

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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02 - 0117061/18 dt.17.05.2018, të pronarëve, Arben Hema, Krenare Hema, Atifet Karakashi, Petrit Karakashi, Ismet Osmani, Skender, Ekrem, Valdet, Fitim Kaçandolli, Ramadan Sejdiu, Teute Reshiti, Islam, Ramadan, Mehmet, Musaja Qerkinaj, Sylejman Zabeli të gjithë nga Prishtina dhe Investitorit N.N."R & Rukolli"sh.p.k., nga Skenderaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste në kuadër të Bllokut urban "C6", të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me dt.21.01.2019, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Arben Hema, Krenare Hema, Atifet Karakashi, Petrit Karakashi, Ismet Osmani, Skender, Ekrem, Valdet, Fitim Kaçandolli, Ramadan Sejdiu, Teute Reshiti, Islam, Ramadan, Mehmet, Musaja Qerkinaj, Sylejman Zabeli të gjithë nga Prishtina, me Investitor N.N."R & Rukolli"sh.p.k., nga Skenderaj, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70222353, dhe pronar Rustem Rukolli nga Skenderaji, sipas kërkesës 05nr.350/02-0117061/18 dt.17.05.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste, konkretisht Blloku "A" – Lam."A 1/2" me etazhitet B+S+P+7 dhe Lam. "A 2/2", me etazhitet 2B+S+P+7, si dhe ndërtesa afariste Blloku "B" - Lam. "B 1/1", me etazhitet 2B+2S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "C6", Tërësia hapësinore "C", të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr.1842-2, 1842-3, 1842-4, 1842-5, 1842-6, 1842-7, 1842-8, 1842-9, 1842-10 & 1842-23 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferit, pjesën e parcelës kadastrale, nr.1841-23 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Kalabria", të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr.01-35-18196 dt.03.08.2005, në tërësinë urbane "C", përkatësisht Bllokun urban "C6", i paraparë për ndërtimin e ndërtesave mikse, si dhe në kuadër të PZHU-së me destinim "Ndërtim i lartë", sipas Informimit online nga Plani Rregullues "Kalabria" dhe PZHU me referencë nr.2008 dt.18.12.2018, të datës 19.12.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave është:
 - nr.1842-2, me S=467m²; Ismet Osmani; "Arë e klasës 4";
 - nr.1842-3, me S=447 m²; Ismet Osmani; "Arë e klasës 4";
 - nr.1842-4, me S=437m²; Arben dhe Krenare Hema; "Arë e klasës 4";
 - nr.1842-5, me S=418m²; Skender, Valdet dhe Fitim Kaçandolli; "Arë e klasës 4";

- nr.1842-6, me S=1000m²; Atifet Karakashi dhe Petrit Karakashi; "Arë e klases 4";
- nr.1842-7, me S=556m²; Ismet Osmani; "Arë e klases 4";
- nr.1842-8, me S=482m²; Teute Reshiti; "Arë e klases 4";
- nr.1842-9, me S=500m²; Ramadan, Mehmet dhe Musaja Qerkinaj; "Arë e klases 4";
- nr.1842-10, me S=616m²; Ramadan Sejdiu dhe me kualitetit: "Arë e klases 4";
- nr.1842-23, me S1155m²; Sylejman Zabeli; "Rrugë private"; / me kushtet ndërtimore trajtohet S=181.0m², e cila përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C6.1"/;
- nr.1841-23, me S=552m²; Skender, Valdet, Fitim dhe Ekrem Kaçandolli; "Arë e klases 5"; /me këto kushte ndërtimore trajtohet përmes transferit S=153m² e cila përfshihet në rrugën e planifikuar sipas Planit Rregullues "Kalabria", bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës 01nr.031-185483 dt.14.08.2015, në funksion të interesit publik/;

Totali S=5257m²; /Sipërfaqja e parcelave kadastrale te trajtuara me kushte ndërtimore/

- e drejta pronëso-ro-juridike e parcelave është private, parcela të pandërtuara, me mundësi të kyqjes në infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- tereni ka pjerrtësi në drejtim jug-veri, ~5.0m (bazuar në inçizimin gjeodezik);
- parcelat kadastrale nr.1842-2, 1842-3, 1842-4, 1842-5, 1842-6, 1842-7, 1842-8, 1842-9, 1842-10 & 1842-23 ZK Prishtinë kanë qasje në rrugën ekzistuese dhe të ekzekutuar sipas Planit rregullues "Kalabria", e cila shtrihet edhe mbi prona private.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, i rregullimit të hapësirës për realizimin/ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afarsite, gjegjësisht, Blloku "A" me Lam. "A 1/2" & Lam. "A 2/2", dhe Blloku "B" me ndërtesën afariste - Lam. "B 1/1", në kuadër të Bllokut urban "C6.1", Tërësia hapësinore "C", të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen sipas konsultimit dhe analizimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi dhe ato janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja & kufijtë e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i ndërtesave në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelës ndërtimore, si dhe distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, shtigjet dhe vendparkimet, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Pjesët dhe parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar brenda vijës rregulluese, për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, janë;

