01-528

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

PRISHTINA

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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 duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-71654/22 dt. 31.03.2022, të pronarëve Faton, Fatmir dhe Vjollca Selmani, Ahmet, Xhevdet dhe Ejup Hajdari dhe Investitori "DS Construction" Sh.P.K. nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste "Objekti 1&2", në kuadër të Tërësisë "Preria", Blloku urban "E 2", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative, me datë 13.10.2022, merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE kërkuesve/pronarëve, Faton, Fatmir dhe Vjollca Selmani, Ahmet, Xhevdet dhe Ejup Hajdari dhe Investitorit "DS Construction" Sh.P.K., me seli në Rr. Muharrem Fejza, Nr.94, Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit me numër unik identifikues 810027228 (lëshuar me datë 14.05.2019 nga ARBK, Kosovë), e përfaqësuar nga z. Qëndrim Marevci, nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-71654/22 dt. 31.03.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për lejimin e ndërtimit të Kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste, të emërtuara "Objekti 1"- me etazhitet -B+P+6 & "Objekti 2"-me etazhitet B+P+6, në kuadër të Tërësisë "Preria", Blloku urban "E 2", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 2964-2 dhe pjesë të parcelës 2964-1, ZK Prishtinë.

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

-Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-94056 dt. 04.05.2015, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si "zonë e banimit miks";

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi "Arbëria 3", me referencë 05-350/01-57683/22 dt. 17.03.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit/parcelave kadastrale, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr. 2964-1.....S=5485 m^2..... Ahmet, Xhevdet dhe Ejup Hajdari ....."arë e klasës 3";
  - nr. 2964-2.....S=3000 m^2..... Faton, Fatmir dhe Vjollca Selmani ....."arë e klasës 3";

Sipërfaqja totale e parcelave sipas certifikatave të njësive kadastrale është S= 8485m^2;

E drejta pronësore – juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, nuk ka ndërtime të ndërtuara-parcelat janë të zbrazëta;
- Sipas Bllokut urban "E-2", të Planit Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi "Arbëria 3", pjesë e parcelave kadastrale me nr. 2964-1 dhe nr.2964-2, ZK Prishtinë, me pronësi private, me pjesë të sipërfaqes së tyre prej S=369 m², S=77m² dhe S=129m², janë jashtë vijës rregulluese, të planifikuar për interes publik rrugë të planifikuara;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi, sipas prezantimit të kuotave relative kemi këto të dhëna: pjesa verilindore me nivel +620.9, pjesa veri veriperëndimore me nivel +622.00, disniveli nga drejtimi veri në jug, me disnivel ~ 1.50 m`;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, shtrihen përgjatë dy rrugëve të planifikuara për zgjerim, sipas Planit Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi "Arbëria 3", ndërsa në gjendjen e tashme sipas incizimit gjeodezik, kanë qasje nga Rr. Kosturi, rrugë lokale e lagjes, e planifikuar për zgjerim;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore;

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 shumë banesore & afariste, në kuadër të pjesës së Bllokut urban "E-2", të Tërësisë "Prerija", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, 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 / Projektin ideor të propozuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe ato do të jenë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesave, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kritereve të planit rregullues urban dhe kritereve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara në pjesën e bllokut urban "E 2", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesë e parcelës kadastrale, e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
  - nr. 2964-1.....S=83 m².....nga totali 5485m²;
  - nr. 2964-2.....S=2794 m²;

  Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=2877 m²;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara në pjesën e bllokut urban "E2", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale, e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:

  -nr. 2964-1.....S=369 m²;
  -nr. 2964-2.....S=129 m²;
  -nr. 2964-2.....S=77 m²;

  Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=575 m² ;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në bllokun urban "E 2" Prerija, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, të organizuara në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

  Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1&2"

  "Objekti 1"

