



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 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas për ri-aplikim të kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 - 240634/19 dt.01.10.2019, të kërkuësve / pronarëve, Nazmi Çitaku dhe Jashar Fazliu nga Prishtina, rr."Eqrem Qabej", BLL-III/9, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për ndërtimin e Kompleksi - **Lagjja "Green Hill"**, me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare – **33 shtëpi** të sipas tipeve: **"T1" – 6 shtëpi**, **"T2" – 15 shtëpi**, **"T3" – 5 shtëpi** dhe **"T4" – 7 shtëpi**, në kuadër të PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 27.01.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve/pronarëve, Nazmi Çitaku dhe Jashar Fazliu nga Prishtina, rr."Eqrem Qabej", BLL-III/9, sipas kërkesës për ri-aplikimit për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 - 240634/19 dt.01.10.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Kompleksi - **Lagjja "Green Hill"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **33 shtëpi** të Tipit: **"T1" – 6 shtëpi** me S+P, **"T2" – 15 shtëpi** me S+P, **"T3" – 5 shtëpi** me P+1 dhe **"T4" – 7 shtëpi** me S+P, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelave kadastrale nr. 954-0, 955-0, 959-0 dhe 973-0 ZK Bërnice e Epërme, sipas projekt propozimit / Plani i situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim individual";*

Pronarët për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Zhvillimor Urban "Prishtina 2012-2022"-PZHU, 04nr.350/01 – 0307342/17 dt.22.12.2017", lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, nr. 954-0, 955-0, 959-0 dhe 973-0 ZK Bërnice e Epërme, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.954-0; S=1674m²; Nazmi Çitaku;..... "Livadh i klasit 2";
 - nr.955-0; S=897m²; Nazmi Çitaku, Jashar Fazliu;..... "Livadh i klasit 2";
 - nr.959-0; S=3946m²; Nazmi Çitaku, Jashar Fazliu;..... "Arë e klasit 4";
 - nr.973-0; S=13714m²; Nazmi Çitaku, Jashar Fazliu..... "Mal i klasit 4";
- Totali i parcelave të trajtuar: S=20,231.00m².**
- Mos harmonizimi i pjesëve grafike dhe tekstuale të parcelave kadastrale, gjegjësisht diferenca e tyre bazuar në matjet e gjendjes ekzistuese dhe prezantuar me manualin e gjendjes ekzistuese nga kompania gjeodezike:
 - nr.954-0; S=1669m²; / - 5m² /
 - nr.955-0; S=881m²; / - 16m² /
 - nr.959-0; S=3946m²; / 0.00m² /

- nr.973-0; S=13717m²; / +3m² /

Totali i diferencës: S=-18m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura, nuk ka ndërtesa - janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga ana veri - perëndimorë në drejtimin jug - lindor me një disnivel prej ~40m';
- Qasja në parcela të lartcekur është përmes rrugëve lokale të zonën;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` nuk ka ndërtesa ekzistuese;

IV. Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e Kompleksi - **Lagjja “Green Hill”** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare si dhe me infrastrukturë përcjellëse, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me kushte ndërtimore, është konceptuara zgjidhje me katër (4) tipe të shtëpive në kuadër të parcelave ndërtimore, janë:

a) **Tipi “T1”** - **6** shtëpi me / S+P /, me sipërfaqe totale, S=202.70m², të sistemuara nëpër etazhe: Suterani - S=95.58m² dhe Përdhësa - S=107.12m².

b) **Tipi “T2”** - **15** shtëpi me / S+P /, me sipërfaqe totale, S=189m², të sistemuara nëpër etazhe: Suterani - S=109m² dhe Përdhësa - S=80m².

c) **Tipi “T3”** - **5** shtëpi me / P+1 /, me sipërfaqe totale, S=234m², të sistemuara nëpër etazhe: Përdhës - S=124.37m² dhe Kati 1 - S=109.63m².

d) **Tipi “T4”** - **7** shtëpi me / S+P /, me sipërfaqe totale, S=153m² të sistemuara nëpër etazhe: Suterani me S=70.76m² dhe Përdhësa me S=82.24m².

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e Kompleksi - **Lagjja “Green Hill”** me ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare sipas Tipit: “T1”, “T2”, “T3” & “T4” me infrastrukturë teknike përcjellëse, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, të cilat janë:

- Organizimi & qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesave / shtëpive familjare, raporti i ndërtesave-shtëpive familjare me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Sipërfaqet e parcelave kadastrale për organizimin / rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare, janë:
 - nr.954-0; S=1154m²;
 - nr.955-0; S=872m²;
 - nr.959-0; S=2814m²;
 - nr.973-0; S=10280m²;

Totali i parcelave të trajtuara për parcela ndërtimore: S=15,120.00m².

- Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara në hapësira publike - jashtë vijës rregulluese, të parcelave ndërtimore sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” si rrugë e planifikuar për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare, janë:

- nr.954-0; S=515m²;
- nr.955-0; S=9m²;
- nr.959-0; S=1132m²;
- nr.973-0; S=3437m²;

Totali i sipërfaqeve të parcelave të trajtuara për infrastrukturë / rrugë: S=5,093.00m².

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim individual / shtëpi familjare si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, ndërtime në shërbim të kompleksit etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHU-së është I ÷ III etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit dhe i miratuar, S+P & P+1);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore në kuadër të kompleksit (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdheses ose suteranit, sipas PZHU-së lejohet max.30%.

Kompleks i ndërtesave individuale / shtëpi familjare - Tipit: "T1", "T2", "T3" & "T4",

Tipi "T1":

$S=466 \times 0.3=139.80\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=577 \times 0.3=173.10\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "T2":

$S=431 \times 0.3=129.30\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=702 \times 0.3=210.6\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "T3":

$S=414 \times 0.3=124.20\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=600 \times 0.3=180\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "T4":

$S=306 \times 0.3=91.80\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=447 \times 0.3=134.10\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në planin rregullues dhe paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, por sipas projekt propozimit, ndërtesat individuale banimore / shtëpi familjare nuk kanë bodrume.
- Në kuadër të parcelave ndërtimore të planifikohen edhe hapësira gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, bazuar në Vendim 01nr.110-391 dt.1.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, është:

Kompleks i ndërtesave individuale / shtëpi familjare - Tipit: "T1", "T2", "T3" & "T4",

Tipi "T1":

