



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-2657

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02 - 0284323/18, dt.30.11.2018, të pronarëve, Hysa dhe Ismail Shillova, Mejdi, Remzi dhe Feti Beqiri, Fatmir Isufi, Sylë Ymeri, Ekrem, Flamur dhe Daut Imeri, Ramize Iseni, Sofija, Sara, Valbona, Basri Shemsi, Leon dhe Edi Sinani, Demir, Alija, Fazli, Milaim, Hamide, Visar dhe Qamil Tahiri nga Prishtina dhe Investitori “ROYAL®” sh.p.k nga Prishtina, rr.”Muharrem Fejza”p.n., për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare – **237 shtëpi** si “Grupi – faza 01” sistemuara sipas tipeve: **Tipi “A”** me B+P+1+Nk, **Tipi “B”** me B+P+1+Nk, **Tipi “C”** me B+P+1+Nk, **Tipi “D”** me P+1+Nk dhe **Tipi “E”** me P+1+Nk, si ndërtesa në shërbim të kompleksit – komunitetit, si: Ndërtesa e çerdhes për fëmijë me etazhitet B+P+1+Nk dhe Ndërtesa afariste & administrative, me etazhitete B+P+1+Nk, dhe me infrastrukturë përcjellëse, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt administrative me datë 05.03.2019 merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve / pronarëve, Hysa dhe Ismail Shillova, Mejdi, Remzi dhe Feti Beqiri, Fatmir Isufi, Sylë Ymeri, Ekrem, Flamur dhe Daut Imeri, Ramize Iseni, Sofija, Sara, Valbona, Basri Shemsi, Leon dhe Edi Sinani, Demir, Alija, Fazli, Milaim, Hamide, Visar dhe Qamil Tahiri nga Prishtina dhe Investitori “ROYAL®” sh.p.k nga Prishtina, rr.”Muharrem Fejza”p.n, me Certifikatë të biznesit 70758393 dhe përfaqësues Arbër Kryeziu nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02- 0284323/18 dt.30.11.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare - **237 shtëpi** si “Grupi - faza 01” sistemuara sipas tipeve: 26 shtëpi të **Tipi “A”** me B+P+1+Nk, 44 shtëpi të **Tipi “B”** me B+P+1+Nk, 108 shtëpi të **Tipi “C”** me B+P+1+Nk, 30 shtëpi të **Tipi “D”** me P+1+Nk dhe 29 shtëpi të **Tipi “E”** - me P+1+Nk, si dhe ndërtesa në shërbim të kompleksit – komunitetit, si: Ndërtesa e çerdhes për fëmijë me etazhitet B+P+1+Nk dhe Ndërtesa afariste & administrative, me etazhitete B+P+1+Nk, si dhe me infrastrukturë teknike përcjellëse në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr. 420-0, 421-0, 425-0, 426-0, 428-0, 429-0, 430-0, 431-0, 433-0, 437-0, 438-0, 439-0, 441-0, 442-0, 443-0, 444-0, 445-0, 446-1, 447-1, 448-0, 449-0, 450-0, 451-0, 452-0, 454-2 & 454-3 ZK Zllatar, sipas projekt propozimit / Plani i situacionit - “zgjidhjes urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim individual”;

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informatë nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU” me referencë nr.1838 dt.27.08.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, nr. 420-0, 421-0, 425-0, 426-0, 428-0, 429-0, 430-0, 431-0, 433-0, 437-0, 438-0, 439-0, 441-0, 442-0, 443-0, 444-0, 445-0, 446-1, 447-1, 448-0,

