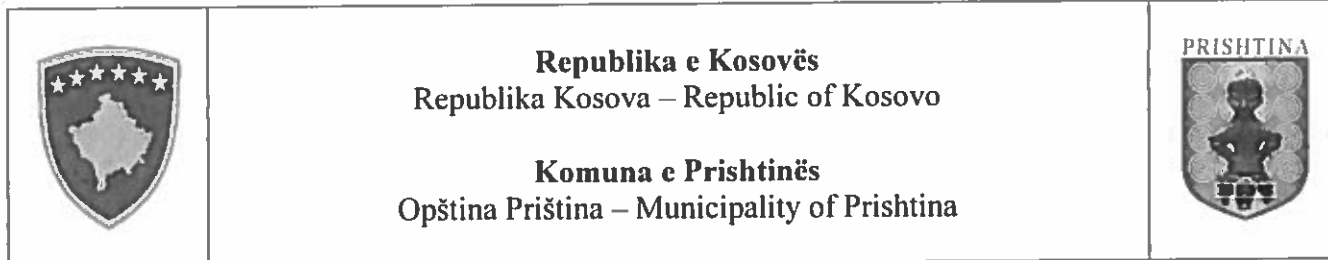


01-1459



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-031 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05 Nr. 350/02-145489/20 dt. 19.08.2020, të aplikuesve/bashkëpronarëve Merve Haskuka-Fatjani, Errëzana Spahi, dhe Xhevahire Haskuka-Krasniqi nga Prizreni dhe investitorit “Kosova Home” shpk, me seli në Prishtinë, rr.”Xhavit Mitrovica” obj. 2/2 në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit ideor/kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore /shtëpi familjare të tipit : Tipi “1”, Tipi “2”, Tipi “3”, Tipi “4”, Tipi “5”, Tipi “6” dhe “Tipi 7”, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 01.09.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve Merve Haskuka-Fatjani, Errëzana Spahi, dhe Xhevahire Haskuka-Krasniqi nga Prizreni dhe investitorit “Kosova Home” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810008195, dhe me përfaqësues Hasan Canolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-145489/20 dt. 19.08.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor/kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, gjithsejtë 18 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi “1” – 1 shtëpi, Tipi “2”- 6 shtëpi, Tipi “3”- 1 shtëpi, Tipi “4”- 1 shtëpi, Tipi “5”- 7 shtëpi, të gjitha me etazhitet P+1, dhe Tipi “6” - 1 shtëpi dhe Tipi “7” - 1 shtëpi, me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale, nr. 552-14 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit/plani i situacionit-“zgjidhjes urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 Nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”. Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Informatë nga Planit Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë: 2091 dt. 21.02.2019, të datës 26.02.2019, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
- nr. 552-14.....S=6204 m².....Merve Haskuka-Fatjani, Errëzana Spahi,
dhe Xhevahire Haskuka-Krasniqi.....“arë e klasës 3”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara: S=6204 m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, bazuar në gjendjen faktike dhe në incizimin gjeodezik të lokacionit, nuk ka ndërtime;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, përgjatë kufirit perëndimor, mbi parcelën kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë, kalojnë largpërçuesit e tensionit të lartë;
- Lokacioni-terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me disnivel ~14 m’;

- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m² ka ndërtesa ekzistuese-shtëpi banimi;

IV. Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare, si dhe me infrastrukturë përcjellëse, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar, përkatësisht janë propozuar 7 (shtatë) tipe të shtëpive familjare, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë, përkatësisht në kuadër të parcelave ndërtimore, që do të formohen pas ndarjes së të njëjtave, sipas propozimit për ndarje, si në vijim:

- a) **Tipi “1”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=148.74 m², e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me S=74.47 m², dhe kati I-rë me S=74.47 m², gjithsejtë 1 shtëpi;
- b) **Tipi “2”** – shtëpi në varg, me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=170.55 m², e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me S=64.11 m² dhe kati I-rë me S=106.45 m², gjithsejtë 6 shtëpi;
- c) **Tipi “3”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=198.27 m², e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me S=95.00 m² dhe kati I-rë me S=103.27 m², gjithsejtë 1 shtëpi;
- d) **Tipi “4”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=161.72 m², e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me S=69.76 m² dhe kati I-rë me S=91.96 m², gjithsejtë 1 shtëpi;
- e) **Tipi “5”** – shtëpi në varg, me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=132.98 m², e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me S=59.95 m² dhe kati I-rë me S=73.03 m², gjithsejtë 7 shtëpi;
- f) **Tipi “6”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet B+P+2, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=216.31 m², e shpërndarë nëpër etazhe: bodrumi me S=81.16 m², përdhesa me S=81.16 m², kati I-rë me S=81.16 m² dhe kati i II-të S=53.99 m², gjithsejtë 1 shtëpi;
- g) **Tipi “7”** – shtëpi e veçantë, me etazhitet B+P+2, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S=559.66 m², e shpërndarë nëpër etazhe: bodrumi me S=81.16 m², përdhesa me S=81.16 m², kati I-rë me S=81.16 m² dhe kati i II-të S=53.99 m², gjithsejtë 1 shtëpi.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore - shtëpi familjare, sipas Tipit: “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6” dhe “7”, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave-shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Parcela kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht e trajtuar në parcelë ndërtimore/sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare, është:

- nr. 552-14.....S=4472 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara për parcela ndërtimore, brenda vijës rregulluese: S=4472m².

- Pjesët e parcelës kadastrale nr. 552-14, të trajtuara për hapësira publike - jashtë vijës rregulluese, të parcelave ndërtimore të trajtuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, rrugë dhe sipërfaqe gjelbëruese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore – shtëpi familjare, janë:

- nr. 552-14.....S=1200 m² (rruga e planifikuar brenda kompleksit)+450 m² (gjelbërim brenda kompleksit-shtrihet nën largpërçues)=1650 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara për parcela ndërtimore, jashtë vijës rregulluese: S=1650 m².

- Ndërsa, pjesa e parcelës kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=82 m², e cila shtrihet në rrugë ekzistuese, sipas gjendjes faktike, ndahet dhe mbetet të trajtohet në të ardhmen;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual/shtëpi familjare, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHU-së është $I \div III$ etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1 dhe B+P+2);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), në kuadër të kompleksit, konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHU-së, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Kompleksi i ndërtesave individuale - shtëpi familjare të

Tipi: "1", "2", "3", "4", "5", "6" dhe "7"

Tipi "1"

$S=248 \times 0.3=74.40 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas PZHU-së /,

$S=74.26 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "2"

$S=213 \times 0.3=63.90 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=217 \times 0.3=65.10 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=63.74 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "3"

$S=317 \times 0.3=95.10 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=95.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "4"

$S=295 \times 0.3=88.50 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=69.76 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "5"

$S=203 \times 0.3=60.90 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=364 \times 0.3=109.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=59.95 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "6" dhe Tipi "7"

$S=270 \times 0.3=81.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=81.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe kjo sipërfaqe, për ndërtesat e Tipi 6 dhe Tipi 7, është:

Tipi "6" dhe Tipi "7"

$S=270 \times 0.6=162.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=81.16 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), 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:

Tipi "1"

$S=248 \times 0.4=99.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=248 \times 0.3=74.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=99.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "2"

$S=213 \times 0.4=85.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=213 \times 0.3=63.90 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=217 \times 0.4=86.80 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=217 \times 0.3=65.10 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=85.30 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për parcelën minimale /,

$S=88.93 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për parcelën maksimale /.

$S=317 \times 0.3 = 95.10 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=127.57 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "4"

$S=295 \times 0.4 = 118.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=295 \times 0.3 = 88.50 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=126.69 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "5"

$S=203 \times 0.4 = 81.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=203 \times 0.3 = 60.90 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=364 \times 0.4 = 145.60 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=364 \times 0.3 = 109.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=83.06 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për parcelën minimale /,

$S=146.87 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për parcelën maksimale /.

Tipi "6" dhe Tipi "7"

$S=270 \times 0.4 = 108.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=270 \times 0.3 = 81.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=121.96 \text{ m}^2$ / për Tipi "6", sipas projekt propozimit /.

