



PRISHTINA
PUBLIK

01-1540

	<p style="text-align: center;">Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p style="text-align: center;">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 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt. 21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr.350/02-146707/21 dt.26.07.2021, në emër të pronarëve: **Sejdi dhe Arsim Sherifi nga Prishtina** me investitor: “**EBB Group**” Sh.p.k. Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, të bllokut urban “A20”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 15.04.2022, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve:Sejdi dhe Arsim Sherifi nga Prishtina me investitor: “EBB Group” Sh.p.k. me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810076465, Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr.350/02-146707/21 dt.26.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin ndërtesës shumëbanesore afariste, me etazhitet B+S+P+5, në kuadër të bllokut urban “A-20”, të tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1453-1, 1453-2, ZK. Matičan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, me destinim “Banim i mesëm”.

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informatë nga Plani Rregullues – Prishtina e Re “Zona Qendër” me referencë 04-350/01-100448/21 dt.07.06.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - 01453-1; S=937m², Sejdi (Bajram) Sherifi, “Tokë bujqësore: Arë e klasës 3”
 - 01453-2; S=200m², Arsim (Bajram) Sherifi, “Tokë bujqësore: Arë e klasës 3”Sipërfaqja totale e parcelave sipas certifikatave të pronësisë është S=1,137m².
- E drejta pronësore-juridike, sipërfaqja dhe kualiteti i tokës janë shënuar në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.01453-1 ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, tre (3) shtëpi individuale banimore me etazhitet P+0 dhe P+2, të cilat do të rrënohen, ndërsa te parcela kadastrale nr.01453-2 nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi jug-veri;
- Qasja e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugës lokale të asfaltuara “Adriatiku” deri te rruga “Malush Kosova”;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa ekzisatuese shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të Bllokut urban "A-20", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, rrugët 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", bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale të trajtuar për realizimin ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore dhe afariste", konkretisht parcelat kadastrale të përfshira e trajtuara **brenda dhe jashtë vijës rregulluese**, janë:
 - 01453-1; S=937m², Sejdi (Bajram) Sherifi
 - 01453-2; S=200m², Arsim (Bajram) Sherifi

Sipërfaqja totale e parcelave brenda dhe jashtë vijës rregulluese është S=1,137m².

- **Destinimi** i bllokut urbanistik do të jetë sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", me funksion banues .
- **Etazhiteti** maksimal i lejuar, sipas Planit Rregullues, është "III-IV", ndërsa sipas PZHU-së është ndërtim i lartë , VII-IX, kurse i propozuar dhe miratuar është B+S+P+5.
- **ISHP-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal të parcelave ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabaritit në përdhese ose suteran, është max.30%, dhe kjo sipërfaqe për këtë ndërtesën, duhet të jetë:

Parcelat ndërtimore - Blloku "A-20"

S = 1,137m² x 0.3=341.1 m²; / lejuar sipas planit rregullues ndërsa

S= 368.10m²; /sipas projekt propozimit, / sipas projekt propozimit dhe kjo në bazë të

Vendimit të Kryetarit të Komunës 01 Nr.031-185481 dt.14.08.2015, për Zhvillimin e Arkitekturës së Qëndrueshme. Në bazë të këtij Vendimi ISHP mund të rritet deri në maks. 10%;Për këtë rritje të ISHP-së, duhet të plotësohen indikatorët si në vijim:

- a) Shfrytëzimi i mirë i parcelës, orientimi ideal i objektit;
 - b) Planifikimi dhe shfrytëzimi i gjelbërimit(të lartë, të ulët etj.) në favor të qëndrueshmërisë së mjedisit;
 - c) Planifikimi dhe shfrytëzimi i burimeve të ripërtrishme të përfitimit të energjisë elektrike dhe ngrohjes(era, dielli, ujë etj.);
 - d) Planifikimi dhe shfrytëzimi i sistemit efficient të ventilimit dhe ftohjes;
 - e) Planifikimi dhe përdorimi i sistemeve të reciklimit të ujërave(atmosferike, ujërave gri etj.);
 - f) Planifikimi i trajtimit të ujërave të zeza para shkarkimit të tyre në rrjetin e kanalizimit;
 - g) Planifikim dhe përdorimi i materialeve të qëndrueshme, përfituar kryesisht nga burimet e ripërtrishme, nga materialet e ricikluara etj.;
 - h) Planifikimi dhe menaxhimi i mbeturinave të ndërtimit në vend ndërtim, para, gjatë dhe pas fazës së ndërtimit;
- Këto kritere duhet të jenë pjesë/elaborat i veçantë e studimit/analizës dhe propozimit në kuadër të projektit kryesorë të prezantuar;

