

OPŠTINA PRISHTINA
PUBLIKA KOSOVA



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Prishtina – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 15 paragrafi 5 nënparagrafi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, dhe nenit 2 paragrafi 1 të Ligjit 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje, Udhëzimit Administrative Nr.03/2021 Për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe II, nenit 21, 22 dhe 44 dhe 46 të Ligjit Nr.05/L-03 dt.21.06.2016 për Procedurën e Përgjithshme Administrative 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.351/01–229695/19 dt.18.09.2019 të aplikuesve Hasim Dërmaku, Albane Smajli, Feti Gashi, Jahir Ahmeti, Brahim Buzuku, Habib Leci, Elhame Pllana, Hamzi Kurteshi, Alush Zariqi, Fadil Grajçevci, Hysen Hajdini dhe investitori “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me seli në Prishtinë, rr. “Muharrem Fejza” Mati 1, bl.C11/A1.lok.4 në Prishtinë, për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet 2B+P+6 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për vazhdimin e ndërtimit të katit shtatë, tetë, nëntë dhe penthaus në ndërtesën shumë banesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban “C11”, të tërësisë hapësinore “C” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 19.08.2022, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR PËRFUNDIM TË NDËRTIMIT

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve Hasim Dërmaku, Albane Smajli, Feti Gashi, Jahir Ahmeti, Brahim Buzuku, Habib Leci, Elhame Pllana, Hamzi Kurteshi, Alush Zariqi, Fadil Grajçevci, Hysen Hajdini dhe investitori “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me seli në Prishtinë, dhe me numër unik identifikues 811251032 me pronar Qemajl Pozhegu, sipas kërkesës 05 Nr. 351/01–229695/19 dt.18.09.2019, për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese, me etazhitet 2B+P+6 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për vazhdimin e ndërtimit të katit shtatë, tetë, nëntë dhe penthaus në ndërtesën shumë banesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban “C11”, të tërësisë hapësinore “C” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1609-0 (e formuar si produkt i bashkimit dhe ndarjes së disa prej parcelave të trajtuara me zgjidhjen urbane të Lejes Urbanistike, Konkluzionit dhe Kushteve Ndërtimore) ZK Matiçan, sipas projekt propozimit/Plani i situacionit-“zgjidhjes urbane” të prezantuar.

II. Lokacioni i parcelës për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “C11” tërësia hapësinore “C” të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.35-642 dt.01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-1678 dt.20.07.2011.Lokacioni përfshihet edhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtyre planeve urbane kjo zonë është e paraparë të jetë “Ndërtim i lartë”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartcekur, sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.1609-0.....S=5579 m²..... Elhame Pllana, Albane Smajli, Hamzi Kurteshi, Alush Zariqi, Jahir Ahmeti, Brahim Buzuku, Feti Gashi, Hysen Hajdini, Habib Leci, Hasim Dërmaku, Fadil Grajçevci.....”arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale, dhe është tokë e ndërtuar, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;

- Terreni ka pjerrtësi, në drejtimin veri-jug;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese “Skënder Çeku”, përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr.824-3 ZK Matičan, me gjendje faktike rrugë e shtruar me kubëza dhe sipas gjendjes kadastrale me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, kryesisht ndërtesa shumëbanesore dhe ndërtesa individuale të banimit;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, dhe realizimin ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm, në parcelën ndërtimore në kuadër të pjesës së bllokut urban “C11”, të tërësisë hapësinore “C” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, bazuar në parametrat, kriteret dhe rregullat urbane, të dokumenteve të planifikimit hapësinor-Planit Rregullues “Mati 1”, Lejes urbanistike 05 Nr.350-19832/1 dt.05.06.2012 dhe rregullativës ligjore në fuqi, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jetë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “C11”, të tërësisë hapësinore “C” të Planit Rregullues “Mati 1”, planifikohet të vazhdohet tëh ndërtohet ndërtesa shumë banesore me afarizëm, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore me afarizëm

“Sipas incizimit gjeodezik gjendja ekzistuese/ realizuar “Ndërtesa me etazhitet 2B+P+6”

Ndërtesa Ekzistuese “Bodrumi -2” - $S=483.65 \text{ m}^2$

Ndërtesa Ekzistuese “Bodrumi -1” - $S=483.65 \text{ m}^2$

Ndërtesa Ekzistuese “Përdhesa” - $S=340.01 \text{ m}^2$

Ndërtesa Ekzistuese “Kati 1” - $S=344.52 \text{ m}^2$

Ndërtesa Ekzistuese “Kati 2” - $S=344.58 \text{ m}^2$

Ndërtesa Ekzistuese “Kati 3” - $S=344.58 \text{ m}^2$

Ndërtesa Ekzistuese “Kati 4” - $S=344.58 \text{ m}^2$

Ndërtesa Ekzistuese “Kati 5” - $S=344.78 \text{ m}^2$

Ndërtesa Ekzistuese “Kati 6” - $S=344.78 \text{ m}^2$

Sipërfaqja sipas gjendjes ekzistuese $S=3,375.13 \text{ m}^2$, $S=2,407.83 \text{ m}^2$ mbi tokë+ 967.30 m^2 nën tokë / të prezantuar me incizimi gjeodezik (lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar”).