PËRCILLET ME PDST
05.18.03.2019

- b) **Tipi "B"** – "Shtëpi të veçanta" /B+P+1+Nk/ - **44** shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=351m², të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - S=53m², Përdhes - S=136m²; Kati 1 - S=125m², Nën kulmi – S=37m².
- c) **Tipi "C"** – "Shtëpi të veçanta" /B+P+1+Nk/ - **108** shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=294.50m², të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - S=38m², Përdhes - S=115.60m²; Kati 1 - S=108.40m², Nën kulmi – S=32.50m².
- d) **Tipi "D"** – "Shtëpi dyshe" /P+1+Nk/ - **30** shtëpi dhe me sipërfaqe totale ndërtimore për një njësi, S=189.9m² të shpërndara nëpër etazhe: Përdhes me S=75.50m²; Kati 1 me S=83.60m², Nënkulmi - S=30.80m².
- e) **Tipi "E"** – "Shtëpi në varg" /P+1+Nk/ - **29** shtëpi dhe me sipërfaqe totale ndërtimore, S=166.50m² të shpërndara nëpër etazhe: Përdhes me S=73m²; Kati 1 me S=73m², Nënkulmi S=20.50m².
- f) **Ndërtesa – Çerdhja e fëmijëve /B+P+1+NK/** - një ndërtesës me sipërfaqe totale S=580.80m², të shpërndar në etazhe: Bodrumi - S=100m², Përdhese me S=230m²; Kati 1 me S=230m²; Nën kulmi – S=20.80m².
- g) **Ndërtesa – afariste & administrative /B+P+1+NK/** një ndërtesës me sipërfaqe totale S=2680.40m², të shpërndar në etazhe: Bodrumi - S=500m², Përdhese me S=1000m²; Kati 1 me S=1100m²; Nën kulmi – S=80.40m².

"Grupi – Faza 02", sipas analizë, studim dhe koncept në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 398-2, 397-1, 397-2, 412-1, 414-0, 412-2, 393-0, 391-0, 392-0, 388-0, 383-0, 384-0, 385-0, 386-0, 387-0, 418-0, 419-0, 422-2, 423-0, 417-1, 414-0, 424-11, 424-10, 424-9, 424-8, 424-7, 424-12, 424-1, 424-3, 422-1, 422-3, 417-2, 417-3, 415-0, 416-0, 413-0, 424-2, 424-4, 424-5 dhe 424-6 ZK Zllatar, dhe sipas analizës së projektit konceptuar janë propozuar këto tipe të ndërtesave – shtëpive individuale banimor:

- a) **Tipi "A"** – "Shtëpi të veçanta" /B+P+1+Nk/
 b) **Tipi "B"** – "Shtëpi të veçanta" /B+P+1+Nk/
 c) **Tipi "C"** – "Shtëpi të veçanta" /B+P+1+Nk/
 d) **Tipi "D"** – "Shtëpi dyshe" /P+1+Nk/
 e) **Tipi "E"** – "Shtëpi në varg" /P+1+Nk/

Për realizimin e kësaj faze, pronarët e parcelave dhe investitori do të aplikojnë me kërkesë të veçantë për caktimin e kushteve ndërtimore, në mbështetje të kësaj analize, studimit dhe konceptit të Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", me mundësi të ndryshimeve të vogëla në suaza të kritereve dhe parametrave të PZHU-së.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksi me ndërtesë individuale banimore - shtëpi familjare sipas tipeve, Tipit: "A", "B", "C", "D" & "E" me infrastrukturë teknike përcjellëse, dhe ndërtesave në shërbim të kompleksit - komunitetit si: Çerdhja për fëmijë dhe Ndërtesa afariste & administrative, të kompleksit në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave-shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, të parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore – shtëpi familjare dhe ndërtesat : çerdhja për fëmijë dhe Ndërtesa afariste & komerciale, janë:
 - nr.420-0; S=767m²;
 - nr.421-0; S=5532m²;
 - nr.425-0; S=3336m²;
 - nr.426-0; S=1790m²;
 - nr.427-0; S=2424m²;
 - nr.428-0; S=3813m²;
 - nr.429-0; S=3715m²;
 - nr.430-0; S=1419m²;
 - nr.431-0; S=2047m²;

- nr.454-3; S=998m²;

Totali i sipërfaqeve të trajtuar përmes transferimit brenda parcelave ndërtimore: S=27374m².

- Pjesët e parcelave kadastrale që përfshihen në hapësirë gjelbëruese të planifikuara të PZHU-së, dhe të cilat pjesë – sipërfaqe nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore;

- nr.452-0; S=972m²;

- nr.454-41; S=1207m²;

- nr.454-2; S=1452m²;

- nr.454-3; S=6915m²;

- nr.447-1; S=94m²;

- nr.446-1; S=1800m²;

- nr.445-0; S=1504m²;

- nr.442-0; S=579m²;

- nr.441-0; S=2478m²;

Totali i sipërfaqeve të parcelave që nuk trajtohen: S=17001m².