- nr.1842-2, me S=50m²;
- nr.1842-3, me S=386 m²;
- nr.1842-4, me S=437m²;
- nr.1842-5, me S=418m²;
- nr.1842-6, me S=1000m²;
- nr.1842-7, me S=427m²;
- nr.1842-8, me S=309m²;
- nr.1842-9, me S=374m²;
- nr.1842-10, me S=353m²;
- nr.1841-23, me S=0.00m²;
- nr.1842-23, me S=181m²;

Totali: S=3935m²

- Pjesët dhe parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar jashtë vijës rregulluese, për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, janë;
- nr.1842-2, me S=356+61=417m²;
- nr.1842-3, me S=61m²;
- nr.1842-4, me S=0.00m²;
- nr.1842-5, me S=0.00m²;
- nr.1842-6, me S=0.00m²;
- nr.1842-7, me S=96+33=129m²;
- nr.1842-8, me S=89+84=173m²;
- nr.1842-9, me S=53+73=126m²;
- nr.1842-10, me S=131+132=263m²;

- nr.1841-23, me $S=153m^2$;
- nr.1842-23, me $S=0.00m^2$;

Totali: $S=1322m^2$

- Ndërtesat shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "C6.1", Tërësisë hapësinore "C" të Planit Rregullues "Kalabria", planifikohet të realizohen me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

Ndërtesa shumë banesore & afariste, Blloku "A" - Lam. "A 1/2" & "A 2/2" dhe Ndërtesa afariste, Blloku "B" - Lam. "B 1/1";

Blloku "A" : Lam. "A 1/2" – $S=5093m^2 / 4024m^2$, mbi tokë + $1069m^2$, nën tokë/;

Etazhitet: $B + S + P + 7$

Blloku "A" : Lam. "A 2/2" – $S=5452m^2 / 3563.50m^2$, mbi tokë + 1888.50 , nën tokë/

Etazhitet: $2B + S + P + 7$

Totali Blloku "A": $S=10545m^2 / 7587.50m^2$, mbi tokë + $2957.50m^2$, nën tokë/

"Blloku B" : "Lamela B 1/1" – $S=5437m^2 / 3758m^2$, mbi tokë + $1679m^2$, nën tokë/

Etazhitet: $2B + 2S + P + 7$

Totali Blloku "A" & "B": $S=10545 + 5437=15982m^2 / 11345.5m^2$, mbi tokë + $4636.50m^2$, nën tokë/

- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesës bazuar në kriteret e planit është "Zonë me përmbajtje mikse", gjegjësisht afarizëm & banim rezidencial, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës kadastrale, (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, është max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore & afariste, Blloku "A" – Lam."A 1/2" & "A 2/2" dhe Ndërtesa afariste, Blloku "B" - Lam. "B 1/1";

$S=3935 \times 0.4 = 1574m^2 /$ sipas planit rregullues 0.4 dhe PZHU $0.2 \div 0.4 /$

$S=1504m^2$ /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60% dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore & afariste, Blloku "A" - Lam. "A 1/2" & "A 2/2", dhe Ndërtesa afariste, Blloku "B"-Lam. "B 1/1",

$S=3935 \times 0.6 = 2361m^2 /$ sipas Vendimit të lartëcekur /

$S=2361m^2 /$ sipas projekt propozimi/

- Në kuadër të kompleksit-parcelës ndërtimore të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) e cila, bazuar në paragrafin II. pika 2. e Vendimit 01 nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duhet të jetë min.40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim kjo sipërfaqe mund të jetë min. 30%.Andaj sipërfaqet gjelbëruese sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit është:

Ndërtesa shumë banesore & afariste, Blloku "A" – Lam."A 1/2" & "A 2/2" dhe Ndërtesa afariste, Blloku "B" - Lam. "B 1/1",