$S=108.73 \text{ m}^2$ / për Tipi "7", sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është $0.6 \div 0.8$. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Tipi "1":

$S=248 \times 0.6 = 148.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=248 \times 0.8 = 198.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=148.52 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "2":

$S=213 \times 0.6 = 127.80 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=213 \times 0.8 = 170.40 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=217 \times 0.6 = 130.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=217 \times 0.8 = 173.60 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=170.19 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "3":

$S=317 \times 0.6 = 190.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=317 \times 0.8 = 253.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=198.27 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "4":

$S=295 \times 0.6 = 177.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=295 \times 0.8 = 236.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=161.72 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "5":

$S=203 \times 0.6 = 121.80 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=203 \times 0.8 = 162.40 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën minimale, sipas PZHU-së /,

$S=364 \times 0.6 = 218.40 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=364 \times 0.8 = 291.20 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën maksimale, sipas PZHU-së /,

$S=132.98 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Tipi "6" dhe Tipi "7":

$S=270 \times 0.6 = 162.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=270 \times 0.8 = 216.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,

$S=216.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë

shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca dhe *"sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm"*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë 0.5 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare do të jetë nga rruga lokale, ekzistuese dhe e asfaltuar "Stambolli", dhe më pas qasja në parcelat e ndara, përmes rrugës së brendshme të planifikuar të kompleksit, sipas Plani i situacionit-"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 ulët/ndërtesat e banimit dhe biznesit, numri minimal i vendparkimeve (VP) apo vendeve për garazhin për 100 m² të bruto sipërfaqes se ndërtuar (BSN), është 2 VP (vendparkime);
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbrimit 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.

VI. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore dhe rrugës së planifikuar, të përcaktuara me vijën rregulluese, bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj nga Prishtina me numër të licencës 205. Rruga e planifikuar brenda kompleksit, e propozuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", pas ndarjes të regjistrohet 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 manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit 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 ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga gjeodeti i licencuar, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet:

1. Të sigurojnë *Kushtet teknike nga KOSST-i apo KEDS-i* (varësisht nga tensioni i largpërçuesve), për ndërtim të ndërtesave të planifikuara, në kuadër të kompleksit me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare, në trajtim, meqenëse mbi parcelën kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë, përkatësisht përgjatë kufirit jugperëndimor të saj, kalojnë largpërçuesit e tensionit të lartë;
2. Të zhvillojnë procedurën e ndërrimit të llojit të shfrytëzimit të parcelës kadastrale-rrugës së planifikuar brenda kompleksit të trajtuar, dhe e njëjta të regjistrohet në regjistrin kadastral me destinim "infrastrukturë-rrugë". bazuar në pikën VI të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin Administrativ të 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, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur "Shtojca 2" të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Planin e 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 1:100, 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;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullësinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Planin e qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Planin e qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme (*për kategorinë e II-të të ndërtimit*);
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit (*për kategorinë e II-të të ndërtimit*);
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit (*për kategorinë e II-të të ndërtimit*);
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit (*për kategorinë e II-të të ndërtimit*);
- 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;

- 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;

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 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të 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 parcelave dhe investitorit).

XII. Paga e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale, nr. 552-14 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, dhe e përshkruar si në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve

tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për 1000 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, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=6204-1200-450-82 (rruga+gjelbërimi+pjesa e parcelës që nuk trajtohet)=4472 m². Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, 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 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, 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 rrënit.

XIV. 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

Aplikueset/bashkëpronaret Merve Haskuka-Fatjani, Errëzana Spahi, dhe Xhevahire Haskuka-Krasniqi nga Prizreni dhe investitorit “Kosova Home” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810008195, dhe me përfaqësues Hasan Canolli nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-145489/20 dt. 19.08.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, gjithsejtë 18 shtëpi banimore, të sistemuara sipas tipeve: Tipi “1” – 1 shtëpi, Tipi “2”- 6 shtëpi, Tipi “3”- 1 shtëpi, Tipi “4”- 1 shtëpi, Tipi “5”- 7 shtëpi, të gjitha me etazhitet P+1, dhe Tipi “6” - 1 shtëpi dhe Tipi “7” një shtëpi, me etazhitet B+P+2, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, konkretisht në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-145489/20 dt. 19.08.2020 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 552-14 dhe 552-16 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP.Nr. 2302/2020, dt. 13.07.2020);
- Projekti konceptual-“zgjidhja urbane” dhe projekti ideor për kompleksin e propozuar, i hartuar nga kompania projektuese NPSH “Smart Project”, me seli në Prishtinë, dhe me numër unik identifikues 810508351;
- Shkresa “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 2091 dt. 21.02.2019, të datës 26.02.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;

