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

Në bazë të dispozitave të nenit 21,22,44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, 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. 350/02-22475/23 dt.30.01.2023, të pronareve, Agron Osmani, Besim Osmani, Kastriot Gashi, Sinan Brahimi Skender Brahimi, Shpetim Brahimi dhe investitorëve “Mega Building Construction” Shpk, nga Prishtina, rr. Isuf Sokoli, Mati 1, nr. 37 dhe “Me Real Estate Development” LLC nga Prishtina, Dardania Bll. 9,lam. Nr. 40, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore afariste, ne kuadër te Planit Rregullues Urban “Kalabria” dhe në kuadër të PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës se Prishtinës, në procedurë te rregullt administrative, me datë 13.09.2023, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronareve, Agron Osmani, Besim Osmani, Kastriot Gashi, Sinan Brahimi Skender Brahimi, Shpetim Brahimi dhe investitorëve “Mega Building Construction” Shpk me nr. te biznesit 811554999, me pronar Veton Sillovinja, rr. Vushtrrisë nr. 22 Prishtinë dhe investitorit “Me Real Estate Development” LLC, me nr. te biznesit 811930024, me pronar Dardan Zogjani, Dardania, Bll. 9, La, nr. 40, Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-22475/23 dt.30.01.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore afariste, me etazhitet 2B+P+8, ne kuadër te parcelave ndërtimore te bllokut urban “B11” te tërësisë hapësinore “B”, te Planit Rregullues Urban “Kalabria” dhe në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 7628-6, 7628-8 dhe 7628-9 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues Urban “Kalabria” dhe në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal te Prishtinës, 01 nr. 35-181196 dt. 03.08.2005 me destinim Banim kolektiv, kopsht, çerdhe, gjelbërim dhe PZHU-se, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim, ndërtim i larte i përzier.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr 7628-6, me S= 341 m² ZK Prishtine, e evidentuar si arë e klasës së 2-të me bashkëpronarë Sinan Brahimi, Skender Brahimi dhe Shpetim Brahimi;
 - nr 7628-8, me S= 426 m² ZK Prishtine, e evidentuar si arë e klasës së 2-të me pronarë Kastriot Gashi;
 - nr 7628-9, me S= 990 m² ZK Prishtine, e evidentuar si arë e klasës së 2-të me pronarë Agron Osmani dhe Besim Osmani;

Me sipërfaqe te përgjithshme $S=1757 \text{ m}^2$

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në parcelat kadastrale për të cilat lëshohen këto kushte të ndërtimit ka dy ndërtesa ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshet;
- Parcelat kane qasje direkte në rrugën publike ekzistuese në terren “Shefqet Shkupi”.
- Në diametër prej 50 m’ ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është banim individual dhe banim kolektiv.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm, bazuar në parametrat urban të Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU-se, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - 7628-6 ZK Prishtinë, me $S=341 \text{ m}^2$;
 - 7628-8 ZK Prishtinë, me $S=249 \text{ m}^2$;
 - 7628-9 ZK Prishtinë, me $S=730 \text{ m}^2$;

Sipërfaqe totale $S=1320 \text{ m}^2$

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara jashtë vijës rregulluese, me këto kushte ndërtimore, janë:
 - 7628-6, me $S=0 \text{ m}^2$;
 - 7628-8, me $S=112 \text{ m}^2$;
 - 7628-9, me $S=152 \text{ m}^2$;

Sipërfaqe totale $S=264 \text{ m}^2$ ($264.00 \text{ m}^2 = 20\%$)

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale jashtë vijës rregulluese, qe nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore janë:
 - 7628-6, me $S=0 \text{ m}^2$;
 - 7628-8, me $S=65 \text{ m}^2$;
 - 7628-9, me $S=108 \text{ m}^2$;

Sipërfaqe totale $S=173 \text{ m}^2$

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale të përfshira në parcelën ndërtimore të tërësisë “B” Bllokut “B-11”, të Planit Rregullues “Kalabria ” dhe PZHU-se, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me etazhitet 2B+P+8, me sipërfaqe bruto ndërtimore $S=5553.59 \text{ m}^2 / 4055.04 \text{ m}^2$ mbitokë + 1498.55 m^2 nëntokë.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për banim shumëbanesor dhe afarizëm, me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, bazuar ne kriteret e Planit Rregullues “Kalabria&PZHU” është 0.2-0.4, sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

