orën e caktuar i njëjti nuk është paraqit në zyrat e drejtorisë (edhe pas pritjes prej ~45min.), dhe me këtë rast prezent kanë qenë edhe investitori dhe projektuesi, me ç'rast është mbajtur edhe procesverbali. Z. Bujar Gjigolli me datë 27.07.2022 është paraqitur në zyrat e drejtrorisë, ku me këtë rast i njëjti është njoftuar nga zyrtari – bartësi i landës lidhur me kërkesën 05nr.350/02 – 138737/22 dt.17.06.2022 e kërkuesve

të lartëcekur si dhe me kriteret e planit rregullues, ku i njëjti ka shprehur mospajtim për kërkesën e lartëcekur dhe me kriteret e planit rregullues dhe duke kontestuar rrugën se e njëjta nuk është *private* (kurse sipas evidencës kadastrale ajo – parcela kadastrale nr.1796-19 ZK Prishtinë, është me bashkëpronarë Kushtrim dhe Driton Bajgora). Gjithashtu, i njëjti përmes postës elektronike të datës 28.07.2022 e konteston pronarin e pjesës së rrugës “Rizah Cerova” duke theksuar se e njëjta është publike;

Pas konstatimeve të lartëcekura, kjo drejtori ka marrë në rishqyrtim edhe një herë projekt propozimin konceptual të prezantuar, dhe në bashkëveprim me projektuesin dhe investitorin, “zgjedhjen urbane” e kanë analizuar dhe konceptuar në dy faza të zhvillimit:

“Faza 1” me trajtim të parcelave kadastrale nr.1797-8, 1797-9, 1797-19 & 1797-43 ZK Prishtinë, kurse “Faza 2” do të trajtojë parcelat kadastrale nr. 1796-2, 1796-3, 1796-19, 1796-20, 1797-43 & 1797-67, ZK Prishtinë. Andaj, në vazhdim të trajtimit të projekt propozimit konceptual, është konstatuar se në fazën e parë është planifikuar dhe do të realizohet ndërtesa shumë banesore & afariste, me 2B+P+8, kurse në “Faza 2” ndërtesa afariste-banesore, me P+2-P+6 duke respektuar distancat, varësisht nga projekti konceptual, pas aplikimit për kushte ndërtimore. Bazuar në këtë, për “Fazën 1” do të trajtohet sipërfaqja prej $S=4,686.40m^2$, kurse me koeficient në raport me sipërfaqen e parcelave të trajtuara është $S=5,253m^2$, andaj sipërfaqja e mbetur nga kjo fazë $S=566.70m^2$, do të trajtohet në “Fazë 2” bashkërisht edhe me sipërfaqet e parcelave kadastrale nr. 1796-2, 1796-3, 1796-19, 1796-20, 1797-42 & 1797-67, ZK Prishtinë;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të Komplekseve “IN ON - 3” në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, dhe organizimi i kompleksit me rrugën dhe shtigje të brendshme të bllokut, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Driton Gërdovci, Hazbi dhe Shafi Canolli, Hafije Qyqalla, Remzije Mehmeti nga Prishtina me investitor “IN ON-3”, në lagjen Prishtina e Re, Zona Perëndim, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-138737/22 të dt.17.06.2022, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesën me etazhitet 2B+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysht lokacionin dhe hapësirën e kësaj zgjidhje urbane. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuara dhe në kohën kur realizohet ajo.

Pas konstatimeve të lartshënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe “zgjidhja urbane” e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit “IN ON – 3” me ndërtesës shumë banesore & afariste, me 2B+P+8, në kuadër të Parcelës ndërtimore “C-2-2” të Bllokut urban “C-2” të Tërësisë “C” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr.1797-8, 1797-9, 1797-19 & 1797-43 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe “zgjidhjes urbane” të prezantuar.