- Manuali “Situacioni i terrenit”, punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, nga Prishtina, me licencë nr. 205;
- Manuali i propozimit për bashkim dhe ndarje të parcelës kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me licencë nr. 205;
- Akti noterial “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të bashkëpronareve, Errëzana Spahi, Xhevahire Haskuka-Krasniqi dhe Merve Haskuka-Fatjani nga Prizreni, dhe investitorit “Kosova Home” shpk me seli në Prishtinë, i përpiluar dhe vërtetuar te notere Alije Gusia në Prishtinë, LRP nr.2302/2020, Ref. Nr.519/2020 dt. 13.07.2020 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial “Autorizim”, dhënë nga kompania NPSH “Smart Project”, me seli në Prishtinë, përfaqësuar nga Sabahidin Veseli nga Dragashi, për Gonxhe Zeqirin nga Prishtina, për përfaqësim të kompanisë NPSH “Smart Project”, i redaktuar dhe noterizuar te noterja Arbena Shehu në Prishtinë, LRP.nr. 4604/2016 dt. 29.07.2016;
- Akti noterial “Autorizimi Përgjithshëm”, dhënë nga “Kosova Home” shpk, me seli në Prishtinë, përfaqësuar nga Hasan Canolli nga Prishtina, për subjektin juridik “Smart Project”, me seli në Prishtinë, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te noterja Ermira Uka Gashi në Fushë Kosovë, LRP.nr. 5449/2019 dt. 06.05.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Xhevahire Haskuka-Krasniqi, nr. 10-430-03-0143244/20 dt. 17.08.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Merve Haskuka, nr. 10-430-0143244/20 dt. 17.08.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Errëzana Spahi, nr. 10-430-03-0143244/20 dt. 17.08.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Misim Canolli, me kërkesë të Hasan Canolli, nr. 143150/20 dt. 17.08.2020;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Misim Canolli, me kërkesë të “Kosova Home” shpk, nr. 143150/20 dt. 17.08.2020;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit “Kosova Home” shpk, nr. 810008195;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit NPSH “Smart Project”, me numër unik identifikues 810508351;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e letërnjoftimit të aplikueseve/bashkëpronarëve, investitorit dhe të autorizueses.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-145489/20 dt. 19.08.2020, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale $S=6204 \text{ m}^2$, përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, i cili destinim është konfirmuar përmes shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU”, me referencë 2091 dt. 21.02.2019, të datës 26.02.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Pas pranimit të kërkesës dhe analizimit të Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, 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 03.12.2020, 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 t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 07.12.2020, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

përcaktuara me PZHU-në, dhe se parcela kadastrale e përfshirë në trajtim, është e shtrirë në zone të destinuar për “ndërtim individual”. Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelës kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=6204\text{ m}^2$, dhe ku, bazuar në manualin e ndarjes, e njëjta sipërfaqe është planifikuar të ndahet në gjithsejtë 18 njësi-parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme $S=4472\text{ m}^2$, dhe dy njësi tjera-parcela kadastrale-rrugë e planifikuar dhe gjelbërim, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1200+450=1650\text{ m}^2$, ndërsa pjesa e parcelës së njëjtë, me sipërfaqe $S=82\text{ m}^2$, e cila shtrihet në rrugë ekzistuese (sipas gjendjes faktike), është propozuar të ndahet dhe të trajtohet në të ardhmen. Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuara për ndërtim, të konceptuara në 7 (shtatë) tipe të realizimit - Tipi “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6” dhe Tipi “7”, si dhe me sipërfaqe të planifikuar për sport dhe rekreim, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin V të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Aplikueset dhe investitori, pas përfundimit të procedurës për ndarjen e parcelës së trajtuar, bazuar në manualin për ndarje të parcelës kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin VI të këtij vendimi, duhet të bëjnë edhe ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelës kadastrale-rrugës së planifikuar brenda kompleksit të trajtuar, sipas përshkrimit në po të njëjtën pikë të dispozitivit të këtij vendimi.

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet “Ndërtim individual”, ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me I÷III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës $ISHP=0.2\div0.3$ dhe me koeficient të ndërtimit $ISPN=0.6\div0.8$. 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 deri 7 m, dhe në bazë të asaj gjerësie edhe është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesave, e që është 5.0 m. Njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është $1\div1.5H$, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht $0.5\div0.75H$, të cilat distanca dhe kriteret 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. 2985-0 ZK Prishtinë, e cila sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale, është “infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar”, me pronar/posedues “P.SH. Rrugët”.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit ndër të tjera konstatohet:

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Kosova Home” shpk., në lagjen Arbëri, ZK Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-145489/20 dt.19.08.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Stambolli”, e cila rrugë është e paraparë edhe me PZHU, për ndërtesat individuale të lagjes “Kosova Home Residence” me 19 (nëntëmbëdhjetë) shtëpi individuale të banimit, të paraparë me këtë zgjidhje urbane dhe lidhja e sajë me rrugët e lagjes fqinje e njohur si lagje “Kosova Home Residence”, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje

ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, 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 të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -”zgjidhja urbane” me ndërtesa të planifikuara dhe manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr. 552-14 ZK Prishtinë.