- **ISHPN-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

S = 1,137m² x 0.6=682.20m²; / lejuar sipas planit rregullues / ndërsa

S= 659.28m²; /sipas projekt propozimit/

- **ISHGJ-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese është max. 40%, sipas planit rregullues, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$S = 1,137m^2 \times 0.4 = 454.8 m^2$; / lejuar sipas planit rregullues ndërsa
 $S = 463.28 m^2$; /sipas propozimit;

- **ISPN-Koeficienti** i ndërtimit sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është maksimum 2.2. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suteren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

$S = 1,137m^2 \times 2.2 = 2,501.4m^2$; / lejuar sipas planit rregullues / ndërsa
 $S = 2,501.36m^2$ /mbi tokë /sipas projekt propozimit/

- **Distanca** e ndërtesës nga ndërtesat me orientim gjatësor duhet të jetë $1H$ (ku H është lartësia maksimale e ndërtesës), respektivisht $0.5H$ nga parcela fqinje, $0.6H$ me orientim njëra fasadë balllore dhe tjetra anësore, ndërsa distanca e fasadave me orientim anësor, pa hapje në kuadër të zgjidhjes urbane është 7m.
- **Konzollat** - çdo ndërtesë duhet planifikuar të vendoset me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore, si me pjesën e ndërtesës mbi tokë ashtu edhe nëntokë, nuk lejohet tejkalimi i vijës ndërtimore.
- **Bazuar** në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe 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;
- **Qasja në kompleks** të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues, si dhe nga rruga interne brenda zgjidhjes të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- **Parkimi** i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është 1.0/Njësi banimi (Vend Parkim/Grazhim) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” dhe Rregullores MMPH nr.03/2016, për një banesë. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për $30m^2$ afarizëm. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritetit të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e **mbeturinave**;
- **Arkitektura/dukja** e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- **Zgjidhja e kulmit** duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr. 1453-1, 1453-2, ZK. Matiçan, në pronësi private, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Prishtina e Re-Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit duke u bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR “Prishtina e Re-Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim punuar nga gjeodeti i licencuar, cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

VI. Kycja 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 kycje 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.

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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 - "zgjidhja 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 dymave 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 terrenit;
- Elaborat e veçantë e studimit/analizës dhe propozimit bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës 01 Nr.031-185481 dt.14.08.2015;

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet 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.

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet 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.

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale janë me kulturë të tokës si në vijim: 01453-1; S=937m², Sejdi (Bajram) Sherifi, "Tokë bujqësore: Arë e klasës 3" ZK. Matiçan dhe 01453-2; S=200m², Arsim (Bajram) Sherifi, "Tokë bujqësore: Arë e klasës 3" ZK. Matiçan këto sipërfaqe totale brenda zonës së ndërtimit gjegjësisht brenda bllokut urban "A20", në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore "Arë e klasës 3", 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", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese, prej S=1,137.m². 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.

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

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

- Kopjen e letërnjoftimit të kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);
- XI. Pagesa e taksës administrative 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, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.
- XII. Para aplikimit për leje ndërtimore,** aplikuesit duhet që të parashtrajnë në këtë drejtori, kërkesën për rrënimin e ndërtesave ekzistuese brenda parcelës. Pasi që në kuadër të parcelës kadastrale nr.01453-1 ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, tre (3) shtëpi individuale banimore me etazhitet 2 ndërtesa P+0 dhe një ndërtesë P+2, të cilat do të rrënohen, të cilat do të rrënohen para aplikimit për leje ndërtimore.
- XIII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë 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