$S=3935 \times 0.4 = 1574m^2$; / sipas planit rregullues/

$S=1678m^2$ /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHN) sipas Planit rregullues, për Bllokun urban "C6.1", koeficienti për banim është 1.6, koeficienti për banim është 2.8, kurse sipas PZHU është (ISPN) $1.8 \div 3.0$, andaj aprovohet koeficienti i cili është në kuadër të vlerave të PZHU, dhe raportit të banimit dhe afarizmit sipas projekt-propozimit, ku sipas Planit Rregullues "Kalabria", për Bllokun urban "C6" lejohet deri 50% afarizëm (d.m.th.50 / 50%), i cili sipas llogaritjeve nga propozimi në projektin konceptual, me raport 47% afarizëm dhe 53% banim, del të jetë indeksi 2.2, e i cili është gjithashtu brenda indeksit (koeficientit) të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit sipas PZHU-së, $1.8 \div 3.0$, pra, koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale, të bashkuara brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, është:

$S=3935 \times 2.2= 8657m^2$; / lejuara sipas planit rregullues urban & PZHU/

Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore të shtohet max.20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=1322 / 3935 \times 100=33.59\%$. Sipas vendimit të lartcekur mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=3935 \times 0.2 (20\%) = 787m^2$. Sipërfaqet e parcelave kadastrale, nr.1842-2, 1842-3, 1842-7, 1842-8, 1842-9, 1842-10 & 1842-23 ZK Prishtinë, jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregulluese (bazuar në manualin e punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, për sipërfaqet e parcelave, brenda dhe jashtë vijës rregulluese të bllokut të lartëcekur) është $S=1322m^2$, si dhe përmes transferit pjesën e parcelës kadastrale nr.1841-23 ZK Prishtinë, prandaj sipas kësaj mund të merret maksimumi i lejuar në bazë të Vendimit të lartëcekur (01nr.400-660 dt. 26.05.2008) d.m.th. $S=787m^2$, do të trajtohet / kompensohet me koeficient ndërtimi 2.2, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja ndërtimore do të jetë: $S=787 \times 2.2= 1731.40m^2$.

Pasi Planit Zhvillimor Urban në këtë zonë ka përcaktuar koeficientin $1.8 \div 3.0$, dhe bazuar në Vendimin 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për aplikimin e sipërfaqes së përgjithshme, të aplikohet koeficienti minimal i PZHU-së, sipërfaqja e mbetur e parcelave kadastrale që përfshihen jashtë parcelës ndërtimore, e cila në total është $S=1322 - 787=535m^2$, mund të kompensohet me koeficientin 1.8, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja ndërtimore do të jetë $S=535 \times 1.8=963m^2$.

Sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Blloku “A” - Lam. “A 1/2” & “A 2/2” dhe Ndërtesa afariste Blloku “B” - Lam. “B 1/1”, është: $S=8657+ 1731.40 + 963=11351.40m^2$;

- Distanca mes ndërtesave të përcaktohen sipas kritereve të Planit Zhvillimor Urban, sipërfaqe të lirë prej 1.0 deri 1.5 x lartësia e ndërtesës. Distanca minimale anësore- pa ndriçim primar është 7m', distanca nga kufiri i parcelës fqinje 0,5 deri 0.75 x lartësia e ndërtesës, me ndriçim primar në fasada;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “C6.1”, sipas Planit Rregullues është P+10 etazha, sipas PZHU është VII - IX, ku ky etazhitet mund të ndryshohet - rritet nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin - kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar 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;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.2 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojrave për fëmijë, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 vendparkim/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, 1 P/30m² vendparkime për shitje me pakicë, dyqane, ndërtesa tregtare, për administratë, ordianca të mjekut, etj.
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin urban & arkitektonik;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet të kushtohet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

V. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale: nr.1842-2, me $S=356+61=417m^2$, nr.1842-3 me $S=30+31=61m^2$, nr.1842-7 me $S=96+33=129m^2$, nr.1842-8 me $S=89+84=173m^2$, nr.1842-9 me $S=53+73=126m^2$, nr.1842-10 me $S=131+132= 263m^2$ dhe nr.1841-23 me $S=153m^2$, të përfshirë në hapësirën publike të planifikuar, rrugë publike, do të realizohet si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të

mundësohet që sipërfaqja brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore mund ti shtohet max.20% e sipërfaqes së parcelave që përfshihen jashtë vijës rregulluese, andaj sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=1322 / 3935 \times 100=33.59\%$.

Sipas vendimit të lartcekur mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=3935 \times 0.2 (20\%)=787m^2$. Andaj pasi sipërfaqet e parcelave kadastrale, nr.1842-2, 1842-3, 1842-7, 1842-8, 1842-9, 1842-10 & 1842-23 ZK Prishtinë, që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore / vijës rregulluese, $S=1322m^2$, bazuar në manualin e punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, duke përfshi edhe trajtimin përmes transferit pjesën e parcelës kadastrale nr.1841-23 ZK Prishtinë, konsatatohet se lejohet maksimumi në bazë të Vendimit të lartcekur, e që është sipërfaqja prej, $S=787m^2$, dhe e njëjta do të trajtohet / kompensohet me koeficient ndërtimi 2.2, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja ndërtimore do të jetë: $S=787 \times 2.2=1731.40m^2$.