$S=466 \times 0.4=186.40\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=577 \times 0.4=230.80\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "T2":

$S=431 \times 0.4=172.40\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=702 \times 0.4=280.80\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "T3":

$S=414 \times 0.4=165.60\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=600 \times 0.4=240\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "T4":

$S=306 \times 0.4=122.40\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=447 \times 0.4=178.80\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

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

Kompleks i ndërtesave individuale / shtëpi familjare - Tipit: "T1", "T2", "T3" & "T4",

Tipi "T1":

$S=466 \times 0.6=279.60\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=466 \times 0.8=372.80\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=577 \times 0.6=346.20\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

$S=577 \times 0.8=461.60\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "T2":

$S=431 \times 0.6=258.60\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=431 \times 0.8=344.80\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=702 \times 0.6=421.20\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

$S=702 \times 0.8=561.60\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "T3":

$S=414 \times 0.6=248.40\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=414 \times 0.8=331.20\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /

$S=600 \times 0.6=360\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

$S=600 \times 0.8=480\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "T4":

$S=306 \times 0.6=183.60\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /
 $S=306 \times 0.8=244.80\text{m}^2$; / lejuar për parcelën minimale /
 $S=447 \times 0.6=268.20\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /
 $S=447 \times 0.8=357.60\text{m}^2$; / lejuar për parcelën maksimale /

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca dhe *"sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm"*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), ose mes ndërtesave $1 \times H$, për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Ngjitja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë individuale banimor / shtëpi familjare planifikohet të jetë përmes parcelës kadastrale, nr.1555-0, 844-0, 848-0, 845-0, 1553-0 dhe 847-0 ZK Bërnice Epërme me pronar/posedues Daut Zuka, e konfirmuar përmes aktit noterial "Deklaratë – Pëlqim", përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Nr.Rend.9943/2019 dt.21.10.2019, me të cilin akt i lartë cekuri ndër të tjerash deklaroi se *"se nëpër parcelat kadastrale nr. 155-0, 844-0, 848-0, 845-0, 1553-0, 924/2 dhe 920-0 ZK Bërnice e Epërme lejon hapjen e rrugës me gjerësi prej 7m' në interes dhe llogari të Nazmi Çitakut nga Fshati Bajçinë Komuna e Podujevës"*;
Qasja në kompleks kalon edhe përmes pjesëve të parcelës kadastrale nr.1495-0 ZK Bërnice e Epërme me pronar / posedues P.SH. Ujërat, për të cilin kërkuesit para aplikimit për leje ndërtimi do të prezantojnë pëlqim nga pronari / poseduesi ;
- Për çdo njësi individuale banimore / shtëpi familjare, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të parcelave ndërtimore 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;

VI. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr. 954-0, 955-0, 959-0 dhe 973-0 ZK Bërnice e Epërme, do të realizohet sipas Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane" dhe Manualit të bashkimit punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "Geohorizont" nga Prishtina me licencës nr.54.

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe Manualit për bashkim.

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve, dhe të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve dhe Manualit të bashkimit të punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "Geohorizont" nga Prishtina me numër të licencës nr.54.

VII. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, nr.954-0, 955-0, 959-0 dhe 973-0 ZK Bërnice e Epërme, pas bashkimit të tyre dhe formimi i parcelave ndërtimore dhe asaj për infrastrukturë – rrugë, do të realizohet sipas projekt propozimit - Planit të situacionit / "zgjidhja urbane" dhe Manuali e ndarjes punuar nga kompania gjeodezike e licencuar.

Gjithashtu do të ndahet edhe parcela e formuar për rrugë sipas manualit të propozuar me nr.xxxxx-35 ZK Bërnice e Epërme do të evidentohet me destinim infrastrukturë – rrugë, si dhe parcelat kadastrale nr. 844-0, 845-0, 848-0, 847-0, 1553-0 dhe 1555-0 ZK Bërnice Epërme e pronar /posedues Daut Zuka, si dhe pjesa e parcelës kadastrale nr.1495-0 ZK Bërnice e Epërme, me pronar /posedues P.SH. Ujërat ;

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për ndarjen/parcelimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit i ndarjes punuar nga kompania gjeodezike, dhe pas sigurimit të pëlqimit nga pronari/poseduesi i parcelës kadastrale nr.1495-0 ZK Bërnice e Epërme.

Procedura e ndarjes / parcelimit 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.

Ndarja e parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe Manualit për ndarje punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "Geohorizont" nga Prishtina me licencës nr.54, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VIII. Kushti i përcaktuar në këtë paragraf, përcaktohet për:

- *Ndarjen e parcelave kadastrale nr.1555-0, 844-0, 848-0, 845-0, 1553-0 dhe 847-0 ZK Bërnice Epërme me pronar / posedues Daut Zuka nga Prishtina, bazuar në Ligjin Nr.2002/5 për themelimin e regjistrimit të regjistrit të drejtave të Pronës së Paluajtshme, duhet të shndërrohet në infrastrukturë rrugore;*
- *Sigurimin e pëlqimit për qasje përmes parcelës nga pronari/poseduesi i parcelës kadastrale nr.1495-0 ZK Bërnice e Epërme, P.SH. Ujërat, me gjerësi min. 7m' dhe ndarjen e saj;*
- *Me procedurën e bashkimit të parcelave kadastrale sipas paragrafit VI. të vendimit duhet edhe të harmonizohen sipërfaqet e parcelave kadastrale – tekstuale dhe grafike (të certifikatës së pronës dhe kopjes së planit), në të kundërtën obligohet Drejtoria e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore;*

IX. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

Paraprakisht duhet të sigurohet edhe pëlqimi parimor nga Ngrahorja e Qytetit sh.a. "Termokos" dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor / projekti ideor, 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 V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", 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 ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;

- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo-stacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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 në terrenit;

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;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 & 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIII. Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale, nr. 954-0, 955-0, 959-0 dhe 973-0 ZK Bërnice e Epërme, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të vendimit të kushteve ndërtimore, janë të evidentuara si toka bujqësore: "Arë e klasit 4", "Mal i klasit 4" dhe "Livadh i klasit 2", andaj paraprakisht kërkohet që të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e parcelave kadastrale - tokave bujqësore, të cilave do ti ndërrohet destinimi, përcaktohen bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqet në total prej **S=15,120.00m²**.

Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Gjithashtu, parcela e formuar për rrugë të parcelave ndërtimore, sipas manualit të propozuar me nr.xxxxx-34 ZK Bërnice e Epërme do të evidentohet me destinim infrastrukturë – rrugë, dhe Drejtoria e Kadastrit ta regjistroj si "rrugë" në përputhje me Ligjit Nr.2002/5 për themelimin e regjistrimit të regjistrimit të drejtave të Pronës së Paluajtshme.

Kompensim / pagesa për ndërrimin e tokës bujqësore në tokë ndërtimore, dhe ajo e infrastrukturës teknike, do të realizohet në Drejtorinë e Kadastërit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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.

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

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët, Nazmi Çitaku dhe Jashar Fazliu nga Prishtina, rr."Eqrem Qabej", BLL-III/9 me kërkesën, 05nr.350/02 - 240634/19, dt.01.10.2019, kanë ri-aplikuar dhe kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare gjegjësisht Kompleksi - **Lagja "Green Hill"** me **33 shtëpi** të Tipit: **"T1" – 6 shtëpi** me S+P, **"T2" – 15 shtëpi** me S+P, **"T3" – 5 shtëpi** me P+1 dhe **"T4" – 7 shtëpi** me S+P, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 170831/19 dt.17.07.2019 dhe kërkesës për ri-aplikim 05nr.350/02 - 240634/19, dt.01.10.2019 si dhe plotësuar me shkresën 05nr.350/02 – 240634/19/1 dt.25.10.2019, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr. 954-0, 955-0, 959-0, 973-0 ZK Bërnice e Epërme, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Nazmi Çitaku nr.170776/19 dt.17.07.2019;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Jashar Fazliu nr.170776/19 dt.17.07.2019;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të të lartë cekurve;
- Informim nga Plani Zhvillimor Urban "Prishtina 2012-2022"-PZHU, 04nr.350/01 – 0307342/17 dt.22.12.2017, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;
- Incizimi Gjeodezik Gjendjes Faktike, punuar nga "GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.54;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Kontratë për Qiranë e Tokës Pyjore nr.400 dt.07.02.2019, e lidhur në mes të Agjencia Pyjore e Kosovës në kudër të Ministrisë së Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural e Qeverisë së Kosovës dhe Nazmi Çitakut nga Prishtina;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Pëlqim" nr.399 dt.07.02.2019, dhe me Ref:KE-79/19 dt.07.02.2019, e lëshuar nga Agjencia Pyjore e Kosovës në kudër të Ministrisë së Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural e Qeverisë së Kosovës;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Marrëveshje në mes bashkëpronarëve për investime të përbashkëta" në mes të Nazmi Çitakut dhe Jashar Fazliut nga Prishtina, përpiluar te Avokat – B.I. Fahri Sadriu në Prishtinë;
- Projekt propozimin konceptual, hartuar nga "GM Architecture"sh.p.k. nga Prishtina;
- Afishja "Njoftim Publik" dt.12.11.2019 dhe 17.11.2019, të leshur nga kjo drejtori;
- Vendimi 05nr.350/02 – 170831/19 dt.06.09.2019, mbi refuzimin e kërkesës 05nr.350/02-170831/19 dt.17.07.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Aktin noterial "Deklaratë-Pëlqim" Nr.Rend.9943/2019 dt.21.10.2019, përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Aplikacion për pëlqim uhor" nr.6362/19, 6363/19 dhe 6364/19 të gjitha të datës dt.24.10.2019, drejtuar Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor – Autoriteti i Rajonit të Pellgjeve Lumore;
- Manualin e bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale nr. nr. 954-0, 955-0, 959-0, 973-0 ZK Bërnice e Epërme, parcelave nr.1555-0, 844-0, 848-0, 845-0, 1553-0 dhe 847-0 ZK Bërnice Epërme,

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për riaplikim për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 240634/19, dt.01.10.2019, plotësuar me shkresën 05nr.350/02 – 240634/19/1 dt.25.10.2019, dosjen e lëndës paraprake për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 170831/19 dt.17.07.2019, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi për atë zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Pronarët e lartë cekur, me kërkesën 05nr.350/02 – 170831/19 dt.17.07.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore, të cilën kërkesë kjo drejtori për mos plotësimin e kriterëve dhe kushteve të përcaktuar me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, me Vendimin 05nr.350/02 – 170831/19 dt.06.09.2019, e ka refuzuar, duke theksuar në arsyetim të aktit administrative arsyet e refuzimit të kërkesës;

Të lartë cekurit, pas pranimit të vendimit të refuzimit (pranuar me datë 12.09.2019), pas plotësimit të kushteve dhe kriterëve të kërkuara, me shkresën / kërkesën 05nr.350/02 - 240634/19, dt.01.10.2019, kanë ri-aplikuar për caktimin e kushteve ndërtimore dhe të njëjtën kërkesë e kanë plotësuar me shkresën 05nr.350/02 – 240634/19/1 dt.25.10.2019, duke prezantuar dokumentacionin e nevojshëm për trajtim të kërkesës për kushte ndërtimore, të cilën Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të sajë, mori në rishqyrtim të dy kërkesat/dosjet e lëndëve dhe konstatoi:

Parcelat kadastrale, nr. 954-0, 955-0, 959-0, 973-0 ZK Bërnice e Epërme, me sipërfaqe totale sipas certifikatës së pronësisë $S=20,231.00m^2$, përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, dhe sipas këtij plani kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare, i cili destinim është konfirmuar përmes "Informim nga Plani Zhvillimor Urban "Prishtina 2012-2022"- PZHU, 04nr.350/01 – 0307342/17 dt.22.12.2017, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës, edhe njëherë destinim i propozuar nga kërkuuesit;

Pas analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 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", kjo drejtori me datë 12.11.2019 ka vendosur në lokacion dhe vende të dukshme afishet e "Njoftimi publik" të cilat kanë qëndruar gjer me datë 17.11.2019, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuësve dhe t'ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', dhe gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishet e "Njoftim publik" nuk kanë arritur koment nga publiku.