Pronarët Sejdi dhe Arsim Sherifi nga Prishtina me investitor: “EBB Group” Sh.p.k. me kërkesën 05 Nr.350/02-146707/21 dt.26.07.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin ndërtesës shumëbanesore afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesat e lartcekura, pronarët dhe investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Certifikatat e njësisë kadastrale dhe kopjet e planit për parcelat kadastrale: nr.1453-1, 1453-2 ZK. Matiçan;*
- *Informatën nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” nr. 04-350/01-100448/21 dt.02.06.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Autorizimin e përgjithshëm për përfaqësim me LRP.Nr.5687/2021, me anë të të cilit Arsim Sherifi autorizon Sejdi Sherifi për përfaqësim para organeve kompetente;*
- *Incizimin gjeodezik të punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me numër të licencës 12, dt. rilevimit 16.06.2021;*
- *Projekt propozimin për zgjidhjen urbane;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët me LRP.Nr.2025/2021, të lidhur te notere Valdete I. Ademi, në mes të Sejdi Sherifi dhe Arsim Sherifi si dhënë të tokës dhe “EBB Group” sh.p.k. si Investitor;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Sejdi Sherifi, me nr. 10-430/03-0132462/21 dt.08.07.2021;*
- *Fotografitë e gjendjes ekzistuese të lokacionit;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave kadastrale, pronarëve të kompanive përkatëse dhe autorizuesëve;*
- *Shkresa “Plotësim dokumentacioni”, Ref. 05 Nr. 350/02-146707/21 dt.08.02.2022, dhënë nga Drejtoria e urbanizmit, Komuna e Prishtinës;*
- *Kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor të ndërtesës së planifikuar, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “Studio Zero” NTSH., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810883307;*
- *Kopje e certifikatës së regjistrimit të biznesit të “N.T.SH. “Studio Zero”, nr. 810883307*

- *Kopja e licencës së projektimi të biznesit të "N.T.SH. "Studio Zero", me pronar Përparim Fazliu, nr. biznesit 70546868;*
- *Kopja e diplomës së Përparim Fazliu, Inxh. Dip. Arkitekturës;*
- *Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "EBB Group" shpk, nr. 810076465;*
- *Shkresa "Pëlqim" me LRP.Nr.2025/2021, të lidhur te notere Valdete I. Ademi, në mes të Minire Sherifi dhe Sejdi Sherifi;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-146707/21 dt.26.07.2021, si dhe dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar gjegjësisht në zgjidhjen urbane të prezantuar andaj me anë të shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-146707/21 dt.08.02.2022, ka kërkuar plotësimin e zgjidhjes, duke respektuar kriterin e distancës nga parcela fqinje si dhe për të zgjeruar zgjidhjen urbane të propozuar ka dërguar ftesa zyrtare për përfshirje në zgjidhje urbane edhe për pronarët e parcelave kadastrale: nr.968-16 dhe 0968-23, 969-1, nr.970-0, 978-15, 978-28, 973-12, nr.978-27 dhe 973-11, 968-4, 968-20, nr.1687-1, 1687-3, nr.978-8 dhe 974-2, 968-24, 7451-1, 7452-2, 744-13, 744-21, 744-22, 744-23, .969-2, 968-20, 968-25, 978-26 dhe 973-10, nr.978-7 dhe 975-0, 974-1, ZK.Matiçan, Takimi informues është caktuar me dt.11.10.2021, dhe pas këtij takimi nuk ka pasë pëlqim apo miratim të zgjidhjes urbane apo zgjerim të saj.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/02-146707/21 dt.26.07.2021, për kushte ndërtimore, shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur me kërkesë, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcelat kadastrale nr.1453-1, 1453-2; ZK. Matiçan, shtrihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Banim i mesëm", duke përfshirë edhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së vendosjes së çështjes administrative;

Kjo Drejtori bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe pas përfundimit të procedurës së njoftimit publik me datën 08.09.2021 deri me 22.09.2021 (nuk është pranuar asnjë vërejtje ose sygjërim), Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - "zgjidhja urbane", i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" 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.