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

Gjithashtu, përmes shkresës, “Njoftim” 05nr.350/02 – 138737/22 dt.13.02.2023, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara – pronarin / poseduesin e parcelës kadastrale nr.1796-2 ZK

Prishtinë, z. Bujar Gjilkolli, ta informojë se kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 138737/22 dt.13.02.2023 ka caktuar kushte ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "IN ON – 3" me ndërtesë shumë banesore & afariste, me 2B+P+8, në kuadër të Parcelës ndërtimore "C-2-2" të Bllokut urban "C-2" të Tërësisë "C" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr.1797-8, 1797-9, 1797-19 & 1797-43 ZK Prishtinë.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksit "IN ON – 3" me ndërtesë shumë banesore & afariste, me 2B+P+8, në kuadër të Parcelës ndërtimore "C-2-2" të Bllokut urban "C-2" të Tërësisë "C" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë; Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group" sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.52.

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

I dërgohet: Kërkuësve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 138737/22 dt.17.06.2022.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 138737/22 DT. 13.02.2023**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,



Drejtori:
Arber Sadiki.





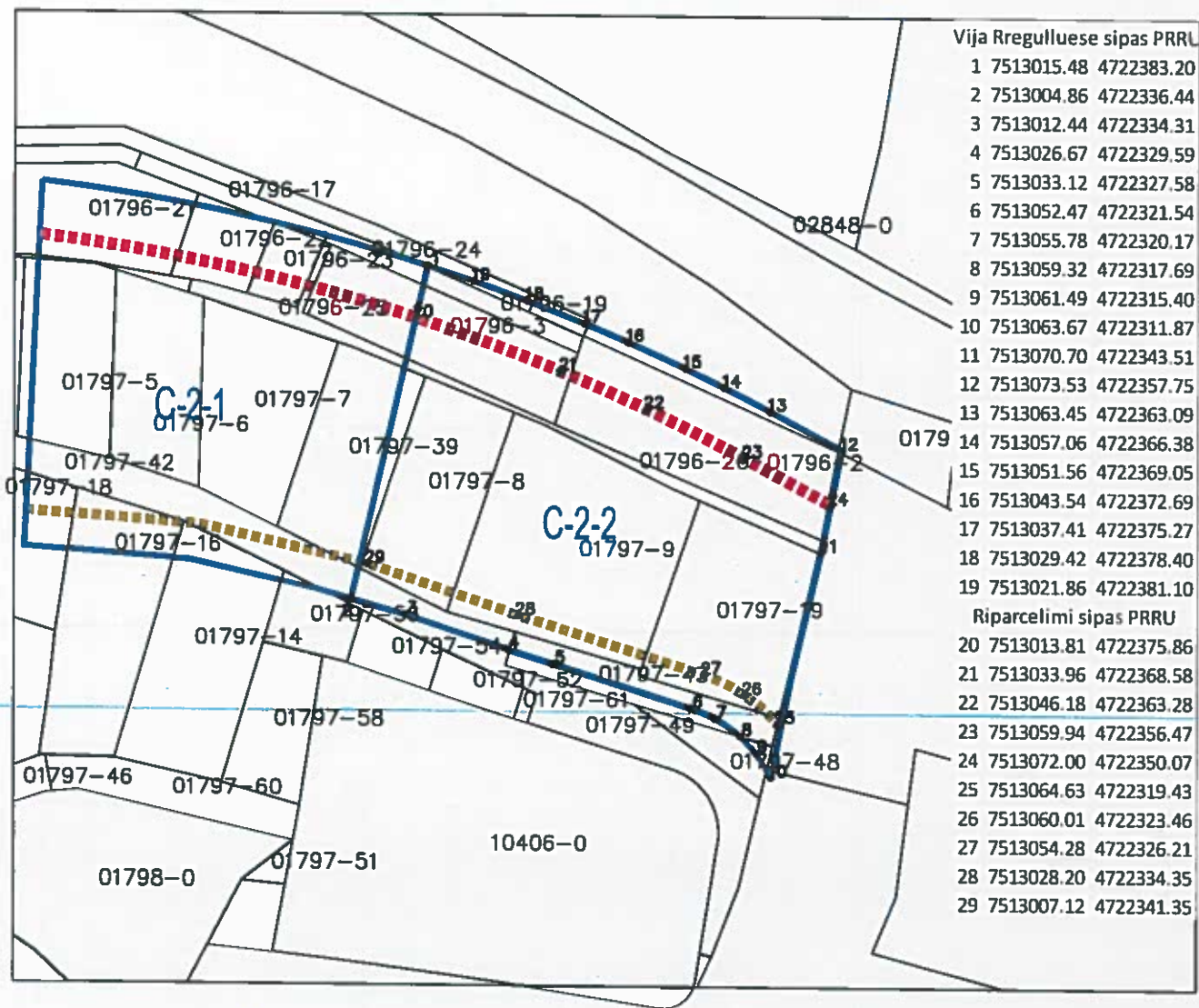
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 13.02.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :01797-8.9.19.43