Në fazat, para, gjatë dhe pas periudhës së njoftimit publik është analizuar edhe njëherë projekt propozimi i prezantuar si koncept dokument dhe në raport-harmoni me PZHU-në, ku është konstatuar se parcelat e prezantuar sipas këtij plani kanë destinim "Ndërtim individual", dhe nga totali i parcelave të trajtuara që është $S=20,231.00m^2$, nga të cilat sipërfaqja prej $S=15,120.00m^2$ trajtohet si për parcela ndërtimore (gjithsej 33 parcela), kurse sipërfaqja prej $S=5,093.00m^2$, do të trajtohet për komunikim – infrastrukturës rrugore e kompleksit. Bazuar në sipërfaqen e gjendjes kadastrale të parcelave të trajtuara e që është $S=20231m^2$, gjendjes faktike e që është $S=20,213.00m^2$, konstatohet se diferenca është prej $S=18m^2$, konkretisht sipërfaqja në gjendje faktike është më e vogël se ajo e certifikatave të pronës, andaj në procedurën e bashkimit të parcelave kadastrale të përshkruara në paragrafin V. të vendimit, obligohen pronarët që në bashkë veprim me Drejtorin e Kadastrit këtë çështje ta harmonizojnë, në të kundërtën, Drejtoria e Urbanizmit obligohet të rishikoj sipërfaqet ndërtimore me atë edhe vendimin e kushteve ndërtimore, kusht i theksuar në paragrafin VIII. të vendimit të kushteve ndërtimore;

Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të konceptuar në katër(4) tipe të realizimit, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit të paragrafit V. të vendimit të kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike

të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqeve ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, konkretisht dispozitat për zbatim të ti, konkretisht Kapitulli 5.0, lidhur me rregullativën ligjore të dokumentit të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, në këtë dokument ndër të tjera theksohet - konstatohet se:

“Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në”, si dhe “Në të gjitha zonat që nuk ka plane rregulluese, minimumi i parcelës për aplikim është 30ari(3000m²) dhe kjo vlen deri në momentin që për atë zonë bëhet plani rregullues urban”, i cili kriter në rastin konkret kemi të bëjmë me një sipërfaqe totale të parcelave prej S=20,231.00m².

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-së, konstatohet se për destinimet “Ndërtim individual”, lejohen ndërtesat nga I ÷ III etazhe, ISHP-ja 02 ÷ 03 (shfrytëzimi i parcelës për ndërtim) dhe ISPN-ja 0.6 ÷ 0.8 (koeficienti ndërtimor bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore). Bazuar në kategoritë e rrugëve të planifikuara në të kompleksit dhe pikës 5.2.5. /Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit/ paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport të kategorisë së rrugëve, duke u ruajtur minimumet, andaj bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”;

Sa i përket pikës 6. të nenit 21 të Ligjit Nr.04/L-174 për planifikim hapësinor, sipas të cilës pikë kushtet ndërtimore kërkojnë bazën ligjore të të drejtës për qasje të parcelës kadastrale në rrugë publike, konstatohet se të gjitha parcelat në kuadër të kompleksit kanë qasje në rrugët e planifikuara me Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, si dhe kompleksi i ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare të lidhet me rrugë publike. Bazuar në projekt pozimin e prezantuar të Kompleksi - **Lagjja “Green Hill”** dhe lidhja e sajë me rrugën publike, konstatohet se rruga kalon dhe përmes parcelave kadastrale nr.1555-0, 844-0, 848-0, 845-0, 1553-0 dhe 847-0 ZK Bërnice Epërme me pronar / posedues Daut Zuka nga Prishtina, dhe pjesës së parcelës kadastrale nr.1495-0 ZK Bërnice e Epërme me pronar/posedues P.SH. Ujërat, ku për parcelat private pronari / poseduesi i tyre e konfirmuar pëlqimin përmes aktit noterial “Deklaratë – Pëlqim”, përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Nr.Rend.9943/2019 dt.21.10.2019, me të cilin akt i lartë cekuri ndër të tjerash deklaron se “se nëpër parcelat kadastrale nr.155-0, 844-0, 848-0, 845-0, 1553-0, 924/2 dhe 920-0 ZK Bërnice e Epërme lejon hapjen e rrugës me gjerësi prej 7m’ në interes dhe llogari të Nazmi Çitaku nga Fshati Bajcinë Komuna e Podujevës, kurse për pjesën e parcelave kadastrale nr.1555-0, 844-0, 848-0, 845-0, 1553-0 dhe 847-0 ZK Bërnice Epërme me pronar / posedues Daut Zuka nga Prishtina bazuar në Ligjin Nr.2002/5 për themelimin e regjistrimit të regjistrimit të të drejtave të Pronës së Paluajtshme, duhet të ndahet dhe pas ndarjes të shndërrohet në destinim infrastrukturë rrugore, e cila procedurë do të zhvillohet edhe për pjesën e parcelës kadastrale nr.1495-0 ZK Bërnice e Epërme me pronar posedues P.SH. Ujërat;

Sipas projekte propozimit të prezantuar për parcelat, nr. 954-0, 955-0, 959-0 dhe 973-0 ZK Bërnice e Epërme, ku nga sipërfaqja totale e tyre S=20,231.00m², nga të cilat sipërfaqja prej S=15,120.00m² trajtohet si për parcela ndërtimore (gjithsej 33 parcela), kurse sipërfaqja prej S=5,093.00m², është planifikuar për infrastrukturë teknike të kompleksit (rrugë me trotuare).

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

Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Nazmi Çitaku, Jashar Fazliu në Bërnice të epërme, Prishtinës, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-240634/19 dt.01.10.2019, rruga kyçëse për automjete e kësaj zgjidhje urbane deri në rrugën ekzistuese me numërr të parcelave 00920-3 dhe 00924-2, e cila më pastaj lidhet me rrugën “Beteja e Kaçandollit”, për kompleksin e shtëpitë individuale të tipit T1 me etazhitet S+P, tipi T2 me etazhitet S+P, tipi T3 me etazhitet P+1 dhe tipi T4 me etazhitet S+1, mund të pranohet si e tillë. Kyçjet e njëjseve të shtëpive duhet ti përshtaten teknikisht rrugëve të brendshme të kompleksit dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve edhe në kohën kur realizohen ato.

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht, nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHU-së , andaj u vendos që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Manuali i bashkimit & ndarjes i parcelave kadastrale, nr. 954-0, 955-0, 959-0 dhe 973-0 ZK Bërnice e Epërme, parcelave nr. 844-0, 845-0, 848-0, 847-0, 1553-0 dhe 1555-0, ZK Bërnice Epërme si dhe nr. 1495-0 ZK Bërnice e Epërme .