Kjo Drejtori pas konsultimit të dokumentacionit të dorëzuar me "Plotësim lënde" 05 Nr. 350/02-146707/21/1 dt. 15.02.2022, dhe zgjidhjes urbane dhe projektit ideor te prezantuar me dt.24.03.2022, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuessi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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 situacionit -"zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali gjeodezik për bashkim e parcelave kadastrale.

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

Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit/ve/Investitorit, , në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 nr.350/02-146707/21 dt. 15.04.2022**

Zyrtari,
Anita Osmani



u.d. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha - Prestreshi



Drejtori,
Arber Sadiki





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: PRISHTINË

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1453-1 1453-2

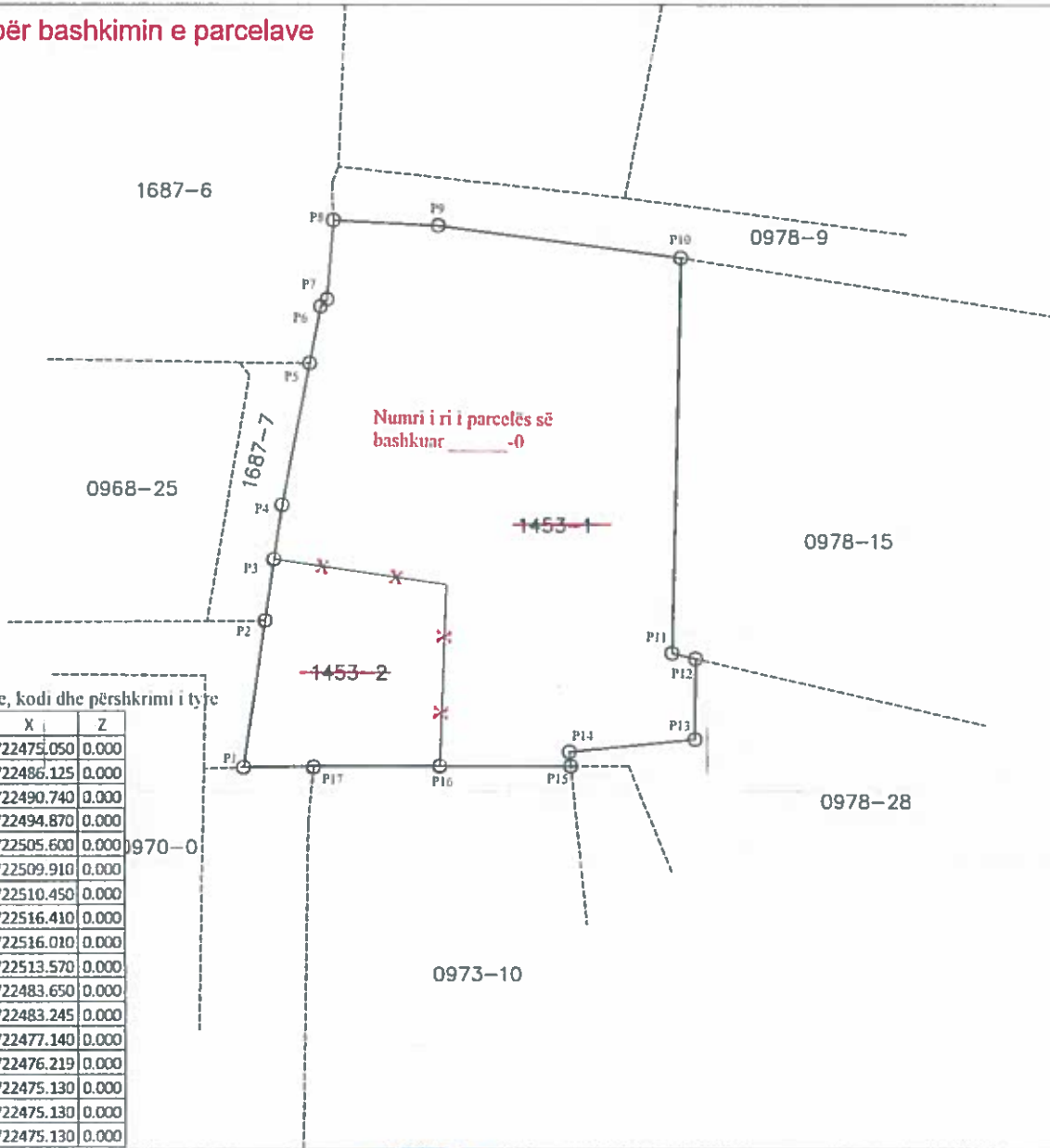
Zona kadastrale / Katastarska zona MATIÇAN