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikueseve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-145489/20 dt. 19.08.2020.

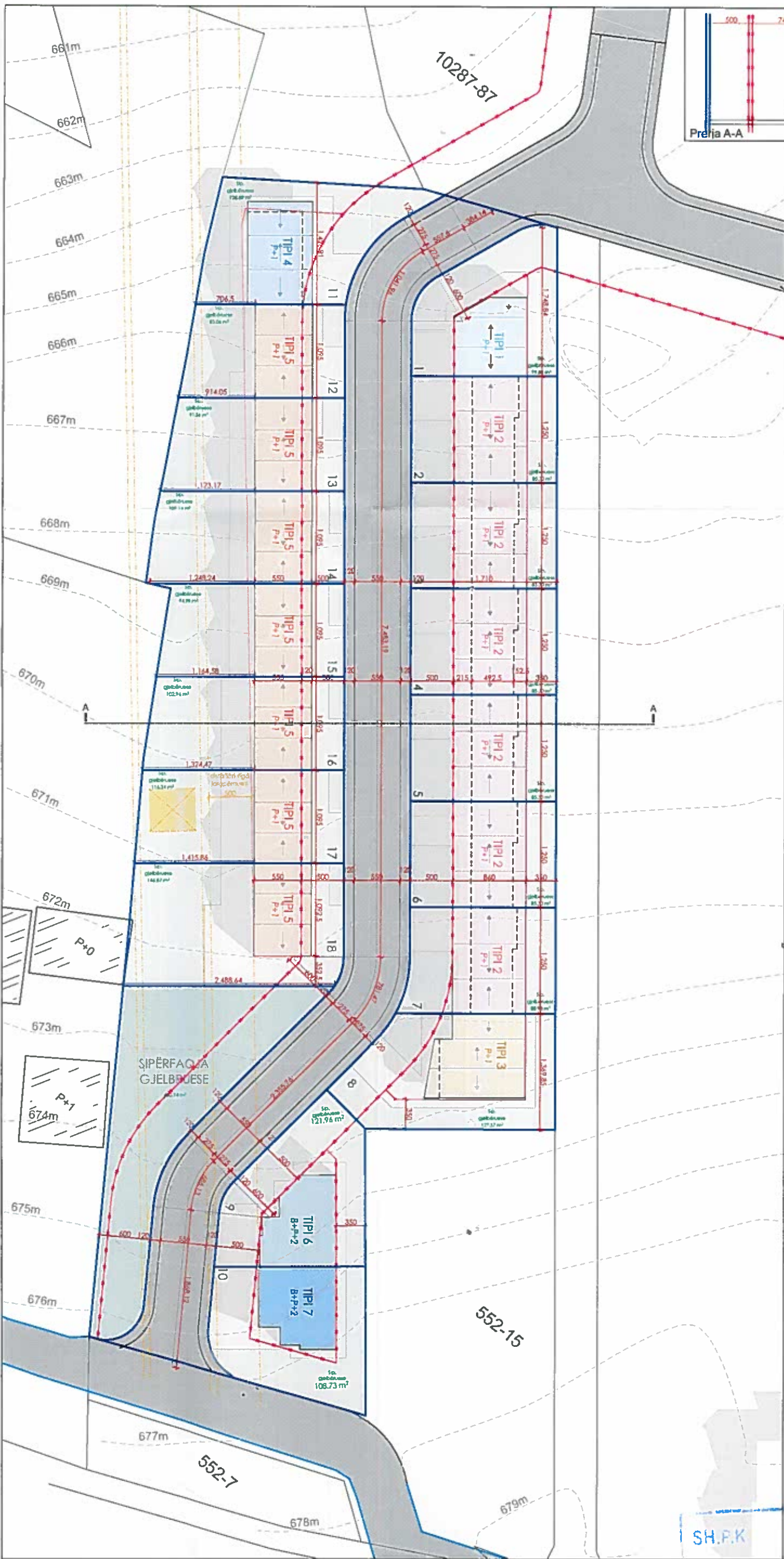
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-145489/20 DT. 01.09.2021