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

I dërgohet: Kërkesuesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 240634/19 dt.01.10.2019.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 240634/19 DT. 27.01.2020**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





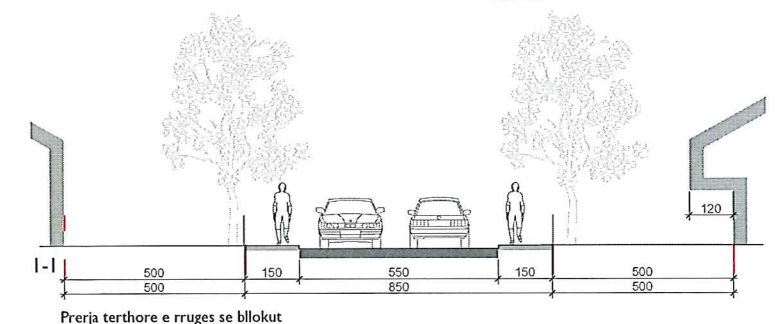
PARAMETRA SIPAS PLU.
DESTINIMI: NDËRTIMI I INDIVIDUAL,
D1/ 100-150 BAN/ HA
ISHP 0.2 - 0.3
ISD 0.6 - 0.8
ETAZHITET III, (SHTEPI BANIM INDIVIDUAL).

LLOGARIA E SIPËRFAQES NDËRTIMOR DHE TE DHËNAT PËR BLOKUT E BANIMIT ME SHTEPI INDIVIDUALE NË BERRINCË

Nr parcelave	Sipërfaqja m²
973-0	13714
959-0	3946
954-0	1674
955-0	897

Nr parcelave sipas riparcelimit	Sip. parcelave sipas riparcelimit m²	ISHP e lejuar max 30% Shputa e Përdhese (m²)	ISHP e projektuar max 30% Shputa e Përdhese (m²)	ISD max 0.8 Sipërfaqja Ndërtimore e lejuar (m²)	ISD max 0.8 Sipërfaqja Ndërtimore e projektuar (m²)	Etazhite Max III.
1	600.41	180.12	124	480.33	234	P+I
2	553.48	166.04	124	442.78	234	P+I
3	444.24	133.27	124	355.39	234	P+I
4	445.86	133.76	124	356.69	234	P+I
5	442.69	132.81	130	354.15	189	S+P
6	435.71	130.71	130	348.57	189	S+P
7	448.43	134.53	130	358.74	189	S+P
8	434.02	130.21	130	347.22	189	S+P
9	436.15	130.85	130	348.92	189	S+P
10	519.49	155.85	130	415.59	189	S+P
11	446.66	134.00	71	357.33	153	P+I
12	365.63	109.69	71	292.50	153	P+I
13	309.14	92.74	71	247.31	153	P+I
14	474.32	142.30	140	379.46	203	S+P
15	467.22	140.17	140	373.78	203	S+P
16	414.25	124.28	124	331.40	234	P+I
17	441.47	132.44	71	353.18	153	P+I
18	431.53	129.46	130	345.22	189	S+P
19	431.52	129.46	130	345.22	189	S+P
20	431.42	129.43	130	345.14	189	S+P
21	369.41	110.82	71	295.53	153	P+I
22	576.73	173.02	140	461.38	203	S+P
23	466.45	139.94	140	373.16	203	S+P
24	466.12	139.84	140	372.90	203	S+P
25	306.2	91.86	71	244.96	153	P+I
26	556.66	167.00	140	445.33	203	S+P
27	387.44	116.23	71	309.95	153	P+I
28	434.46	130.34	130	347.57	189	S+P
29	433.55	130.07	130	346.84	189	S+P
30	446.83	134.05	130	357.46	189	S+P
31	462.91	138.87	130	370.33	189	S+P
32	546.62	163.99	130	437.30	189	S+P
33	702.09	210.63	130	561.67	189	S+P
Totali	15129.11	4538.73	3907	12103.29	6294	

- LEGJENDA
- KUFIRI I BLOKUT SIP 20213.1M²
 - KUFIRI I BLOKUT SIP 20213.1M²
 - IZOHIPSET
 - RRUGET DHE TROTUARET E BLOKUT S=3,900M²
 - 33 PARCELAT NDËRTIMORE S=16,333M²
 - 33 SHTEPI TE VECANTA S+P + P+I
 - KOMUNIKACIONI-KAHJET E RRUGEVE
- TI TI TI TI
- TIPI 1; S+P; SIP 203M²; 6 SHTEPI
- TIPI 2; S+P; SIP 189M²; 15 SHTEPI
- TIPI 3; P+I; SIP 234M²; 5 SHTEPI
- TIPI 4; S+I; SIP 153M²; 7 SHTEPI



DUKE U BAZUAR DHE NE PARAMETRA E PLANIT URBAN ESHTË PUNUAR PROPOZIM ZGJIDHJA URBANE PER INFRASTRUKTURËN RRUGORE, RRUGE E TROTUARE, RIPARCELMIN E KATËR PARCELAVE KADASTRALE NE FJALE ME SIPËRFAQE TOTALE 20231M² NE 33 PARCELA PËR SHTEPI INDIVIDUALE DERI NE III ETAZHE.

NDARJA E PARCELAVE ESHTË ZGJIDHUR KONFORM KONFIGURACIONIT TE TERRNIT PER SHFRYTËZIM SA ME RACIONALE TE SIPËRFAQEVE GJELBËRUESE. PER TE GJITHA PARCELAZ QASJAT JANE NGA RRUGËT. NNDARJA E PARCELAVE ESHTË ZGJIDHUR ME FORMA GJEOMETRIKE TE RREGULLTA DHE VIJA TE DREJTA NDAJ FOINJËVE. NE PUESËN ME TE MADHE TE BLOKUT PARCELAZ DHE SHTEPITË DHE ZHVILLOHEN NE FORME TERASORE DUKE SHFYTËZUAR RAMJEN E TERRENIT. ESHTË VENDOSUR DHE GABARITI I PËRAFËRT I SHTEPIVE DUKE PASUR PARASYSHË ORIENTIMIN, DUELOSJEN, INSOJIMIN, VIZURAT DHE CASJEN NE PARCELE-OBORR. SHTEPITE PLANIFIKOHEN TE NDËRTOHEN DERI NE NIVELE MBI TOKE NGA KUOTA ±0.00.

