



04/468

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-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 Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350/02-49240/21 dt. 16.03.2021, të pronarëve Mehdi, Rrahim, Sami, Bedri e Nexhat Begolli nga Prishtina, me investitor “Bau Invest” shpk me seli ne Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 811430644 (grupi 1 i interesit) dhe Mehdi Begolli (grupi 2 i interesit), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Kalabria”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 31.05.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Mehdi, Rrahim, Sami, Bedri e Nexhat Begolli nga Prishtina, me investitor “Bau Invest” shpk me seli ne Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 811430644 (grupi 1 i interesit) dhe Mehdi Begolli (grupi 2 i interesit), sipas kërkesës 05 nr. 350/02-49240/21 dt. 16.03.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, gjegjësisht “Ndërtesa 1” dhe “Ndërtesa 2”, në kuadër të Bllokut “B7”, të tërësisë urbane “B”, të Planit Rregullues “Kalabria”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale 7626-6, 7626-8 dhe 7626-25 ZK. Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-1146 dt. 27.05.2011, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim i lartë i përzier”.

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues Kalabria - PZhU” nr. 04-350/01-26556/21 dt. 19.02.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 7526-6, ZK. Prishtinë, me $S=7803m^2$, me pronar Mehdi Begolli, “Arë e Klasës I”;
 - Nr. 7626-8, ZK. Prishtinë, me $S=615m^2$, me pronar Sami Bedolli, Bedri Begolli, Nexhat Begolli dhe Rrahim Begolli, “infrastrukturë”.
 - Nr. 7626-25, ZK. Prishtinë, me $S=1235m^2$, me pronar Rrahim Begolli, “Arë e Klasës I”.
- Në kuadër të parcelave kadastrale 7626-25, ekziston njw ndwrtese P+0;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshët, me pjerrësi shumë të vogël;

- Qasja ekzistuese ne parcelat kadastrale eshte permes rruges ekzistuese: "Rajazit Ahmeti dhe Teu Haxholli";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m² të parcelave kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, shumëbanesore dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues "Kalabria", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "Situacioni", bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht të përfshira- trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - 7626-6, me S=1606m²;
 - 7626-8, me S=296m²;
 - 7626-25, me S=1088m²;

Sipërfaqe totale S=2990m².
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - 7626-6, me S=320m²;
 - 7626-8, me S=133m²;
 - 7626-25, me S=144m²;

Sipërfaqe totale S=597m².
- Pjesët tjera të parcelave kadastrale, të cilat nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, gjegjësisht mbeten të trajtohen në faza tjera të ndërtimit:
 - 7626-6, me S=5877m²;
 - 7626-8, me S=186m²;

Sipërfaqe totale S=6063m².
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale, planifikohet të realizohet/ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe bruto ndërtimore **S=10'907.00m² / 9'169.00m² mbitokë + 1'738.00m² nëntokë** (sipas projekt propozimit të prezantuar), të shpërndara në ndërtesa si vijon:
 - "Ndërtesa 1" – Grupi 1 i interesit – B+P+9, 5'078.00m² / 4'252.00m² mbi tokë + 826.00m² nën tokë;
 - "Ndërtesa 2" – Grupi 2 i interesit – B+P+10, 5'829.00m² / 4'917.00m² mbi tokë + 912.00m² nën tokë;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë 80% për banim shumëbanesor dhe 20% për afarizëm, me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, në bazë të PZhU, është 0.2 deri 0.4:

$$S=2990 \times 0.4=1196.00m^2$$

Sipas projekt propozimit = 1194.00m²;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):

$$S=2990 \times 0.6=1794.00m^2$$

Sipas projekt propozimit = 1738.00m²;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është

min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:

$$S=2990 \times 0.4=1996.00m^2 \text{ ose } S=2990 \times 0.3=897.00m^2 \text{ (me kulm të gjelbër);}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues Kalabria dhe PZhU është 2.56, ku prej tyre, 80% e sipërfaqeve duhet të jenë për banim, ndërsa 20% për afarizëm. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$$S=2990 \times 2.56=7654.40m^2$$

- Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Bazuar në sipërfaqen e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira jashtë vijës rregulluese prej $S=597m^2$, si dhe raporti i sipërfaqeve jashtë / brenda vijave rregulluese është $S=597 / 2990 \times 100 = 19.96\%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet/shpronësohet sipërfaqja $S=597m^2$, dhe kalkullohet me koeficient ndërtimi 2.56. Pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë:

$$597 \times 2.56 = 1528.32m^2$$

$$\text{Total} = 7654.40 + 1135.00 = 9182.72m^2.$$

$$\text{Sipas projekt propozimit} = 9169.00m^2.$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues dhe PZhU, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale- parcelës ndërtimore, është 0.75H, gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H. Ndërsa te fasadat pa ndriçim primar, minimumi i distancës wshtw 7m`.
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m
- Qasja në parcelë ndërtimore të jetë përmes rrugëve të planifikuara me Planin Rregullues Kalabria;
- 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 apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet etj;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent të 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;

- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterete tjera urbane & arkitektonike të përcaktuara në planin & parametrat urban të Planit Zhvillimor Urban- PZhU.