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

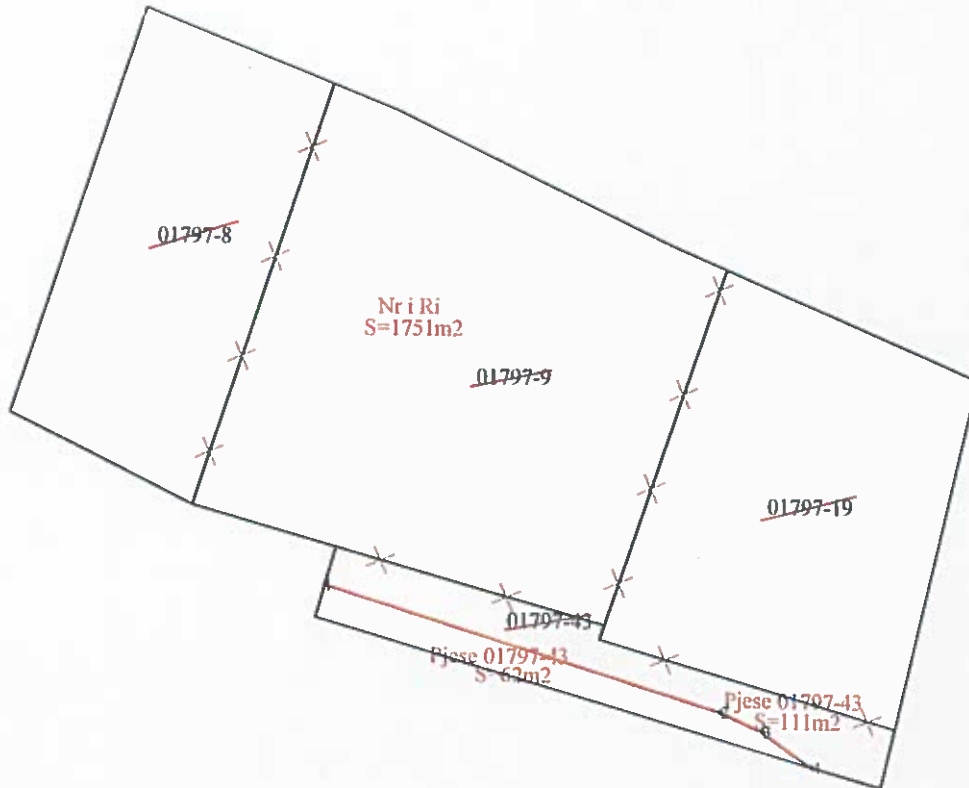
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave

Nr	Y	X
1	7513027.064	4722329.471
2	7513053.213	4722321.296
3	7513056.034	4722320.029
4	7513059.306	4722317.700



Rilevoi / Snimio: Geo-Group Sh.p.k

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

Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nr. i licencës / Br. licence: 52

