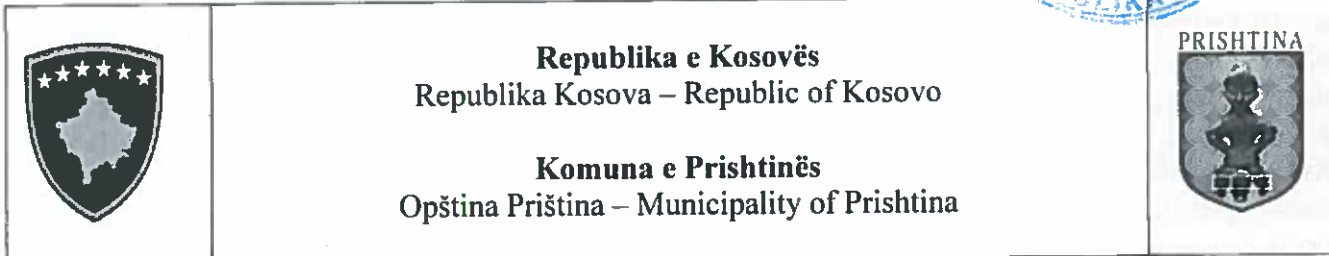


REPUBLIKA E KOSOVË
DREJTORIA E URBANIZMIT
PRISHTINË
01-1529



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 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-144354/21 dt. 22.07.2021, të aplikuesve/pronarëve Violeta Miftari, Ilir Kabashi dhe Bajram Ahmetaj nga Prishtina, dhe investitorit “Etna Group” shpk, me seli në Prishtinë, rr. “Shefqet Shkupi” nr. 49 në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të banimit në bashkëpronësi me 5 (pesë) ndërtesa, përkatësisht me 14 njësi individuale të banimit, në Bërrnicë e Epërme, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 01.03.2022, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Violeta Miftari, Ilir Kabashi dhe Bajram Ahmetaj nga Prishtina, dhe investitorit “Etna Group” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 811346594, dhe me përfaqësues/pronarë Albion dhe Besnik Krasniqi nga Tërpeza-Malishevë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-144354/21 dt. 22.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit të banimit në bashkëpronësi me 5 (pesë) ndërtesa, përkatësisht me 14 njësi individuale të banimit - Kompleksi “Etna” / “Ndërtesa 1”, Ndërtesa 2”, Ndërtesa 3”, Ndërtesa 4”, dhe Ndërtesa 5”, të gjitha me etazhitet P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1012-0 dhe 1014-0 ZK Bërrnicë e Epërme.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “ndërtim i mesëm”.

Pronari, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, të përcaktuara me Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, është informuar përmes shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU” me referencë 04-350/01-78333/21 dt. 05.05.2021, të datës 19.05.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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, është:
 - nr. 1012-0.....S=990 m².....Violeta Miftari dhe Ilir Kabashi.....695 m²/"tokë ndërtimore" dhe 295 m²/"pemishtë e klasës 1";
 - nr. 1014-0.....S=2218 m².....Bajram Ahmetaj.....740 m²/"tokë ndërtimore" dhe 1478 m²/"pemishtë e klasës 1";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=3208 m²;

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe matjet gjeodezike, në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 1012-0, dy shtëpi, me etazhitet P+0 dhe P+1, dhe në parcelën nr. 1014-0, një shtëpi, me etazhitet P+0;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;

- Parcelat kadastrale të lartshënuara kanë qasje në rrugën lokale, të asfaltuar, përkatësisht në parcelën kadastrale nr. 1015-0 ZK Bërrnicë e Epërme, me pronar/posedues P.SH. Rrugë publike e pakategorizuar;

- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese individuale të banimit.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore në Bërrnicë e Epërme, si dhe hapësira tjera përcjellëse, bazuar në kriteret, kushtet dhe parametrat urban të PZHU-së, mbi bazën e dritës së diametrit prej 50m`, dhe projekt propozimit, dhe ato janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesave, qasja në kompleks, raporti i distancës së ndërtesave nga kufiri i parcelës ndërtimore dhe ndërtesave të rrethinës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera të rregullimit, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale për organizimin-rregullimin e kompleksit, konkretisht e trajtuar në parcelë ndërtimore/sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit të banimit në bashkëpronësi me shtëpi/njësi individuale, është:

- nr. 1012-0.....S=990 m²;
- nr. 1014-0.....S=2183 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara në parcelë ndërtimore, brenda vijës rregulluese: S=3173 m².