Pasi Plani Zhvillimor Urban në këtë zonë ka përcaktuar koeficientin ndërtimor $1.8 \div 3.0$, dhe bazuar në Vendimin 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për aplikimin e sipërfaqes së përgjithshme, të aplikohet koeficienti minimal i PZHU-së, sipërfaqja e mbetur e parcelave kadastrale që përfshihen jashtë parcelës ndërtimore, dhe asaj trajtuar përmes transferit, dhe kjo sipërfaqe është $S=1322 - 787 = 535m^2$, dhe e njëjta mund të kompensohet me koeficientin minimal të PZHU-së, e që është 1.8, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja ndërtimore do të jetë $S=535 \times 1.8=963m^2$.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës së lartcekur, bazuar në vendimet e lartcekura dhe manualit të bashkangjitur kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore, të pronës private, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelës kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit kësaj pike, nga pronari dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë *Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.*

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale, nr.1842-2, 1842-3, 1842-7, 1842-8, 1842-9, 1842-10 & 1842-23, 1841-23 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të bllokut urban "C6" dhe manualit të ndarjes të punuar nga gjeometri i licencuar Ibrahim Junuzi, me licencë nr.105.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar në "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, dhe manualit të ndarjes të punuar nga gjeometri i licencuar Ibrahim Junuzi, me licencë nr.105, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr.1842-2, 1842-3, 1842-4, 1842-5, 1842-6, 1842-7, 1842-8, 1842-9, 1842-10 & 1842-23 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", do të bëhet në një parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave & pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" & manualit të ndarjes. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin e këtyre ndryshimeve, në operatin kadastral.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave,

punuar nga gjeometri i licencuar Sabri Zylfiu, me licencë nr.81, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit 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 elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA i MMPH-së 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 50m², me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KosovaREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtjes 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 50m², 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 ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale 800-4, 797-7 dhe 797-6 ZK Matican, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën 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 e tyre të trajtuara me këto kushte ndërtimore, brenda vijës rregulluese, prej S=3935m². 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 për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIII. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RITJIA 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 dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XIV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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.

Arsyetim

Kërkuesit / pronarët, Arben Hema, Krenare Hema, Atifet Karakashi, Petrit Karakashi, Ismet Osmani, Skender, Ekrem, Valdet, Fitim Kaçandolli, Ramadan Sejdiu, Teute Reshiti, Islam, Ramadan, Mehmet, Musaja Qerkinaj, Sylejman Zabeli të gjithë nga Prishtina dhe Investitorit N.N.”R & Rukolli”sh.p.k., nga Skenderaj, me kërkesën 05nr.350/02 - 0117061/18 dt.17.05.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave, gjegjësisht, Blloku “A” me dy ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. “A 1/2” me etazhitet B+S+P+7 dhe Lam. “A 2/2”, me etazhitet B+S+P+7 si dhe Blloku “B” me ndërtesën afariste Lam. “B 1/1”, me etazhitet 2B+S+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Kërkuesit, me kërkesën 05nr.350/02 - 0117061/18 dt.17.05.2018, dhe plotësuar me shkresat “Plotësim lënde”, 05nr.350/02-0117061/18/1 dt.28.08.2018 & 05nr.350/02 – 0117061/18/2 dt.24.10.2018, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë – Certifikatat e njësive kadastrale dhe kopjet e planit për parcelat kadastrale: nr.1842-2, 1842-3, 1842-4, 1842-5, 1842-6, 1842-7, 1842-8, 1842-9, 1842-10, 1842-23 & 1841-23 ZK Prishtinë., lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *“Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU”, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, me referencë 2008 dt.19.12.2018;*
- *Fotokopjen e pa vërtetuar të Aktvendimit i kompensimit të rregullimit të tokës ndërtimore 05nr.351-458 dt.17.05.2012, caktuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e Konkluzion 05nr.350 – 699/1 dt.18.10.2011, mbi mitratimin e projektit ideor, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e shkresës “Parcelizim” 05nr.035 – 6257 dt.03.04.2014;*
- *Akti administrativ Vendim 05nr.350/02 0117061/18 dt.20.09.2018, mbi pezullimin e procedurës së vendosjes;*
- *Fotokopjen e vërtetuar e “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. i LRP:2390/2017 dhe Nr.Ref.:435/2017 dt.13.03.2017, e lidhur në mes të Ekrem Kaçandolli, Valdet Kaçandolli, Fitim Kaçandolli, Skender Kaçandolli dhe N.N.” R & Rukolli”sh.p.k. nga Skenderaj;*
- *Fotokopjen e vërtetuar e “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. i LRP:8751/2018 dhe Nr.Ref.:1761/2018 dt.07.08.2018, e lidhur në mes të, Islam Qerkinaj, Ramadan Qerkinaj, Mehmet Qerkinaj, Musaja Qerkinaj, dhe N.N.” R & Rukolli”sh.p.k. nga Skenderaj;*
- *Fotokopjen e vërtetuar e “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. i LRP:18391/17 dhe Nr.Ref.:324/17 dt.27.02.2017, e lidhur në mes të, Petrit Karakashi, Atifet Karakashi dhe N.N.” R & Rukolli”sh.p.k. nga Skenderaj;*
- *Fotokopjen e vërtetuar e “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. i LRP:2792/2017 dhe Nr.Ref.:515/2017 dt.23.03.2017, e lidhur në mes të, Ramadan Sejdiu dhe N.N.” R & Rukolli”sh.p.k. nga Skenderaj;*