  S=3690.34 m² / 3031.21 m² mbi tokë + 659.13 m² nën tokë /,

  Etazhitet: -B+P+6;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

"Objekti 2"
S=3620.18 m² / 3182.39 m² mbi tokë + 437.79 m² nën tokë /,
Etazhitet: -B+P+6;
Sipërfaqja e përgjithshme: S=7.310.52 m² / 6.213.60 m² mbi tokë + 1096.92 m² nën tokë /.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: Hapësira për banor, kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "E 2" Prerija të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3", është max. P+5 etazhe mbi tokë;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheses ose suterenit, është max. 30%, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1&2"
S=2877x0.3=863.10 m²/ sipas PRRU /
S=863.28 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në kriteret e planit rregullues, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1&2"
S=2877x0.6=1726.80 m²/ sipas PRRU /,
S=1096.92 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti maximal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale me sipërfaqe 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:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1&2"
S=2877x0.4=1150.8 m²/ sipas PRRU /,
S=873.80 m² / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i sipërfaqeve të përgjithshme të ndërtimit (ISPN), sipas Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", është max.1.8.
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:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Objekti 1&2"
S=2877x1.8=5178.60 m²/ sipas PRRU /,
575x1.8=1035m²- shpronësim me koeficient ndërtimi sipas Vendimit të Kryetarit;
S=6213.60 m² / sipas projekt propozimit duke përfshirë edhe kompensimin/shpronësimin.

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është S=575/2877=19.98 %. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, S=575x1.8=1035.00 m², ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **S=5178.60+1035=6213.60 m².**
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës 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;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale e ndërtesës me kthina primare është min. 0.75 x H, kurse me kthina sekondare min. 0.25 x H. Me marrëveshje me fqinj kjo distancë mund të jetë edhe 0 ÷ 0.25 x H. Distanca në mes të ndërtesave të një kompleksi duhet të jetë min.1 x H;
- Ngritja e nivelit të përdhesës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 40 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

VI. KOMPENSIMI me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 2964-1, 2964-2, Z Prishtinë, me sipërfaqe S=129+77+369=575 m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të bllokut urban "E 2" është me sipërfaqe prej S=2877m², kurse pjesa jashtë vijës rregullues-hapësirë publike është S=575 m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, e përfshirë në hapësirë me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen deri në 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje (%), është S=575/2877x100=19.98 %. Andaj, sipas kalkulimit me koeficient ndërtimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: S=575x1.8=1035 m².

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. 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 parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes dhe bashkimit, dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V, VII dhe VIII të këtij vendimi.

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

VII. NDARJA/parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 2964-1 dhe 2964-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, e përcaktuar me vijën rregulluese të bllokut urban "E 2", si dhe bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes të punuar nga gjeodeti i licencuar

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit 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 ndarjes 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" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. BASHKIMI i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 2964-1 dhe 2964-2, ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e bashkimit të parcelave, do të bëhet në një parcelë të vetme-parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar 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 këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati I" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve 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 kyçje 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).

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. dhe PTK-ja.

X. 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, "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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, 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;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- 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 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 vendndërtim", 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 - Elaborati për MASAT E MBROJTËSE NGA ZJARRI 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, 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.

LEJA MJEDISORE KOMUNALE – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore

Komunale, i hartuar 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. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr. 2964-1 dhe 2964-2 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësive kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2878 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim-pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. MARRËVESHJA PËR INFRASTRUKTURË – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIV. PAGESA E TAKSËS 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 kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore.

