



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-2273

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 21,22,44 dhe 45 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.350/02-225573/21 dt.22.10.2021, të kërkuesve/pronarëve Ragip Selimi, Edis, Izet, Uzejir Çollakoviç, Luan Rexha, Sefedin Statovci, Naim Konjufca, Gjuzide, Drita Kllokoçi, Valbonë, Naser dhe Fatmir Mërkoja, Bedri Pllana, nga Prishtina, dhe investitorit N.P.N. “Driloni Com”, e përfaqësuar nga z. Dalip Gashi, me seli në Malishevë, kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të Kompleksit të ndërtesës shumëbanesore & afariste, në kuadër të Tërësisë B, Nën tërësia B-01, Bllokut urban “b_01”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 28.03.2022, merr këtë:

V E N D I M **PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE**

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE kërkuesve/pronarëve, Ragip Selimi, Edis, Izet, Uzejir Çollakoviç, Luan Rexha, Sefedin Statovci, Naim Konjufca, Gjuzide, Drita Kllokoçi, Valbonë, Naser dhe Fatmir Mërkoja, Bedri Pllana, nga Prishtina, dhe investitorit N.P.N. “Driloni Com” me certifikatë të regjistrimit me numër unik identifikues 810707383 (lëshuar me datë 20.05.2019 nga ARBK, Kosovë), e përfaqësuar nga z. Dalip Gashi, me seli në Malishevë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-225573/21 dt.22.10.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për lejimin e ndërtimit të objektit shumëbanesor & afarist, të emërtuar “Kulla Rozë”-me etazhitet 3B+S+P+17, në kuadër të Tërësisë B, Nën tërësia B-01, Bllokut urban “b_01”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, në Prishtinë, konkretisht në kompleksin e formuar nga parcelat kadastrale me nr.6926-0, 6927-0, 6928-0, 6929-0, 6930-0, 6931-1,6931-2, 6932-0, 6933-0, 7021-0, dhe pjesë të parcelave kadastrale përmes këmbimit nr.7752-0, 7751-0, ZK Prishtinë.

II. LOKACIONI i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

-Planit Rregullues “Muhaxhirët” të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 1299 të dt. 29.06.2013, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në kuadër të Tërësisë B, Nën tërësia B-01, Bllokut urban “b_01”, me destinim “zonë mikse”;

- Planin Zhvillimor Urban i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Ndërtim i lartë mikse”;

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Muhaxhirët”- PZHU”, në Prishtinë, me referencë 05-350/01-

III. GJENDJA EKZISTUESE E LOKACIONIV PARCELAVE KADASTRALE III.0720-0, 0721-0, 0720-0, 0721-0, 6930-0, 6931-1, 6931-2, 6932-0, 6933-0, 7021-0, ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqet, zona kadastrale, pronari, klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 6926-0... S=312m²...ZK Prishtinë...Ragip Selimi; “Tokë ndërtimore” ;
 - nr. 6927-0... S=184m²...ZK Prishtinë... Edis,Izet dhe Uzejir Çollakoviç; “Tokë ndërtimore”;
 - nr. 6928-0... S=417m²...ZK Prishtinë... Luan Rexha; “Tokë ndërtimore”;
 - nr. 6929-0...S=179m²...ZK Prishtinë...Sefedin Statovci; “Tokë ndërtimore”;
 - nr. 6930-0... S=220m²...ZK Prishtinë... Naim Konjufca; “Tokë ndërtimore”;
 - nr. 6931-1... S=240m²...ZK Prishtinë... Gjuzide dhe Drita Kllokoqi; “Tokë ndërtimore”;
 - nr. 6931-2... S=240m²...ZK Prishtinë... Gjuzide dhe Drita Kllokoqi; “Tokë ndërtimore”;
 - nr. 6932-0... S=200m²...ZK Prishtinë... Valbone, Naser dhe Fatmir Mërkoja; “Tokë ndërtimore” ;
 - nr. 6933-0... S=62m²...ZK Prishtinë...Valbone Mërkoja; “Tokë ndërtimore”;
 - nr. 7021-0... S=195m²...ZK Prishtinë... Bedri Pllana; “Tokë ndërtimore”;

Sipërfaqja totale e parcelave sipas certifikatave të njësisve kadastrale është S= 2249m²:

E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësisve kadastrale;

- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë të asfaltuara, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, ka ndërtime ekzistuese –ndërtesa /shtëpi individuale të banimit dhe atë: në parcelat kadastrale me nr.6926-0, dy shtëpi individuale që shtrihen në këto parcela me etazhitet P+2 dhe B+P+2, në parcelën kadastrale me nr.6927-0 shtrihen dy ndërtesa njëra me etazhitet P+0, tjetra me etazhitet P+2, në parcelën kadastrale me nr.6928-0 shtrihen dy (2) shtëpi me etazhitet P+0 dhe P+1, në parcelën kadastrale me nr.6929-0 shtrihet nje objekt me etazhitet P+3, në parcelën kadastrale me nr.6930-0 shtrihet nje objekt me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale me nr.6931-1 dhe nr.6931-2, shtrihen dy (2) objekte me etazhitet P+2, në parcelën kadastrale me nr.6932-0 shtrihet një (1) objekt me etazhitet P+0, në parcelën kadastrale me nr.6933-0 nuk përfshin ndonjë objekt, në parcelën kadastrale me nr.7021-0 shtrihet një objekt me etazhitet P+2+NK;
- Sipas Bllokut urban “b_01”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, pjesë e parcelave kadastrale me nr. 7752-0, dhe nr.7751-0, ZK Prishtinë, me pronar PS Kuvendi Komunal Prishtinë, me pjesë të sipërfaqes së tyre prej S=8m² dhe S=113m², janë brenda vijës rregulluese, ndërsa pjesë të parcelave kadastrale me pronësi private, me nr.6926-0,nr.6932-0 dhe nr.6933-0, ZK Prishtinë, janë jashtë vijës rregulluese me S=52m², S=63m² dhe S= 54m², të planifikuar për interes publik rrugë;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi, sipas prezantimit të kuotave relative kemi këto të dhëna: pjesa veriore me nivel +678.67, pjesa veri perendimore me nivel +675.8, pjesa jug-lindore me nivel +678.29 dhe pjesa jug-perëndimore +672.0m’;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen përgjatë Rr. Jashar Salihu, Rr.Mustafe Reznici, poashtu kanë qasje në dy rrugë lokale të lagjes Rr. Ali Kelmendi dhe Rr.Adrian Krasniqi, njëkohësisht këto rrugë janë planifikuar me zgjerim sipas Planit Rregullues “Muhaxhirët”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale gjithashtu edhe në kuadër të Tërësisë B, Bllokut urban B-01, “b_01”, përfshihen dhe janë të realizuara, shtëpi individuale banimore, poashtu edhe në ndërtim e sipër ndërtesa shumë banesore dhe afariste;