- Fotokopjen e vërtetuar e "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. i LRP:2258/2017 dhe Nr.Ref.:405/2017 dt.09.03.2017, e lidhur në mes të, Ismet Osmani dhe N.N." R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj;
- Fotokopjen e vërtetuar e "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. i LRP:1837/2017 dhe Nr.Ref.:327/2017 dt.28.02.2017, e lidhur në mes të, Arben Hema, Krenare Hema dhe N.N." R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj;
- Fotokopjen e vërtetuar e "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. me Nr. i LRP:2579/2018 dhe Nr.Ref.:472/2017 dt.16.03.2017, e lidhur në mes të, Teuta Rashit dhe N.N." R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj;
- Crtifikatë e regjistrimi të biznesit të N.N."R & Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, me nr.70222353;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Sylejman Zabeli, nr.118623/18 dt. 21.05.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ismet Osmanit, nr.200970/18 dt.16.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ramadan Sejdiut, nr.194456/18 dt. 08.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ramadan Qerkinaj, nr.194414/18 dt.08.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Mehmet Qerkinaj, nr.194414/18 dt.08.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Islam Qerkinaj, nr.194414/18 dt.08.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Musaja Qerkinaj, nr.194414/18 dt. 08.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fitim Kaçandolli, nr.1200622/18 dt. 16.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Teuta Reshiti, nr.200984/18 dt.16.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Petrit Karakashi, nr.1200622/18 dt.16.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shaqir Kaçandolli, nr.1200622/18 dt.16.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Atifet Karakashi, nr.1200622/18 dt.16.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Arben Hema, nr.200876/18 dt.16.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ekrem Kaçandolli, nr.200622/18 dt.15.08.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Teuta Reshiti, nr.9777/18 dt.12.01.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ramadan Sejdiut, nr.0009696/18 dt. 12.01.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Sylejman Zabeli, nr.95578/18 dt. 23.04.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shaqir Kaçandolli, nr.97319/18 dt.24.04.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ekrem Kaçandolli, nr.97319/18 dt.24.04.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Rustem Rukolli, nr.90058/18 dt.16.04.2018;
- Shkresa "Mendim nga faza e komunikacionit" dt.05.06.2018, të lëshuar nga zyrtari i kësaj drejtorie;
- Shkresa "Informim – Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 0117061/18 dt.06.08.2018, të lëshuar nga kjo dejtore;
- Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial "Autorizim" me LRP.nr.3907/17 dt.26.04.2017, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë;
- "Situacioni gjeodezik" i lokacionit, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi nga Prishtina me numër të licencës nr.105;
- Projekt propozimi, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe projekti ideor, punuar N.N. "R & Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, me nr.70222353;
- "Njoftim Publik" dt.04.06.2018 + 18.06.2018, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fototot e lokacionit dhe njoftimit publik;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarve, autorizuesit dhe investitorit;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 - 0117061/18 dt.17.05.2018, dhe plotësuar me shkresat "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 - 0117061/18/1 dt.28.08.2018 & 05nr.350/02 - 0117061/18/2 dt.24.10.2018, dokumentacionin e bashkëngjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Panit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU, rregullativës ligjore në fuqi, nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, vizitës në vend ngjarje, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, ka konstatuar se:

Parcelat kadastrale, nr.1842-2, 1842-3, 1842-4, 1842-5, 1842-6, 1842-7, 1842-8, 1842-9, 1842-10 & 1842-23 ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të bllokut urban "C6", Tërësia hapësinore "C", të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë. Sipas këtij plani, destinimi i hapësirës është "Zona me përmbajtje mikse", gjegjësisht ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i cili destinim është edhe

destinim i propozuar i kërkuesit, kurse pjesa e parcelës kadastrale nr.1841-23 ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër në hapësirën publike në mes Blloqeve urbane “C6” & “C3”-“C2” të Planit Rregullues “Kalabria” në Prishtinë.