- Parcela ndërtimore me sipërfaqe S=3173 m², për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, sipas kërkesës në trajtim, është në harmoni me kushtin e përcaktuar me PZHU-në, ku thuhet se minimumi i parcelës për aplikim për leje, në zonat ku nuk plane rregulluese, është 30 ari;
- Pjesa e parcelës kadastrale nr. 1014-0, me sipërfaqe S=35.00 m², e shtrirë jashtë vijës rregulluese të parcelës ndërtimore, të trajtuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e planifikuar si zgjerim i rrugës ekzistuese lokale, nuk do të trajtohet në këtë fazë të realizimit;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të ndërtohet kompleksi i banimit në bashkëpronësi me shtëpi/njësi individuale, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi i banimit në bashkëpronësi me 5 (pesë) ndërtesa, përkatësisht me 14 njësi individuale të banimit - “Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2”, “Ndërtesa 3”, “Ndërtesa 4” dhe “Ndërtesa 5”

Ndërtesa 1 - S=365.00 m² / 365.00 m², mbi tokë+0.00 m², nën tokë /, Etazhitet: P+2

Ndërtesa 2 - S=365.00 m² / 365.00 m², mbi tokë+0.00 m², nën tokë /, Etazhitet: P+2

Ndërtesa 3 - S=628.10 m² / 628.10 m², mbi tokë+0.00 m², nën tokë /, Etazhitet: P+2

Ndërtesa 4 - S=628.10 m² / 628.10 m², mbi tokë+0.00 m², nën tokë /, Etazhitet: P+2

Ndërtesa 5 - S=318.40 m² / 318.40 m², mbi tokë+0.00 m², nën tokë /, Etazhitet: P+2

Sipërfaqja e përgjithshme: S= 2304.60 m² / 2304.60 m², mbi tokë+0.00 m², nëntokë /.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit të banimit në bashkëpronësi me 5 (pesë) ndërtesa, përkatësisht me 14 njësi individuale të banimit, të jetë për banim, të cilat kanë në pronësi të përbashkët parcelën ndërtimore (territorin), dhe në funksion dhe përdorim, ekskluzivisht të pronarëve të atyre shtëpive/njësive, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së është III-IV, ndërsa sipas projekt propozimit është P+2;
- 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 përdhësës ose suteranit, është max.0.4 (40%), dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$S=3173 \times 0.3 \div 0.4 = 951.90 = 1269.20 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas PZHU-së /,

$S=842.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=3173 \times 0.6 = 1903.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=0.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=3173 \times 0.4 = 1269.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=3173 \times 0.3 = 951.90 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=953.60 + 760.70 = 1714.30 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban, koeficienti max. (ISPN) është $0.8 \div 1.2$. 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 - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$S=3173 \times 0.8 \div 1.2 = 2538.40 \div 3807.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=2304.60 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës dhe distanca në mes të ndërtesave duhet të jetë sipas Planit Zhvillimor Urban, gjegjësisht distanca minimale nga kufiri i parcelës është $0.5 \div 0.75 \times H$, distanca mes ndërtesave të kompleksit $1.0 \div 1.5 \times H$, ku H është lartësia maksimale e ndërtesës. Te fasadat pa ndriçim primar minimumi i distancës është 7.0 m;

- Qasja në kompleksin e banimit në bashkëpronësi me shtëpi/njësi individuale, do të jetë përmes rrugës lokale të asfaltuar, e cila është planifikuar të zgjerohet, sipas "Plani i lokacionit-zgjidhja urbane";

- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:

- jo më pak se 5.00 m` për rrugë me gjerësi deri në 7.00 m`;

- jo më pak se 7.50 m` për rrugët me gjerësi 7.00÷15.00 m`;

- jo më pak se 10.00 m` për rrugët me gjerësi mbi 15.00 m`;

- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;

- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për Ndërtesat e banimit të mesëm dhe të lartë/ ndërtesat e banimit dhe biznesit, të planifikohen 2 VP/ 100 m², por jo me pak se numri i njërive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;

- Në paraqitjen e situacionit të parcelës ndërtimore, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;

- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me 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 arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;

- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 1012-0 ZK Bërnice e Epërme, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të përcaktuar me vijën rregulluese, bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe në manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Pjesa e parcelës kadastrale nr. 1014-0, me sipërfaqe

$S=35.00 \text{ m}^2$, e shtrirë jashtë vijës rregulluese të parcelës ndërtimore, pas ndarjes të regjistruhet në regjistrin kadastral me lloj të shfrytëzimit të parcelës “infrastrukturë-rrugë”.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” 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 këtij ndryshimi.