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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët, Faton, Fatmir dhe Vjollca Selmani, Ahmet, Xhevdet dhe Ejup Hajdari dhe investitori "DS Construction" Sh.P.K. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit me numër unik identifikues 810027228 (lëshuar me datë 14.05.2019 nga ARBK, Kosovë), e përfaqësuar nga z. Qëndrim Marevci, nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-71654/22 dt. 31.03.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Objekti 1&2", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-71654/22 dt. 31.03.2022 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 2964-1, dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02964-1 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 2964-2, dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02964-2 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual / ideor-"zgjidhja urbane", hartuar nga kompania "LSN + Partners" SHPK, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811425067;
- Shkresën "Informim nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", me referencë nr. 05-350/01-57683/22 dt. 15.03.2022, të datës 17.03.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinë;
- Manualin i incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Driton Haziri nga Prishtina, me licencë nr. 177;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fatmir Selmani, nr. 65209/22 dt. 23.03.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Faton Selmani, nr. 65209/22 dt. 23.03.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Vjollca Selmani, nr. 65209/22 dt. 23.03.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të DS Construction sh.p.k., nr. 65209/22 dt. 23.03.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Xhevdet Hajdari, nr. 21912506 dt. 20.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ahmet Hajdari, nr. 219911312 dt. 20.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ejup Hajdari, nr. 21912507 dt. 20.05.2022;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", përpiluar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.NR.2465/2022 DHE REF.NR 0729/2022 DT.19.05.2022, e lidhur në mes të pronarëve Ahmet, Xhevdet dhe Ejup Hajdari dhe Investitorit DS CONSTRUCTION Sh.P.K., e përfaqësuar nga Qëndrim Marevci;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", përpiluar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, me Lrp.nr.0924/2022 dhe Ref.nr 0318/2022 dt.02.03.2022, e lidhur në mes të pronarëve Fatos, Vjollca dhe Fatmir Selmani dhe Investitorit DS CONSTRUCTION Sh.P.K., e përfaqësuar nga Qëndrim Marevci;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-71654/22 dt. 31.03.2022, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, dokumentacionit të prezantuar si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni-Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me këtë kërkesë, si dhe rrethanat dhe faktet tjera për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit-pronarët, me kërkesën 05 Nr. 350/02-71654/22 dt. 31.03.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Objekti 1&2", në parcelën ndërtimore formuar dhe trajtuar nga parcela kadastrale nr. 2964-1 dhe 2964-2 ZK Prishtinë, dhe e cila shtrihet në kuadër të bllokut urban "E 2" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, ku sipas këtij plani kjo hapësirë është e destinuar si "zonë e banimit miks", i cili destinim është edhe destinim i synuar i kërkuesve, bazuar në projektin konceptual- "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor të prezantuar.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori, me datë 27.05.2022 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 10.06.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Bazuar në analizën urb-arkitektonike të bllokut urban "E 2" dhe projektit konceptual-"zgjidhje urbane" të prezantuar, është konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda vijës rregulluese të bllokut "E2", përfshihet edhe parcela kadastrale nr. 10228-0, ZK Prishtinë, e cila është trajtuar me kushte ndërtimore dhe është pajisur me leje ndërtimore nga kjo drejtori. Ndërsa, për përfshirje të tërë sipërfaqes së parcelës ndërtimore në zgjidhje të përbashkët urbane, nuk është arrit të ketë marrëveshje me bashkëpronarët e parcelave kadastrale fqinje, prandaj edhe është shfrytëzuar mundësia e planit, që mundëson ri parcelimin e pjesshëm të bllokut, sipas kërkesës së pronarëve.

Me analizën e projekt propozimit për parcelën ndërtimore, formuar nga parcelat kadastrale, nr. 2964-1 dhe 2964-2 ZK Prishtinë, dhe krahasimin e tij me rregullat urbane të përcaktuara me planin

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

rregullues urban, përkatësisht me implementimit e blloqeve urbane, konstatohet se i njëjti është hartuar sipas parametrave të përcaktuara me bllokun urban të planit.

Sipas këtij projekt propozimi për kushte ndërtimore, është konstatuar se janë përfshirë në trajtim edhe pjesët e parcelave kadatrale nr. 2964-1 dhe 2964-2 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=575 m^2, dhe me pronar privat , të shtrirë jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "E2", dhe është propozuar të shpronësohet me koeficient ndërtimi për pjesën e parcelave kadastrale që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urban, gjegjësisht në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë, duke u bazuar në aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private-sipërfaqes S=575 m^2, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen S=575 m^2, pronarët do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V dhe VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për këmbim dhe kompensim me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VII dhe VIII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Kjo drejtori, bazuar në Vendimin e Kryetarit te Komunës se Prishtinës, nr. 14-020/04-0112470/22 dt. 20.05.2022, për formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve ndërtimore, i njëjti komision me dt. 11.08.2022 ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim te kushteve ndërtimore, dhe ka Konkluduar si ne vijim: *"Projekt- propozimi nuk është në përputhshmëri të plotë me dokumentet e planifikimit hapësinor për zonën në trajtim dhe prezantimi grafik nuk ofron mundësi të plotë të verifikimit të përputhshmërisë së projekt propozimit me kriteret e përcaktuara me dokumentet e planifikimit.... ".*

Pas këtij konstatimi kompania hartuese e projektit ka prezantuar përmirësimet e kërkuara dhe të cilat janë verifikuar edhe një herë nga organet e kësaj drejtorie dhe është konstatuar se prezantimi i plotëson kërkesat e shtruara nga ky komision.