Propozimi/planifikuar “Kati 7” - $S=344.78 \text{ m}^2$

Propozimi/planifikuar “Kati 8” - $S=344.78 \text{ m}^2$

Propozimi/planifikuar “Kati 9” - $S=344.78 \text{ m}^2$

Propozimi/planifikuar “Penthaus” - $S=144.63 \text{ m}^2$

Sipërfaqja e përgjithshme ekzistuese+ planifikuar për “Ndërtesa me etazhitet 2B+P+9+Penthaus”: $S=4,554.10 \text{ m}^2 / 3,586.80 \text{ m}^2$ mbi tokë+ 967.30 m^2 , nën tokë/.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore të kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazë / gabarit të përdhesisë ose suteranit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:dhe sipas projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 - $S=341.60 \text{ m}^2$ /lejuar sipas Lejes Urbanistike 05 Nr.350-19832/1 dt.05.06.2012 lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit i Komunës së Prishtinës/,
 - $S=340,01 \text{ m}^2$ sipas gjendjes ekzistuese të prezantuar me incizimi gjeodezik (lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar”).

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore të kompleks për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, dhe bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max. 60%, kjo kalkulohet bazuar në parcelën ndërtimore dhe kjo sipërfaqe është:
 - $S=463.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Lejes Urbanistike 05 Nr.350-19832/1 dt.05.06.2012 lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit i Komunës së Prishtinës /;
 - $S=483.65 \text{ m}^2$ sipas gjendjes ekzistuese- të prezantuar me incizimi gjeodezik lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 "*kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar*").
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

$S=5579 \times 0.4 = 2231.6 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

~0.6 (60%) sipas gjendjes ekzistuese-të prezantuar me incizimi gjeodezik në kuadër të parcelës kadastrale nr.1609-0 (e formuar si produkt i bashkimit dhe ndarjes së disa prej parcelave të trajtuara me zgjidhjen urbane të Lejes Urbanistike, Konkluzionit dhe Kushteve Ndërtimore) ZK Matičan, (këtu hyjnë jo vetëm sipërfaqet gjelbëruese por edhe sipërfaqet e shtigjeve të shtruara me kubëza që konsiderohen sipërfaqe absorbuese, apo të përshkueshme nga uji/ higroskopike.)
- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) i parcelës ndërtimore bazuar në sipërfaqen e sajë sipas kriterëve të planeve urbane mund të jetë max.3.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:
 - $S=3,586.80 \text{ m}^2$ mbi tokë /lejuar sipas Lejes Urbanistike 05 Nr.350-19832/1 dt.05.06.2012 lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit i Komunës së Prishtinës /;
 - $S=3,586.80 \text{ m}^2$ mbi tokë sipas projekt propozimit, vazhdimi i ndërtimit edhe për 3 etazhe duke llogaritur në koeficient sipërfaqen sipas matjeve gjeodezike;
- Bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të ngastrës-parcelës kadastrale dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë prej $0.4 \times h$ –lartësia e ndërtesës ose së paku 3 m^2 , nga kufiri i parcelës. Ndërtimi lejohet vetëm duke respektuar vijën ndërtimore, në raste të veçanta kur nuk ka tejkalime nga parcela ndërtimore, lejohet tejkalimi i vijës së fasadës me (ballkone, tenda të diellit) nese lartësia e lire mbi zonën e transportit publik eshte min.2.5m. Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është $1H$ (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 $1H$. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0. Të gjithë parametrat e sipërpërmendur të distancave janë respektuar për sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara (bazuar në projektin konceptual), përderisa ndërtimi ekzistues me etazhitet B+P+3 është në kundërshtim me distancat e përcaktuara/të lejuara me PZHU (lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 "*kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar*"):
 - Ana veri-perëndimore: 0.60 m ekzistuese (në etazhat ekzistuese-bodrumi -2 dhe -1); 6.50 m (në etazhat ekzistuese -P+6); 6.50 m e propozuar (në etazhën shtatë, tetë, nëntë dhe penthaus) (nga kufiri i parces), ndërsa distanca objekt-objekt 16.0 m (objektet ekzistuese);
 - Ana jug-lindore: 4.90 m ekzistuese (në të gjitha etazhat ekzistuese) nga rruga ekzistuese e bllokut; 4.90 m e propozuar (në etazhën shtatë, tetë nëntë dhe penthaus) nga rruga ekzistuese e bllokut ndërsa distanca objekt-objekt 15.70 m (objektet ekzistuese);
 - Ana veri-lindore: I bashkangjitet ndërtesës ekzistuese, konkretisht ndërtesës "C11/A/2" sipas Lejes Urbanistike dhe gjendjes faktike në teren;

sipas Prru "Mati I") e propozuar/e lejuar;