V. Ndarja / Parcelimi i parcelave kadastrale nr. 7626-6, 7626-8 dhe 7626-25 ZK. Prishtinë, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes së parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

VI. Bashkimi në një parcelë të vetme, i pjesëve të parcelave kadastrale 7626-6, 7626-8 dhe 7626-25 ZK. Prishtinë, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelës dhe pjesëve të lartcekura, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet pas realizimit të pikës V të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunes së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i sipërfaqes jashtë vijës rregullues të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 7626-6, 7626-8 dhe 7626-25 ZK Prishtinë, gjegjësisht $S=597m^2$, do të bëhet sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunes së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, e cila aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej $2990m^2$. Bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është $S=597 / 2990 \times 100 = 19.96\%$. Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore sipërfaqja prej $S= 597m^2$. Sipas kalkulimit, sipërfaqja e kompensuar do të jetë $S=597 \times 2.56 = 1528.32m^2$.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunes së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelave kadastrale nr. 7626-6, 7626-8 dhe 7626-25 ZK Prishtinë, bazuar në Vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelave dhe Komunes së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

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

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

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

VIII. **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, 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.

IX. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat Mbrojtëse nga Zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtim 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.

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.

Së bashku me dokumentacionin ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale, të prezantohet edhe dokumentacioni i nevojshëm për ndërtimin e kulmeve të gjelbërta

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për 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 pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo Drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve.

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore- meqenëse parcela dhe pjesët e parcelave kadastrale të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësisë

kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave si në vijim: 7626-6 “Arë e Klasës 1”, 7626-8 “infrastrukturë” dhe 7626-25 “Arë e Klasës 1”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do t’i ndërrohet destinimi i llojit të shfrytëzimit, do të llogaritet në bazë të sipërfaqes që shtrihet brenda vijës rregulluese, gjegjësisht S=2990m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XIV. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Pronarët Mehdi, Rrahim, Sami, Bedri e Nexhat Begolli nga Prishtina, me investitor “Bau Invest” shpk me seli ne Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 811430644 (grupi I i interesit) dhe Mehdi Begolli (grupi 2 i interesit, me kërkesën 05 nr. 350/02-49240/21 dt. 16.03.2021, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizimit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, gjegjësisht “Ndërtesa 1” – B+P+9 dhe “Ndërtesa 2” – B+P+10, në lokacionin e përshkruar si në pikën I të këtij Vendimi.

Bashkë me kërkesë, është prezantuar: Deshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale 7626-6, 7626-8 dhe 7626-25 ZK. Prishtinë, si dhe kopjet e planit; Vërtetim mbi obligimet tatimore të Fehmi Begolli nr. 25461/21 dt. 09.02.2021, Rrahim Begolli nr. 45679/21 dt. 10.03.2021, Bedri Begolli nr. 46877/21 dt. 11.03.2021, Sami Begolli nr. 46877/21 dt. 11.03.2021, Nexhat Begolli nr. 46877/21 dt. 11.03.2021, Vegim Zylfiu nr. 49189/21 dt. 16.03.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje të dokumentit identifikues të Fehmi Begolli, Rrahim Begolli, Sami Begolli, Nexhat Begolli, Drion Begolli, Bedri Begolli dhe Vegim Zylfiu; Certifikatën e regjistrimit të biznesit “Bau Invest” shpk me nr. unik identifikues 811430644; “Informim nga Plani Rregullues Kalabria - PZHu” nr. 04-350/01-26556/21 dt. 19.02.2021; Foto të lokacionit; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” lrp nr. 1188/2021 dt. 01.03.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese Sami Begolli, Bedri Begolli dhe Nexhat Begolli, në cilësinë e pronarëve të topkës, si dhe investitorit “Bau INvest” shpk me NUI 811430644; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” lrp nr. 1066/2021 dt. 22.02.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese Rrahim Begolli, në cilësinë e pronarit të tokës, si dhe investitorit “Bau INvest” shpk me NUI 811430644; Akti noterial “Autorizim Gjeneral” lrp nr. 1128/2021 dt. 12.03.2021; Inçizimin