$S = 1320 \times 0.4 = 528.00 \text{ m}^2$ e lejuar

$S = 528.00 \text{ m}^2$ Sipas projekt propozimit

- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

$$S = 1320 \times 0.6 = 792.00 \text{ m}^2 \text{ e lejuar}$$

$$S = 773.42 \text{ m}^2 \text{ Sipas projekt propozimit}$$

- Indeksi i shfrytëzimit minimal të parcelës ndërtimore për gjelbërim lejohet min.30%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë sipas planit rregullues, ndërsa sipas vendimit 01Nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës ky indeks është 40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim është 30% me gjelbërim të lartë dhe të ultë si dhe të organizuara për sport dhe rekreacion

$$S = 1320 \times 0.4 = 528.00 \text{ m}^2 \text{ e lejuar}$$

$$S = 1320 \times 0.3 = 422.40 \text{ (32\%) Sipas projekt propozimit} + 105.60 \text{ (8\%) ne kulm}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISD), sipas Planit Rregullues Kalabria për banim është 2.40 dhe afarizëm 3.2, ndërsa sipas PZHU-se është 1.8-3.0. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale 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- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume; Sipas Planit Rregullues Kalabria: $1320 \times 2.4 \times 0.8 = 2534.40$ -banim
 $1320 \times 3.2 \times 0.2 = 844.80$ -afarizëm
 Total – 3379.20
 Sipas Planit Zhvillimor Urban: $1320 \times 1.8 \div 3.0 = 2376.00 \div 3960$
 Andaj bazuar në këto llogaritje mund të konstatohet se koeficienti mesatar i përcaktuar (për afarizem dhe banim është $3379.20 / 1320 = 2.56$, i cili koeficient është brenda parametrave të përcaktuar me PZHU-ne e që janë $1.8 \div 3.0$.

$$S = 1320 \times 2.56 = 3379.20 \text{ m}^2$$

- Bazuar në Vendimin 14 Nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipërfaqja e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira jashtë vijës rregulluese prej $S = 264.00 \text{ m}^2$, si dhe raporti i sipërfaqeve jashtë / brenda vijave rregulluese është $S = 264.00 / 1320 \times 100 = 20 \%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet/shpronësohet sipërfaqja $S = 264.00 \text{ m}^2$, dhe kalkullohet me koeficient ndërtimi 2.56. Pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë:

$$S = 264.00 \times 2.56 = 675.84 \text{ m}^2$$

$$S_{\text{tot}} = 3379.20 + 675.84 = 4055.04 \text{ m}^2$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes ndërtesave është 1.0H, distanca minimale e kombinuar në mes ndërtesave është 0.6H, distanca minimale anësore në mes ndërtesave brenda bllokut është 7m pa ndriçim primar, ndërsa distanca minimale nga vija e ngastrës fqinje është 0.5H (ku H është lartësia e ndërtesës më të lartë).
- 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 parcelë ndërtimore të jetë përmes rrugëve të planifikuara;

- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH nr.03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1VP për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo jashtë gabaritit të ndërtesës;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues "Kalabria" dhe Planit Zhvillimor Urban- PZhU.

V. Ndarja / Parcelimi i parcelave kadastrale nr. 7628-8 dhe 7628-9 të gjitha ZK Prishtinë, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese, bazuar në Planin Rregullues "Kalabria", Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manuali i ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes dhe bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi në një parcelë të vetme i pjesëve të parcelave brenda vijës rregulluese, gjegjësisht parcelave kadastrale dhe pjesëve të tyre nr. 7628-6, 7628-8 dhe 7628-9 të gjitha ZK Prishtinë, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit e parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, 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 dhe pas realizimi të pikës V dhe VI. të këtij Vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i sipërfaqes jashtë vijës rregullues të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 7628-8 dhe 7628-9 ZK Prishtinë, gjegjësisht $S=264.00m^2$, do të bëhet sipas Vendimit 14 Nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, e cila aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej 1320.0 m². Bazuar në Vendimin 14 nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është $S=264.00 / 1320 \times 100 = 20\%$. Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore sipërfaqja prej $S= 263.80 m^2$. Sipas kalkulimit, sipërfaqja e kompensuar do të jetë **$S=264.00 \times 2.56 = 675.84m^2$** .