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





LEGJENDA	
	TIPI 1
	TIPI 2
	TIPI 3
	TIPI 4
	TIPI 5
	TIPI 6
	TIPI 7
	Vija regullative
	Vija ndërtimore
	Largpërquesi

LAGJJA "ARBËRIA"	
NDARJA E SIPËRFAQES SIPAS FUNKSIONEV	
Parcelat e shtëpive	4,472 r
Infrastruktura	1,202 r
Sipërfaqja gjelbruese	450 m
	6,124 r

RIPARCELIZIMI I SIPËRFAQES NDËRTIMOR		
Nr.	Tipologjia e shtëpisë	Sipërfaqja e p
1	Tipi 1	248 m ²
2	Tipi 2	213 m ²
3	Tipi 2	213 m ²
4	Tipi 2	213 m ²
5	Tipi 2	213 m ²
6	Tipi 2	213 m ²
7	Tipi 2	217 m ²
8	Tipi 3	317 m ²
9	Tipi 6	270 m ²
10	Tipi 7	270 m ²
11	Tipi 4	295 m ²
12	Tipi 5	203 m ²
13	Tipi 5	226 m ²
14	Tipi 5	248 m ²
15	Tipi 5	233 m ²
16	Tipi 5	251 m ²
17	Tipi 5	265 m ²
18	Tipi 5	364 m ²
		4,472 m

LAGJJA "ARBËRIA"	
NDARJA E SIPËRFAQES SIPAS FUNKSIONEV	
Parcelat e shtëpive	4,472 r
Infrastruktura	1,202 r
Sipërfaqja gjelbruese	450 m
	6,124 r

TIPOLOGJITË E BANIMIT				
	Sip. në etazha	Sip. totale e shtëpisë	Sasia	Sip. tip
TIPI 1	Përdorues: 74.26 m ² Korridor: 74.26 m ²	148.52 m ²	1 shtëpi	14
TIPI 2	Përdorues: 63.74 m ² Korridor: 106.45 m ²	170.19 m ²	6 shtëpi	10
TIPI 3	Përdorues: 94.99 m ² Korridor: 103.28 m ²	198.27 m ²	1 shtëpi	19
TIPI 4	Përdorues: 69.76 m ² Korridor: 91.96 m ²	161.72 m ²	1 shtëpi	16
TIPI 5	Përdorues: 59.95 m ² Korridor: 73.03 m ²	132.98 m ²	7 shtëpi	93
TIPI 6	Bashkë: 81.00 m ² Përdorues: 81.00 m ² Korridor: 81.00 m ² Korridor: 54.00 m ²	216.00 m ²	1 shtëpi	21
TIPI 7	Bashkë: 81.00 m ² Përdorues: 81.00 m ² Korridor: 81.00 m ² Korridor: 54.00 m ²	216.00 m ²	1 shtëpi	21
NDËRTIM MBITOKË			18 shtëpi	2,8

Ky dizajn është i mbrojtur me të drejtat autoriale dhe është pronë ekskluzive e pjesëve respektive të SMART PROJECT dhe/ose e Arkitektit/Inxhinierit/Konsulentit të emëruar apo të nënshkruar. Çfarëdo shfrytëzimi i paautorizuar, kopjimi dhe/ose shumëzimi i këtij projekti nuk është i lejuar dhe mund të shkaktoj aksion legal. Dizajni është në përputhje me Standardet dhe Normat ndërtimore, Rregullat e Eko-Dizajnit dhe të mbrojtjes së Ambientit me vëmendje të veçantë në përputhshmëri me Udhëzimet dhe Rregulloret e MMPH-së!