Numri i lëndës / Broj predmeta. 1453-1 /2022

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për bashkimin e parcelave



Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre

Nr.	Y	X	Z
P1	7514344.160	4722475.050	0.000
P2	7514345.798	4722486.125	0.000
P3	7514346.480	4722490.740	0.000
P4	7514347.090	4722494.870	0.000
P5	7514349.209	4722505.600	0.000
P6	7514350.060	4722509.910	0.000
P7	7514350.560	4722510.450	0.000
P8	7514351.045	4722516.410	0.000
P9	7514359.000	4722516.010	0.000
P10	7514377.340	4722513.570	0.000
P11	7514376.650	4722483.650	0.000
P12	7514378.425	4722483.245	0.000
P13	7514378.364	4722477.140	0.000
P14	7514368.824	4722476.219	0.000
P15	7514368.932	4722475.130	0.000
P16	7514359.050	4722475.130	0.000
P17	7514349.459	4722475.130	0.000

Rilevoi / Snimio Festim ISLAMI
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 12

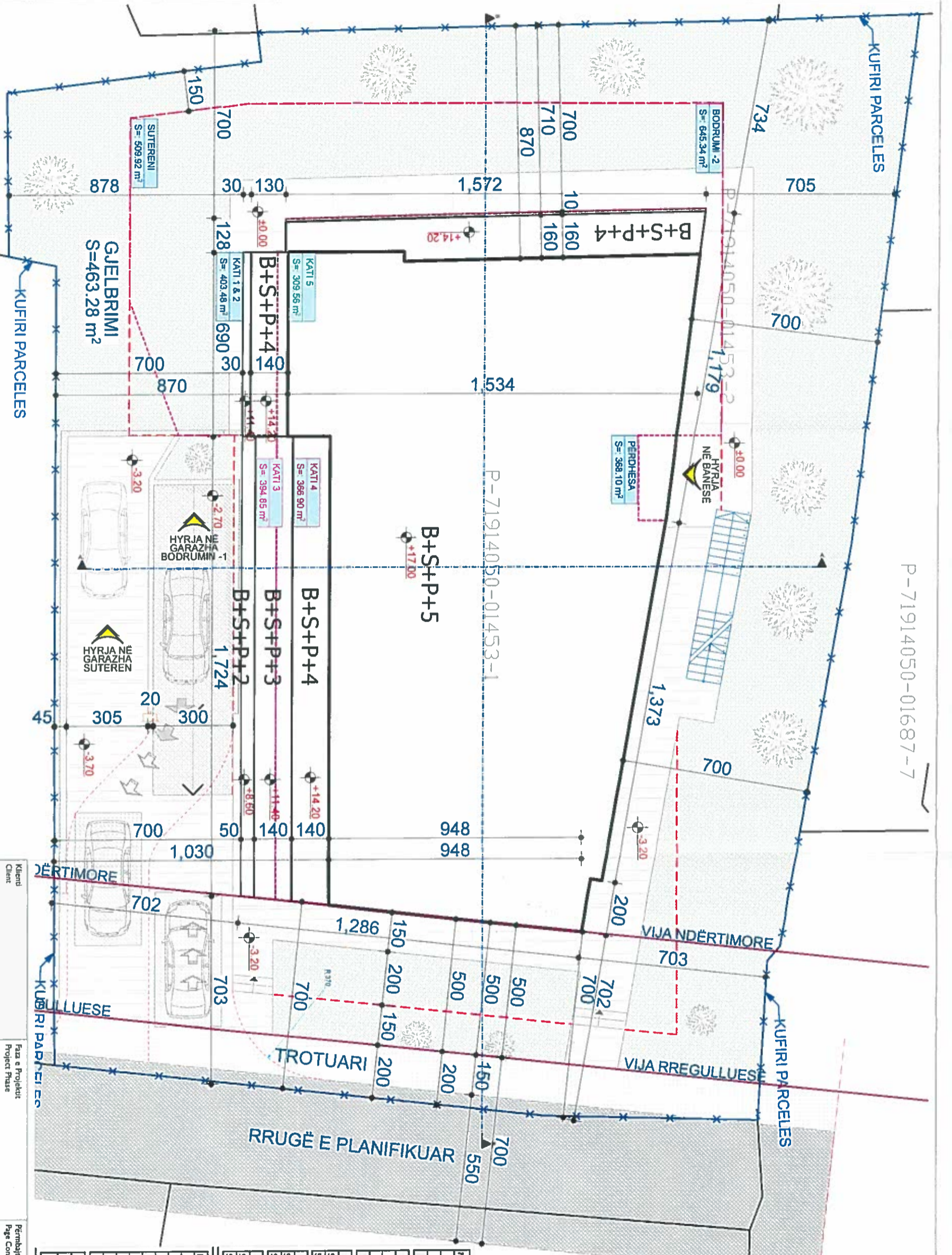
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nenshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 14 04 2022