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e **Kompleksit** të ndërtesës shumëbanesore & afariste, në kuadër të pjesës së Bllokut urban B-01, “b_01”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen/bashkimin dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor

me parametrat dhe kriteret urbane, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projektin konceptual të propozuar / Projektin ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në këtë Objekt, shtrirja e ndërtesës, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i saj në raport me vijën rregulluese, ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e ndërtesës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues dhe sipas kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore ;
- Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të Bllokut urban B, Nën tërësia B-01, Bllokut urban “b_01”, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore & afariste, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese , janë:

- nr. 6926-0..... S=260m²nga totali S=312m²
- nr. 6927-0..... S=184m²
- nr. 6928-0.....S=417m²
- nr. 6929-0.....S=179m²
- nr. 6930-0.....S=220m²
- nr. 6931-1.....S=240m²
- nr. 6931-2.....S=240m²
- nr. 6932-0.....S=137m²nga totali S=200m²
- nr. 6933-0.....S=8 m²nga totali S=62m²,

Totali: S= 1885m² –prona private;

Parcelë kadastrale brenda vijës rregulluese por jashtë parcelës ndërtimore. me pronësi private është:

- nr. 7021-0...S=195m²,.....ZK Prishtinë,... Bedri Pllana..... “Tokë ndërtimore” ,

Parcela kadastrale brenda vijës rregulluese dhe parcelës ndërtimore. me pronësi shoqërore, janë:

- nr. 7752-0..... S=113m²..... me pronësi P.SH Kuvendi Komunal, rrugë,
- nr. 7751-0S=8 m² me pronësi P.SH Kuvendi Komunal, rrugë;

Totali: S= 121m²-prona shoqërore,

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese e të gjitha parcelave kadastrale është S= 2201m²;

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese e parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore është
S=2006m²;

- Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të Bllokut urban B, Nën tërësia B-01, Bllokut urban “b_01”, që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksit shumëbanesor & afarist, konkretisht, pjesë të parcelave kadastrale në pronësi private që shtrihen jashtë vijës rregulluese gjegjësisht në profilin e rrugës së planifikuar me nr.6926-0 me sipërfaqe S=52m², nr.6932-0 me sipërfaqe S=63m² dhe nr.6933-0, me S=6m², ZK Prishtinë, në sipërfaqe totale S=121m²- këmbehen me sipërfaqe të parcelave kadastrale me pronësi shoqërore që shtrihen brenda vijës rregulluese me nr.7752-0,me sipërfaqe prej S=113m² dhe nr. 7751-0,me sipërfaqe prej S=8m², ZK Prishtinë, në total prej S=121m²;
- Parcela nr.7021-0, me sipërfaqe S=195m²/jashtë parcelës ndërtimore dhe parcela nr. 6933-0, ZK Prishtinë, me S=48m²/ rrugë e planifikuar, në sipërfaqe totale S=243m² shpronësohen me koeficient ndërtimi, sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës ;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban B-01, “b_01”, planifikohet të realizohet/ Kompleksi shumëbanesor & afarist, i emërtuar “Kulla Rozë”, me sipërfaqe ndërtimore mbitokë dhe nëntokë si në vijim:
-Sipërfaqja totale ndërtimore mbitokësore e lejuar për ndërtim, do të jetë S= 8996 m², dhe atë:

Faqe 3 prej 12

kuoze , me Etazhimit 01/031-185481/17, sipas projekt propozimit / projektit i cili është $S=12017.0\text{ m}^2$.

-Totali i përgjithshëm nën tokë sipas projekt propozimit është $S= 4021.65\text{ m}^2$;

-Totali i përgjithshëm mbi tokë sipas projekt propozimit është $S= 8995.95\text{ m}^2$;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë ndërtim miks, gjegjësisht banim shumëbanesor dhe afarizëm dhe me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh, etj (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban B-01, “b_01”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët” për këtë parcelë ndërtimore është i palimituar;
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabari të përdhësës ose suteranit, lejohet max. 40 %, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2006\text{m}^2 \times 0.4=802.4\text{m}^2$ -e lejuar sipas planit rregullues,
 $S= 498.4\text{m}^2$ - sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, konkretisht shfrytëzimin e parcelës brenda vijës rregulluese, lejohet max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës, 01 Nr.031-185481 dt.14.08.2015, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2006 \times 0.6 = 1203.6\text{m}^2$ - e lejuar sipas Vendimit të Kryetarit,
 $S=1236.2\text{m}^2$ -sipas projekt propozimit;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN),bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, lejohet të jetë max.4.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 50% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe 0% për etazhet e nëntokës – *bodrum*;
- ISHGJ-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2 të Vendimit 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015 , të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim të ulët dhe të lartë është 30%, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion dhe sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe duhet të jetë:
 $S= 2006 \times 0.4 = 802.4\text{m}^2$ - sipas Vendimit të Kryetarit,
 $S=2006 \times 0.3=601.8\text{m}^2$ - sipas Vendimit të Kryetarit,
 $S=784.9\text{m}^2$ -sipas projekt propozimit;
Ndërsa me këto kushte ndërtimore miratohet 30% gjelbërim, ku pala obligohet që me projekt kryesor të planifikoj arkitekturën e qëndrueshme/kulmet e gjelbërta. Elaborati për kulmet e gjelbërta, bazuar në Vendimin 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015 , të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duhet 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 për sigurimin e pëlqimit për masat e ndërmarra në realizimin e kulmeve të gjelbërta, për ndërtesën shumë banesore dhe afariste;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, ruhet distanca në mes ndërtesave si dhe nga kufiri i parcelës, gjegjësisht $0.3 \times H$ sipas Planit Rregullues. Te fasadat pa ndriçim primar minimumi i distancës është 7.0m nga kufiri i parcelës;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokolluar me numrin 01 nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Kuota e përdhësës së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit; kuota e përdhësës së ndërtesës nuk bën të jetë më

e ulët se niveleta e rrugës publike; kuota e përdhësës së ndërtesës mund të jetë maksimum 1,2 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;

- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e brendshme e bllokut e lidhur me rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rruga ekzistuese, e cila rrugë lidhet me rrugën e planifikuar;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, mobiluar urban, etj.;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) 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 40m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në ndërtesë, në gabaritin e ndërtesës, apo nëntokë jashtë gabaritetit të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, këndet e lodrave për fëmijë etj.;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore dhe të kompleksit të planifikohen hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe normat dhe standardet e planifikimit.

V. NDARJA / parcelimi i parcelave kadastrale nr.7751-0 dhe nr.7752-0, ZK Prishtinë, në pronësi/ posedim të P. Sh. Rrugët-KK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin i situacionit- “zgjdhja urbane” dhe manualit të ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, si dhe ndarjen e pjesëve të parcelave kadastrale me nr.6926-0, 6932-0, 6933-0, ZK Prishtinë, me pronar Ragip Selimi, Valbone, Naser, Fatmir Mërkoja, sipërfaqja e të cilave përfshihet në hapësirë publike-rrugë e planifikuar, sipas Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep Pëlqim për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes së parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, 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, me kërkesë të pronarëve dhe Investitorit në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në Planin i situacionit- “zgjdhja urbane” , Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. KËMBIMI i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.7752-0, me S=113m² dhe nr.7751-0, me S=8m², ZK Prishtinë, në pronësi/posedim të P. Sh. Rrugët-KK Prishtinë, që gjenden brenda vijës rregulluese, në total me S=121m², të realizohet me pjesët e parcelave kadastrale me nr. 6926-0,ZK Prishtinë, me pronar Ragip Selimi me sipërfaqe prej S=52m², nr. 6932-0, ZK Prishtinë, me pronar Valbone, Naser, Fatmir Mërkoja, me sipërfaqe prej S=63m² dhe pjesë e parcelës kadastrale me nr.6933-0,ZK Prishtinë, me pronar Valbone Mërkoja, me sipërfaqe prej S=6m², në total me S=121m², të përfshira në hapësirë publike /rrugë të planifikuara.

Kjo drejtori jep Pëlqim për këmbimin e sipërfaqeve të këtyre parcelave të lartcekura, sipas Planin i situacionit- “zgjdhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie dhe Manuali i këmbimit punuar nga gjeodeti i licencuar si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Procedura e këmbimit do të realizohet pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe Investitorit në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf si dhe vlerësimin e organit kompetent dhe e cila do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

7.21. PRISHTINA i pjesë të parcelave kadastrale me nr.6931-0, 6931-1, 6931-2, 6932-0, 6933-0, 7752-0 dhe nr.7751-0, ZK Prishtinë, dhe formimi i parcelës ndërtimore të realizohet, bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin KOSOVAREF 01, në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, me ç’rast do të formohet parcela ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe Investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. KOMPENSIMI me koeficient ndërtimi, të pjesëve të parcelave kadastrale nr.6933-0 dhe nr.7021-0, ZK Prishtinë, të specifikuar në pikën 3. të paragrafit IV. të Vendimit të këtyre kushteve ndërtimore, që janë të përfshira në: hapësirë publike të planifikuar/rrugë dhe parcelë e lirë/jashtë parcelës ndërtimore, realizohet si më poshtë:

Sipas llogaritjeve sipërfaqja e mbetur jashtë vijës rregulluese të pjesës së parcelës nr.6933-0 me sipërfaqe $S=48m^2$ dhe parcela me nr.7021-0 me sipërfaqe $S=195m^2$ / jashtë parcelës ndërtimore, ZK Prishtinë, sipas paragrafit IV., është prej $S=243m^2$, e shprehur në përqindje është prej 12.11 %, që d.m.th. është brenda 20% e kompensimit të pronës private sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, sipas të cilit deri në 20% të parcelës ndërtimore, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe i shtohet sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore dhe është:

$$S=243 \times 4.0 = 972m^2.$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe të Komunës së Prishtinës, konkretisht të Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës. Kjo procedurë e arritjes së Marrëveshjes me Drejtorinë e Pronës-Prishtinë për kompensimin e pronës private të planifikuar për rrugë me koeficient ndërtimi duhet të realizohet para se të aplikohet për fazën e lejes ndërtimore.

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

VII. KYÇJA NË INFRASTRUKTURË - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

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

VIII. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti kryesor i kompleksit të përcaktuar, 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, *Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017* për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, *Udhëzimit Administrativ 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 të II-të, të ndërtimeve; *Udhëzimit Administrativ MMPH-së 03/2016* për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi; *Udhëzimit Administrativ MMPH-së 33/2007* për kushtet teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50, duke përfshirë edhe detalin e realizimit të kulmit të gjelbërt;
- 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;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes të instalimeve të makinerisë 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;

IX. 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 ne tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) formë elektronike;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit;

Faqe 7 prej 12

Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

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 parcelës-ave dhe investitorit);

XI. DESTINIMIT I TOKËS - parcelat kadastrale nr. 6926-0, 6927-0, 6928-0, 6929-0, 6930-0, 6931-1, 6931-2, 6932-0, 6933-0, 7021-0, ZK Prishtinë, në bazë të Certifikatave të njësisë kadastrale, janë evidentuar me kulturë Tokë ndërtimore, kërkesë kjo edhe e pretenduar nga palët;