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 në manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr. 1012-0 dhe 1014-0 ZK Bërrnicë e Epërme, do të realizohet sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj nga Fushë Kosova me numër të licencës 195.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit për bashkim të parcelave. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit, sipas vendimit të kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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, 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.

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, në Udhëzim Administrativ MMPH 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, Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për Normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, Udhëzim Administrativ MMPH Nr. 10/2014 për Përmbajtjen e planit të lokacionit dhe planimetritë, Udhëzim Administrativ MMPH Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, 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:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m`, 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;

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-"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 Urbanizimit (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 Dhënie 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.

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. 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 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 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE-MEQENËSE PARCELAT KADASTRALË, NR. 1012-0 DHE 1014-0 ZK PRISHTINË, NË BAZË TË CERTIFIKATËS SË NJËSISË KADASTRALË, JANË TË EVIDENTUARA ME LLOJ TË SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS-TOKË BUJQËSORE, ME KLASË TË KUALITETIT “Pemishte e klasës 1”, KËRKOHET QË PARAPRAKISHT TË BËHET PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE NË TOKË NDËRTIMORE, KONFORM NENIT 11, 13 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 $S=990+2183=3173$ 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.

XII. PAGESA E TAKSËS PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RRIJJA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS, DO TË REALIZOHET SIPAS “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhëniën 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 përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. PAGESA E TAKSËS DHE TARIFËS, SIPAS KËTJË PARAGRAFI, DO TË REALIZOHET SIPAS AFATIT KOHOR TË PËRCAKTUAR NË PARAGRAFIN 4 TË NENIT 16 TË UDHËZIMIT ADMINISTRATIV MMPH 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 rrënitimit. Aplikimi për leje të rrënitimit duhet të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore.

XIII. VLEFSHMËRIA e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Violeta Miftari, Ilir Kabashi dhe Bajram Ahmetaj nga Prishtina, dhe investitori “Etna Group” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 811346594, dhe me përfaqësues/pronarë Albion dhe Besnik Krasniqi nga Tërpeza-Malishevë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-144354/21 dt. 22.07.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ kompleksit të banimit në bashkëpronësi me me 5 (pesë) ndërtesa, përkatësisht me 14 njësi individuale të banimit - Kompleksi “Etna” / “Ndërtesa 1”, Ndërtesa 2”, Ndërtesa 3”, Ndërtesa 4”, dhe Ndërtesa 5”, të gjitha me etazhitet P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-144354/21 dt. 22.07.2021 dhe kërkesën për plotësim lënde 05 Nr. 350/02-144354/21/1 dt. 22.10.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1012-0 dhe 1014-0 ZK Bërrnicë e Epërme, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje e vërtetuar nga origjinali, Nr. i LRP-sq: 13839/2021, dt. 09.09.2021);
- Projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, hartuar nga kompania projektuese “P-Delta” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71106098;
- Shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, referencë 04-350/01-78333/21 dt. 05.05.2021, të datës 19.05.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin “Situacioni Gjeodezik i terrenit dhe infrastrukturës përcjellëse”, punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj, me licencë nr. 195;
- Manualin Gjeodezik-Propozim për kushte ndërtimore, punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj, me licencë nr. 195;
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, të lidhur në mes të bashkëpronarëve Violeta Miftari dhe Ilir Kabashi nga Prishtina, dhe investitorit “Etna Group” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me përfaqësues të kësaj kontrate Besnik Krasniqi nga Prishtina, redaktuar dhe noterizuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 13777/2021, Nr. Ref.: 3678/2021 dt. 08.09.2021 (ekstrakt nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, të lidhur në mes të pronarit Bajram Ahmetaj nga Prishtina, dhe investitorit “Etna Group” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me përfaqësues të kësaj kontrate Besnik Krasniqi nga Prishtina, redaktuar dhe noterizuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 11230/2021, Nr. Ref.: 2892/2021 dt. 21.07.2021 (ekstrakt nga origjinali);
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Bajram Ahmetaj, nr. 10-430/03-0125614/21 dt. 01.07.2021;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit “P-Delta” shpk, me numër unik identifikues 810842949;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, dhe të investitorit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-144354/21 dt. 22.07.2021 për caktim të kushteve ndërtimore, dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-144354/21 dt. 22.10.2021 për plotësim lënde, dhe të dokumentacionit të prezantuar me kërkesat dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, të dokumentit të planifikimit hapësinor – Plani Zhvillimor Urban, si dhe të projekt propozimit-projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstatoi se:

Aplikuesit, me kërkesën 05 Nr. 350/02-144354/21 dt. 22.07.2021, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit të banimit në bashkëpronësi me me 5 (pesë) ndërtesa, përkatësisht me 14 njësi individuale të banimit - Kompleksi “Etna”/ “Ndërtesa 1”, me etazhitet P+2, Ndërtesa 1”, me etazhitet P+2, Ndërtesa 2”, me etazhitet P+2, Ndërtesa 3”, me etazhitet P+2, Ndërtesa 4”, me etazhitet P+2, dhe Ndërtesa 5”, me etazhitet P+2, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1012-0 dhe 1014-0 ZK Bërrnicë e Epërme, konkretisht në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të paraparë me destinim “ndërtim i mesëm”.

Në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit urb-arkitektonik të projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, të prezantuar, dhe krahasimit të tij me kriteret urbane të përcaktuara me Planin Zhvillimor Urban, është konstatuar se hapësira në trajtim shtrihet në zonë të destinuar si “ndërtim i mesëm” dhe se projekt propozimi i hartuar (kompleks me shtëpi individuale banimi), nuk është në harmoni me kriteret e planit në fjalë dhe në kundërshtim me dispozitat ligjore të Udhëzimi Administrativ MMPH Nr. 04/2017 për Kategorizimin e ndërtimeve dhe të nenit 3 të Ligjit Nr. 04/L-134 për Ndërtesat e banimit në bashkëpronësi. Andaj, me shkresën zyrtare “Plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr. 350/02-144354/21 dt. 22.07.2021, të datës 05.10.2021, është kërkuar nga aplikuesit që t’i prezantojnë kësaj drejtorie projektin konceptual-“zgjidhja urbane” me kushte ndërtimore të propozuara, të hartuara në harmoni të plotë me kriteret e planit.

Kjo drejtori, pas pranimit të shkresës për plotësim lënde me projekt propozimin-zgjidhjen urbane të përmirësuar, si dhe pas konsultimit të Ligjit Nr. 04/L-134 për Ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 10/2014 për Përmbajtjen e planit të lokacionit dhe planimetritë, i

cili udhëzimi ka bazën ligjore në të njëjtin ligj, ka konstatuar se projekt propozimi i prezantuar, me kushtet ndërtimore të propozuara për ndërtimin e kompleksit të banimit në bashkëpronësi me 5 (pesë) ndërtesa, përkatësisht me 14 njësi individuale të banimit, me etazhitet P+2, është hartuar në harmoni me dispozitat ligjore të nenit 2 të ligjit të referuar, ku thuhet se, citoj: *“Ky ligj zbatohet për të gjitha ndërtesat për banim, ndërtesat për banim që kanë njësi afariste që janë në pronësi të më shumë se një pronari, si dhe për komplekse të njëjshme individuale të banimit dhe afariste të cilat kanë në pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht të pronarëve të njëjshme”*, dhe me nenin 3 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 10/2014 për Përmbajtjen e planit të lokacionit dhe planimetritë, përkatësisht me nënparagrafin 1.5, të paragrafit 1, ku thuhet se, citoj: *“Kompleks banimi në bashkëpronësi-kompleks i njëjshme individuale të banimit dhe afariste të cilat kanë pronësi të përbashkët një territor, në funksion dhe në përdorim, ekskluzivisht të pronarëve të njëjshme”*.