- 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 shfrytëzimit eficient 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;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "C11", të tërësisë hapësinore "C" të Planit Rregullues "Mati I", është VII+IX mbi tokë, sipas lejes Urbanistike është 2B+S+P+9, ndërsa etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është -2B+P+9+Penthaus;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rrugët ekzistuese, të cilat rrugë janë edhe rrugë e planifikuara, sikur në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe miratuar; Qasja në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese e lagjes, të cilat rrugë janë rrugë të planifikuara, sikur në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane" e prezantuar;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronareve(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 sipa Planit Rregullues "Mati I" Rregulloren e MMPH NR.03/2016 është 1 VP/njësi banimore.Për pjesën e afarizmit min.1 VP për 30M2 afarizem sipërfaqe e shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit të vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës.
- Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive , këndet e lodrave për fëmijë etj.Në kuadër të parcelës të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, etj.;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientësisë së energjisë, dhe të përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Mati I".

V. 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, 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.

VI. 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 rrënimimi 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 50 m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për 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;
- Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme për hartimin e Projektit Kryesor, për nevojat e realizimit të ndërtimit, i cili do të jetë konform Kodit të Ndërtimit dhe rregulloreve teknike në fuqi.
- Raporti i stabilitetit të strukturës, i përgaditur nga inxhinjeri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërtimit ekzistues dhe ndikimit që mund të kenë sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara në stabilitetin e përgjithshëm të ndërtimit (Ky ndërtim duhet t'i plotësoj kushtet minimale të shëndetit dhe sigurisë për shfrytëzim). I njëjti raport mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi që inxhinjeri i konsideron të domosdoshme.
- Projektin për sanimin e pllakës së rrënuar.

VII.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;

- 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.

VIII. 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 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).

IX. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.1609-0 ZK Matiçan, me sipërfaqe totale S=5579m² në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, për pjesën me sipërfaqe S=2581m² është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “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 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”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, sipërfaqen prej S~2581m². 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.

X. Paga e taksës Për ndërtimet e papërfunduara, taksa për lejen e legalizimit për përfundimin e ndërtimit caktohet si në vijim: për ndërtimin ekzistues të papërfunduar që i nënshtrohet legalizimit aplikohet taksa 1 euro/m² për ndërtimet e kategorisë I dhe II që janë shtëpi; 2 euro/m² për ndërtimet e kategorisë II (jo shtëpi) dhe ndërhyrjet në ndërtimet me leje, bazuar në paragrafin 1 i nenit 20 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024. (Pavarësisht prej taksave të lartcekura, për ndërtimet e përfshira në paragrafin 4 të nenit 20 të Ligjit mbi trajtimin e ndërtimeve pa leje nr.06/L-024, nuk paguhet taksa për legalizim). Sa i përket punëve ndërtimore shtesë për përfundim të ndërtimit, caktohet taksa administrative dhe tarifrat (për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës) në fuqi për lejet ndërtimore (në pajtim me nenin 20 paragrafi 3, nënparagrafi 3.2 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024). Nëpërmjet shkresës “Njoftimi për taksat dhe tarifrat”, aplikuesi do të njoftohet për shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës për leje legalizimi për përfundim të ndërtimit, si dhe shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës së tarifës për rritjen e densitetit në infrastrukturë për sipërfaqen e projektuar shtesë për përfundimin e ndërtimit, nëse aplikohet (neni 10, paragrafi 8 i Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacionin për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II).