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual / shtëpi familjare si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, ndërtime në shërbim të kompleksit etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHU-së është I ÷ III etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1+Nk);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore në kuadër të kompleksit (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas PZHU-së lejohet max.30%. Me aplikimin e pikës 3 të paragrafit I. dhe dispozitave tjera të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt. 14.08.2014 të kryetarit të Komunës së Prishtinës:

**Kompleksi i ndërtesave individuale - shtëpi familjare të Tipit: "A", "B", "C", "D", "E",
Ndërtesa e çerdhes për fëmijë dhe Ndërtesa afariste & administrative**

Tipi "A":

S=430 x 0.3 =129m² / lejuar për parcelën minimale /

S=430 x 0.4=172m² /aplikimin e pikës 3, të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015/

S=750 x 0.3 =225m² /lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "B":

S=355 x 0.3 =106.50 m² / lejuar për parcelën minimale /

S=3355 x 0.4=142m²/aplikimin e pikës 3, të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481dt.14.08.2015/

S=525 x 0.3 =157.50m² / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "C":

S=291 x 0.3=87.30m² / lejuar për parcelën minimale /

S=291 x 0.4=116.40m²/aplikimin e pikës 3, të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481dt.14.08.2015/

S=468 x 0.3=140.40m² / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "D":

S= 215 x 0.3 =64.50 m² / lejuar për parcelën minimale /

S= 215 x 0.4 =86m²/aplikimin e pikës 3, të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481dt.14.08.2015/

S=300 x 0.3 = 90 m² / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "E":

S=200 x 0.3 =60m² / lejuar për parcelën minimale /

S=200 x 0.4 =80m²/aplikimin e pikës 3, të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481dt.14.08.2015/

S=300 x 0.3 =90m² / lejuar për parcelën maksimale /

Ndërtesa - Çerdhja për fëmijë:

S=601 x 0.3=180.30 m²

S=601 x 0.4 =240.40m²/aplikimin e pikës 3, të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481dt.14.08.2015/

Ndërtesa afariste & administrative

S=2733 x 0.3=819.9m²

S=2733 x 0.4=1093.2m²/aplikimin e pikës 3, të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031–185481dt.14.08.2015/

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në planin rregullues dhe paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është:

Tipi "B":

S=355 x 0.6=213m² / lejuar për parcelën minimale /
S=355 x 0.8=284m² / lejuar për parcelën minimale /
S=525 x 0.6=315m² / lejuar për parcelën maksimale /
S=525 x 0.8=420m²/ lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "C":

S=291 x 0.6 = 174.6m² / lejuar për parcelën minimale /
S=291 x 0.8 = 232.8m² / lejuar për parcelën minimale /
S=468 x 0.6 = 280.80m² / lejuar për parcelën maksimale /
S=468 x 0.8 = 374.40m²/ lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "D":

S= 215 x 0.6 = 129 m² / lejuar për parcelën minimale /
S= 215 x 0.8 = 172m² / lejuar për parcelën minimale /
S= 300x 0.6 = 180 m² / lejuar për parcelën maksimale /
S= 300 x 0.8 =240 m² / lejuar për parcelën maksimale /

Tipi "E":

S=200 x 0.6 =120m² / lejuar për parcelën minimale /
S=200 x 0.8 =160m² / lejuar për parcelën minimale /
S=300 x 0.6 =180m² / lejuar për parcelën maksimale /
S=300 x 0.8 =240m²/ lejuar për parcelën maksimale /

Ndërtesa - Çerdhja për fëmijë:

S=601 x 0.6=360.6m² / lejuar me koeficientin minimal /
S=601 x 0.8 =480.8m² / lejuar me koeficientin maksimal /

Ndërtesa afariste & administrative

S=2733 x 0.6=1639.8 m² / lejuar me koeficientin minimal /
S=2733 x 0.8 =2186.4m² / lejuar me koeficientin maksimale /

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.031-185483 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin/shpronësimin e pronës private të planifikuar për interes publik, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese(sipërfaqet jashtë parcelave ndërtimore) me sipërfaqe ndërtimore, mund të realizohet me koeficient minimal të PZHU-së që është 0.6(60%) dhe atë deri në koeficientin maksimal të PZHU-së që është 0.8(80%).

Bazuar në raportin e sipërfaqeve të trajtuar brenda parcelave ndërtimore dhe atyre jashtë, dhe kalkulimin e të njëjtave me koeficientin minimal të ndërtimit, do të jetë: $S=(81455 + 27374) \times 0.6 = 65297.40m^2$, e cila sipërfaqe është brenda parametrave të PZHU-së, gjegjësisht nuk e tejkalon koeficientin maksimal të PZHU-së, andaj për parcelat ndërtimore ku do të jetë, $S=108829 \times 0.8 = 87063.20m^2$.