Në vazhdim të procedurës, pas konstatimit se projekt propozimi është në harmoni me kriteret e Planit Zhvillimor Urban dhe me rregullativën tjetër ligjore në fuqi, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori me datë 16.11.2021, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 30.11.2021. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHU-në, dhe se parcelat kadastrale të përfshira në trajtim, janë të shtrira në zonë të destinuar për “Ndërtim i mesëm”. Sipas plani i situacionit, zgjidhja urbane e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të dy parcelave kadastrale nr. 1012-0 dhe 1014-0 ZK Bërrnicë e Epërme, me sipërfaqe të përgjithshme $S=3208 \text{ m}^2$, dhe ku, pjesa e parcelës kadastrale nr. 1014-0 ZK Bërrnicë e Epërme, me sipërfaqe $S=35 \text{ m}^2$, e shtrirë jashtë vijës rregulluese të parcelës ndërtimore të planifikuar, shtrihet në hapësirë të planifikuar për zgjerim të rrugës ekzistuese, dhe e njëjta nuk trajtohet në këtë fazë të realizimit. Në kuadër të kompleksit të banimit në bashkëpronësi është planifikuar ndërtimi i pesë ndërtesave - “Ndërtesa 1”, Ndërtesa 1”, Ndërtesa 2”, Ndërtesa 3”, Ndërtesa 4”, dhe Ndërtesa 5”, të gjitha me etazhitet P+2, me përmbajtje 14 njësi individuale të banimit, dhe me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore $S=2304.60 \text{ m}^2$, sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore. Aplikuesit dhe investitori, para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të përfundojnë procedurën për ndarjen dhe bashkimin e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për bashkim dhe ndarje të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin V dhe VI të këtij vendimi.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, përkatësisht në dispozitat për zbatim të tij, konkretisht *Kapitulli 5.0*, lidhur me rregullativën ligjore të dokumentit të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, në këtë dokument ndër të tjera theksohet se, citojmë: *“Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në”*, si dhe *“Në të gjitha zonat që nuk ka plane rregulluese, minimumi i parcelës për aplikim është 30ari (3000m²) dhe kjo vlen deri në momentin që për atë zonë bëhet plani rregullues urban”*, i cili kriter është plotësuar pasi që në rastin në trajtim, kemi të bëjmë me një sipërfaqe të përgjithshme të parcelave kadastrale prej $S=3173 \text{ m}^2$.

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet “Ndërtim i mesëm”, ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me III+IV etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës $ISHP=0.3\div 0.4$ dhe me koeficient të ndërtimit $ISPN=0.8\div 1.2$, është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban.

Bazuar në pikën 5.2.5. *Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, janë planifikuar rrugët e brendshme të kompleksit, me gjerësi prej 7 deri në 15 m, dhe në bazë të asaj gjerësie edhe është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesave, e që është 7.50 m. Njëherë në këtë

dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është $1 \div 1.5H$, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht $0.5 \div 0.75H$, të cilat distanca dhe kritere janë respektuar edhe në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” të prezantuar. Duke u bazuar në nenin 21 pika 6 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, ku thuhet se duhet të sigurohet baza ligjore e së drejtës për qasje nga parcelat kadastrale në rrugë publike, sipas projekt propozimit, kjo qasje është siguruar përmes parcelës kadastrale nr. 1015-0 ZK Bërrnicë e Epërme, e cila sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale, është “infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar”, me pronar/posedues “P.SH. Rrugë publike e pakategorizuar”.

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 brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Albion Krasniqi, në Bërrnicë të epërme, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-144354/21 dt.22.07.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr te parcelës 1015-0 Zk Bërrnicë e epërme, sipas prezantimit në situacion për pesë ndërtesat banimore me etazhitet P+2 të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profili tërthorë i rrugës sipas kësaj zgjidhje, dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo”.