XII. 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.

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

Arsyetim

Kërkuesit / pronarët, Ragip Selimi, Edis, Izet, Uzejir Çollakoviç, Luan Rexha, Sefedin Statovci, Naim Konjufca, Gjuzide, Drita Kllokoçi, Valbonë, Naser dhe Fatmir Mërkoja, Bedri Pllana, nga Prishtina, dhe investitorit N.P.N. "Driloni Com", me certifikatë të regjistrimit me numër unik identifikues 810707383 (lëshuar me datë 20.05.2019 nga ARBK, Kosovë), e përfaqësuar nga z. Dalip Gashi, me seli në Malishevë, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore sipas kërkesës 05 Nr.350/02-225573/21 dt.22.10.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore & afariste, të emërtuar "Kulla Rozë"-me etazhitet 3B+S+P+17, në kuadër të Tërësisë B, Nën tërësia B-01, Bllokut urban "b_01", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr.6926-0, 6927-0, 6928-0, 6929-0, 6930-0, 6931-1,6931-2, 6932-0, 6933-0, 7021-0, si dhe me shfrytëzim të pjesëve të parcelave kadastrale pas këmbimit me nr.7752-0 dhe 7751-0, ZK Prishtinë.

Me kërkesën Nr.350/02-225573/21 dt.18.11.2021, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit për parcelat kadastrale: nr. nr.6926-0, 6927-0, 6928-0, 6929-0, 6930-0, 6931-1,6931-2, 6932-0, 6933-0, 7021-0, ZK Prishtinë;
- Certifikatat e njësjive kadastrale: P-71914059-06926-0, P-71914059-06927-0, P-71914059-06928-0, P-71914059-06929-0, P-71914059-06930-0, P-71914059-06931-1, P-71914059-06931-2, P-71914059-06932-0, P-71914059-06933-0, P-71914059-07021-0 ZK Prishtinë;
- Manualin e situacionit të terrenit të parcelave kadastrale: nr. 6926-0, 6927-0, 6928-0, 6929-0, 6930-0, 6931-0, 6932-0,6933-0, 7021-0, ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Roland Merxha me numër të licencës 167;
- Manuali për bashkim të parcelave dhe kalkulimi i sipërfaqeve sipas vijës rregulluese, punuar nga gjeodeti i licencuar Aziz Mustafa me numër licence 28;
- Manual i kalkulimit të sipërfaqeve sipas Vijës Rregulluese, sipërfaqe për Shpronësim dhe Këmbim, punuar nga Kompania gjeodete "AR CONSULTING"SH.P.K., me nr. licence 72;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, investitorëve, dhe gjeodetit të licencuar;
- Vërtetimin e obliguesëve tatimor, NPN DRILONI COM Nr.224921/21, dt.21.10.2021;Sefedin Statovci Nr.224921/21, dt.21.10.2021,Bedri Pllana Nr.224921/21, dt.21.10.2021,Valbone Mërkoja Nr.221547/21, dt.18.10.2021, Burim Kllokoqi Nr.221547/21, dt.18.10.2021, Shefki Selimi Nr.221547/21, dt.18.10.2021, Gjuzide Kllokoqi Nr.221547/21, dt.18.10.2021, Naim Konjufca Nr.221547/21, dt.18.10.2021, Drita Kllokoqi Nr.221547/21, dt.18.10.2021, Edis Çollakoviç Nr.221547/21, dt.18.10.2021, Izet Çollakoviç Nr.221547/21, dt.18.10.2021, Luan Rexha Nr.221547/21, dt.18.10.2021, Uzejir Çollakoviç Nr.221547/21, dt.18.10.2021;
- "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët"- PZHU", në Prishtinë, me referencë 05-350/01-256525/21 dt.25.11.2021, lëshuar me datë 03.12.2021, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Projekt propozimin ideor – zgjidhjen urbane dhe projektin konceptual, hartuar nga studio projektuese "Maden Group LLC" nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 811268300, përfaqësuar nga Ideal Vejsa;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të Ragip dhe Elfete Selimi pronar/bashkëshorte, dhe investitorit N.P.N."Driloni Com", përfaqësuar nga z.Dalip Gashi, e redaktuar para noteres Valbona .Y Murtezi Bytyqi me LRP-nr.5141/2021 Ref.nr.2623/2021, dt.16.09.2021;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të Edis Çollakoviç dhe Adea Hoxha pronar/bashkëshorte, Izet dhe Mubera Çollakoviç pronar/bashkëshorte, Uzejir Çollakoviç pronar dhe investitorit N.P.N."Driloni Com", përfaqësuar nga z.Dalip Gashi, e redaktuar para noteres Valbona .Y Murtezi Bytyqi me LRP-nr.4484/2020 Ref.nr.2459/2020, dt.24.12.2020;

- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të Sefedin dhe Luljete Statovci pronar/bashkëshorte dhe investitorit N.P.N.“Driloni Com”, përfaqësuar nga z.Dalip Gashi, e redaktuar para noteres Valbona.Y Murtezi Bytyqi me LRP-nr.2287/2020 Ref.nr.1255/2020, dt.13.08.2020;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të Naim dhe Xhelile Konjufca pronar/bashkëshorte dhe investitorit N.P.N.“Driloni Com”, përfaqësuar nga z.Dalip Gashi, e redaktuar para noteres Valbona .Y Murtezi Bytyqi me LRP-nr.1313/2020 Ref.nr.738/2020, dt.10.06.2020;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të Xhyzide Kllokoqi dhe Drita Kllokoqi pronare dhe investitorit N.P.N.“Driloni Com”, përfaqësuar nga z.Dalip Gashi, e redaktuar para noteres Valbona .Y Murtezi Bytyqi me LRP-nr.3347/2021 Ref.nr.1806/2021, dt.18.06.2021;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të Valbone, Naser dhe Fatmir Mërkoja bashkëpronar dhe investitorit N.P.N.“Driloni Com”, përfaqësuar nga z.Dalip Gashi, e redaktuar para noteres Valbona .Y Murtezi Bytyqi me LRP-nr.4533/2021 Ref.nr.2316/2021, dt.06.08.2021;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të Bedri dhe Shyhrete Pllana pronar/bashkëshorte, dhe investitorit N.P.N.“Driloni Com”, përfaqësuar nga z.Dalip Gashi, e redaktuar para noteres Valbona .Y Murtezi Bytyqi me LRP-nr.4108/2021 Ref.nr.2133/2021, dt.16.07.2021;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit N.P.N. Driloni COM, me numër unik identifikues 810707383, përfaqësues Dalip Gashi;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/02– 225573/21 dt.22.10.2021, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionit për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Ndërtesat e planifikuara në parcelat kadastrale nr. 6926-0, 6927-0, 6928-0, 6929-0, 6930-0, 6931-1,6931-2, 6932-0, 6933-0, 7021-0, ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të Tërësisë B, Nën tërësia B-01, Bllokut urban “b_01”, të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, në Prishtinë, po ashtu ky lokacion është në kuadër Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës-PZHU, 01.Nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Ndërtim i lartë i përzier”, destinim ky edhe i synuar nga kërkuetit/ pronarët e parcelave kadastrale.

Drejtoria e Urbanizmit Prishtinë, fillimisht gjatë shqyrtimit të kësaj kërkesë, konstaton se këto parcela kadastrale, kanë qasje nga rrugët ekzistuese dhe rrugët e planifikuara të bllokut.

Konstatohet se bashkëngjitur me dokumentacion është prezantuar edhe “Deklaratë” nga Investitori & pronari i parcelës kadastrale me nr.7021-0, ZK Prishtinë, kjo parcelë është pjesë e kërkesës për kushte ndërtimore *(gjegjesisht është brenda vijës rregulluese të planit, mirëpo, mbetet jashtë parcelës ndërtimore sepse fizikisht e ndan rruga ekzistuese, e cila mbetet rrugë deri në planifikimet e ardhshme)*, deklarohen se janë të gatshëm të arrijnë marrëveshje për bashkë ndërtim me parcelat fqinje, ose, nëse nuk arrihet kjo marrëveshje, atëherë, parcelat fqinje mund të ndërtojnë ndërtesën e planifikuar, duke mos i përfillur distancat nga kjo parcelë, ndërsa sipas “Plani i situacionit- zgjidhja urbane” ,sipërfaqja e kësaj parcele ishte planifikuar me parkingje mbitokësore.

Bazuar në projekt propozimin/zgjidhja urbane dhe të dokumentacionit tjetër të bashkëngjitur, bazuar në planifikimet urbane brenda këtyre parcelave kadastrale, pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së

Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 04.11.2021, kjo drejtori vendosi "Njoftim publik", për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 18.11.2021, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdojë me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, duke analizuar "Planin e situacionit- "zgjidhja urbane" të prezantuar, vendos që me shkresë zyrtare "Ftesë" të thërras në takim fqinjët/ pronarët e parcelave kadastrale nr.7033-2,7022-0,7025-0,7026-0,7033-1,7023-0, ZK Prishtinë, që me datë 06.12.2021, në Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e mundësive/zgjidhjeve që ofrojnë si fqinjë/pronar/posedues të parcelave kadastrale, në trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05nr.350/02-225573/21 dt.22.10.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore. Takimi u mbajt me prezencën e tetë (8) fqinjëve (Lulzim Xhema, Enver Sadiku, Driton Pllana, Bedri Sadiku, Hysein Kongjel, Ismajl Peshku Osman Kongjeli dhe përfaqësues së kompanisë hartuese të projektit), dhe zyrtarëve të kësaj drejtorie dhe tema e shtjelluar ishte, mundësia e bashkëngjitjes së parcelave fqinje dhe parcelave në trajtim, në një zgjidhje të përbashkët urbane, qoftë me investitorin e njëjtë ose të ndryshëm. Palët njoftohen se bazuar në plan, Komuna e Prishtinës është e interesuar në realizimin e një çerdhe në kuadër të një zgjidhje të përbashkët urbane duke e integruar në ndërtim edhe sipërfaqen e Rr. Mustafë Reznici, të mbështetur në parametrat e planit i cili këtë sipërfaqe të rrugës e ka mbuluar me koeficient ndërtimi sepse gjendet brenda vijës rregulluese të planit, dhe së bashku me sipërfaqen e parcelës kadastrale me nr.7021-0, ZK Prishtinë, të pozicionohet një Çerdhe në kuadër të zgjidhjes së përbashkët urbane. Në këtë takim palët u njoftuan me të gjithë gjendjen, sipas planit dhe me Planin e situacionit- "zgjidhja urbane" e prezantuar me kërkesën 05nr.350/02-225573/21 dt.22.10.2021. Pas trajtimit dhe sqarimeve të kërkuara nga palët, në këtë takim, u kërkuar kohë shtesë për shtatë (7) ditë, në mënyrë që veçmas ta trajtonin dhe të jepnin përgjigje konkrete. Në parim të gjithë të pranishmit ishin për vendosjen e Çerdhes në kuadër të zgjidhjes urbane.

Takimi i radhës u mbajt në datën 14.12.2021, në hapësirat e kësaj drejtorie, nuk u prezantua marrëveshje me ndonjë investitor të mundshëm dhe palët prezentë deklaruan citojmë: " Ne së pari duhet të zgjidhim çështjen me investitor dhe apsolutisht nuk jemi kundër çerdhes përkundrazi jemi pro, vetëm duam të qartësohemi me investitorin".