VIJA NDËRTIMORE ESHTË PËRCAKTUAR SIPAS PL.U. QE DISTANCA MINIMALE E NDËRTEAVE NGA BORDURA E RRUGES QE DO TE JETE: JO ME PAK SE 5M PER RRUGE ME GJERSI 7M.

RRUGET KANE GJERSI 5.5M DY KAHORE ME NGA NJË DREJTIM DHE NGA TE DY ANËT TROTURET 1.5M.

Investitor:

Nazmi Çitaku dhe Jashar Fazliu
Prishtinë

Emri i projektit:

PROJEKTI KONCEPTUAL PËR SHTEPITË INDIVIDUALE NE ZONËN URBANE BERRINCË, PRISTINE
Parcelat nr. 955-0, 959-0, 973-0, 954-0

Sudo projektues:

SMARCHITECTURE
SH.P. KOSOVA
BULEVARI I RISTORANTIT "KOSOVA" NR. 10050 PRISTINE, KOSOVA
+381 61 222 22 80 +377 44 185 837 +381 43 143 793

Projektues:

Yllë Kasumi Mac Ark.
Mimoza Hasija Mac Ark.
Lulzim Gashi Ark.

Konceptues:

Arben Meha Ida.

Numri i Projektit: / 2019

Emërtimi i Fajlës:

Projekti Ideor / Arkitektura

Emri i Vizatimit:

Situacioni - Logarizma ndërtimore

Vizatues:

P=1:600

Normë 2019

150_A1

3



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

00954-0
00955-0
00959-0
00973-0

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 00973-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Bërrnicë e Epërme

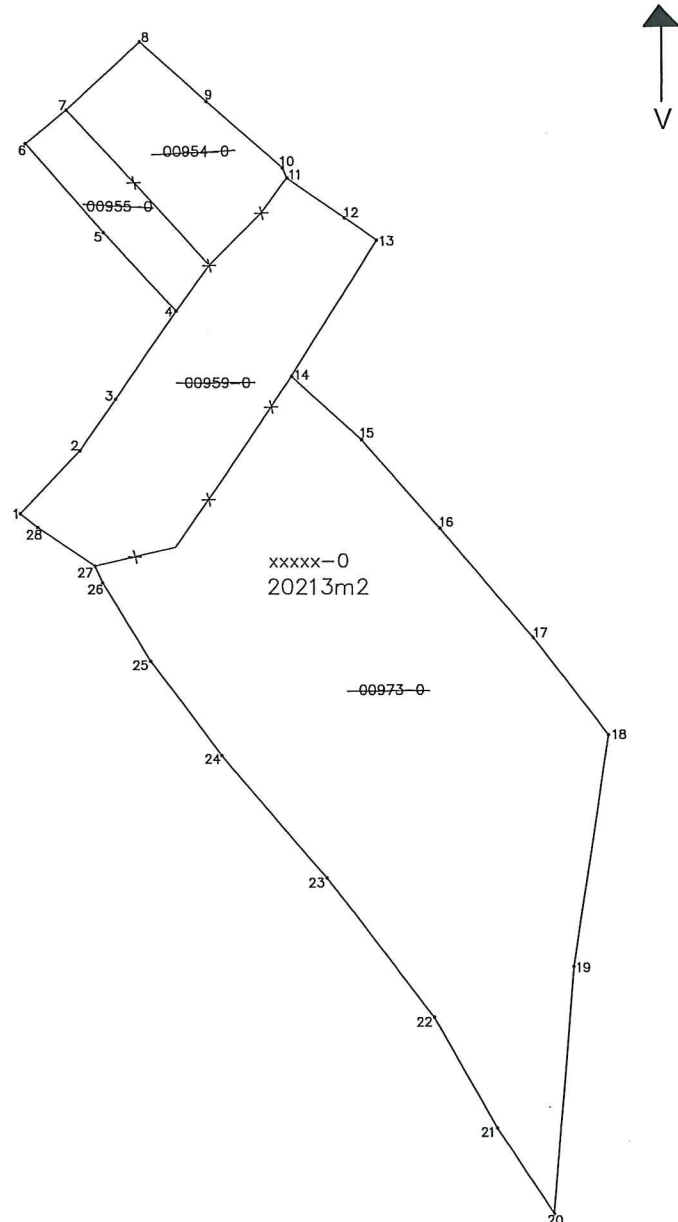
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Lista e koordinatave, kodë dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Kordinatat e Bashkimit xxxxx-0		
ZK.Bërrnic e Epërme		
Nr	Y	X
1	7513332.82	4730024.03
2	7513349.06	4730041.13
3	7513358.73	4730054.96
4	7513375.18	4730078.77
5	7513355.51	4730099.88
6	7513334.46	4730123.74
7	7513345.57	4730132.77
8	7513365.60	4730151.19
9	7513383.60	4730135.16
10	7513404.31	4730117.21
11	7513405.47	4730114.52
12	7513420.87	4730103.85
13	7513429.62	4730097.82
14	7513406.60	4730061.11
15	7513425.30	4730044.09
16	7513446.56	4730020.27
17	7513472.23	4729990.60
18	7513492.76	4729964.50
19	7513483.01	4729901.84
20	7513477.40	4729834.62
21	7513461.96	4729857.73
22	7513444.67	4729888.15
23	7513415.54	4729926.04
24	7513387.13	4729958.97
25	7513368.06	4729984.29
26	7513355.04	4730005.45
27	7513353.04	4730009.94
28	7513337.51	4730020.35



Rilevoi / Snimio: "GeoHorizont" sh.p.k
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 54

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 07.11.2019



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Kordinatat e Bashkimit xxxxx-0		
ZK.Bërrnic e Epërme		
Nr	Y	X
1	7513332.82	4730024.03
2	7513349.06	4730041.13
3	7513358.73	4730054.96
4	7513375.18	4730078.77
5	7513355.51	4730099.88
6	7513334.46	4730123.74
7	7513345.57	4730132.77
8	7513365.60	4730151.19
9	7513383.60	4730135.16
10	7513404.31	4730117.21
11	7513405.47	4730114.52
12	7513420.87	4730103.85
13	7513429.62	4730097.82
14	7513406.60	4730061.11
15	7513425.30	4730044.09
16	7513446.56	4730020.27
17	7513472.23	4729990.60
18	7513492.76	4729964.50
19	7513483.01	4729901.84
20	7513477.40	4729834.62
21	7513461.96	4729857.73
22	7513444.67	4729888.15
23	7513415.54	4729926.04
24	7513387.13	4729958.97
25	7513368.06	4729984.29
26	7513355.04	4730005.45
27	7513353.04	4730009.94
28	7513337.51	4730020.35