Kjo drejtori në procedurë të shqyrtimit të lëndës, duke marre parasysh rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 04.06.2018, ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve të pronarëve të parcelave në rrethinë, në diametrin prej 50m’, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 18.06.2018, gjatë së cilës periudhë, nuk është pranuar ndonjë koment në e-mail adresat e vendosura në njoftimin publik, me të cilin është konstatuar se janë plotësuar kushtet për vazhdimin e procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore.

Nëse i referohemi në mënyrë kronologjike dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën dhe rregullativës në fuqi dhe në kohën kur janë hartuar dokumentet e planifikimit hapësinor, Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimi dhe Mbrojtjes së Mjedisit, pas periudhës pesë (5) vjeçare dhe duke u bazuar në pikën 2. të nenit 15 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.2003/14, i propozon - kërkon nga Kuvendi Komunal i Prishtinës, që të merr vendim për qasje në ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Kalabria”, i cili kuvend me Vendimin 01nr. 35 -1146 dt. 27.05.2011, vendos për qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të PRR të lagjes “Kalabria”, sipas të cilit vendim janë zotuar dhe obliguar organet komunale, gjegjësisht njësitë përgjegjëse të saj, për ndërmarrjen e procedurave ligjore për hartimin e planit të lartcekur.

Pas këtij vendimi, Komuna e Prishtinës, me datën 07.03.2013, lidhë “Kontratë”, me numër identifikues nr.616 12 146 221, me operatorin ekonomik “Urban Plus” sh.p.k. nga Prishtina, për hartimin e “Ndryshimi dhe Plotësimi i PRR “Kalabria”, për periudhën kohore prej 120 ditë, gjegjësisht hartimin e planit brenda afatit të përcaktuar.

Komuna e Prishtinës pas zhvillimit të procedurave të parapara ligjore sipas legjislationin në fuqi, dhe hartimit të draft planit rregullues, me Vendimin 01 nr. 031-247779 dt. 04.10.2016, merr vendim për lënien e draft planit rregullues në dispozicion të publikut për shqyrtim publik, për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve nga të interesuarit;

Pasi zona në fjalë në fundin e vitit ‘2013 është e mbuluar edhe me PZHU-në, u mor në konsultim edhe ky dokument i planifikimit hapësinor, dhe pas konsultimit të tij, konkretisht dispozitat për zbatim, u konstatua se në pjesën tekstuale të tij, konkretisht pikën 5.1 të kapitullit 5.0, ku theksohet se, (a.) “Dispozitat për zbatim” të PZHU-së, citojmë “PZHU-ja përveç rolit udhëheqës në territorin urban definon edhe konditat zhvillimore në pjesë të caktuara të qytetit përmes Planeve Rregulluese Urbane për lagje dhe blloqe urbane”; (b.) “PZHU-ja duhet të jetë kornizë për PRRU-në (Planet rregulluese urbane)”; (c.) “PRRU-të ekzistuese duhet të revidohen dhe PRRU-të e reja të hartohen në pajtim me PZHU-në” dhe (d.) “Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në”, kurse në pikën 5.2.2.2, të të njëjti kapitull, thuhet se “Ndërtimi në zonat e zbrazëta pranë ndërtesave ekzistuese në parim duhet t’i respektojë patemat e rrethinës dhe të jetë i lidhur me ndërtesat fqinje në të njëjtën vijë ndërtimore, duke respektuar po ashtu tipologjinë, lartësinë, madhësinë dhe densitetin e përcaktuar sipas konceptit zhvillimor të PZHU-së”, mund të konstatohet se si bazë e planifikimit hapësinor të trajtohet PZHU-ja;

Dispozitat e Vendimit 01nr.031-247779 dt.04.10.2016, për lënien në dispozicion për shqyrtim publik të Propozim PRRH për Lagjen “Kalabria” në Prishtinë, dhe Vendimit 01 nr.35 -1146 dt. 27.05. 2011 mbi “Qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të PRR të lagjes “Kalabria” të miratuara në KK Prishtinë, nuk e ndalojnë caktimin e kushteve urbane, me te edhe lejimin e ndërtimit të ndërtesave të kërkuesit dhe të planifikuara, edhe pse ky plan rregullues (PRRH) nuk është finalizuar – miratuar në KK Prishtinë, e as vlerësimin mbi përputhshmërinë e dokumenteve të planifikimit hapësinor, gjegjësisht krahasimin e tyre.