Pagesa e taksave dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 9 të nenit 10 të Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 “Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II”.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit Hasim Dërmaku, Albane Smajli, Feti Gashi, Jahir Ahmeti, Brahim Buzuku, Habib Leci, Elhame Pllana, Hamzi Kurteshi, Alush Zariqi, Fadil Grajçevci, Hysen Hajdini dhe investitori “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me seli në Prishtinë, dhe me numër unik identifikues 811251032 me pronar Qemajl Pozhegu, me kërkesën 05 Nr. 351/01–229695/19 dt.18.09.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet 2B+P+6 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për vazhdimin e ndërtimit të katit shtatë, tetë, nëntë dhe penthaus në ndërtesën shumë banesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 351/01–229695/19 dt.18.09.2019, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.1609-0 dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-01609-0 ZK Matičan lëshuar nga Drejtorja e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (në bashkëpronësi të Hasim Dërmaku, Albane Smajli, Feti Gashi, Jahir Ahmeti, Brahim Buzuku, Habib Leci, Elhame Pllana, Hamzi Kurteshi, Alush Zariqi, Fadil Grajçevci, Hysen Hajdini dhe “Pozhegu Brothers” sh.p.k)kopje e vërtetuar me nr.i LRP-së:11747/2019 dt.09.09.2019 te noteri Sefadin Blakaj;
- Projektin konceptual-“zgjdhja urbane” dhe projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 811251032;
- Përshkrimin teknik i kompleksit banesor C11/A3;
- Inçizimi gjeodezik , tri (3) kopje fizike dhe një digjitale (1) CD, të punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj, për kryerjen e matjeve kadastrale për parcelën dhe ndërtimin ekzistues 2B+P+6, me nr. të licencës 195 dt. 23.10.2018, lëshuar nga Agjensionin Kadastral i Kosovës.
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Gazmend Berisha, nr. 152925/20 dt.27.08.2020;
- “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore si dhe themelimin e bashkëpronësisë”, e lidhur në mes të pronarit Brahim Buzuku dhe investitorit “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. Nr.LRP: 61/2016; Nr.REF: 16/2016 dt. 06.01.2016 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2121/2022dt. 16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
- “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarit Jahir Ahmeti dhe investitorit “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. Nr.LRP: 8878/2016; Nr.REF: 1524/2016 dt. 21.10.2016 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2122/2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
- “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarit Elhame Pllana dhe investitorit “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. Nr.LRP: 8023/2015; Nr.REF: 1433/2015 dt.09.10.2015 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2123/2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
- “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarit Alush Zariqi dhe investitorit “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. Nr.LRP: 8235/2016; Nr.REF: 1395/2016 dt.03.10.2016 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2120/2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
- “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarit Alush Zariqi dhe investitorit “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. Nr.LRP:

- pronarit Hamzi Kurteshi dhe investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. Nr.LRP: 7899/2015; Nr.REF: 1406/2015 dt.02.10.2016 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2124 /2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të Habib Leci, Hasim Dërmaku, Jahir Ahmeti, Sebush Dërmaku, Hasan Dërmaku, Habim Dërmaku, Naim Murati, Qamil Hajrizi, Agron Stublla, Fadil Grajçevci, Feti Gashi, Hysen Hajdini dhe investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. Nr.LRP:474/12; Nr.REF:76/12 dt.17.09.2012 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2125 /2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
 - "Kontratë-marrëveshje për ndarjen e njësive ndërtimore nga ndërtimi i përbashkët", e lidhur në mes të Jahir Ahmeti dhe investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. Nr.LRP:3870/2022; Nr.REF:1133/2022 dt.21.03.2022 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë;
 - "Akt i pranuar nën betim" në mes të Jahir Ahmeti dhe Qemajl Pozhegut, me nr. Nr.LRP:7413/2015; te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 21268 /2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
 - "Deklaratë në lidhje me investimin e përbashkët për palujtshmëri" e lidhur në mes Habib Leci, Hasim Dërmaku, Jahir Ahmeti, Fadil Grajçevci dhe investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me Nr.LRP:2261/2015 dt.07.04.2015 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2167 /2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
 - "Aneksi i II-të i Kontratës për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, e njëjta ekzekutuar te noter Sefadin Blakaj me nr.LRP.474/12 me nr.REF.76/12 dt.17.09.2012" e lidhur në mes të Hasan Dërmaku, Habim Dërmaku dhe investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me Nr.LRP:2693/2016; Nr.REF:468/2016 dt.15.04.2015 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2127/2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
 - "Aneksi i I-të i Kontratës për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, e njëjta ekzekutuar te noter Sefadin Blakaj me nr.LRP.474/12 me nr.REF.76/12 dt.17.09.2012" e lidhur në mes të Sebush Dërmaku dhe investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me Nr.LRP:1467/2016; Nr.REF:256/2016 dt.02.03.2016 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2130/2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
 - "Aneksi i Kontratave për ndarjen e njësive ndërtimore, nga ndërtimi i përbashkët" e lidhur në mes të Jeton Dërmaku, Hamzi Kurteshi, Elhame Pllana, Albane Smajli, Brahim Buzuku, Jahir Ahmeti, Alush Zariqi, Feti Gashi, Hysen Hajdini dhe investitori "Pozhegu Brothers" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me Nr.LRP: 4654/2018; Nr.REF:983/2018 dt.04.05.2018 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (kopje e vërtetuar Nr.LRP: 2129/2022 dt.16.02.2022 (vërtetim i dokumentit me origjinalin);
 - "Deklaratë juridike" nga Qemajl Pozhegu dhe Fortesë Ferizi, me LRP.nr.: 17418/2021; REF nr. 4775/2021 dt.15.11.2021 te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë;
 - Lejen Urbanistike 05 Nr.350-19832/1 dt.05.06.2012 lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës (kopje);
 - Konkluzionin 05 Nr.350-19832/1 dt.05.06.2012 (kopje);
 - Kushtet Ndërtimore me 05 nr.350-169858 dt.17.11.2016 lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës (kopje);
 - Aktvendimin për lejimin e ndërtimit të objektit C11/A1 me 05 Nr.351-32959 dt.01.10.2012, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës;
 - Aktvendimin për lejimin e ndërtimit të objekteve C11/A2 dhe C11/B14 me 05 Nr.351-53073 dt.19.09.2013, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës (kopje);
 - Vendimin për lejimin e ndërtimit të objekteve C11/A4 dhe C11/A5 me 05 Nr.351-262741 dt.03.06.2015, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës (kopje);