gjeodezik për parcelat kadastrale në tjaie (kopje fizike dhe digjitale), të punuar nga gjeodeti Sabri Zylfiu me licence nr. 81; projektin konceptual dhe ideorë për ndërtesat e planifikuara (kopje fizike dhe digjitale); propozimi për ndarje të parcelave kadastrale, shpronësim dhe bashkim në një parcelë të vetme, punuar nga gjeodeti Sabri Zylfiu me licencë nr. 81; Akt noterial "Pëlqim" Irp nr. 2659/2021 dt. 20.05.2021, sipas të cilës, pronari i parcelës kadastrale 7626-6, Mehdi Begolli, jep pëlqimin dhe lejon që zhvillimi i mundshmë ndërtime në të ardhmen në parcelat fqinje në verilindje, 7620-3 dhe 7621-0 ZK Prishtinë, kah parcela 7626-6, të mund të afrohet edhe në distancë deri 3.5m' nga vija e parcelës 7626-6; Akt noterial "Pëlqim" Irp nr. 2647/2021 dt. 19.05.2021, sipas të cilës, pronarët e parcelave kadastrale 7626-8 dhe 7626-25, Rrahim Begolli, Sami Begolli, Bedri Begolli dhe Nexhat Begolli, japin pëlqimin dhe lejojnë që zhvillimi mundshëm ndërtime në të ardhmen në parcelat fqinje 7626-26, 7626-27, 7626-28, 7626-43, 7626-37, 7626-38, 7626-39, 7626-40 dhe 7626-41 ZK Prishtinë, të mund të filloj ngë nga vija ndërtime sipas prru në fuqi (drejtimi jugor nga parcelat 7626-26, 7626-27 dhe 7626-28) dhe të mund të kenë qasjë rrugore nëse ju duhet direkt në rrugën Pajazit Ahmeti duke kaluar nëpër parcelën kadastrale 7626-8 ZK Prishtinë.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 14.04.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 28.04.2021 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtime.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 31.05.2020, kyçjet për automjete pwr ndwrtesat objekti 1 dhe objekti 2, në rrugë të planifikuar, mund të pranohet si e tillë, marr parasysht hapësirën e kësaj zgjidhjeje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave administrative për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullore pwr Normat Teknike pwr Ndwrtesat e Banimit nw Bashkwpronwsi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-49240/21 dt. 16.03.2021, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 "për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtime, Leje Ndërtime dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues "Kalabria" dhe Planit Zhvillimor Urban- PZHU për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtime.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtime.

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

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

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

Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-49240/21 DT. 31.05.2021

Zyrtari:

Arbër Hamidi



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





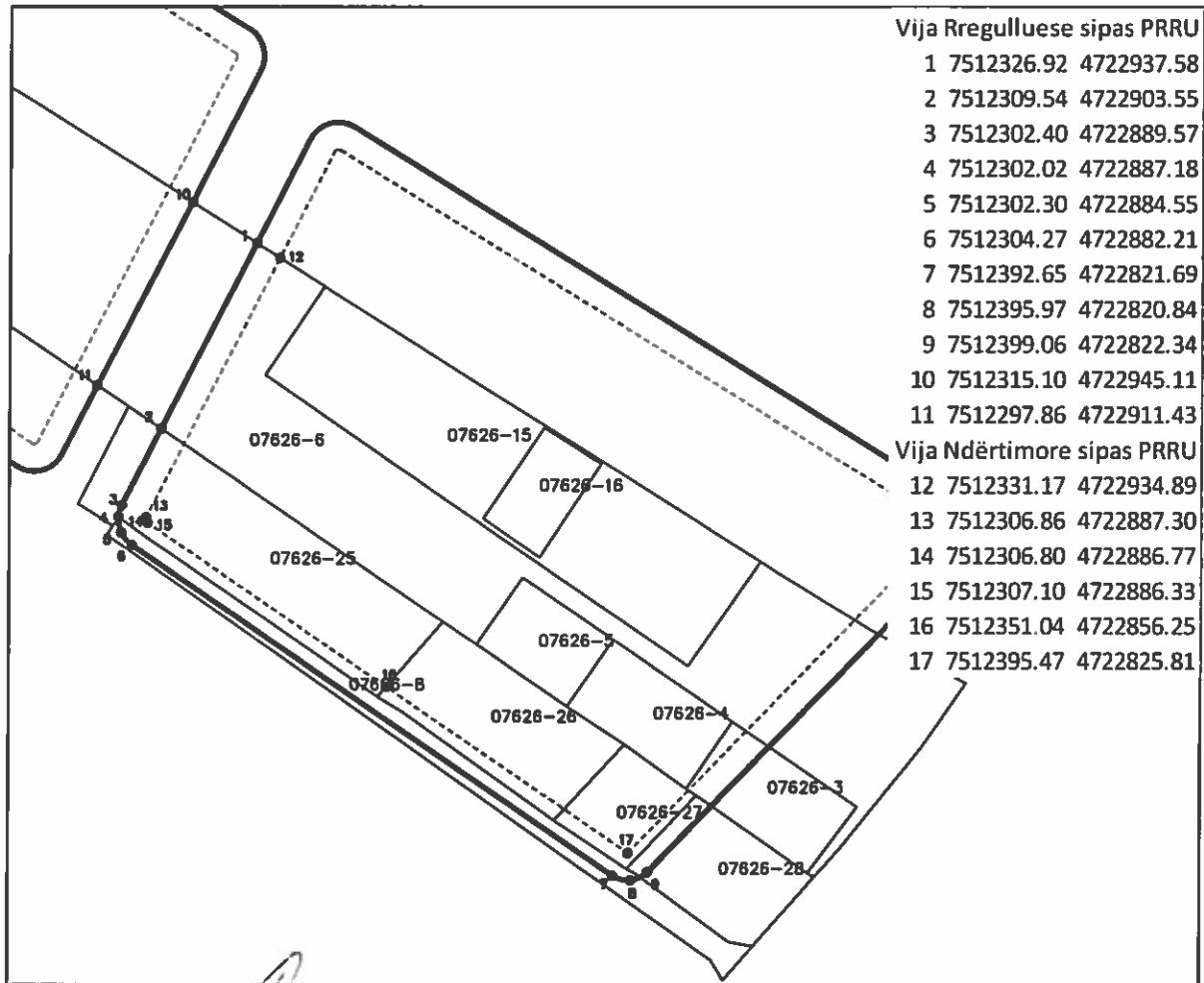
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

Legjenda:
 ————— Vija Rregulluese sipas PRRU
 - - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
 _____ Parcelat Kadastrale

Prishtine: 31.05.2021



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

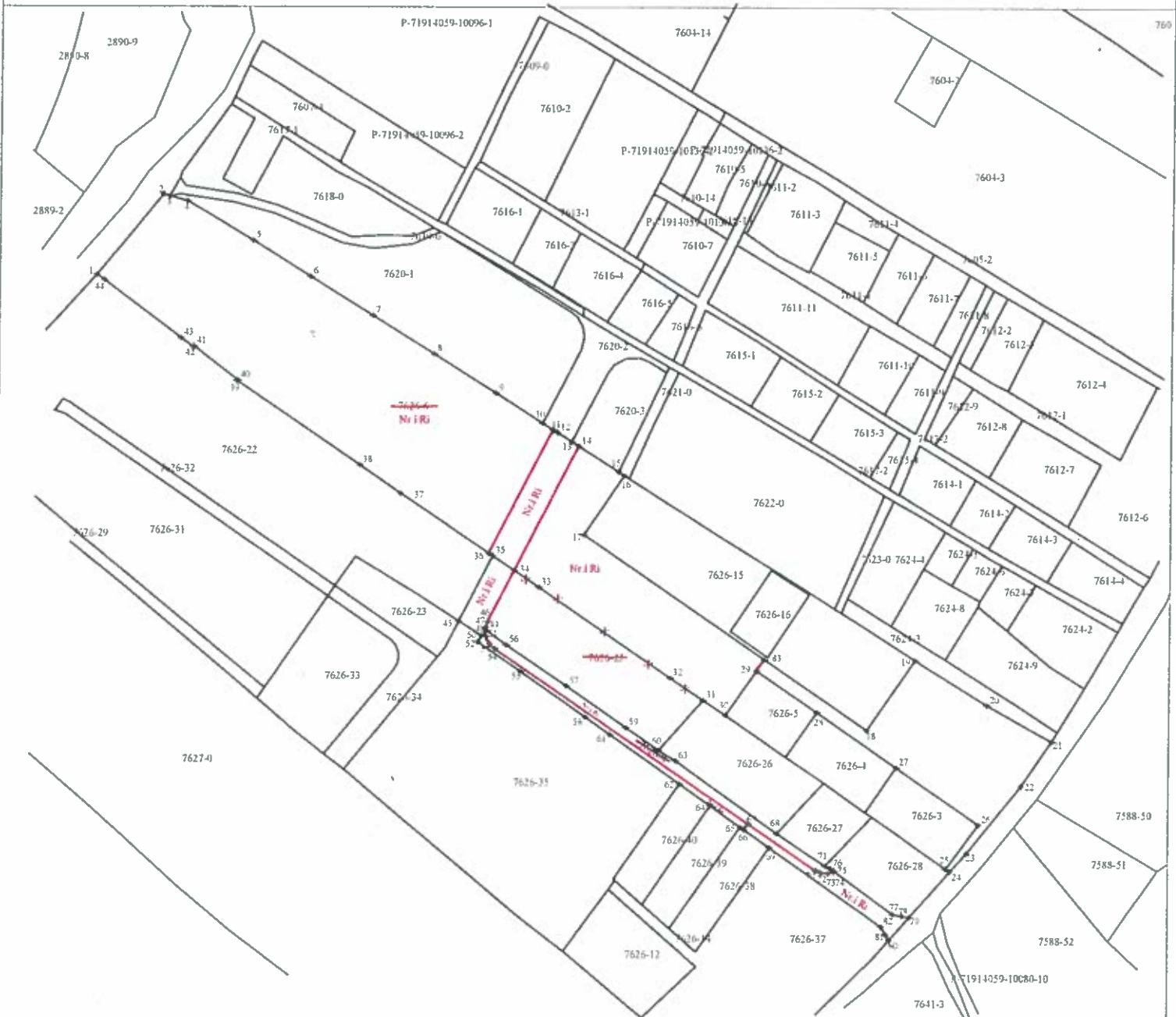
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 7626-5 etj.