Sipas këtij krahasimi, rrjeti i rrugëve të komunikacionit, të planifikuara, me Planin Rregullues “Kalabria”, sipas Vendimit 01nr.35-18196 dt. 03.08.2005 dhe Propozim PRH sipas Vendimit 01nr.35-1146 dt. 27.05. 2011, janë përafërsisht me profile të njëjta, nuk kanë ndryshime substanciale, përjashtojë distancën e vijës ndërtimore ndaj vijës rregulluese, të cilës vijë ndërtimore, i është referuar edhe Plani i situacionit - “zgjdhja urbane”, e trajtuar me këto kushte ndërtimore;

Nëse i referohemi interpretimit, gjegjësisht rekomandimin e Departamentit Ligjor të MMPH-së “Përgjigje në kërkesë”, me Nr.A-306/15 dt.18.11.2015, paragrafi “Planet rregulluese urbane” në

pyetjen, citojmë: "Si do të veprohet në rastet kur Planet Rregulluese Urbane(PRRU) janë të skaduar dhe kanë nevojë të revidohen kur e dimë që me Ligjin e ri të planifikimit hapësinor nuk ekziston si kategori e Planeve rregulluese urbane", pason përgjigjja "Sipas Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nuk ekziston kategori e planeve rregulluese urbane, por plane rregulluese të hollësishme". Në nënkapitullin "Planet Zhvillimore Urbane", konkretisht shtrohet pyetja, citojmë: "Si duhet të veprohet në rastet kur, Planet Zhvillimore Urbane (PZHU) është e skaduar, kur e dimë që me ligjin e ri të Planifikimit Hapësinor nuk ekziston kategoria PZHU-së?", për të cilën pason përgjigjja, citojmë: "Në bazë të Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, neni 26, paragrafi 7, dokumentet ekzistuese të planifikimit hapësinor, të cilat janë të miratuara mbeten në fuqi deri sa të harmonizohen me dispozitat e këtij ligji", kurse në pyetjen, citojmë: "A është i vlefshëm PZHU, nëse është miratuar pas hyrjes në fuqi të Ligjit të ri për Planifikim hapësinor, kur e dimë që me ligjin e ri nuk ekziston kategoria Planet Zhvillimore Urbane?", përgjigjja pason: "Po, është i vlefshëm nëse i ka kaluar të gjitha procedurat e parapara me Ligj edhe pse Ligji Nr.04/L-174 për Planifikim Hapësinor nuk i njuh Planet Zhvillimore Urbane", kushtet ndërtimore, përveç tjerash mund të trajtohen edhe bazuar në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, e cila procedurë edhe është aplikuar në këto kushte ndërtimore;

Nëse i referohemi Ligjit Nr.04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, sipas të cilit, plani zhvillimor urban dhe planet rregulluese nuk janë nivel i dokumenteve të planifikimit hapësinor, por ato janë të vlefshme-mbeten në fuqi deri në harmonizimin e tyre me dispozitat e këtij ligji, konkretisht nëse i referohemi Kreu VI. /Dispozitat kalimtare dhe përfundimtare/, përkatësisht nenit 26 / Hartimi dhe harmonizimi i dokumenteve të planifikimit hapësinor / pika 7, ku thuhet se citojmë "Dokumentet ekzistuese të planifikimit hapësinor, të cilat janë miratuar dhe mbeten në fuqi derisa të harmonizohen me dispozitat e këtij ligji", mund të konstatohet se këto plane mund të konsultohen deri në harmonizim, andaj u vendos që kushtet ndërtimore të caktohen bazuar në infrastrukturën rrugore dhe parametrat dhe kriteret urbane të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së;

Në fazën e trajtimit të kërkesës, është konstatuar përmes shkresës "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 0117061/18 dt.06.08.2018, se dokumentacioni i prazantuar duhet të plotësohen me dokumentacion shtesë, si dhe projekt propozimi i prezantuar të korrigojohet dhe harmonizohet me kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativën ligjore në fuqi, për të cilin plotësim edhe është përcaktuar afati i paraparë ligjor.