FAZA E PROJEKTT		PROJEKTUES:		INVESTUES:	
A		ARKITEKTURA		KOSOVAHOME sh.p.k	
PROJEKTI:		'Kosova Home Residence' Arbëri		Prishtinë / Fushë Kosovë	
PËRMBAJTJA:		Masterplani i lagjes "Kosova Home Residence" në Arbëri		Tel: +383(0)49 418 426	
UDHËHEQËS:		Sabahidin Veseli, Banush Shyqeriu		kosovahome2@gmail.com	
MENAXHER I PROJEKTT:		Ylli Mikulllovci		www.kosovahome.biz	
KONTROLLUES:		Banush Shyqeriu, Bedri Hyseni		PËRPIJESA:	
PROJEKTUES:		Gentrit Krasniqi		1:500	
				DATA:	
				MAJ, 2021	



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

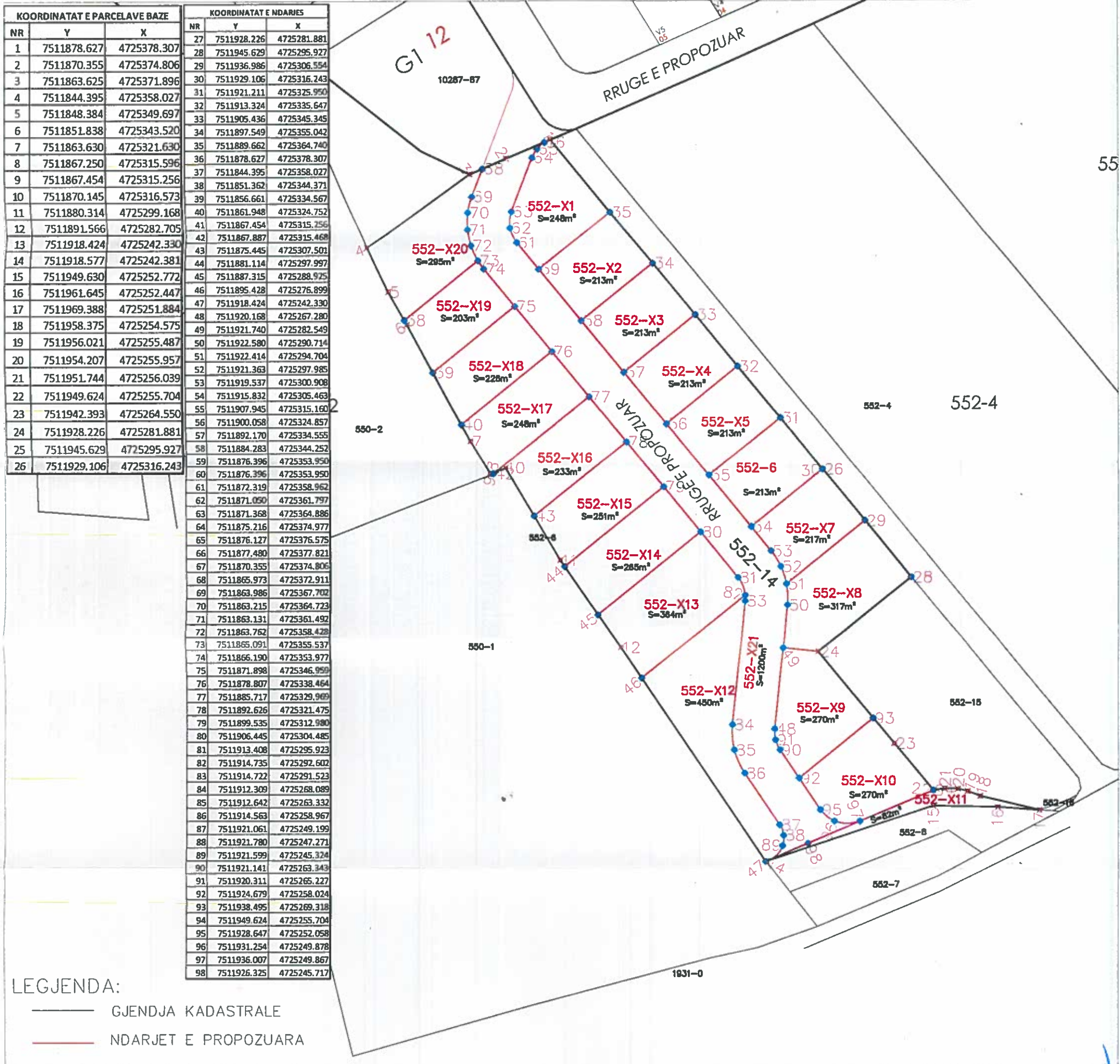
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : P-552-14

Zona kadastrale / Katastarska zona: PRISHTINË

Lënda: PROPOZIM PER NDARJEN E PARCELAVE : P-552-14

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



Rilevoi / Snimio: Agon BLAKAJ

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

Nr. i licencës / Br. licence: 205

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e punimit / Datum snimanja: 23.08.2021



Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsosët zyrtar/ ime i prezime službenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____