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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësishë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Bërmicë e Epërme

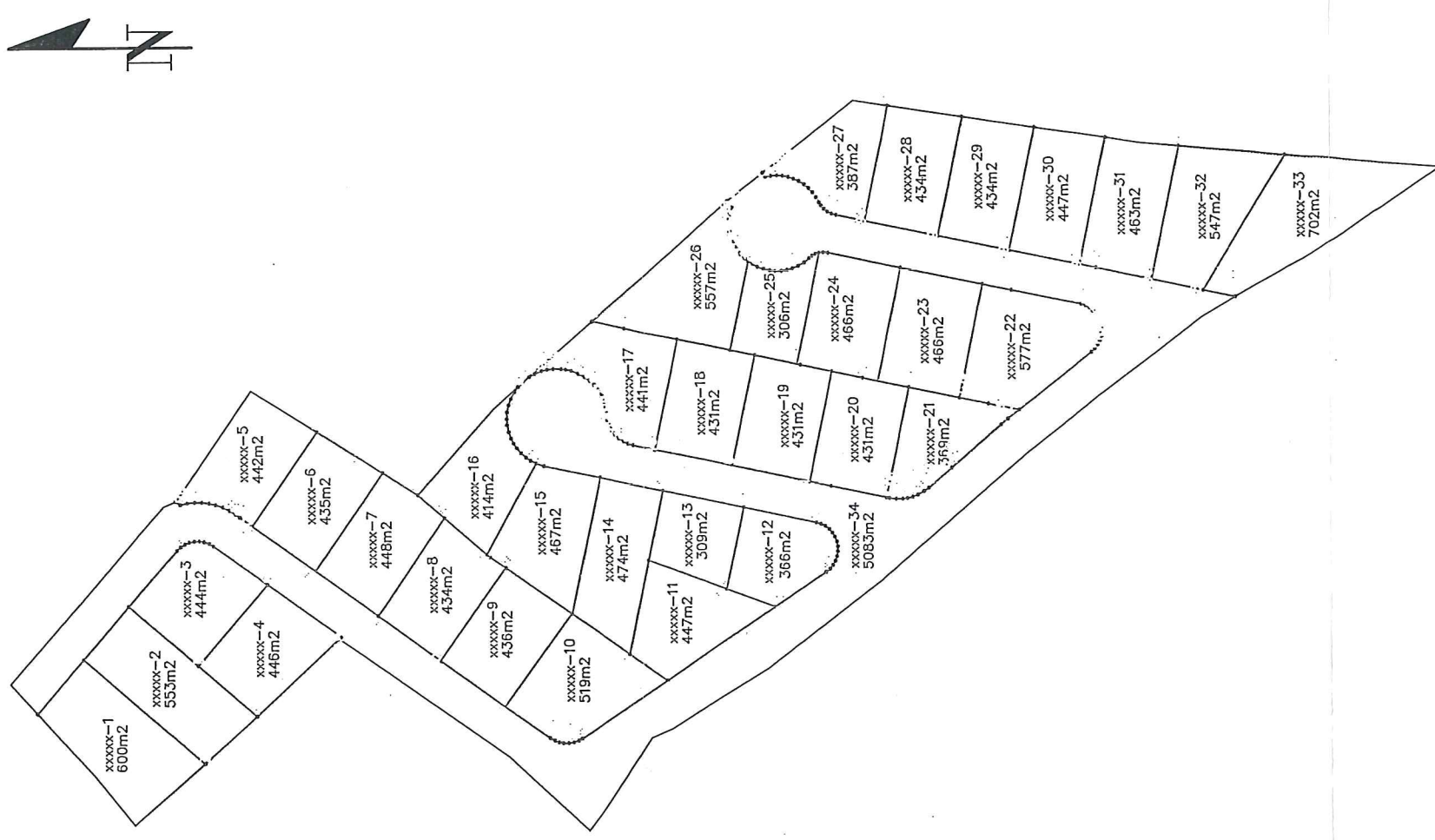
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësishë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr	X	Y	Nr	X	Y	Nr	X	Y
1	7513359.07	4730145.18	74	7513412.67	4730035.22	147	7513465.16	4729972.13
2	7513370.94	4730134.91	75	7513413.29	4730034.92	148	7513463.79	4729991.96
3	7513374.98	4730108.42	76	7513413.91	4730035.11	149	7513462.15	4729991.65
4	7513388.30	4730096.89	77	7513414.58	4730037.06	150	7513461.19	4729991.11
5	7513396.43	4730109.74	78	7513415.54	4730038.14	151	7513460.02	4729990.45
6	7513392.53	4730124.85	79	7513416.64	4730039.08	152	7513458.94	4729989.65
7	7513394.72	4730114.26	80	7513417.70	4730039.78	153	7513458.01	4729988.74
8	7513395.47	4730119.50	81	7513418.78	4730040.33	154	7513457.40	4729988.02
9	7513396.10	4730112.55	82	7513420.20	4730040.84	155	7513456.76	4729987.08
10	7513396.51	4730111.56	83	7513421.71	4730041.15	156	7513456.19	4729986.01
11	7513396.74	4730110.46	84	7513423.01	4730041.24	157	7513455.69	4729984.67
12	7513396.77	4730109.36	85	7513424.53	4730041.15	158	7513455.38	4729983.37
13	7513396.61	4730108.32	86	7513426.08	4730040.84	159	7513455.25	4729982.14
14	7513396.22	4730107.21	87	7513427.48	4730040.34	160	7513455.28	4729980.76
15	7513395.66	4730106.26	88	7513428.95	4730039.56	161	7513455.47	4729979.75
16	7513397.15	4730094.38	89	7513430.05	4730038.76	162	7513455.80	4729978.25
17	7513397.62	4730078.29	90	7513432.24	4730036.31	163	7513456.37	4729976.90
18	7513397.18	4730078.77	91	7513432.90	4730035.15	164	7513457.10	4729975.68
19	7513405.47	4730114.52	92	7513433.49	4730033.65	165	7513458.01	4729974.54
20	7513404.77	4730113.57	93	7513433.79	4730032.48	166	7513458.51	4729973.88
21	7513405.11	4730111.99	94	7513433.97	4730031.13	167	7513458.94	4729973.12
22	7513405.27	4730110.38	95	7513433.95	4730029.44	168	7513459.19	4729972.31
23	7513405.28	4730108.75	96	7513433.81	4730028.40	169	7513459.31	4729971.45
24	7513405.03	4730107.15	97	7513433.55	4730027.31	170	7513459.25	4729970.30
25	7513404.72	4730105.75	98	7513432.93	4730025.71	171	7513455.88	4729964.21
26	7513404.13	4730104.08	99	7513432.20	4730024.41	172	7513452.10	4729966.20
27	7513403.44	4730102.88	100	7513431.34	4730023.28	173	7513450.78	4729959.87
28	7513402.57	4730101.31	101	7513430.37	4730022.30	174	7513447.54	4729951.44
29	7513401.93	4730100.41	102	7513429.17	4730021.37	175	7513447.21	4729951.54
30	7513399.98	4730097.67	103	7513428.09	4730020.74	176	7513446.71	4729951.46
31	7513420.55	4730083.35	104	7513426.61	4730020.08	177	7513446.10	4729951.77
32	7513411.51	4730068.39	105	7513425.57	4730019.78	178	7513445.34	4729951.08
33	7513390.08	4730063.85	106	7513423.98	4730018.56	179	7513444.48	4729950.54
34	7513380.18	4730059.09	107	7513422.69	4730018.35	180	7513443.56	4729950.15
35	7513401.51	4730055.19	108	7513421.53	4730018.43	181	7513442.59	4729950.92
36	7513395.44	4730045.82	109	7513420.48	4730018.43	182	7513441.47	4729950.86
37	7513393.83	4730045.18	110	7513419.57	4730017.74	183	7513440.49	4729950.99
38	7513392.83	4730045.12	111	7513418.76	4730016.89	184	7513439.51	4729950.28
39	7513390.43	4730041.89	112	7513418.11	4730015.96	185	7513438.61	4729950.72
40	7513370.18	4730036.09	113	7513417.61	4730014.89	186	7513437.78	4729951.37