- Konkluzion i aktvendimit për lejimin e ndërtimit të objekteve C11/A4 dhe C11/A5 me 05 Nr.351-262741 dt.03.06.2015, me Nr.05-035-262741 dt.19.10.2015, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës (kopje);
- Aktvendimin për lejimin e ndërtimit të objektit C11/B/15 me 05 Nr.351-28350 dt.22.10.2012, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës (kopje);
- Vendimin për lejimin e ndërtimit të objektit C11/B/11 me 05 Nr.351-49995/1 dt.11.09.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës (kopje);
- Vendimin për lejimin e ndërtimit të objekteve C11/B/10, C11/B/12 dhe C11/B/23 me 05 Nr.351/02-0098884/17 dt.27.03.2018, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës(kopje);
- Vendimin për përdorim të objektit C11/A1 me 05 nr.392-224207 dt.13.12.2016, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës(kopje);
- Çertifikatë përdorimi të objektit C11/B/15 me 05 nr.391/02-0027033/18 dt.13.03.2018, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës(kopje);
- Aktvendimin për caktimin e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore për objektin C11/A1 me nr.05-351-32959 dt.01.10.2012, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës (kopje);
- Aktvendimin për caktimin e taksës administrative dhe taksa e densitetit për rregullimin e tokës ndërtimore për ndërtimin e objekteve C11/A2 dhe C11/B14 me 05 Nr.351-53073 dt.19.08.2013, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës (kopje);
- Aktvendimin për caktimin e taksës administrative dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës për ndërtimin e objekteve C11/A4 dhe C11/A5 me 05 Nr.351-262741 dt.30.03.2015, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës (kopje);
- Aktvendimin për caktimin e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore për objektin C11/B/15 me nr.05-351-28350 dt.24.09.2012, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës(kopje);
- Aktvendimin për caktimin e taksës administrative dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës për ndërtimin e objektit C11/B/11 me 05 Nr.351-32959 dt.01.10.2012, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës(kopje);
- Aktvendimin për caktimin e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës për ndërtimin e ndërtesave C11/B/10, C11/B/12 dhe C11/B/23 me 05 Nr.351/02-0098884/17 dt.15.02.2018, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës(kopje);
- Marrëveshjen për ri-rregullimin e kufijve të ngastrave kadastrale sipas planit rregullues “ Mati 1”dt.16.08.2012, sipas kërkesës me nr.010-46-23461dt.27.07.2012, në mes të Drejtorisë për Financa dhe Pronë dhe pronarëve (kopje);
- Vendim për regjistrim në operatin kadastral me nr.010-465-27453 dt.03.02.2012 në Drejtorinë e Financave dhe Pronë, Sektori i pronës i Komunës së Prishtinës (kopje);
- Marrëveshjen për shpronësimin e pjesës së parcelës dt.30.05.2017 sipas kërkesës me nr.010-464-01-0126963-17 në mes të Komunës së Prishtinës dhe pronarëve (kopje);
- Aktgjykimin me A.nr.2213/14 dt.24.12.2019, nga Gjykata Themelore në Prishtinë-Departamenti Për çështje Administrative (kopje);
- Vendimin nr.A-33/20 dt.10.03.2020 nga Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit(kopje);
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të “Pozhegu Brothers” sh.p.k, me numër unik identifikues 811251032;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të bashkëpronarëve të parcelës, dhe të investitorit/pronarit të “Pozhegu Brothers” sh.p.k;
- Fotot e lokacionit.