Andaj bazuar në këto konstatime, sipërfaqja maksimale e lejuar në kuadër të kompleksit me ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare sipas tipeve të lartë cekura dhe ndërtesat në shërbim të kompleksit - komunitetit si: Çerdhja për fëmijë dhe Ndërtesa afariste & administrative të përcaktuar, është: $S=(81455 + 27374)=108829 \times 0.6=65297.40m^2$.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016,për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca dhe "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore është "d1";
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.1.20 m;

private të planifikuar për interes publik (sipas projekt propozimit), gjegjësisht jashtë vijave rregulluese – jashtë parcelave ndërtimore me sipërfaqe ndërtimore, mund të realizohet sipas koeficientit minimal të PZHU-së që është 0.6(60%), me mundësi të transferimit deri në koeficientin maksimal të PZHU-së që është 0.8(80%).

Bazuar në raportin e sipërfaqeve të parcelave të trajtuar brenda parcelave ndërtimore dhe atyre jashtë, dhe të njëjtave kalkuluar me koeficientin minimal 0.6(60%), do të jetë: $S = (108829 + 23914) \times 0.6 = 79645.80m^2$, e cila sipërfaqe nuk e tejkalon sipërfaqen e kalkuluar me koeficientin maksimal 0.8(80%), për parcelat ndërtimore, dhe e cila do të jetë, $S = 108829 \times 0.8 = 87063.20m^2$, gjegjësisht është brenda parametrave të PZHU-së .

Bazuar në këto konstatime sipërfaqet e parcelave kadastrale të lartë cekura me sipërfaqe totale prej $S = 23914m^2$ që përfshihen në infrastrukturë rrugore, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S = 23914 \times 0.6 = 14348.40m^2$, të trajtuara në ndërtesat – shtëpitë individuale banimore / shtëpitë familjare dhe ndërtesat e kompleksit – komunitetit, si: Çerdhja e fëmijëve dhe Ndërtesa afariste & administrative.

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale, të lartë cekura sipas sipërfaqeve të përcaktuara më lartë, dhe Manualit punuar nga gjeometri i licencuar Driton R. Haziri. nga Prishtina, i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet pas zhvillimit të procedurave të paragrafët VI. dhe VII. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës.

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" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;

XIII. Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale, nr. 420-0, 421-0, 425-0, 426-0, 428-0, 429-0, 430-0, 431-0, 433-0, 437-0, 438-0, 439-0, 441-0, 442-0, 443-0, 444-0, 445-0, 446-1, 447-1, 448-0, 449-0, 450-0, 451-0, 452-0, 454-2 & 454-3 ZK Zllatar, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të vendimit të kushteve ndërtimore, janë të evidentuara si toka bujqësore, livadhe dhe toka pyjore, andaj kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e parcelave - tokave bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqet prej **S=81455m²**. Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Njëherë Drejtoria e Kadastërit sipërfaqet e destinuar për infrastrukturë teknike (rrugë dhe kalime për këmbësor), sipërfaqet e përshkruara në paragrafin VI. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe pjesës grafike, gjegjësisht manualit për ndarje të kompleksit, këto hapësira ti regjistroj sipas destinimit të përcaktuar me kushtet ndërtimore (rrugë dhe kalim për këmbësor) dhe në përputhje me Ligjit Nr.2002/5 për themelimin e regjistrimit të regjistrimit të të drejtave të Pronës së Paluajtshme.

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

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë. Bazuar në pikën c. të nenit 8 të rregullores, për sipërfaqen ndërtimore të ndërtesës së legalizuar në kuadër të parcelës nr.666-5 ZK Matičan, pronari/investitori do të lirohet nga tarifa për rritje të ndikimit në densitet infrastrukturor për 60%, për gabarit dhe etazhitet ekzistues;

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.