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, nenin 2 të Ligjit Nr. 04/L-134 për Ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, nenin 13 të “Udhëzim 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”, nenin 3 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 10/2014 për Përmbajtjen e planit të lokacionit dhe planimetritë, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit 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 harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore. Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - “zgjidhja urbane” e kompleksit të banimit në bashkëpronësi me 5 (pesë) ndërtesa, përkatësisht me 14 njësi individuale të banimit, dhe manuali për ndarjen dhe bashkimin e parcelave kadastrale 1012-0 dhe 1014-0.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, , kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-144354/21 dt. 22.07.2021, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-144354/21 DT. 01.03.2022**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





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 KOSOVES/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Yra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 1012-0;
1014-0

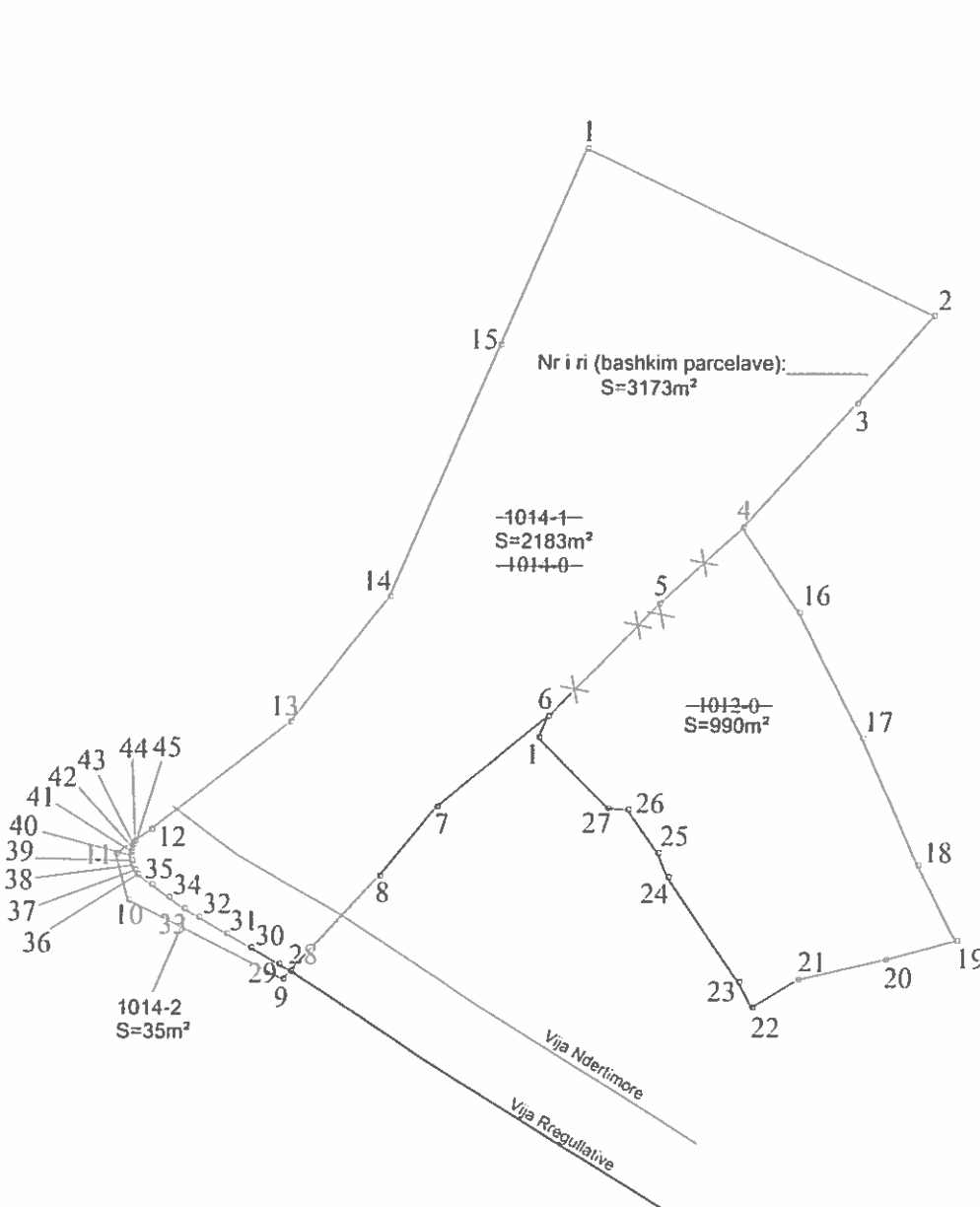
Zona kadastrale / Katastarska zona: Bernice e Eperme