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelave kadastrale nr. 7628-8 dhe 7628-9 ZK Prishtinë, bazuar në Vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas këtij paragrafi të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Procedura e kompensimit/shpronësimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore dhe pas realizimit të pikës V dhe VI të këtij Vendimi.

VIII. 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 kyçje në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

Kycja 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.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne 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, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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 dymëve 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 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 të terrenit.

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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-"zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

XI. 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.

XII. 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);

- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

- **Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës, në tokë ndërtimore** - meqenëse pjesët e parcelat kadastrale të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njëjësive kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave si në vijim: 7628-6, ZK Prishtinë, Arë e klasës 2, 7628-8, ZK Prishtinë, Arë e klasës 2 dhe 7628-9, ZK Prishtinë, Arë e klasës 2, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, gjegjësisht $S=1320 \text{ m}^2$, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikës V, VI dhe VII të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XIII. 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” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

XIV. 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 Agron Osmani, Besim Osmani, Kastriot Gashi, Sinan Brahimi Skender Brahimi, Shpetim Brahimi nga Prishtina dhe investitorëve “Mega Building Construction” Shpk me nr. te biznesit 811554999, me pronar Veton Slllovinja, rr. Vushtrrisë nr. 22 Prishtine dhe “Me Real Estate Development” LLC, me nr. te biznesit 811930024, me pronar Dardan Zogjani, Dardania, Bll. 9, La, nr. 40, Prishtinë, me kërkesën 05 nr. 350/02-22475/23 dt.30.01.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e Kushteve Ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore afariste, me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të parcelave ndërtimore të bllokut urban “B11” të tërësisë hapësinore “B”, të Planit Rregullues Urban “Kalabria” dhe në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, kërkuarit kanë prezantuar këtë dokumentacion: dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale 7628-6, 7628-8 dhe 7628-9 të gjitha ZK Prishtinë; Vërtetim mbi obligimet tatimore të lëshuar nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje të dokumentit identifikues të pronareve dhe investitoreve; Certifikatën e regjistrimit të biznesit “Mega Building Construction” Shpk me nr. te biznesit 811554999, me pronar Veton Slllovinja, rr. Vushtrrise nr. 22 Prishtine dhe “Me Real Estate Development” LLC, me nr. te biznesit 811930024, me pronar Dardan Zogjani, Dardania, Bll. 9, La, nr. 40, Prishtinë; Foto të lokacionit; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët” LRP.nr. 339/2023, REF nr. 137/2023 dt. 13.01.2023 të noteri Sefedin Blakaj M.A; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët” LRP.nr. 11603/2022, REF nr. 3973/2022 dt 10.10.2022 të noteri Sefedin Blakaj M.A; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët” LRP.nr. 11602/2022, REF nr. 3972/2022 dt. 10.10.2022 të noteri Sefedin Blakaj M.A; Matjet gjeodezike të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim B. Islami, me nr te licencës 12; Propozimin për ndarje të parcelave kadastrale, bashkim të parcelave në një parcelë të vetme, si dhe

Faqe 7 prej 9

shpronësim; Projekti ideor punuar nga kompania "Vizion Project" me nr. te biznesit 810540345 dhe pronar Shkëlqim Osmani;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative dhe faktet e vendosjes, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar:

Bazuar në kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues "Kalabria" dhe "Planit Zhvillimor Urban-PZHU" në Prishtinë, parcelat kadastrale, nr.7628-6, 7628-8 dhe 7628-9, ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të bllokut "B11", te tërësisë hapësinore "B", pjesërisht në hapësirë publike të këtij plani rregullues, nga e cila sipërfaqe, formohen parcelat ndërtimore.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, së bashku me projekt propozimin e prezantuar – projektin konceptual me "zgjidhje urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 06.07.2023. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 20.07.2023 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, që nënkupton se kjo drejtori nuk ka pengesa për vazhdimin e procedurës për shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, dhe nëse plotësohen kushtet ti caktoj kushtet ndërtimore.