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, bazuar në parametrat urban të planit rregullues, si dhe duke analizuar projektin konceptual së bashku me "Planin e situacionit-zgjidhja urbane", pozitën e saj/raportin, në kuadër të bllokut urban "b-01", konstatoi se pjesë e parcelave kadastrale me nr.7752-0 dhe nr. 7751-0, ZK Prishtinë, me pronar/posedues P.SH. Rrugët- KK Prishtinë, në sipërfaqe prej S=121 m², përfshihet në kuadër të këtij blloku urban, ndërsa sipas kriterëve dhe parametrave të planit rregullues duhet të përfshihet dhe trajtohet në ndërtim, gjegjësisht duhet të llogaritet me koeficient ndërtimi, andaj pasi që pjesë të parcelave kadastrale me nr.6926-0, 6932-0 dhe 6933-0, ZK Prishtinë, me pronësi private, që janë jashtë vijës rregulluese/rrugë e planifikuar, me sipërfaqe të njëjtë prej S=121m², në mënyrë reciproke, të trajtohet me këmbim, me tokat pronar/posedues P.SH. Rrugët- KK Prishtinë.

Me Planin Rregullues "Muhaxhirët" dhe sipas prezantimit të "Planit të situacionit- Zgjidhja urbane", pjesë e mbetur parcelës kadastrale nr.6933-0, ZK Prishtinë, në sipërfaqe prej S=48 m², që shtrihet jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "b-01", gjegjësisht në hapësirë të destinuar për interes publik/ rrugë e planifikuar. Kjo sipërfaqe do të ndryshoj destinimin/ shpronësohet me koeficient ndërtimi, dhe do të kalojë në kategori Rrugë e planifikuar, në mënyrë që të ofroj /qasje/ furnizim të bllokut dhe rrethinës, gjegjësisht, do të kalojë në pronësi të KK Prishtinë, duke u kompensuar me sipërfaqe ndërtimore në marrëveshje me organin kompetent, sipas Vendimit të Kryetarit të Prishtinës 01 nr.031- 185483 dt.14.08.2015. Ndërsa parcela kadastrale me nr.7021-0, ZK Prishtinë, që mbetet jashtë parcelës ndërtimore, për shkak se i ndan rruga ekzistuese në sipërfaqen e saj prej S=195m², shpronësohet me koeficient ndërtimi, dhe kalon në pronësi të KK Prishtinë, në hapësirë të lirë dhe me mundësi që, nëse Rr. Mustafë Reznici në të ardhmen hynë në trajtim me koeficient ndërtimi, atëherë kjo hapësirë e lirë të bashkëngjitet si pjesë e zgjidhjes urbane për interes publik Çerdhe. Konstatojmë se sipërfaqe totale për

me fqinjët nuk u arrit zgjidhje e përbashkët urbane, mirëpo fqinjët janë shprehur në parim, pro vendosjes së çerdhes.

Pasi parcelat e lartë cekura janë të lidhura direkt me rrugën publike ekzistuese dhe të njëjtat janë të planifikuara me zgjerime sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët", e trajtuar me këtë Vendim, kjo drejtori miraton zgjidhjen urbane të prezantuar nga kompania hartuese e projektit. Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të planit dhe distanca e tyre në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kycje në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e tyre me rrugën publike, si dhe organizimi i vend parkimeve, ku ndër të tjera konstatohet se mund të pranohet si e tillë pra siç është prezantuar në planin e lokacionit.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, 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 13 të "Udhëzimi 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i zgjidhjes urbane i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, 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 dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i lokacionit- "zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KASOVAREF 01, Manuali i ndarjes ,bashkimit dhe sipërfaqeve që këmbehen nga Kompania gjeodete e parcelave kadastrale në trajtim.

Udhëzimi 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 Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës .

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 0225573/21 DT.28.03.2022**

Zyrtare,
Bahtie Uka



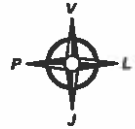
u.d. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





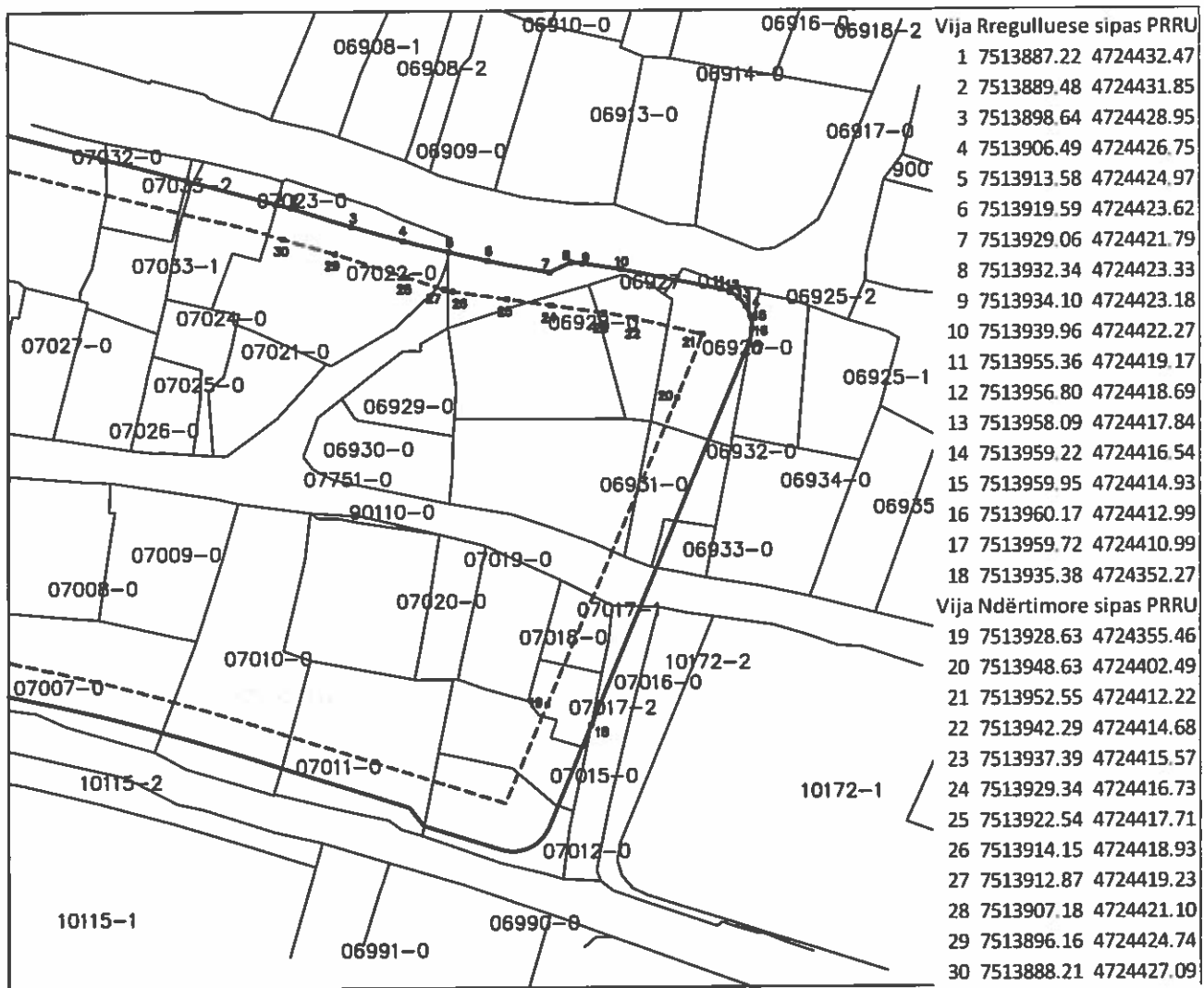
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