Aplikuesit, me kërkesën 05-351/01-229695/19 dt.18.09.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet 2B+P+6 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për vazhdimin e ndërtimit të katit shtatë, tetë, nëntë dhe penthaus në ndërtesën shumë banesore me afarizëm, konkretisht ndërtesën “C11/A/3” e cila ka filluar ndërtimin në parcelën kadastrale nr.1609-0 (e formuar si produkt i bashkimit

“banim kolektiv” dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urbannë Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013.

Drejtoria e Urbanizmit - Sektori i Legalizimit në Komunën e Prishtinës, në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, pas dokumentacionit dhe provave të bashkëngjitura ka konstatuar se pronarët Elhame Pllana, Albane Smajli, Hamzi Kurteshi, Alush Zariqi, Jahir Ahmeti, Brahim Buzuku, Feti Gashi, Hysen Hajdini, Habib Leci, Hasim Dërmaku, Fadil Grajçevci nga Prishtina dhe investitori “Pozhegu Brothers” shpk, me pronar Qemajl Pozhegun, janë pajisur me Lejen Urbanistike 05 Nr.350-19832/1 dt.05.06.2012 dhe Konkluzionin 05 Nr.350-19832/1 dt.05.06.2012, ku është miratuar zgjidhja urbane për parcelat kadastrale, nr.827-3, nr.827-2, nr.824-14, nr.826-3, nr.826-8, nr.826-1, nr.826-7, nr.824-2, nr.826-4, nr.826-5, nr.826-6, nr.826-4, nr.827-1, nr.830-17, nr.830-19 dhe nr.830-18 Zk Matican, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës, dhe ku sipërfaqja e tërësishme për parcelat e lartëcekura është $S=82$ ari e 16 m², e miratuar për bllokun urbanistik “C11”, me objektet ku totali i sipërfaqes ndërtimore sipas parametrave të planit-e planifikuar sipas zgjidhjes urbane 30718.10m² e shpërdarë në objektet e planifikuara në kuadër të këtij blloku, për implementimin e saj në dy faza si në vijim: sipërfaqja prej 20498.2m² -faza e parë e ndarë në 6 ndërtesa -obj.C11/A/1 me etazhitet 2B+S+P+9 me sip.ndë.3658.2m², obj.C11/A/2 me etazhitet 2B+S+P+9 me sip.ndë.3586.8m², obj.C11/A/3 me etazhitet 2B+S+P+9 me sip.ndë.3586.8m², obj.C11/B/11 me etazhitet 2B+S+P+9 me sip.ndë.3586.8m², obj.C11/B/14 me etazhitet 2B+S+P+9 me sip.ndë.2809.8m², obj.C11/B/15 me etazhitet 2B+S+P+9 me sip.ndë.3269.8m² dhe sipërfaqja prej 10219.895m² faza e dytë e ndarë në 3 ndërtesa obj.C11/B/12 me etazhitet 2B+S+P+9 me sip.ndë.2818.2m², obj.C11/A/5 me etazhitet 2B+S+P+9 me sip.ndë.3367.04m², obj.C11/A/4 me etazhitet 2B+S+P+9 me sip.ndë.4034.65m².

Me aktvendimin nr.05-351-32959 dt.01.10.2012, pronarët me invest.” Pozhegu Brothers”sh.p.k janë pajisur me leje ndertimi për objektin “C11/A1”, me etazhitet 3B+P+9.

Me aktvendimin nr.05-351-53073 dt.19.08.2013, pronarët me invest.” Pozhegu Brothers”sh.p.k janë pajisur me leje ndertimi, për objektin “C11/A2”, me etazhitet 2B+S+P+9 dhe objektin “C11/B14”, me etazhitet 3B+P+9.

Me Vendimin nr.05-351-49995/1 dt.11.09.2014, pronarët me invest.” Pozhegu Brothers”sh.p.k janë pajisur me leje ndertimi, për objektin “C11/B11”, me etazhitet 2B+P+9.

Me aktvendimin nr. 05-351-262741 dt.30.03.2015, pronarët me inves..”Pozhegu Brothers”sh.p.k, janë pajisur me leje ndërtimi për objektin “C11/A4”, me etazhitet 2B+P+8, dhe për objektin “C11/A5”, me etazhitet B+ P+9.

Me aktvendimin nr. 05-351-28350 dt.24.09.2012, pronarët me inves..”Pozhegu Brothers”sh.p.k, janë pajisur me leje ndërtimi për objektin “C11/B15”, me etazhitet 3B+P+9.