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Mega Building Construction", shpk., Agron Osmani, Besim Osmani, Kastriot Gashi, Sinan, Skender, Shpëtim Brahimi, ne lagjen Kalabria, në Prishtinë, te prezantuar me kërkesën 05-350/02-22475/23 dt.30.01.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore, kyçja për automjete, në rrugën e planifikuar në lagjen "Kalabria", për ndërtesën afaristo - banesore me etazhitet 2B+P+8, të prezantuar si në situacion, mund të pranohet si e tillë, duke marrë parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar dhe shmangies së kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Pas kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm dhe të paraparë me rregullativën ligjore, kjo drejtori morri në shqyrtim tani dokumentacionin e kompletuar dhe të njëjtin e trajtoj bazuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues urban "Kalabria" dhe PZHU-se dhe konstatoi se i njëjti pas korrigjimeve të zhvilluara nga faza e aplikimit është në harmoni me këto kriteret, dhe se kushtet ndërtimore mund të procedohen me miratim dhe se bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt. 31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm, "zgjidhja urbane" e propozuar-projekti ideor për parcela ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "B11" është në harmoni me kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe PZHU-se, dhe njëherë janë plotësuar kriteret urbane dhe administrative, për caktimin e kushteve ndërtimore andaj u vendos që me këtë Vendim të njëjtat të caktohen.

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

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Situacioni"; "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01" të punuar nga kjo Drejtori; si dhe "Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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.

Ky Vendim u shtyp në 5 (pesë) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuarit/ve; kësaj Drejtorie; Drejtorisë së Pronës; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-22475/23 DT.13.09.2023

Zyrtarja,
Lindita Beqiri



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krashiqi





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: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 7628-6 7628-8
7628-9

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishlinë

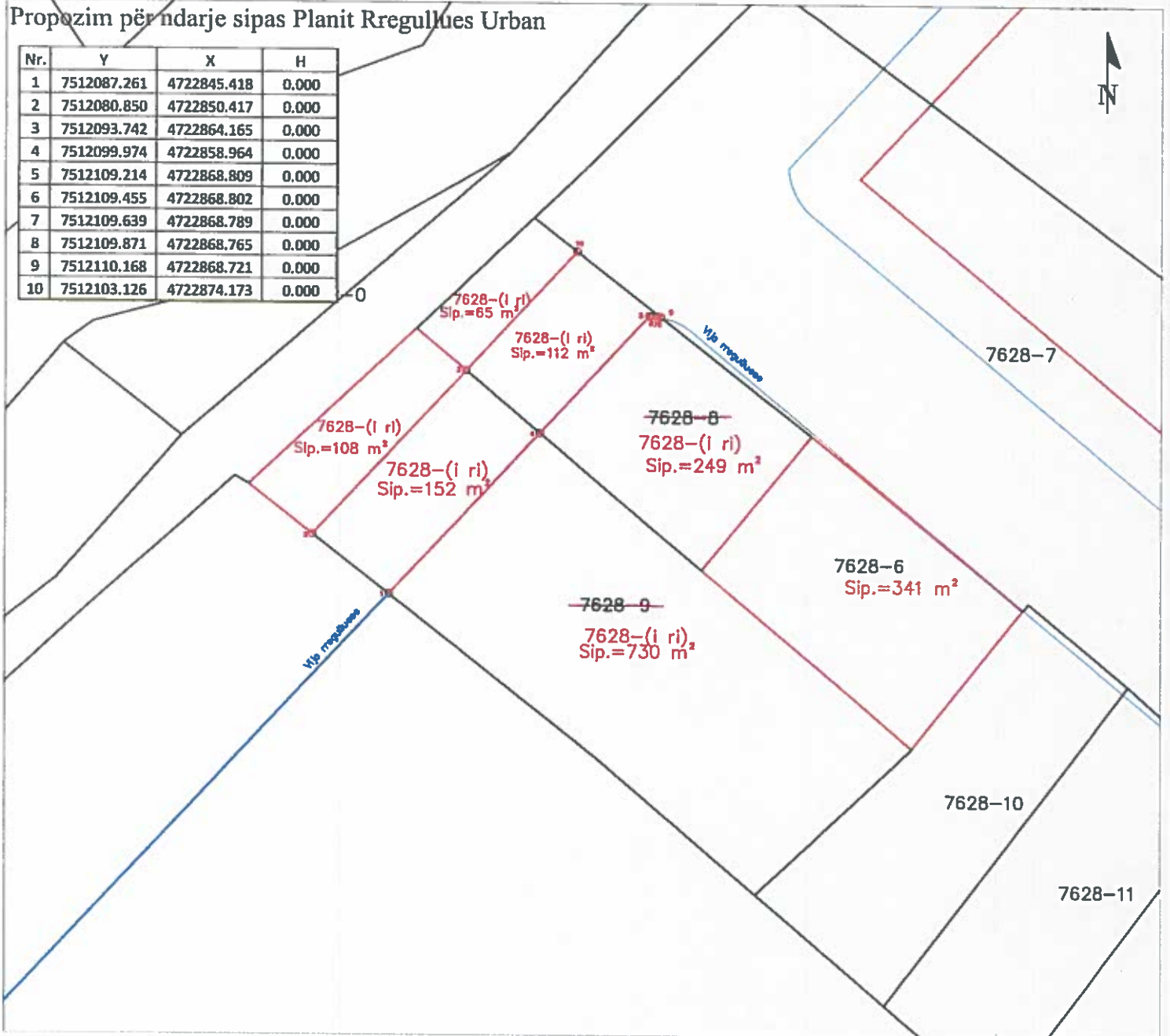
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje sipas Planit Rregullues Urban