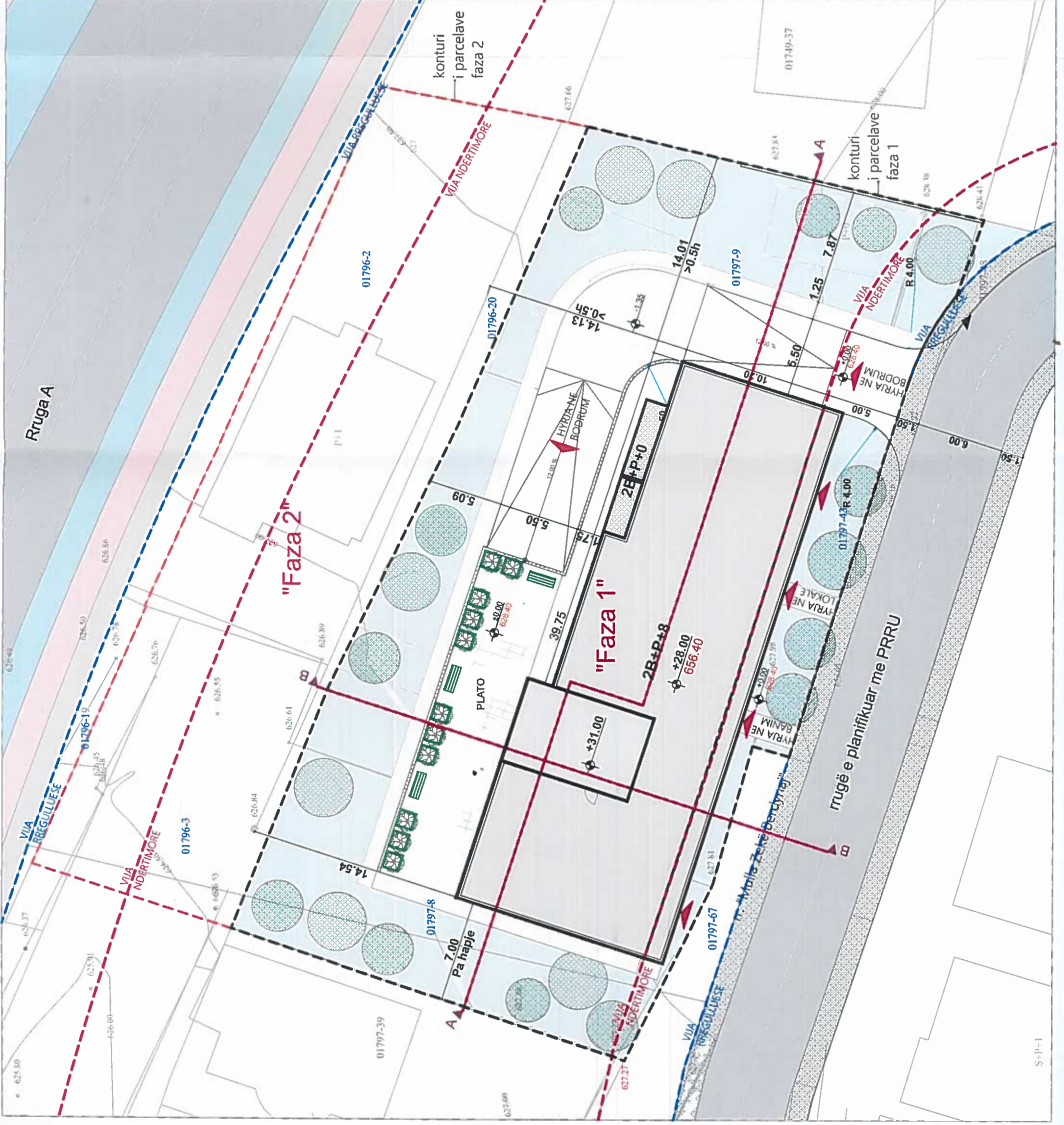
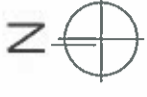
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]



Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Veriu:



"FAZA 1"

nr. parceles	Sip (m ²)
1797-8;	S=387
1797-9;	S=774
1797-19;	S=479
1797-43;	S=111
Totali:	S=1,751m²

Sip. Totale e zhvilluar Faza 1
S=4,686.3m²

5,253.0 - 4,686.3=566.7

Sip. 566.70m² mbetet për trajtim në fazat e ardhëshme

Legjenda:

- Vija ndërtimore
- Vija rregulluese
- Nr. parcelës

PROJEKT KONCEPTUAL

Objekti:

NDËRTESE SHUMË BANESORE-AFARISTE 2B+P+8
BLLOKU C2 - "PRISHTINA E RE - ZONA PERËNDIM"

Emërtimi i fletës:

SITUACIONI-faza 1

Projektoi:



Arjeta Nuredini Ibrahimiri,
Ma. Sc. Architect

Vula:



Klienti:

InOn SHPK
Prishtinë, 10000, Kosovë

Data:

Tetor 2022

Përpjesa:

1:250

Formati:

A3

Nr.:

05