Poashtu pronarët e lartëcekur dhe inve.” Pozhegu Brothers” sh.p.k, janë pajisur me Kushte Ndërtimore nr.05-350-169858 dt.17.11.2016 dhe me Aktvendimin nr. 05-351/02-0098884/17 dt.27.03.2018, pronarët me inves..”Pozhegu Brothers”sh.p.k, janë pajisur me leje ndërtimi për objektin “C11/B10”, me etazhitet 2B+P+4, objektin “C11/B12” me etazhitet 2B+P+7, dhe objektin “C11/C23” me etazhitet 2B+S+P+9.

Meqenëse sipas kërkesës nr. 05-351/01-229695/19 dt.18.09.2019, kërkesit kanë kërkuar vazhdimin e punimeve që e ndërrojnë etazhitetin bazuar në Ligjin për trajtimin e Ndërtimeve pa Leje, konkretisht neni 5 paragrafi 5.3 çfarëdo pune ndërtimore shtesë në ndërtimin ekzistues pa leje që ndërron shputën ose lartësinë e ndërtimit pa leje ose e ndryshon destinimin ekzistues duhet të jetë në pajtueshmëri me kushtet zhvillimore dhe kushtet ndërtimore të përcaktuara me planet hapësinore ekzistuese dhe pasiqë për ndërtesën “C11/A/3” e cila ka filluar ndërtimin në parcelën kadastrale nr.1609-0 (e formuar si produkt i bashkimit dhe ndarjes së disa prej parcelave të trajtuara me zgjidhjen urbane të Lejes Urbanistike, Konkluzionit dhe Kushteve Ndërtimore), konkretisht nuk është pajisur me Leje Ndërtimi dhe bazuar në inçizimin gjeodezik dhe me ndërtim ka arritur me etazhitet 2B+P+6 dhe për vazhdimin e kësaj kërkesë kjo Drejtori bazuar në të gjithë dokumentacionin e lëndës nr. 05-351/01-229695/19 dt.18.09.2019, konsultimit të arkivit të kësaj Drejtorie, ka konstatuar se ndërtesa e lartëcekur është trajtuar me Lejen Urbanistike me nr.05-350-19832/1 dt.05.06.2012 dhe konkluzioni i lejes

2022.08.19.19.08.2022

Urbanistike nr.05-350-19832/1 dt.05.06.2012, Kushtet Ndërtimore me 05 nr.350-169858 dt.17.11.2016, andaj ka vazhduar me procedurat për caktimin e kushteve ndërtimore për përfundim të ndërtimit.

Drejtoria e Urbanizmit-Sektori i Legalizimit, bazuar në nenin 14 paragrafi 6.2 dhe nënparagrafi 6.2.2 të Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 “Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II”, projekt propozimit të prezantuar, kjo Drejtori me dt.17.06.2022 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m’, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit/investitorit për vazhdimin/përfundimin e ndërtimit të ndërtesës me etazhitet ekzistues 2B+P+6, në 2B+P+9+Penthaus dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’iu mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar 15 (pesëmbëdhjetë) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 01.07.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone, andaj meqenëse kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 15, paragrafi 5 të Ligjit 06/L-024 për trajtimin e ndërtimeve pa leje, nenin 14 të Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 “ Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II ”, Drejtoria e Urbanizmit- Sektori i Legalizimit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PRRU “Mati I” dhe PZHU-së 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 për përfundim të ndërtimit, edhe atë nga ndërtimi me etazhitet 2B+P+6 (ekzistues) në atë me etazhitet 2B+P+9+Penthaus (e projektuar).

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" me ndërtesën e planifikuar dhe hapësirat përcjellëse.