Pas analizës së Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" në aspektin e pozicionimit të ndërtesave, të organizmit të parterit, me rrugë, shtigje, vend parkime dhe hapësira gjelbëruese brenda bllokut urban dhe parcelës ndërtimore, konstatohet se pozicionimi i ndërtesave është në harmoni me distancat e përcaktuara, dhe se plotëson kriterin e planit rregullues siç është distancat në mes të ndërtesave të një kompleksi min.1xH, duke marr parasysh ndërtesën në kuadër të bllokut urban "E 2", e pajisur me Vendimin për leje ndërtimore me 05 Nr.351/02-0297077/18 dt.15.07.2019, të lëshuar nga kjo drejtori, konkretisht/ distancat minimale të ndërtesës me kthina primare që janë 1H, me kthina sekondare 0.25xH.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vend parkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të DS Construction – shpk., Faton, Vjollca, Fatmir Selmani, ne lagjen Arbëria në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-71654/22 dt.31.03.2022, kyçjet për automje për ndërtesat objekti 1 me etazhitet B+P+6, objekti 2 me etazhitet B+P+6 dhe lokaleve me etazhite B+P+0, në rrugë të planifikuara sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane ne raport me rrugët e planifikuara, terrenin me pjerrësi, shmangiet e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara dhe kyçjet ne rrugët me kategori me te ulet. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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 rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato ".

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzim 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 kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuar, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i ndarjes i parcelave kadastrale nr.2964-2 dhe pjesë të parcelës 2964-1, ZK Prishtinë.

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 ti përcillet organit epror – MMPHI.

I dërgohet: Aplikuesve, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-71654/22 DT. 13.10.2022

Zyrtare, Bahtie Uka	u.d. Udhëheqëse Sektori, Nazife Krasniqi	Drejtori. Arber Sadiki

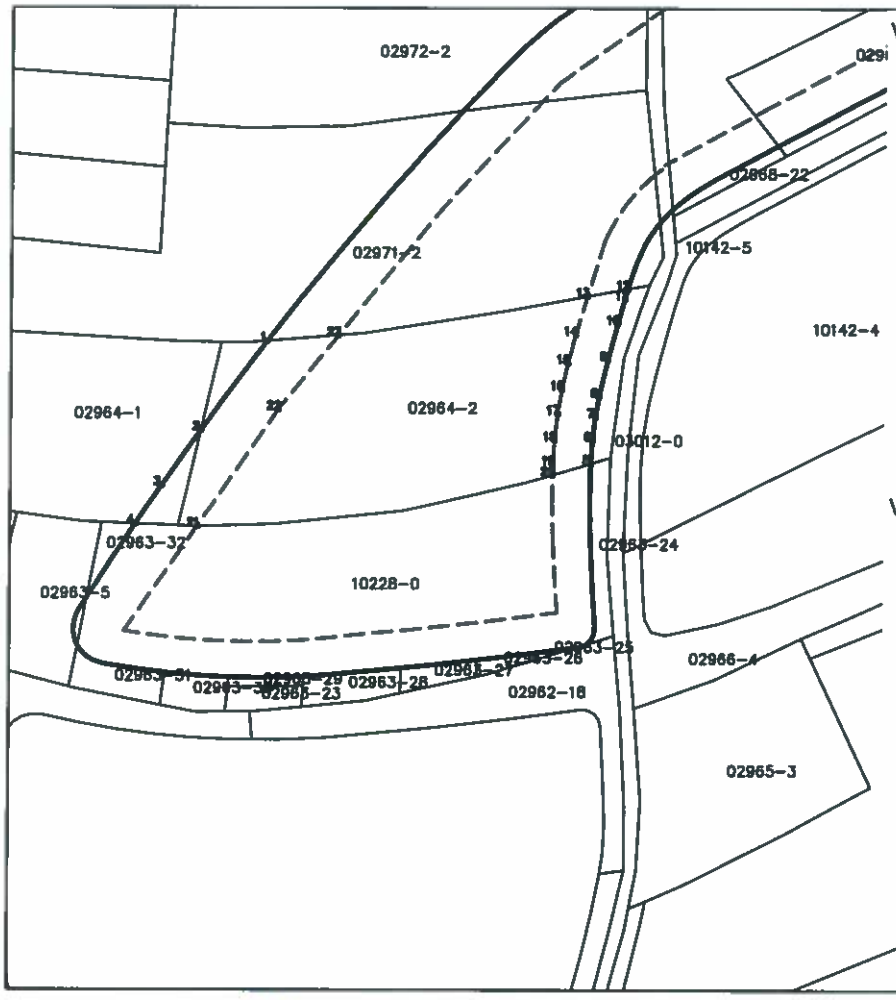
Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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