Nr. / Nr. i Parcelles	Emri dhe Mbledhja e Pronarit, Sip. e parcelles		
1/01453-1	SEIDI (BAJRAM) SHERIFI 937 m ²		
2/01453-2	ARSIM (BAJRAM) SHERIFI 200 m ²		
	TOTAL: 1137 m ²		
Sipërfaqja Ndërtimore e Lejuar sipas PZSHU			
1	Parcela Ndërtimore brenda vijës Rregullative 1137 m ²		
2	Koeficienti i Ndërtimit 2.2 m ²		
	TOTAL: 2501.4 m ²		
SHFRITIZIMI I TOKES NDERTIMORE - GJELBRIMI, JO ME PAK SE 40%			
Sip. Min. e Lejuar për gjelbrim	1137 40.00% 454.8		
Sip. Min. e Projektuar për gjelbrim	1137 40.75% 463.28		
SHFRITIZIMI I TOKES NDERTIMORE - MBITOKA, JO ME SHUME SE 40%			
Sip. Max. e Lejuar për ndërtim	1137 40.00% 454.8		
Sip. Max. e Projektuar për ndërtim	1137 32.37% 368.10		
SHFRITIZIMI I TOKES NDERTIMORE - NENTOKA, JO ME SHUME SE 60%			
Sip. Max. e Lejuar për ndërtim	1137 60.00% 682.2		
Sip. Max. e Projektuar për ndërtim	1137 57.98% 659.28		
OBJEKTI 1			
Nr.	OBJEKTI 1	NENTOKA	MBITOKA
1	BODRUMI -1	645.34	254.96
4	SUTERENI 1 - 50%/50%	254.96	368.10
5	PEROHESA	368.10	403.48
6	KATI 1	403.48	394.85
7	KATI 2	403.48	366.90
8	KATI 3	394.85	309.59
9	KATI 4	366.90	309.59
10	KATI 5	309.59	
TOTAL NENTOKA		900.30	2501.38
TOTAL MBITOKA			3401.66

Klienti / Client: "EBB GROUP" SHPK

Faza e Projektit / Project Phase: ARKITEKTURA

Përmbajtja e Faqes / Page Content: SITUACIONI NGUSHTË



Projektues / Designer: Përpunim FAZLIU ID Ark.

Emri i Dosjes / File Name: PKoA_2022
Data e Krijimit / Date Created: 23.04.2021
Data e Modifikimit / Date Modified: 24.03.2022

studio ZERO architecture
Ujqan, D. Vll. Nr. 1, 10000 Pishura, Korça
Cel: +355 (0) 45 546 111
Fax: +355 (0) 45 546 222
E-mail: info@studiozero.com
www.studiozero.com

Niveli / Project Level: Bledi LIPOVICA Bach. Ark.

Nr. i Faqes / Page No.: A03