41	7513360.07	4730027.47	114	7513416.28	4730013.00	187	7513436.96	4729951.20
42	7513360.39	4730027.47	115	7513416.26	4730013.00	188	7513436.96	4729951.20
43	7513360.35	4730027.47	116	7513412.67	4729991.87	189	7513450.60	4729958.48
44	7513371.45	4730014.82	117	7513409.09	4729974.57	190	7513453.01	4729889.08
45	7513355.09	4730032.26	118	7513408.09	4729969.94	191	7513455.51	4729911.02
46	7513352.54	4730031.31	119	7513405.51	4729957.61	192	7513456.28	4729914.69
47	7513352.19	4730030.39	120	7513405.35	4729956.87	193	7513459.55	4729930.30
48	7513352.01	4730029.49	121	7513405.16	4729955.48	194	7513462.82	4729945.91
49	7513351.98	4730028.36	122	7513405.17	4729954.00	195	7513466.21	4729962.06
50	7513352.16	4730027.27	123	7513405.31	4729952.97	196	7513467.55	4729968.48
51	7513352.55	4730026.18	124	7513405.60	4729951.80	197	7513467.82	4729968.48
52	7513352.98	4730025.43	125	7513406.07	4729950.60	198	7513468.28	4729970.38
53	7513365.61	4730026.55	126	7513406.79	4729949.32	199	7513468.50	4729971.16
54	7513381.66	4729992.35	127	7513407.57	4729948.29	200	7513469.64	4729971.80
55	7513386.23	4729971.19	128	7513411.97	4729943.17	201	7513470.32	4729972.19
56	7513389.96	4729970.32	129	7513421.35	4729932.31	202	7513471.47	4729972.85
57	7513390.78	4729969.63	130	7513422.67	4729930.78	203	7513472.50	4729973.61
58	7513391.70	4729969.09	131	7513424.55	4729928.33	204	7513473.46	4729974.53
59	7513392.75	4729968.72	132	7513425.97	4729935.07	205	7513474.29	4729975.54
60	7513393.80	4729968.55	133	7513427.29	4729941.40	206	7513474.98	4729976.66
61	7513394.84	4729968.56	134	7513429.63	4729932.56	207	7513475.53	4729977.82
62	7513395.90	4729968.77	135	7513431.77	4729929.76	208	7513475.92	4729979.06
63	7513397.00	4729969.20	136	7513433.22	4729929.68	209	7513476.13	4729980.27
64	7513397.85	4729969.74	137	7513434.67	4729976.61	210	7513476.24	4729981.55
65	7513398.64	4729970.45	138	7513435.81	4729986.81	211	7513476.18	4729982.93
66	7513399.33	4729971.36	139	7513437.92	4729992.02	212	7513475.94	4729984.14
67	7513399.81	4729972.31	140	7513440.40	4730003.94	213	7513476.84	4729984.74
68	7513400.11	4729973.30	141	7513442.86	4730015.67	214	7513481.55	4729956.73
69	7513403.49	4729989.41	142	7513444.34	4730022.75	215	7513485.01	4729940.42
70	7513385.60	4729993.16	143	7513470.60	4729992.48	216	7513486.56	4729924.64
71	7513392.05	4730010.50	144	7513469.31	4729991.52	217	7513484.10	4729908.86
72	7513407.24	4730017.32	145	7513467.57	4729991.90	218	7513482.27	4729882.95
73	7513410.14	4730021.17	146	7513466.56	4729992.11	219	7513480.29	4729869.20



Rilevoi / Snimio: "GeoHorizont" sh.p.k

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

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i pësonit zyrtar/ ime i prezime shërbëuesit)

Nr. i licencës / Br. licence: 54

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 07.11.2019





Llji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Rrugë Shkalla e zgjlimit / Razmera plana 1: 1000



Shpjegues :
 ■ Pjesa qe merr rruga e
 propozuar nga parcela 1495-0

Nr	Y	X
1	7513360.18	4730146.20
2	7513356.08	4730149.76
3	7513361.60	4730154.23
4	7513365.36	4730150.97
5	7513374.33	4730180.71
6	7513377.33	4730182.79
7	7513376.44	4730183.80
8	7513374.51	4730186.78
9	7513371.50	4730184.77
10	7513384.78	4730230.88
11	7513382.63	4730234.33
12	7513388.49	4730238.34
13	7513391.03	4730234.24