Vija Rregulluese sipas PRRU		
1	7511304.42	4724488.31
2	7511291.29	4724470.66
3	7511283.52	4724459.62
4	7511278.33	4724451.98
5	7511368.87	4724464.11
6	7511369.17	4724468.75
7	7511369.73	4724473.33
8	7511370.43	4724477.39
9	7511372.15	4724484.75
10	7511374.11	4724491.85
11	7511375.49	4724496.78
12	7511376.05	4724498.81
Vija Ndërtimore sipas PRRU		
13	7511368.02	4724497.31
14	7511365.70	4724489.62
15	7511364.23	4724484.04
16	7511363.07	4724478.85
17	7511362.24	4724473.98
18	7511361.64	4724468.77
19	7511361.35	4724463.97
20	7511361.28	4724461.85
21	7511290.59	4724451.49
22	7511306.68	4724474.73
23	7511318.58	4724489.43

Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi

Prishtinë 17.06.2022

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU

Vija Ndërtimore sipas PRRU

Parcelat Kadastrale

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 AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2964-1; 2964-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

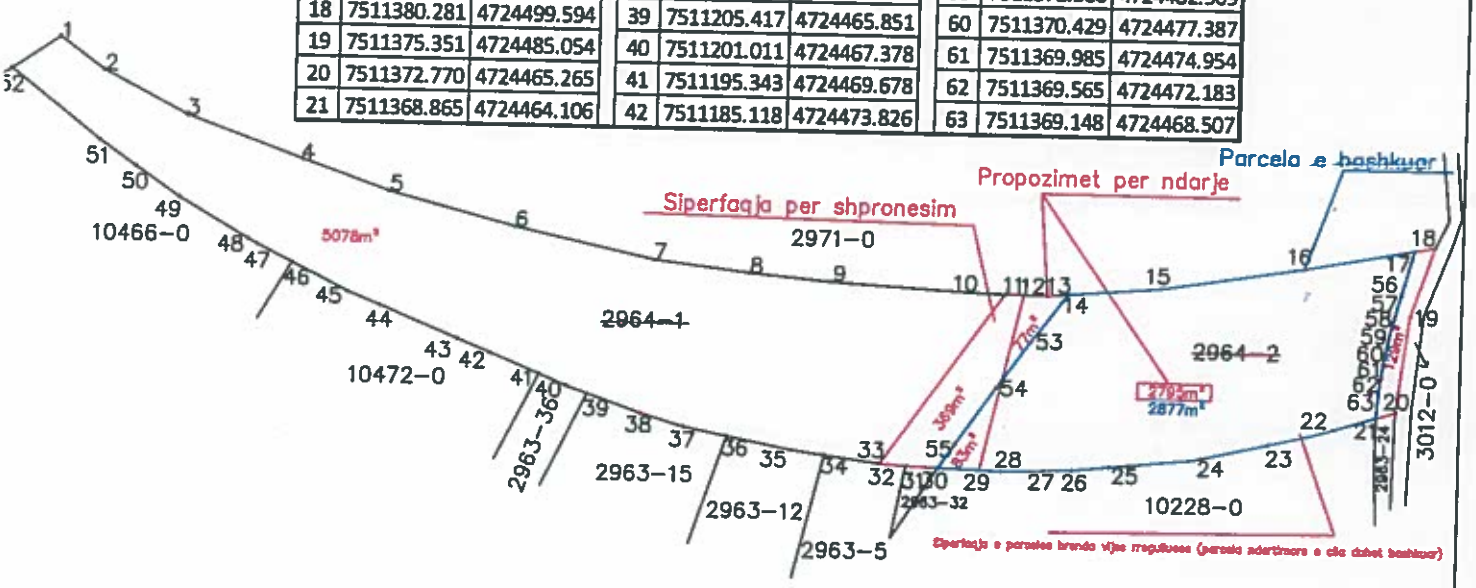
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1500

Nr	Y	X
1	7511094.724	4724537.128
2	7511103.944	4724530.488
3	7511121.323	4724521.588
4	7511145.473	4724512.998
5	7511163.503	4724506.688
6	7511189.572	4724499.987
7	7511218.782	4724493.717
8	7511238.272	4724491.387
9	7511255.762	4724489.896
10	7511285.741	4724488.246
11	7511291.437	4724488.139
12	7511295.313	4724488.067
13	7511300.181	4724487.976
14	7511304.421	4724488.310
15	7511323.511	4724489.815
16	7511353.171	4724494.545
17	7511376.045	4724498.805
18	7511380.281	4724499.594
19	7511375.351	4724485.054
20	7511372.770	4724465.265
21	7511368.865	4724464.106

Nr	Y	X
22	7511359.967	4724461.463
23	7511346.561	4724458.101
24	7511332.833	4724454.955
25	7511313.743	4724452.780
26	7511306.110	4724451.987
27	7511300.210	4724451.775
28	7511291.380	4724451.457
29	7511286.893	4724451.638
30	7511278.334	4724451.984
31	7511271.698	4724452.252
32	7511267.850	4724452.407
33	7511266.186	4724452.629
34	7511254.805	4724454.149
35	7511248.070	4724455.048
36	7511234.562	4724457.658
37	7511225.500	4724459.408
38	7511216.421	4724462.038
39	7511205.417	4724465.851
40	7511201.011	4724467.378
41	7511195.343	4724469.678
42	7511185.118	4724473.826

Nr	Y	X
43	7511178.311	4724476.588
44	7511162.142	4724483.129
45	7511155.372	4724485.868
46	7511143.737	4724491.624
47	7511136.392	4724495.258
48	7511134.531	4724496.319
49	7511120.033	4724504.588
50	7511111.008	4724510.786
51	7511103.433	4724515.988
52	7511084.914	4724530.438
53	7511296.986	4724478.467
54	7511289.931	4724468.766
55	7511281.756	4724457.054
56	7511374.109	4724491.850
57	7511373.448	4724489.510
58	7511372.154	4724484.752
59	7511371.580	4724482.509
60	7511370.429	4724477.387
61	7511369.985	4724474.954
62	7511369.565	4724472.183
63	7511369.148	4724468.507



Rilevoi / Snimio: Driton Haziri
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 177

Nënshkrimi / Potpis: _____

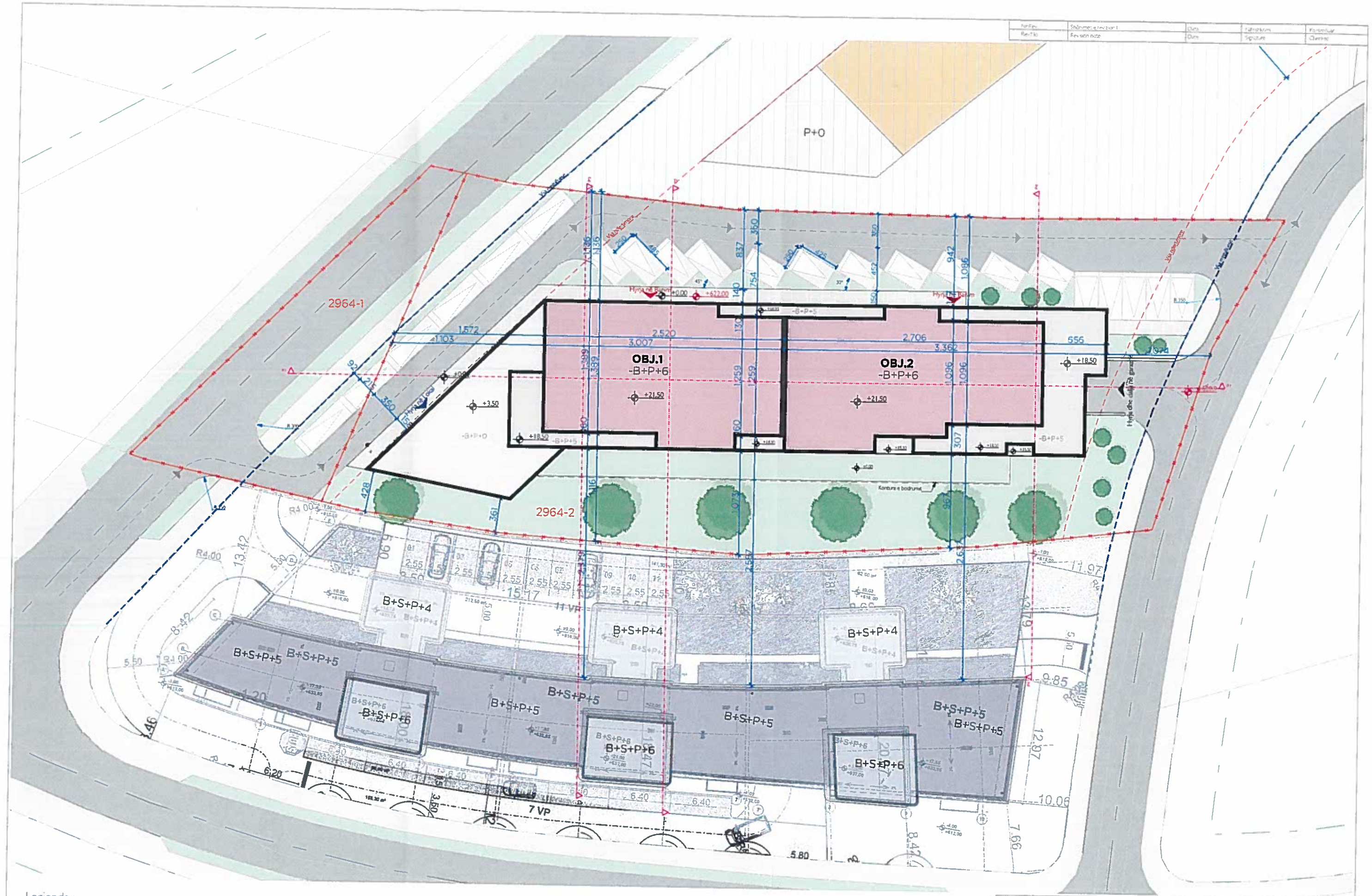
Data e rilevimit / Datum snimanja: 10.06.2022

GJEODET I LICENCUAR
V.V.
DRITON R. HAZIRI
GJEODET I LICENCUAR

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Legjenda :

- Vija e Parcelës
- Vija Rregullative
- Vija Ndërtimore
- Hyrja në Objekt
- Hyrja në Afarizëm
- Hyrja në Garazhë
- Kuota Relative
- Kuota Absolute

Parkingjet

- Parkingjet per afarizëm
- Parkingjet per banim

Gjelbrimi

- Panja e kuqe (Acer Ruburum)
- Shkurre (Boxus Microphylla)

LSN+Partners

Projekti / Project: Objekti Afariste Banesor

Investitori/ Investor: "DS Construction" sh.p.k.

ZGJERIMI URBANE & PROJEKTIMI/PR Conceptual Project

Shtetësia/Country: Republika e Kosovës / Qyteti/City: Prishtinë

Kodi postal / Postal code:

Projektuesi/ Designer:

Planet SHALA, ark
Sadi KOLIQI Master ark
Elbi ELLAFI ark
Valma JAHMERATAJ Master arkitekt
Kushtrim HALAÇI Master ark
Leo HOXHA Master ark
Fatmir HYSENI Master ark

Adresa e ndërtimit/ Building address:
Arkiva / Archive: Ndërtimore / Prishjes

Kontrolloi/ Checked by:
Lulzim HALAÇI, MA ark
Fatmirë FAZLIU, Mse ark

Emërtimi / Name: Situacioni i projektit

Shkalla e vizatimit / Scale: 1:200 Faqe / Page: ARKITEKTURË

Faqe / Page: 03 Data / Date: 12-Oct-22