Nr.	Y	X	H
1	7512087.261	4722845.418	0.000
2	7512080.850	4722850.417	0.000
3	7512093.742	4722864.165	0.000
4	7512099.974	4722858.964	0.000
5	7512109.214	4722868.809	0.000
6	7512109.455	4722868.802	0.000
7	7512109.639	4722868.789	0.000
8	7512109.871	4722868.765	0.000
9	7512110.168	4722868.721	0.000
10	7512103.126	4722874.173	0.000



Rilevoi / Snimio: Festim Islami
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëues ligj)

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 17.08.2023





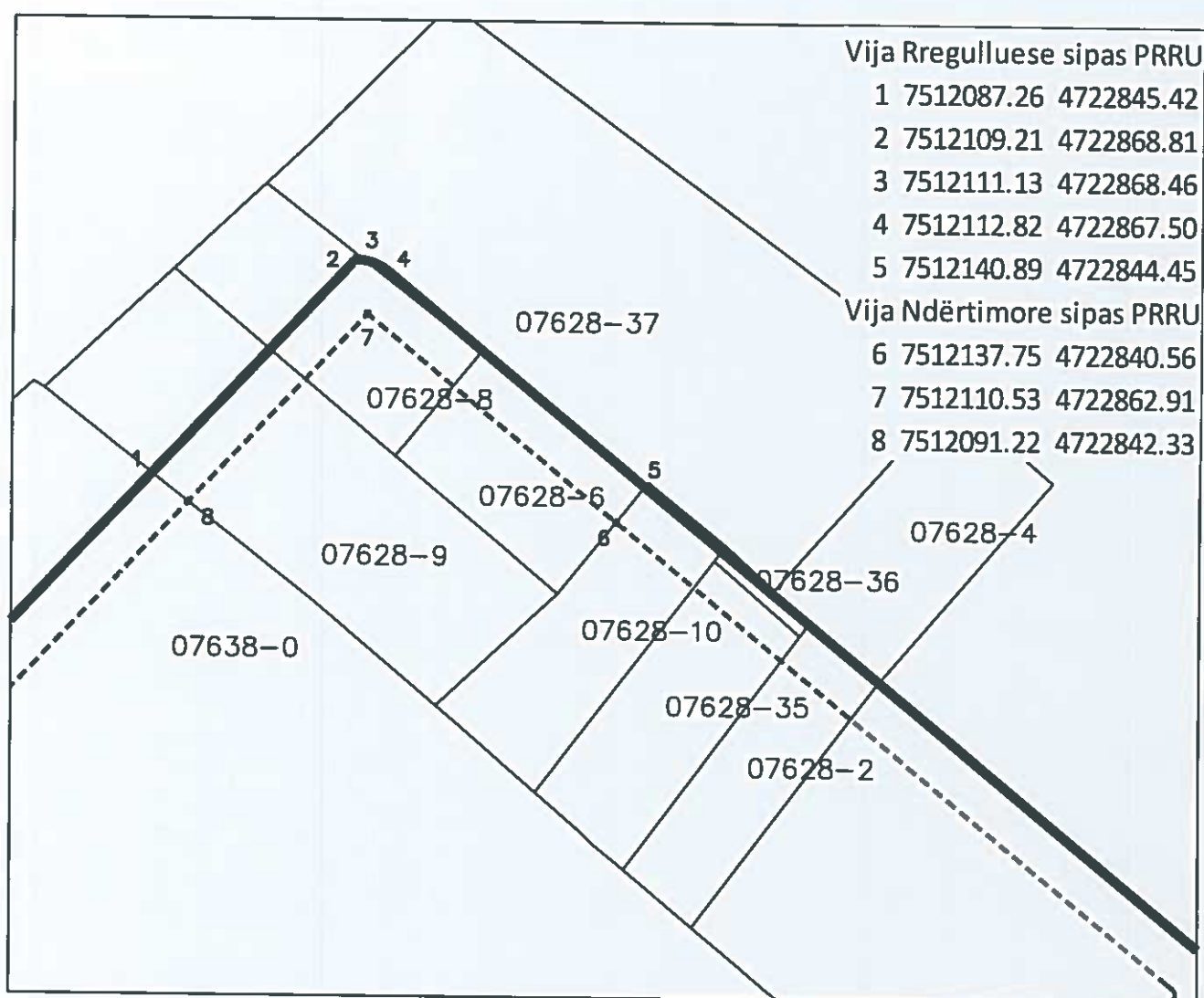
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 30.08.2023