Numri i lëndës / Broj predmeta: 014/2022

Loji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelle

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Lista e koordinatave		
Nr	Y(m)	X(m)
1	7512976.860	4730001.944
2	7513011.889	4729985.194
3	7513004.108	4729976.325
4	7512992.688	4729963.845
5	7512984.268	4729956.266
6	7512973.157	4729944.936
7	7512961.957	4729935.827
8	7512956.187	4729928.897
9	7512946.536	4729918.548
10	7512930.857	4729926.508
11	7512929.687	4729931.148
12	7512933.127	4729933.587
13	7512947.257	4729944.347
14	7512957.148	4729956.966
15	7512968.279	4729982.255
16	7512998.378	4729955.275
17	7513004.777	4729942.626
18	7513010.386	4729929.866
19	7513014.266	4729922.326
20	7513007.086	4729920.396
21	7512998.306	4729918.387
22	7512993.746	4729915.607
23	7512992.356	4729918.157
24	7512985.187	4729928.737
25	7512984.177	4729931.137
26	7512981.087	4729935.506
27	7512979.087	4729935.666
28	7512972.207	4729942.776
29	7512947.278	4729919.343
30	7512946.092	4729920.030
31	7512943.209	4729921.699
32	7512940.749	4729923.123
33	7512937.922	4729924.760
34	7512936.436	4729925.620
35	7512934.880	4729926.775
36	7512933.149	4729928.059
37	7512931.749	4729929.096
38	7512931.473	4729929.515
39	7512931.271	4729929.973
40	7512931.147	4729930.459
41	7512931.105	4729930.958
42	7512931.129	4729931.340
43	7512931.202	4729931.715
44	7512931.321	4729932.078
45	7512931.485	4729932.423



Legjenda

- Parcelat gjendja e vjeter
- Vija rregullative
- Vija nderimore
- Parcelat gjendja e re

Shprehës / Snimio: Burim Halilaj - gjeodet i licencuar

Aprovi / Usvojio: _____

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

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

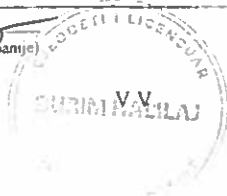
Loji i licencës / Br. licencës: 195

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: Burim Halilaj

Data e rievimit / Datum snimanja: 27.01.2022

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Sipërfaqja e parcelës ndërtimore 3,208 m ²	16 llogjura	78 rrethorura
ISPN 1 0	3,208 x 1.0=3,208 m ²	2304.6 m ²
Sipërfaqja benda vijës rregullore	3,208 m ² - 35 m ² = 3173 m ²	
ISHP 0.3	3,173 x 0.3=951.9 m ²	642.4 m ²
ICJ 0.4 10% kullm qelbërt 30% në loka	3,173 x 0.1=317.3 m ² 3,173 x 0.3=951.9 m ²	790.7 m ² në kullm 960.1 m ² në loka
Numri i parkingjeve		Parkimje
Njësi banorore 14	14 x 1=14	15 Parkingje 16 jashtëme 4 në kuadër të shtipjeve 15+4 = 19 Parkingje

Sipërfaqet e Ndërtësive	Përthjesa	Totali
Ndërtësia 1	Përthjesa 160.0 m ² Kall 1 118.9 m ² Kall 2 86.1 m ²	365 m ²
Ndërtësia 2	Përthjesa 160.0 m ² Kall 1 118.9 m ² Kall 2 86.1 m ²	365 m ²
Ndërtësia 3	Përthjesa 208.0 m ² Kall 1 231.0 m ² Kall 2 189.1 m ²	628.1 m ²
Ndërtësia 4	Përthjesa 208.0 m ² Kall 1 231.0 m ² Kall 2 189.1 m ²	628.1 m ²
Ndërtësia 5	Përthjesa 106.4 m ² Kall 1 115.6 m ² Kall 2 96.4 m ²	318.4 m ²
		2304.6 m²



P-DELTA
St. Alberti, Lezhë nr. 10 Prishtinë
email: p.deltarke@proton.com
www.p-delta.com

Projekti: Projekti Kryesor	Faza: Arkitektura
Etazhitelet: P+2	Niveli: ±
Lokacioni: Bërnicë e Epërmë	
Parcelat: 01012, 01014, Bërnicë e Epërmë	

Përmbajtja: Situacioni

Përpyesja: P = 1:500

Projektori: msc.ark. Shkurte Dalipi

Data: Shkurt 2022

Fleta:

