



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-561

PRISHTINA



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, 45 dhe 84, 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 dhe 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, dhe në bazë të kërkesës, 05nr.350/02 – 75896/23 dt. 07.04.2022, për rihapjen e procedurës së përfunduar me Vendim për Refuzim të kërkesës, 05-350/02-92926/22 dt. 22.02.2023, të kërkuarit Besnik Shala nga Strelci i Ulët, Deçan, me Investitor "INFINIT Builders" SH.P.K. Pejë, me certifikatë të biznesit ARBK nr. 811960162, me pronar / person fizik Argjend Gjukaj, për caktimin e kushteve ndërtimore dhe për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore afariste, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban "D-1-" të tërësisë hapësinore "D", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 11.12.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarit/pronarit: Besnik Shala nga Strelci i Ulët, Deçan, me Investitor "INFINIT Builders" SH.P.K. Pejë, me certifikatë të biznesit ARBK nr. 811960162, me pronar / person fizik Argjend Gjukaj, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 75896/23 dt. 07.04.2022, për rihapjen e procedurës së përfunduar me Vendim për Refuzim të kërkesës, 05-350/02-92926/22 dt. 22.02.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore-afariste, me etazhitet 2B+S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "D-1" të tërësisë hapësinore "D", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Perëndimore" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale, nr. 1743-1 dhe 1743-24, ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane".

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndimore", miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01nr.035-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar "Banim kolektiv". Pronarët & investitorët përmes shkresës 04-350/01-19957/21 dt. 08.02.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës janë informuar me kriteret, parametrat dhe kushtet urban për projektim dhe ndërtim.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 1743-1; S=2,500m²; Besnik Shala; "Kullosë e klasës 3";
 - nr. 1743-24; S= 898m²; Besnik Shala; "Kullosë e klasës 3";

Sipërfaqja totale e parcelave sipas gjendjes kadastrale, është S=3,398.00m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelave, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrik;

- Terreni ka rënë nga drejtimi verimorje - jugperendimor,
- Qasja në parcelat kadastrale behet përmes rrugës lokale "GUCIA", rrugës se lagjes dhe sipas planit rregullues edhe nga rrugët e planifikuara.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m², ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore-afariste dhe shtëpi individuale;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesës, si dhe raporti i tyre me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vend parkimet e planifikuara në kompleks, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar nga Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur kushteve ndërtimore;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në kompleks - që përfshihen në ndërtim, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, dhe të sistemuara në ndërtesat afariste-shume banesore janë:

- nr.1743-24; S=346 m²
- nr.1743-1; S=1904m²

Totali: S=2,250 m².

- Parcela & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.1743-24; S=287m²
- nr. 1743-1; S=412 m²

Totali: S=699 m².

- Me kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "D-1" të Planit Rregullues "Prishtina e Re –Zona Perëndimore", planifikohet të realizohet ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore & afariste - me etazhitet B+S+P+6+PH me sipërfaqe S=7,286.78m²/ 5,940.0m², mbi tokë + 1346.78m², nën tokë,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues duhet të jetë për banim & afarizëm, duke përfshirë edhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheseve ose suteranit, lejohet max.40%, kurse për etazhet mbi nivelin e përdheseve, lejohet max.30%. Sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:
 $S=2,250.00 \times 0.4=900.0m^2$, /sipas planit rregullues, për katin përdhese/
 $S=832.32m^2$ / sipas projekt propozimit /.
 $S=2,250.00 \times 0.3=675.00m^2$, /sipas planit rregullues, për katin e parë/
 $S=746.28m^2$ / sipas projekt propozimit
- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:
 $S=2,250.00 \times 0.6 =1,350.00m^2$, / sipas planit rregullues /
 $S=1,346.78m^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i shfrytëzimit minimal të parcelës ndërtimore për gjelbërim lejohet min.30%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë sipas planit rregullues, ndërsa sipas vendimit 01Nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës ky indeks është 40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim është 30% me gjelbërim të lartë dhe të ultë si dhe të organizuara për sport dhe rekreacion," sipas kalkulimit kjo sipërfaqe duhet të jetë:

$S=2,250.00 \times 0.4 = 900.00\text{m}^2$, /sipas planit rregullues / Sipas Vendimit 40%/
 $S=834.5.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit –kulm i gjelbër/.

- Koeficienti i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN) të parcelës ndërtimore të Bllokut Urban "D-1" lejohet max.2.2, konkretisht koeficienti brenda vijës rregulluese për ndërtimin e ndërtesave. Sipërfaqet ndërtimore në raport me koeficientin ndërtimor të parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese/parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë - suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

$S= 2,250.00 \times 2.2 = 4,950.0\text{m}^2$, /sipas planit rregullues /

$S=5,936.32\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin - kompensimin /.

- Sipas kalkulimeve të lartcekura, parcela ndërtimore për Blloku Urban "D-1" është $S=2,250.00\text{m}^2$, dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14 -464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me atë të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është $S=450/2,250 \times 100=20\%$.

Sipas kalkulimeve pronarët & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore $450 \times 2.2=990 \text{ m}^2$;

Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale ndërtimore për Blloku "D-1" do të jetë:

$S= 4,950.0 + 990 = 5,940.0\text{m}^2$;

$S=5940.00 \text{ m}^2$ e propozuar;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale me fasada ballore në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi kuotën 0.00), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min.7m, ku distanca pre 7.0m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore të banesave, etj.)
- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun Urban "D-1", të planit rregullues "Prishtina e Re – Zona perëndimore", është P+7, ku i njëjti etazhiteti mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit 14 - 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngjitja e nivelit të përdhese së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m, ndërsa për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhese mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
- Qasja kryesore për pjesën banimore dhe afariste, për këmbësorë dhe automjete, të realizohet nga rrugët e planifikuara, të bllokut urban "D-1";
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 40m^2 (neto) / 1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohet edhe mobiliari urban, plato, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale, nr. 1743-24 dhe 1743-1, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rruga e planifikuar e Bllokut urban "D1" të Planit Rregullues Urban "Prishtina e Re – Zona Perëndimore", bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

zgjidhja urbane dhe manualin e ndarjes. Procedura e ndarjes për parcelat e të regjistruara në bazën kadastrale të Kosovës, sipas pëlqimit të përkrahur në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së 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 & investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave nr.1743-24 dhe 1743-1, ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" & manualit i bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkrahur në këtë paragraf, dhe bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale bëhet si në vijim:

parcelat nr.1743-24; $S=266m^2$; 1743-1; $S=184m^2$; me sipërfaqe totale $S=450m^2$.

Sipas kalkulimeve të lartcekura, parcela ndërtimore $S=2,250.00m^2$, dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14 -464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me atë të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është $S=450/2,250 \times 100=20\%$. Sipas kalkulimeve pronarët & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për: Bllokun "D-3" $S=450 \times 2.2=990.0m^2$.

Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar për Blloku "D-1" do të jetë:

$$S = 4,950.0 m^2 + 990 m^2 = 5,940.0m^2 ;$$

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale të lartë cekura, bazuar në vendimin 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 pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas paragrafit VI. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligoj Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikoj sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

VIII. 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.

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-Plani i situacionit, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "UA të MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", "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 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;*
- *Në prerje qartas të lexohet vija e terrenit ekzistues dhe vija e terrenit të projektuar (mbushje-gërmim). Të përdoret gjuhë grafike e cila shpejt bënë të mundur leximin e diferencës në mes të vise së terrenit ekzistues dhe atij të projektuar*
- *Domosdoshmëri një prerje pjesore tek rampat e bodrumeve. Kjo prerje duhet të bëhet duke ju referuar kotave absolute (lartësive mbidetare) të terrenit ekzistues apo rrugëve të projektuara paraprakisht*
- *Të gjitha fasadat të jenë të prezantuara duke përfshirë tërë gjatësinë e parcelës dhe relacionin me rrugën dhe ndërtesat në kufijtë me parcelën e trajtuar. Fasadat duhet të prezantohen saktësisht në raport me topografinë e terrenit në mënyrë që pika e prerjes së ndërtesës me vijën e terrenit të lexohet lehtë, saktë dhe shpejt*
- *Në fasada të precizohen llojet e materialeve;*
- *Në secilën planimetri të bëhet ndërlidhja në mes të kotës relative dhe asaj absolute. Kjo ndërlidhje të vendoset edhe tek tabela e përmbajtjes në secilën fletë;*
- *Vendosje të 3d modelit (qoftë edhe vetëm volumetrik) në relacion ekzistues duke përdorur 3d Google Earth. Relacioni i volumit të propozuar me volumet që e rrethojnë, rrugën, trotuarët, vegjetacionin.*
- *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, mobiljarin 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 trafo stacionit;*
- *Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*

- *Elaboratin e Organizimit dhe Masat e sigurimit te vendit ndertim, bazuar ne terrenin e rrethit 174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit te Komunes se Prishtines;*
- *Elaboratin e fizikes ndertimore dhe atë te mbrojtjes nga zhurma;*
- *Elaboratin gjeomekanik, ne baze te analizave te terrenit;*

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- *Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);*
- *Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;*
- *Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;*
- *Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);*
- *Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.*

Dokumentacioni 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;*

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale, nr. 1743-1 dhe 1743-24 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Kullosë / Arë e klasit 3" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform 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 tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, për Bllokun Urban "D-1" prej S=2,250m² ndërsa hapësirat – pjesët e parcelave të destinuara për hapësira publike, nuk do të përfshihen në këtë pagesë. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin 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.

XII. Marrëveshja e infrastrukturës – 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" 01nr.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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);*
- *Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);*
- *Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);*

XIII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës 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" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XIV. Vlefshmëria e vendimit të 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

Arsyetim

Kërkuarit / pronarët Besnik Shala nga Strelci i Ulet, Deçan, me Investitor "INFINIT Builders" SH.P.K. Pejë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.811960162, me pronar / person fizik Argjend Gjokaj, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 75896/23 dt.07.04.2022, për rihapjen e procedurës së përfunduar me Vendim për Refuzim të kërkesës, 05-350/02-92926/22 dt. 22.02.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore-afariste me etazhitet 2B+S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "D-1" të tërësisë hapësinore "D", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Perëndimore" në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Gjatë fazës së trajtimit të kërkesës për rihapjen e procedurës së përfunduar me Vendim për Refuzim të kërkesës, 05-350/02-92926/22 dt. 22.02.2023 dhe kërkesës për tërheqjen e dokumentacionit të lendes 05-350/03-127219/23 të dt. 20.03.2023, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale, nr.1743-24 dhe 1743-1, ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Informatën nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndimore", me nr/04-350/01-19957/21 dt.01.02.2021, të lëshuar nga Drejtoria E Planifikimit Strategjik Dhe Zhvillimit Të Qëndrueshëm;*
- *Fotokopja e letërnjoftimit dhe dëshmia e pagesës së tatimit në prone të pronarëve dhe investitorëve;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur me noterin Sefadin Blakaj, me LRp.Nr.12440/2022 dhe Ref 4369/2022 dt 02.11.2022;*
- *Afishja "Njoftim publik" i datës 25.05.2022 + 08.06.2022, i vendosur në hapësirat e lokacionit ku kërkohet ndërtimi;*

- *planuar nga kompania gjeodezike Xhavit Fetahu nga Prishtina, me numër të licencës nr.75*
- *Fotot e lokacionit dhe ndërtimeve në kuadër të sajë;*
- *Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të pronarëve të parcelave kadastrale;*
- *Projekt propozimi konceptual - "zgjidhja urbane" të ndërtesave dhe lokacionit, punuar nga kompania projektuese "UArchitects" LLC. nga Peja; me Certifikatë të regjistrimit nr.811473420;*

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

Me kërkesën 05nr.350/02 – 75896/23 dt.07.04.2022 për rihapjen e procedurës së përfunduar me Vendim për Refuzim të kërkesës, 05-350/02-92926/22 dt. 22.02.2023, kërkuesi ka kërkuar nga kjo drejtori hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore-afariste, në kuadër të Bllokut urban "D-1" të tërësisë hapësinore "D", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Perëndimore" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale, nr.1743-1 dhe 1743-24, ZK Prishtinë.

Bazuar në kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, kjo drejtori në procedure të shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-92926/22, dt. 28.04.2022 për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore afariste, me shkresën zyrtare 05 nr. 350/02-92926/22, dt. 16.01.2023, ka kërkuar nga aplikuesi që të bëhet plotësimi i dokumentacionit. Kërkuesi këtë shkresë e ka pranuar me dt. 26.01.2023 ku përmes shkresës 05-350/02-30925/23 dt. 09.02.2023, ka sjellur plotësimin e dokumentacionit, i cili nuk i është përmbajtur në tërësi kërkesave të parashtruara nga kjo drejtori, nuk janë plotësuar kërkesat sipas legjislacionit, kriteret e planit e as kriteret e projektimit, andaj kërkesa është refuzuar si e pa kompletuar me Vendimin 05-350/02-92926/22 dt. 22.02.2023.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës për rihapjen e procedurës së përfunduar me Vendim për Refuzim të kërkesës, 05-350/02-92926/22 dt. 22.02.2023, së bashku me projekt propozimin e prezantuar – projektin konceptual me "zgjidhje urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 28.07.2023 ka vendosë "Njoftim publik" për njoftim dhe mundësi të dhënies së komenteve për pronarët dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' siç e përcakton kjo rregullativë, dhe i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 11.08.2023, ku gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në postën elektronike - email adresën e vendosura në shkresën e njoftimit publik, që nënkupton se kjo drejtori nuk ka pengesa për vazhdimin e procedurës për shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, dhe nëse plotësohen kushtet të caktot kushtet ndërtimore.

Bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" për përcaktimin e shputës së afarizmit dhe shputës së banimit, kjo drejtori ka lejuar zvogëlimin e shputës së afarizmit në përdhësë dhe rritjen e shputës së katit të banimit, me arsyetimin se parcelës ndërtimore e cila do të formohet sipas këtij plani rregullues, për ndërtimin e ndërtesës, është e kufizuar në të tri anët me rrugë publike, të cilën sipërfaqe aplikuesi mund të shpronësojë vetëm 20% të parcelës ndërtimore në trajtim.

Shqyrtimit të lëndës nga zyrtari i komunikacionit është konstatuar se:

"Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Besnik Shala, në lagjen Prishtina e Re Zona Perëndim, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-75896/23 dt.13.04.2023, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+S+P+7, në rrugë të planifikuar sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, terrenin me pjerrësi dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor

përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit"

Kjo drejtori, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së 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. 24.08.2022 ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të kushteve ndërtimore, dhe ka Rekomanduar se duhet të bëhen përmirësime në projekt si në paraqitjen e 3D për qasshmëri për persona me nevojë të veçanta, shenjezim të parkingjeve dhe planin e gërmimit për tu kuptuar relacioni me vijën e terenit ekzistues. *Pas përmirësimit të vërejtjeve dhe analizimit të projekt propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit/ investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, u vlerësua se, Projekt propozimi është në përputhshmëri me dokumentet e planifikimit hapësinor për zonën në trajtim dhe është vazhduar me procedurën për vendosjen e çështjen administrative, përkatësisht kushteve ndërtimore.*

Pas kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm dhe të paraparë me rregullativën ligjore, kjo drejtori morri në shqyrtim tani dokumentacionin e kompletuar dhe të njëjtin e trajtoj bazuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues urban, dhe konstatoi se i njëjti pas korrigjimeve të zhvilluara nga faza e aplikimit është në harmoni me këto kriteret, dhe se kushtet ndërtimore mund të procedohen me miratim dhe se bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt. 31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm, "zgjidhja urbane" e propozuar-projekti konceptual për parcela ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "D1" është në harmoni me kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, dhe njëherë janë plotësuar kriteret urbane dhe administrative, për caktimin e kushteve ndërtimore andaj u vendos që me këtë Vendim të njëjtat të caktohen. Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e Vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara; Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.1743-24, 1743-1, 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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së.

Ky Vendim u shtyp në 5 (pesë) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, Drejtorisë së Inspektionit, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr. 351/03-75896/23 dt.13.04.2023 dhe Qendrës për Shërbim me Qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 75896/23 DT. 11.12.2023**

Zyrtari,
Lindita Beqiri



Udhëheqëse e sektorit,
Nazife Krasniqi





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 / KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 00310-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavic

Numri i lëndës / Broj predmeta: 2023

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Ndertesë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

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

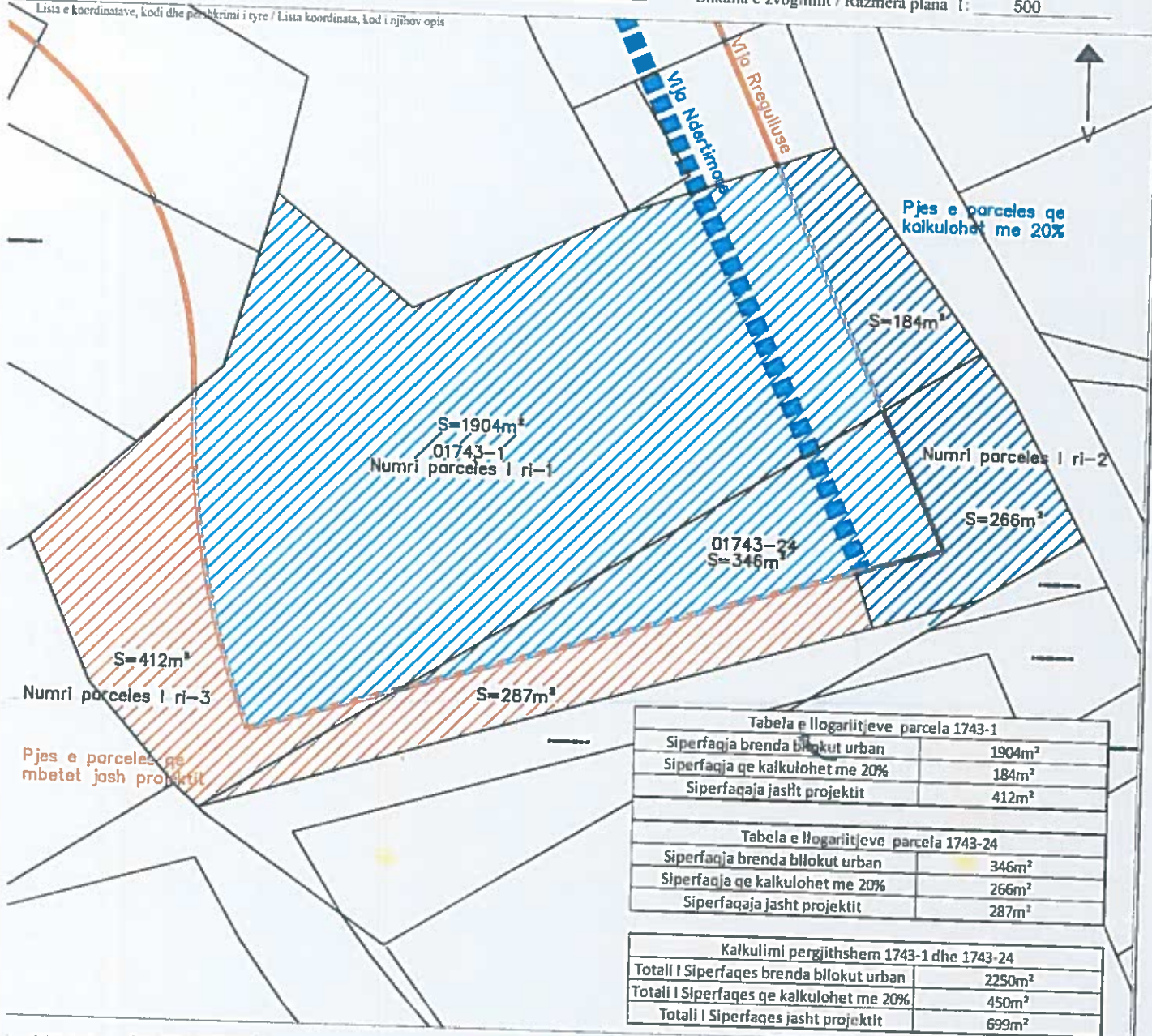


Tabela e llogaritjeve parcela 1743-1

Siperfaqja brenda bllokut urban	1904m ²
Siperfaqja qe kalkulohet me 20%	184m ²
Siperfaqja jasht projektit	412m ²

Tabela e llogaritjeve parcela 1743-24

Siperfaqja brenda bllokut urban	346m ²
Siperfaqja qe kalkulohet me 20%	266m ²
Siperfaqja jasht projektit	287m ²

Kalkulimi pergjithshem 1743-1 dhe 1743-24

Totali i Siperfaqes brenda bllokut urban	2250m ²
Totali i Siperfaqes qe kalkulohet me 20%	450m ²
Totali i Siperfaqes jasht projektit	699m ²

evoi / Snimio: Ing. Xhavit Fetahu

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

i licencës / Br. licence: 75

nshkrimi / Potpis:

a e rlevimit / Datum snimania: 13.03.2023

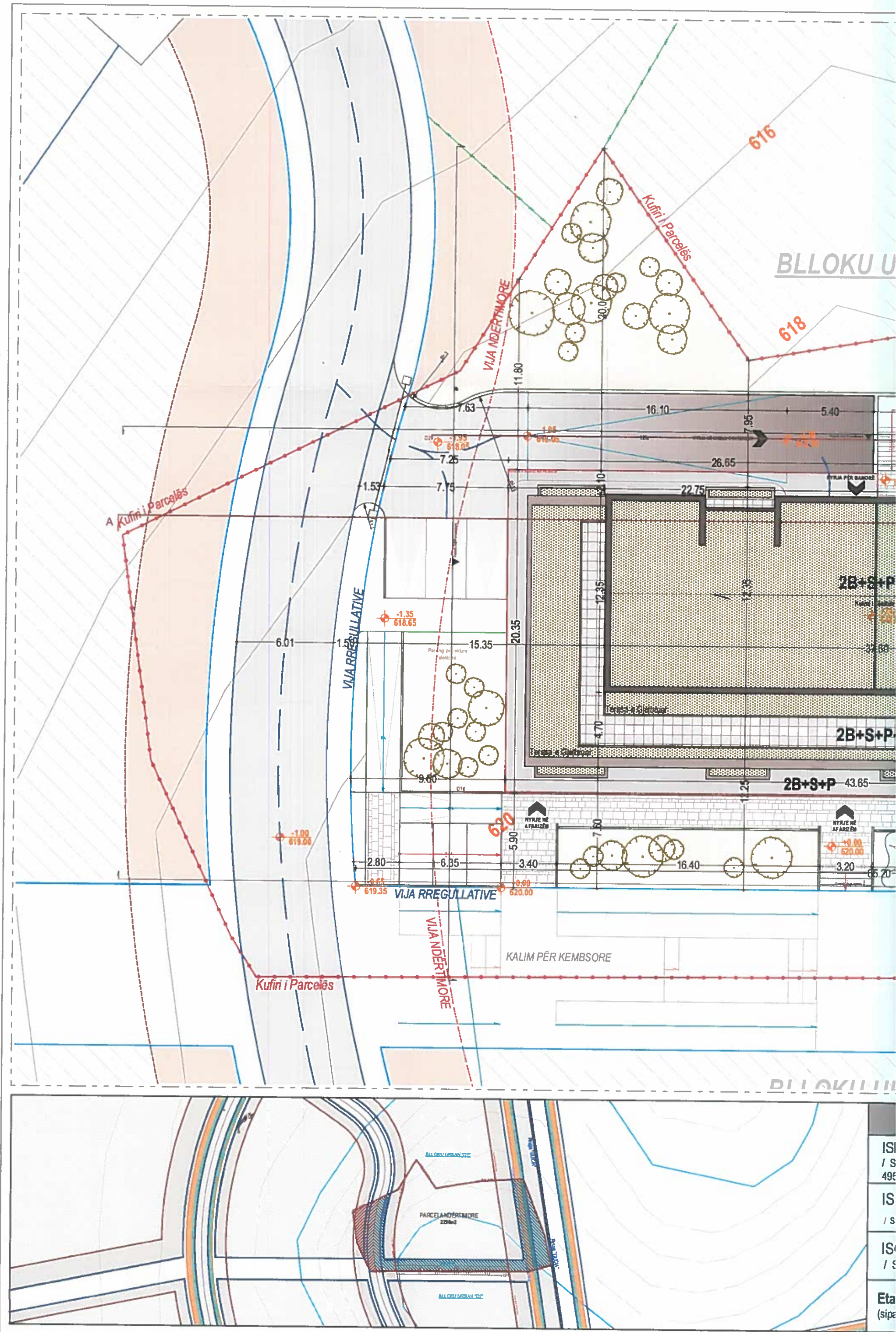


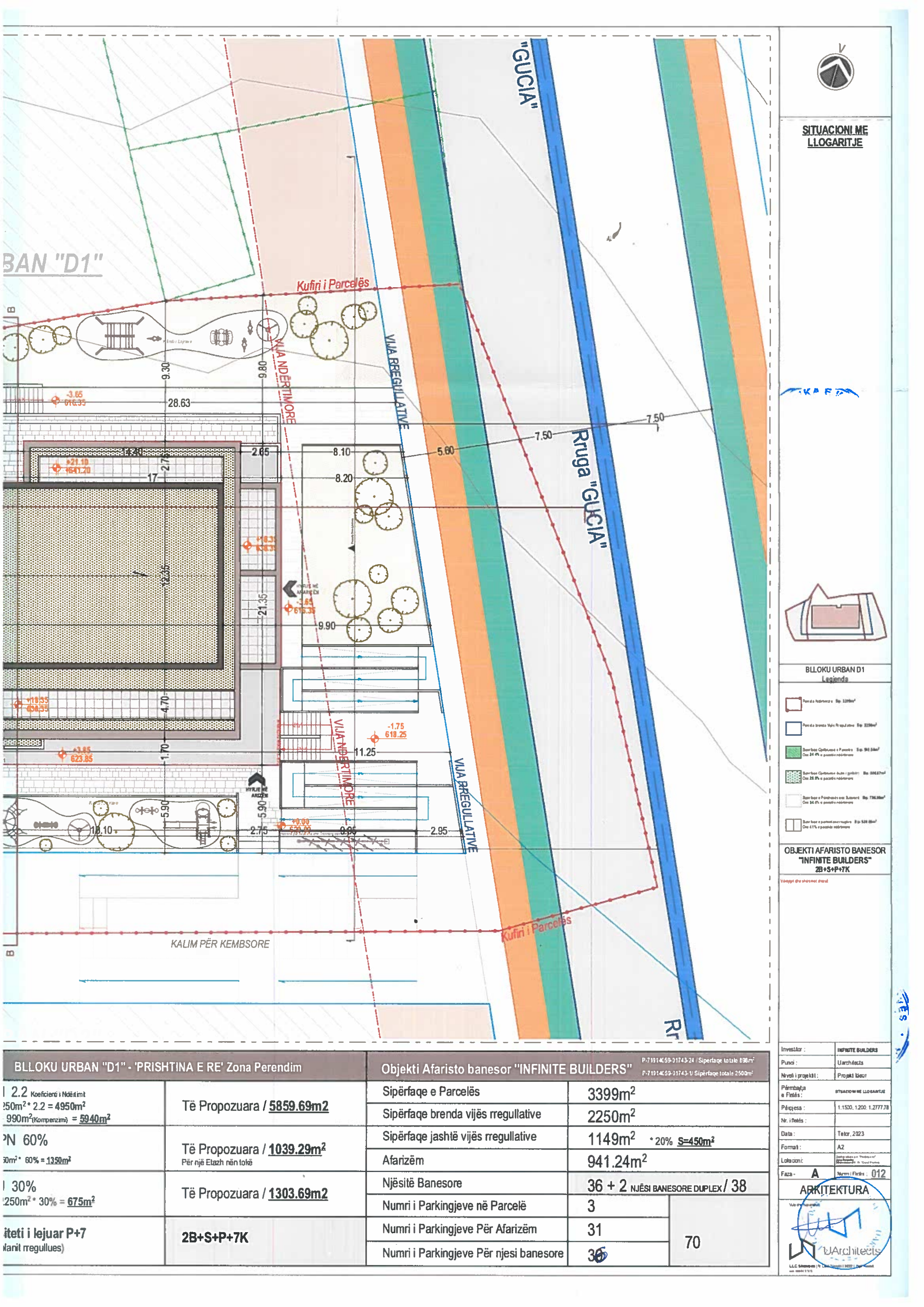
Aprovoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

MINISTRIA E MJEDISIT DHE PLANIFIKIMIT HAPËSINOR





SITUACIONI ME
LLOGARITJE

KAF



BLLOKU URBAN D1
Legjenda

- Parcela ndërtimore - Sip. 3399m²
- Parcela brenda vijës rregullative - Sip. 2250m²
- Sipërfaqe Qarkulluese e Përbashkët - Sip. 941.24m²
Ora 20.4% e përbashkët ndërtimore
- Sipërfaqe Qarkulluese e Përbashkët - Sip. 941.24m²
Ora 20.4% e përbashkët ndërtimore
- Sipërfaqe e Përbashkët e Substancës - Sip. 1303.69m²
Ora 34.4% e përbashkët ndërtimore
- Sipërfaqe e përbashkët në rregull - Sip. 675m²
Ora 41% e përbashkët ndërtimore

OBJEKTI AFARISTO BANESOR
'INFINITE BUILDERS'
2B+3+P+7K

Vendosja dhe shprehja e shprehjes

BLLOKU URBAN "D1" - 'PRISHTINA E RE' Zona Perendim		Objekti Afaristo banesor "INFINITE BUILDERS"	
P-71914K-59-31743-24 / Sipërfaqe totale 896m ²		P-71914K-59-31743-1 / Sipërfaqe totale 2500m ²	
2.2 Koefficienti i Ndërtimit 250m ² * 2.2 = 4950m ² 990m ² (Kompenzimi) = 5940m ²	Të Propozuara / 5859.69m ²	Sipërfaqe e Parcelës	3399m ²
		Sipërfaqe brenda vijës rregullative	2250m ²
N 60% 50m ² * 60% = 1350m ²	Të Propozuara / 1039.29m ² Për një Etazh nën tokë	Sipërfaqe jashtë vijës rregullative	1149m ² * 20% S=450m ²
		Afarizëm	941.24m ²
30% 250m ² * 30% = 675m ²	Të Propozuara / 1303.69m ²	Njësitë Banesore	36 + 2 NJËSI BANESORE DUPLEX / 38
		Numri i Parkingjeve në Parcelë	3
Iteti i lejuar P+7 (në rregullues)	2B+S+P+7K	Numri i Parkingjeve Për Afarizëm	31
		Numri i Parkingjeve Për njësi banesore	36

Investuar :	INFINITE BUILDERS
Punoi :	Uarchitects
Niveli i projektit :	Projekti i par
Përmbajtja e Fletës :	SITUACIONI ME LLOGARITJE
Përqësia :	1:1500, 1:200, 1:2777.78
Nr. i Fletës :	
Data :	Tetor, 2023
Formati :	A2
Lokacioni :	Blloku Urban D1 - Prishtina e Re
Faza :	A
Numri i Fletës :	012
ARKITEKTURA	
UArchitects	
LLC Shërbime dhe Konsultime Arkitekturore dhe Inxhinierike	