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 87-2021

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



Rilevoi / Snimio: "GEO-Consulting" SH.P.K
 (emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: _____

Aprovoi / Usvoji: _____
 (emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nënshkrimi / Potpis: _____



V.V.

Nënshkrimi / Potpis: _____

Lagjia Kalabria
 Investitor: BAU INVEST SH.P.K.
 Mehdi Begolli
 Parcela: 7626-25, 7626-8 (Objekti 1)
 dhe 7626-6 (Objekti 2)
 Etazhitelet: Objekti 1: B+P+8+Ph dhe
 Objekti 2: B+P+9+PH

Objekti 1: BAU INVEST SH.P.K.
 Objekti 2: Mehdi Begolli

ISD max: 2.56
 ISG max = 0.2
 ISHP per Bodrum max = 0.6

Indeksi i shfrytëzimit te parcelës 0.4
 2985 x 0.4 = 1194 m²
 Indeksi i siperfaqes ndertimore - 2.56
 3582 x 2.56 = 9169.9 m²

Baza e Katit Karakteristik
 Objekti 1 S = 503 m²
 Objekti 2 S = 522 m²

Baza e Perdheses
 Objekti 1 S = 524 m²
 Objekti 2 S = 605 m²

Nentoka
 Objekti 1 S = 826 m²
 Objekti 2 S = 912 m²

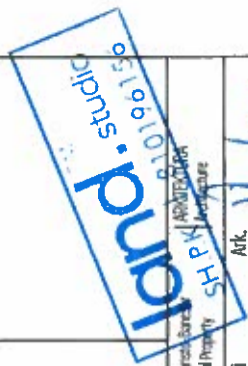
Objekti 1: Nentoka S = 826 m²
 Objekti 2: Nentoka S = 912 m²
Siperfaqe totale Nentoka S = 1738 m²

Objekti 1: mbi toke S = 4252 m²
 Objekti 2: mbi toke S = 4917 m²
Siperfaqe totale mbi toke S = 9169 m²

Siperfaqe Gjelbrim S = 600m²
 Siperfaqe e pllakezuar S = 1257 m²



land™



| | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| PROJEKTI/CDR Conceptual/Projekt | Objekt Ajrardhë / Residential Property | SH.P.K. / SH.P.K. |
| Projektori Designer | Alban Pajaziti Klodian Panocheqi Mehmet Rechia Orion Zogaj Beral Hyseni | Ark. Ark. Ark. Ark. Ark. |
| Investitori | BAU INVEST sh.p.k. dhe Mehdi Begolli | |
| Shefi Sate | Qyteti City | Prishtinë Date Date |
| Emërtimi name of drawing | Situacioni Scale | Fleta Page |
| | | 29 |