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

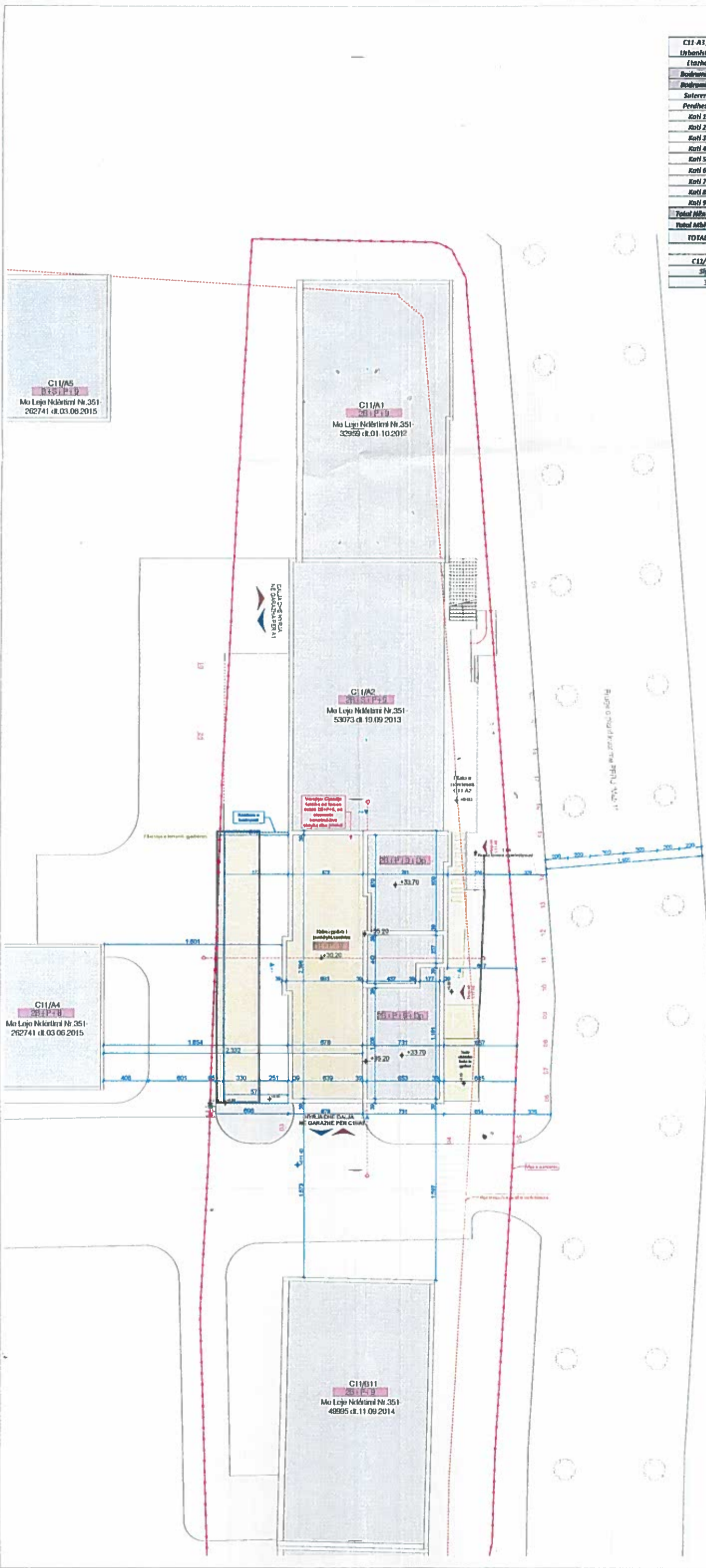
**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 351/01-229695/19 DT.19.08.2022**

Zyrtari,
Lepnora Mehmeti
L. Mehmeti

Udhëheqës Sektorit,
Fatos Dibra
Fatos Dibra

DREJTORI,
Arber Sadiki
Arber Sadiki





C11-A3/ Sipas tejes Urbanistike ZB+SP+P+G		C11-A3/ Sipas inçinut gjendërisë ZB+P+G		C11-A3/ Sipas projektit për vazhdim të punimeve		Ekuivalenti i faktit të realizuar	Ekuivalenti i faktit të shprehur
Etazha	Sip-m ²	Etazha	Sip-m ²	Etazha	Sip-m ²		
Ballkoni +2	463.6	Ballkoni +2	463.65	Ballkoni +2	463.65	3376.13	
Ballkoni -1	463.6	Ballkoni -1	463.65	Ballkoni -1	463.65		
Soteresi	170.8	Perdhesa	340.01	Perdhesa	340.01		
Perdhesa	341.6	Kati 1	344.52	Kati 1	344.52		
Kati 1	341.6	Kati 2	344.58	Kati 2	344.58		
Kati 2	341.6	Kati 3	344.58	Kati 3	344.58		
Kati 3	341.6	Kati 4	344.58	Kati 4	344.58		
Kati 4	341.6	Kati 5	344.78	Kati 5	344.78		
Kati 5	341.6	Kati 6	344.78	Kati 6	344.78		
Kati 6	341.6			Kati 7	344.78	1176.97	
Kati 7	341.6			Kati 8	344.78		
Kati 8	341.6			Kati 9	344.78		
Kati 9	341.6			Perdhese	144.63		
Total Mëtohtë	927.2	Total mëtohtë	927.3	Total mëtohtë	927.3	Total	4554.1
Total mëtohtë	3586.8	Total mëtohtë	2407.83	Total mëtohtë	3586.8		4554.1
TOTAL	7588.4	TOTAL	3376.13	TOTAL	4554.1	3586.8	4554.1

C11/A3 - Siperfaqja për vazhdim të punimeve - Mëtohtë		
Sipas L.U	Gjendja faktike	Diferenca
3586.8	2407.83	1178.97

POZHEGU BROTHERS
 Oshëri i afërtësia
 Shtetësi
 11.11.11
 14.07.2012
 Prishtinë
 Liability Company