Nenshkrimi:

Prishtinë: 21.02.2022

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrore



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
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

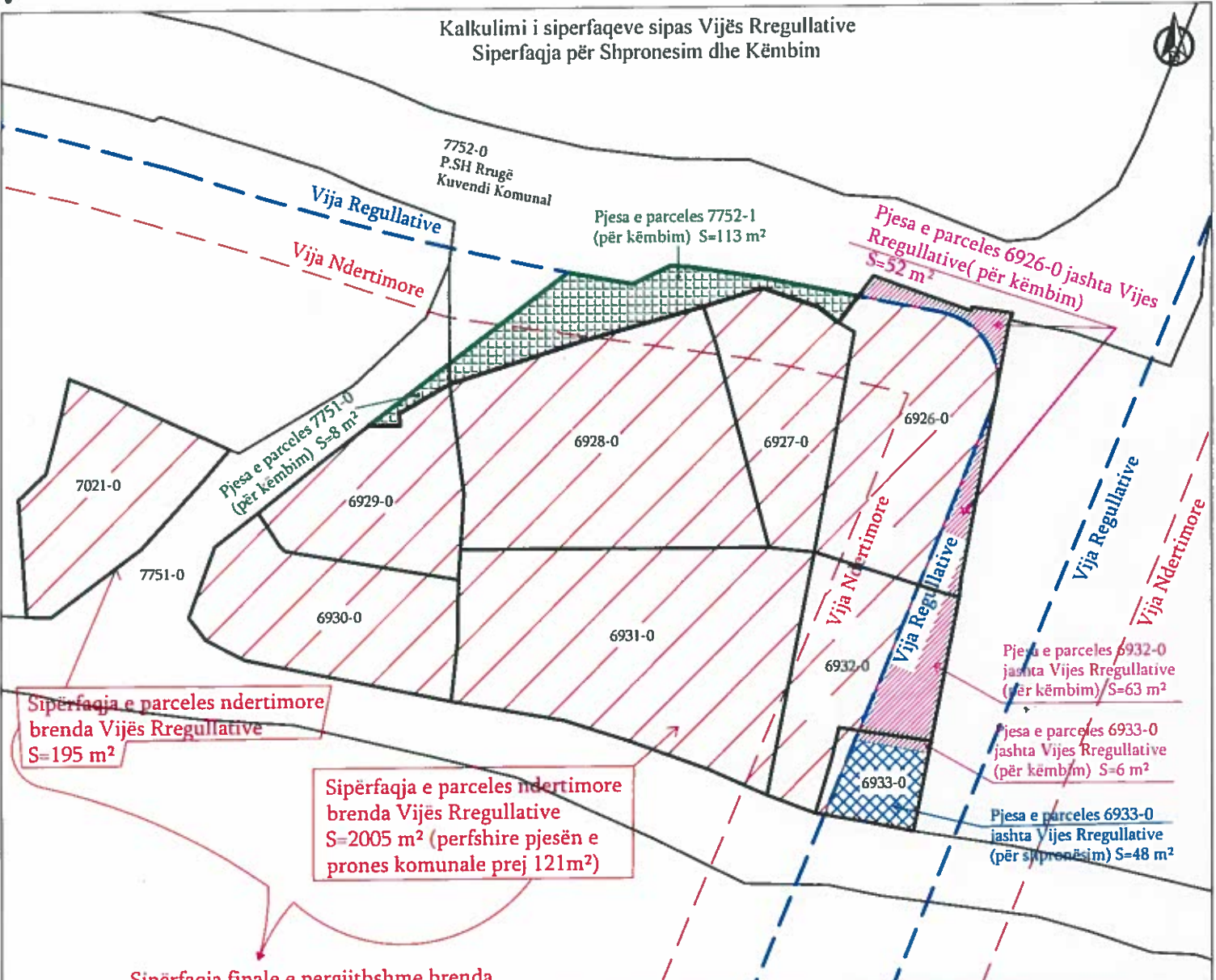


7021-0.0026-0.0027-0
0028-0.0029-0.0030-0
0031-0.0032-0.0033-0

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë
Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____
Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Kalkulimi i sipërfaqeve sipas Vijës Rregullative
Sipërfaqja për Shpronësim dhe Këmbim



Sipërfaqja e parceles ndertimore brenda Vijës Rregullative
S=195 m²

Sipërfaqja e parceles ndertimore brenda Vijës Rregullative
S=2005 m² (perfshtire pjesën e pronës komunale prej 121m²)