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcela Kadastrale

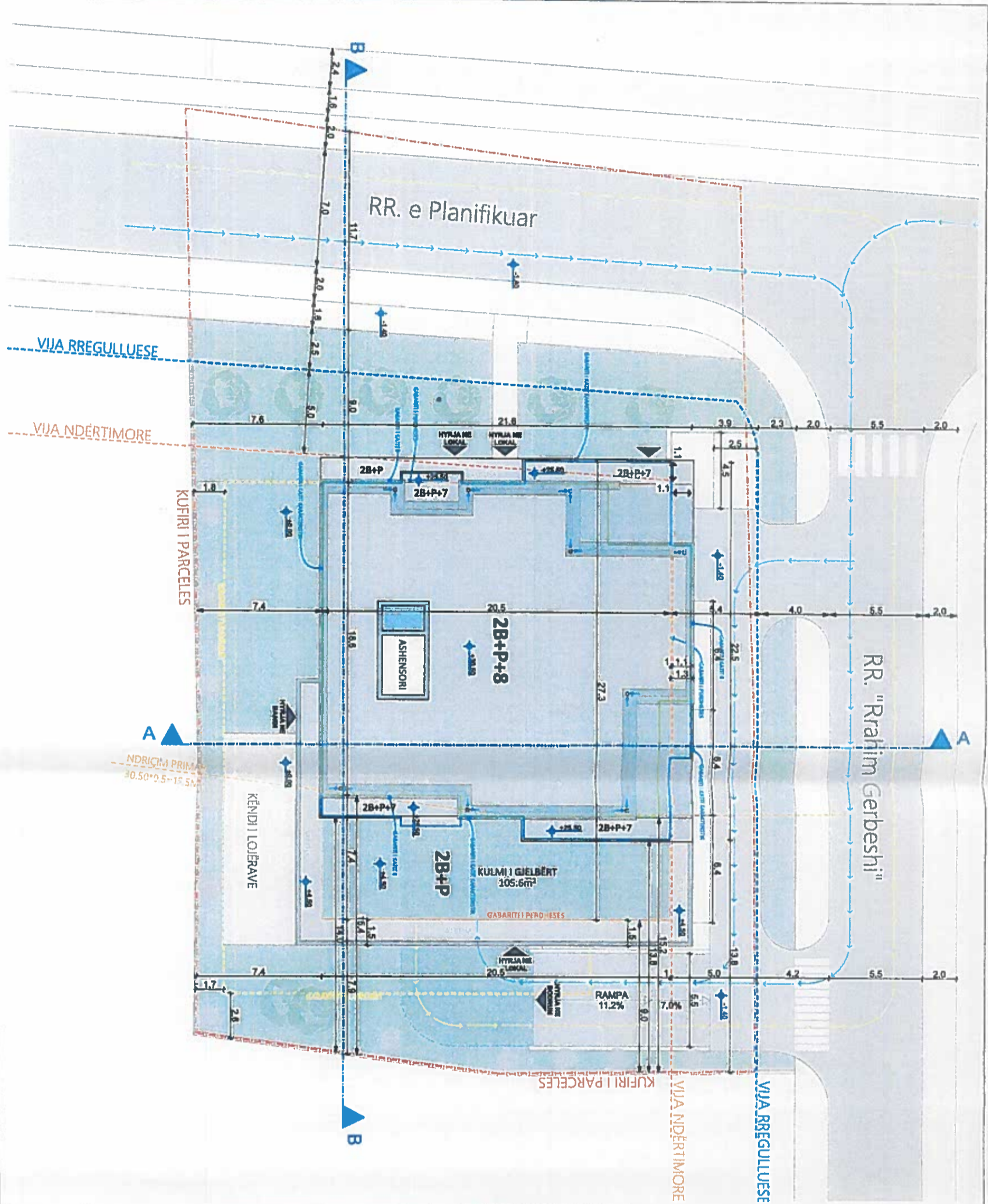


TABELA E KALKULIMIT TE SIPERFAQEVE

Nr. EMRISAT	Parcelat	Sip. totale e parcelat	Sip. Parcelat me mbrenda vijat rregulluese (m ²)	Sip. Parcelat jasht vijat rregulluese (m ²)	20 % e sipërfaqes brenda vijat rregulluese	ISPN	Sipërfaqe e Lejuar ndërtimore brenda v. rregulluese (m ²)	Sipërfaqe e Lejuar ndërtimore jasht v. rregulluese (m ²)	Sipërfaqe TOTALE e Lejuar ndërtimore (m ²)	Sip. e lejuar me shpirt 40%	Sip. e lejuar NEN TOKË ISHP 60%	ETAZHITET I LEJUAR 2B+P+8
1	07628-6	341	341	0	0	2.56	872.96	0	0	136.4	204.6	204.6
2	07628-8	426	249	177	0	2.56	637.44	0	0	99.6	149.4	149.4
3	07628-9	990	730	260	0	2.56	1868.80	0	0	292	438	438
		1757	1320	437	0		3379.2	0	0	528	792	792
									4,055.04			
									4,055.04			
										528	792	
												ETAZHITET

PROJEKTUAR
PROJECTED BY
VIZION PROJECT
Project construction consulting & engineering

INVESTORI:
MEGA BUILDING CONSTRUCTION SH.P.K &
ME Real Estate Development LLC.

OBJEKTI:
OBJEKT AFARIST - BANESOR 2B+P+8

VERENDI I NDERTIMIT:
PRISHTINE - KALABRI, BLOKU - 11

PROJEKTUES:
SHKELQIM OSMANI, ida

FAZA:
ZGJIDHJA URBANE, PROJEKTTIDEOR

EMRI I FLETES SHEET NAME:
SITUACIONI

Forma:
Paper Size: A3

Perqelja Scale:
1:250

Data Date:
2023

5

MBI TOKE	NEN TOKE
Kati 1	773.42
Kati 2	725.13
Kati 3	1498.55
Kati 4	528.00
Kati 5	449.25
Kati 6	447.45
Kati 7	447.45
Kati 8	447.45
SIP. MBI TOKE	4055.03
Nentoke	1498.55
Total	5553.58

OBJEKT (SHRUTA NENTOKE)	SIP. (m ²)	SIP. (%)
DREKTI (SHRUTA NENTOKE) - FERDHESEA	773.42	51.59%
OBJEKT (SHRUTA MBI TOKE) - BANINI	528.00	40.00%
RROGJE, TROKURARE, PARKINGUJE, STAZA	419.25	31.03%
RAMPA	261.00	19.77%
SIP. E DREKUT NENTOKE - 11.0 RAVE SHPE - 128 SHIFRE MBI	421.40	32.00%
TOTAL, faqesha brenda v. rregulluese/	1320.00	100.00%

KALKULIMI SIP. NEPER KATE, TE PROIEKTUARA

PERINDOJA E SIPERFAQEVE NE PARCELA

EMERTIM sip. (m²) sip. (%)

NUMRI I NJESIVE BANESORE 29

NUMRI I PARKINGJEVE 56 NENTOKE

NUMRI I PARKINGJEVE 5 MBI TOKE

LEGJENDA:

- BREZHA
- DRU DEKORATIV (KURBUJL, JARQNEZE)
- DRU DEKORATIV GJETHENES (ACER, VAREGATUM)
- PARKING PER LOKALET AFARISTE
- SHKURIME DEKORIVE TRUJA OCCOLENSI GLOBE

ORIENTIM: N