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

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët, Hysa, Ismail dhe Xhavit Shillova, Zeqiria Mikullovc, Vaid Haliti, Mejdi, Remzi dhe Feti Beqiri, Fatmir Isufi, Sylë Ymeri, Ekrem, Flamur dhe Daut Imeri, Ramize Iseni, Sofija, Sara, Bahri, Sinani, Shemsi, Leon dhe Edi Sinani, Demir, Alija, Fazli dhe Mlaim Tahiri, Asllan Pllana nga Prishtina dhe Investitori “ROYAL®” sh.p.k nga Prishtina, rr.”Muharrem Fejza”p.n., me Certifikatë të biznesit 70758393 dhe përfaqësues Arbër Kryeziu me kërkesën, 05nr.350/02 - 0284323/18 dt.30.11.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore - shtëpi familjare sipas tipeve: **Tipi “A”** me B+P+1+Nk, **Tipi “B”** me B+P+1+Nk, **Tipi “C”** me B+P+1+Nk, **Tipi “D”** me P+1+Nk dhe **Tipi “E”** me P+1+Nk, dhe ndërtesat në shërbim të kompleksit – komunitetit, si: Ndërtesa e çerdhes për fëmijë me etazhite B+P+1+Nk dhe Ndërtesa afariste & administrative me etazhite B+P+1+Nk, ndërtesa këto me etazhite P+1, si dhe me infrastrukturë përcjellëse në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët, Bashkndërtim dhe kalimin kushtëzuar të pronës së paluajtshmërive në Investitorit", e lidhur në mes të Fatmir Jusufi, Sylë Ymeri, Daut dhe Ekrem Imeri dhe "ROYAL®" sh.p.k nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr.i LRP:8654/2018 dhe Nr.Ref.:1731/2018 dt.03.08.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët, Bashkndërtim dhe kalimin kushtëzuar të pronës së paluajtshmërive në Investitorit", e lidhur në mes të Xhavid Shilova dhe "ROYAL®" sh.p.k nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr.i LRP:5479/2018 dhe Nr.Ref.:1150/2018 dt.23.05.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët, Bashkndërtim dhe kalimin kushtëzuar të pronës së paluajtshmërive në Investitorit", e lidhur në mes të Ramize iseni dhe "ROYAL®" sh.p.k nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr.i LRP:7793/2018 dhe Nr.Ref.:1570/2018 dt.13.07.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët, Bashkndërtim dhe kalimin kushtëzuar të pronës së paluajtshmërive në Investitorit", e lidhur në mes të Isamil Shilova dhe "ROYAL®" sh.p.k nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr.i LRP:5423/2018 dhe Nr.Ref.:1132/2018 dt.21.05.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët, Bashkndërtim dhe kalimin kushtëzuar të pronës së paluajtshmërive në Investitorit", e lidhur në mes të Demir Tahiri dhe "ROYAL®" sh.p.k nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr.i LRP:8809/2018 dhe Nr.Ref.:1769/2018 dt.08.08.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët, Bashkndërtim dhe kalimin kushtëzuar të pronës së paluajtshmërive në Investitorit", e lidhur në mes të Sofia Sinanit dhe "ROYAL®" sh.p.k nga Prishtina, përpiluar te Notere Arteida Asllani në Prishtinë, me Nr.i LRP:983/2018 dhe Nr.Ref.:217/2018 dt.07.11.2018;
- Incizimin gjeodezik të parcelave – "Situacioni i terrenit në ZK Zllatar", punuar nga gjeometri i licencuar Driton Haziri nga Prishtina, me licence nr.177;
- Projekt propozimi – Pojeksi konceptual dhe ai ideor i kompleksit dhe tipeve të ndërtesave individuale banimor – shtëpive familjare, hartuar nga N.SH."Rraci ARK ING" nga Çagllavica – Graçanica me Certifikatë të regjistrimit 70833824;
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit ;
- Manuali i bashkimit dhe ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar Driton R. Haziri nga Prishtina me numër të licencës 177;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 0284323/18 dt.30.11.2018, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Parcelat kadastrale, nr. 420-0, 421-0, 425-0, 426-0, 428-0, 429-0, 430-0, 431-0, 433-0, 437-0, 438-0, 439-0, 441-0, 442-0, 443-0, 444-0, 445-0, 446-1, 447-1, 448-0, 449-0, 450-0, 451-0, 452-0, 454-2 & 454-3 ZK Zllatar, me sipërfaqe totale sipas certifikatës së pronësisë S=125830m, të trajtuara si "Grupi – faza 01", si dhe parcelat kadastrale nr. 398-2, 397-1, 397-2, 412-1, 414-0, 412-2, 393-0, 391-0, 392-0, 388-0, 383-0, 384-0, 385-0, 386-0, 387-0, 418-0, 419-0, 422-2, 423-0, 417-1, 414-0, 424-11, 424-10, 424-9, 424-8, 424-7, 424-12, 424-1, 424-3, 422-1, 422-3, 417-2, 417-3, 415-0, 416-0, 413-0, 424-2, 424-4, 424-5 dhe 424-6 ZK Zllatar, të trajtuara si "Grupi – faza 02", përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, dhe sipas këtij plani kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, i cili destinim është konfirmuar përmes "Informatë nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU" me referencë nr.1838 dt.27.08.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, edhe njëherë destinim i propozuar nga kërkuesit;

Pas pranimit të kërkesës, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 11.12.2018 është vendosur afishja "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 25.12.2018, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuesve dhe ju ofronet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku.

Në fazën e periudhës së njoftimit publik, kohë zgjatjes së kësaj periudhe, është analizuar projekt propozimi i prezantuar si koncept dokument dhe në raport-harmoni me PZHU-në, ku është konstatuar

prezantuar është edhe në harmoni me pikat tjera të nenit 21 të ligjit të lartë cekur, konkretisht pikës 5 të ti., si dhe shtojcave të përcaktuara me UA Nr.06/2017 të MMPH-së.

Sipas projekte propozimit të prezantuar për parcelat, nr. 420-0, 421-0, 425-0, 426-0, 428-0, 429-0, 430-0, 431-0, 433-0, 437-0, 438-0, 439-0, 441-0, 442-0, 443-0, 444-0, 445-0, 446-1, 447-1, 448-0, 449-0, 450-0, 451-0, 452-0, 454-2 & 454-3 ZK Zllatar, ku nga sipërfaqja totale e tyre $S=125830m^2$, nga këto gjegjësisht një pjesë e tyre me $S=814554m^2$, formohen parcelat ndërtimore kurse pjesa prej $S=27374m^2$ është planifikuar për infrastrukturë teknike të kompleksit (rrugë, trotuare, shtigje, kalime për këmbësor etj.) bazuar në Vendimit 01nr.031-185482 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, këtë sipërfaqe do të trajtohen në ndërtim, kurse pjesa prej $S=17001m^2$, nuk do të trajtohet me këto kushte ndërtimore, do të parcelohet dhe mbetet për trajtim apo shpronësim.

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

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Hysa Shillova, Zeqirija Mikullovc, Shemsi Sinani, Valid Haliti Royal R, nga Zllatari, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0284323/18 dt. 30.11.2018, Zk. Zllatar, Prishtinë, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese për kompleksin banimor – shtëpi individuale, tipi A me etazhitet B+P+1+NK, tipi B me etazhitet B+P+1+NK, tipi C me etazhitet B+P+1+NK, tipi D me etazhitet P+1+NK dhe tipi E me etazhitet P+1+NK, dhe prezantimi i rrugëve me profil tërthorë prej 9.6m dhe profilit tërthor të bulevardit me gjerësi prej 15.5m, si dhe profilit gjatësorë i cili sipas prezantimit nuk kalon pjerrësinë gjatësore mbi 12%, kjo zgjidhje mund të pranohet si e tillë. Pjesë e kësaj zgjidhjeje janë edhe kyçjet për automjete nga njësit banimore në rrugë të parapara me këtë zgjidhjeje. Kyçja për automjete në rrugën ekzistuese duhet ti përshtatet profilit ekzistues dhe nuk duhet të bëhen ndryshime në rrugë ekzistuese sa i përket regjimit të trafikut, me qëllim të favorizimit të kyçjes së kompleksit banimorë individual. Kyçja duhet të sigurojë dukshmëri horizontale dhe vertikale me qëllim të arritjes së kushteve të mjaftueshme të sigurisë.

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht, nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe “zgjidhja urbane” e propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor – PZHU-së , andaj u vendos që me vendim të caktohen Kushtet ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën rregulluese të PZHU-së në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i bashkimit dhe ndarjes i parcelave kadastrale, nr. 420-0, 421-0, 425-0, 426-0, 428-0, 429-0, 430-0, 431-0, 433-0, 437-0, 438-0, 439-0, 441-0, 442-0, 443-0, 444-0, 445-0, 446-1, 447-1, 448-0, 449-0, 450-0, 451-0, 452-0, 454-2 & 454-3 ZK Zllatar.

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

I dërgohet: Kërkesuesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 0284323/18 dt.30.11.2018.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 0284323/18 DT. 05.03.2019**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Lindita Beqiri