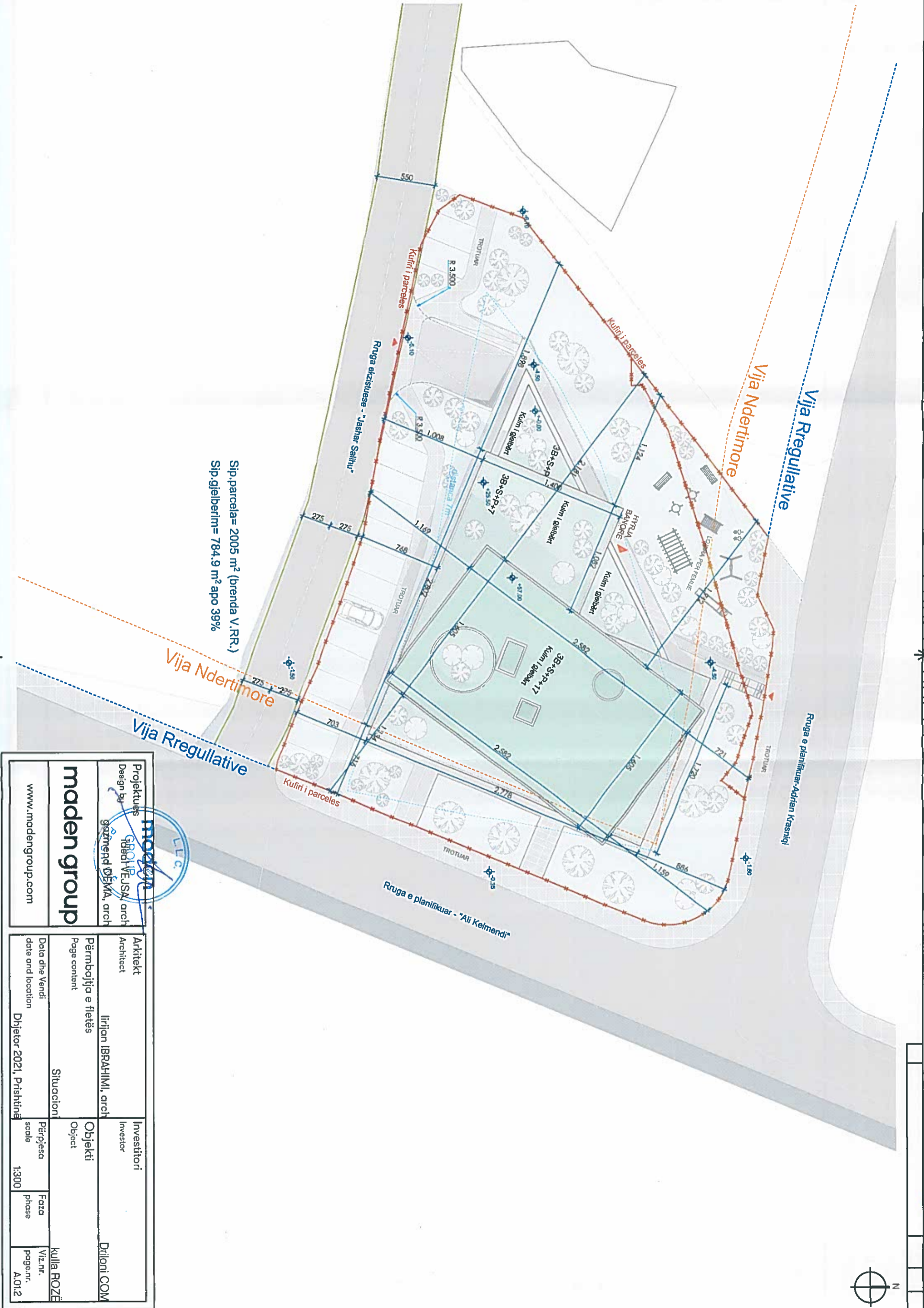
Sipërfaqja finale e pergjithshme brenda Vijës Rregullative-Bllokut 04
S=2200 m²

Sqarim: Mungojnë ndarjet grafike per parcelat 6931-0 dhe 7752-0


- Shpjeguesi**
- Vija Rregullative
 - Vija Nderimore
 - Parcelat Kadastrale
 - Sipërfaqja e parceles per kembim-parcelat private
 - Sipërfaqja e parceles per kembim-parcelat komunale
 - Sipërfaqja e parceles per shpronësim-parcelat private
 - Sipërfaqja e parceles Brenda Vijës Rregullative

KALKULIMI I SIPËRFAQEVË PËR KËMBIM DHE SHPRONËSIM							
Gjendja e Vjetër				Gjendja e Re			
Nr	Komuna	Zona Kadastrale	Parcelat	Sipërfaqja (m ²)	Nr	Parcela	Sipërfaqja per kembim / Sipërfaqja per shpronësim
				Parcelat Private			
			6926-0	211			
			6927-0	184	1	6926-0	52
			6928-0	417	2	6932-0	63
			6929-0	179	3	6933-0	6
			6930-0	250			48
			6931-1	240			
			6931-2	240	1	7752-1	113
			6932-0	200	2	7751-0	8
			6933-0	62			111
			Gjithësej	2053			0
				Parcelat Shpronësim-Komunale			
			7021-0	195			
			Gjithësej	2205			121
							Sipërfaqja e pergjithshme brenda vijës rregullative-Bllokut 04 S=2200 m²
							Sipërfaqja e pergjithshme për këmbim me pronës komunale S=121 m²
							Sipërfaqja e pergjithshme për shpronësim S=48 m²
							Sipërfaqja e parceles ndertimore e parcelave per ndertim 2248





Sip. parcela= 2005 m² (brenda V.RR.)
 Sip. gjelberim= 784.9 m² apo 39%

		Projektiues Design by maden group GJERAR VESAI, arch gazmend DEMA, arch	
maden group www.madengroup.com		Arkitekt Architect Arhitekt Irrijan BRAHIMI, arch	
Përmbajtja e fletës Page content		Objekti Object	
Data dhe Vendi date and location Dhjetor 2021, Prishtinë		Situacioni Situation Për pjesa scale 1:300	
		Fazat phase Viz. n. r. page. n. r. A.01.2	
		Driloni COM	