Kërkuesi me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 0117061/18/1 dt.28.08.2018, ka plotësuar pjesërisht kërkesën, ku kjo drejtori ka konstatuar se për vazhdimin e trajtimit të kërkesës pala duhet që në terësi ta plotësoj, ku për dokumentacionin e pa plotësuar pala është deklaruar se ato marin, procedura dhe kohë shtesë, andaj kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 0117061/18 dt.20.09.2018, ka pezulluar procedurën e vendsojes së kërkesë për afatin prej 30 (tridhjetë) ditë, nga dita e pranimit të vendimit.

Pala pas pranimit të vendimit të lartë cekur pezullues, dhe plotësimin të dokumentacionit, me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 0117061/18/2 dt.24.10.2018, ka prezantuar tërë dokumentacionin e nevojshëm për trajtimin e kërkesës dhe vendosjes së çështjes, andaj edhe kjo drejtori ka filluar trajtimin e kërkesës së kompletuar.

Bazuar në dokumentacionin dhe projekt propozimin e prezantuar, konstatohet se sipërfaqja e gjithëmbarshme e parcelës ndërtimore përfshin sipërfaqen prej $S=3935m^2$, nga totale i sipërfaqes sipas gjendjes kadastrale $S=5257m^2$, kurse pjesa prej $S=1322m^2$ e tyre përfshihet jashtë parcelës ndërtimore e cila bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Vendimeve të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.400-660 dt. 26.05.2008 & 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015, do të kompensohen / shpronësohen me soipërfaqe ndërtimore, konkretisht sipërfaqja prej 20% që është $S=3935 \times 0.2(20\%)=787m^2$, sipas koeficientit të bllokut urban të planit rregullues, gjegjësisht parcelës ndërtimore, që është 2.2, kurse pjesa e mbetur me koeficient minimal të PZHU-së e që është 1.8, ku sipas këtyre kalkulimeve dhe kalkulimit të sipërfaqes së parcelës ndërtimore, konstatohet se pronarëv dhe investitorit ju lejohet sipërfaqja ndërtimore max. $S=8657 + 1731.40 + 963=11351.40m^2$, për ndërtimin e të gjitha ndërtesave shumë banesore & afariste, mbi nivelin e terrenit, gjegjësisht mbi kotën 0.00;

Paraprakisht zhvillimit të procedurës së përcaktuar në paragrafin V. të këtij Vendimi, duhet të realizohet procedura e ndarjes së parcelave kadastrale, të përshkruar në paragrafin VI.dhe VII. të

këtij Vendimi, ku pas ndarjes dhe bashkimit do të krijohet parcela ndërtimore me vijën ndarëse në mes hapësirës private dhe asaj publike-vijën rregulluese, ku do të realizohen ndërtesat e planifikuara dhe përmbajtjet tjera.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Plani i situacionit – “zgjidhjes urbane” të prezantuar, dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Arben Hema, Ismet Osmani, Teuta Rashiti, Skender, Ekrem, Valdet, Fitim Kaçandolli... me investitor N.N. “R&Rukolli” shpk., nga Prishtina, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0117061/18 dt. 17.05.2018, propozimi i zgjidhjes urbane për ndërtesat banesore – afariste me etazhitet B+S+P+7, ndërtesës me etazhitet 2B+S+P+7 dhe ndërtesës me etazhitet 2B+2S+P+7, kyçja për automjete e paraparë me këtë zgjidhje urbane në rrugën e planifikuar dhe ekzistuese “Ali Vitia”, është në afërsi të kryqëzimit të rrugëve të paraparë me planin rregullues, dhe meqenëse përfshirja e parcelave në këtë zgjidhje përshkon një pjesë të vogël të rrugës edhe atë në afërsi të udhëkryqit me rrugën e planifikuar, kyçja për automjete duhet të realizohet me hyrje djathtas dhe dalje djathtas ndaj objekteve, me qëllim të funksionit të trafikut dhe ruajtjes së sigurisë për pjesëmarrësit në rrugën publike. 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 rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës edhe në kohën kur realizohet ajo.

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, plotësimit të dokumentacionit të lëndës, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren dhe konsultimit të planeve urbane për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative konstatoi 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 të kushteve ndërtimore.

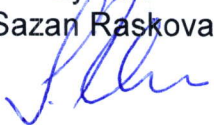
Shtojcë: Situacioni i zgjidhjes urbane dhe Situacioni i parcelave me vijen ndertimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues “Kalabria”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave.

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

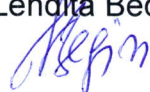
Ky Vendim është përpiluar në shtatë (7) kopje identike dhe i dërgohen: Kërkuetit, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Pronë, kësaj Drejtorie, në lëndë dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR 350/02 - 0117061/18 TË DT. 21.01.2019**

Zyrtari:
Sazan Raskova,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Lendita Beqiri



DREJTORI:
Ardian Olluri.

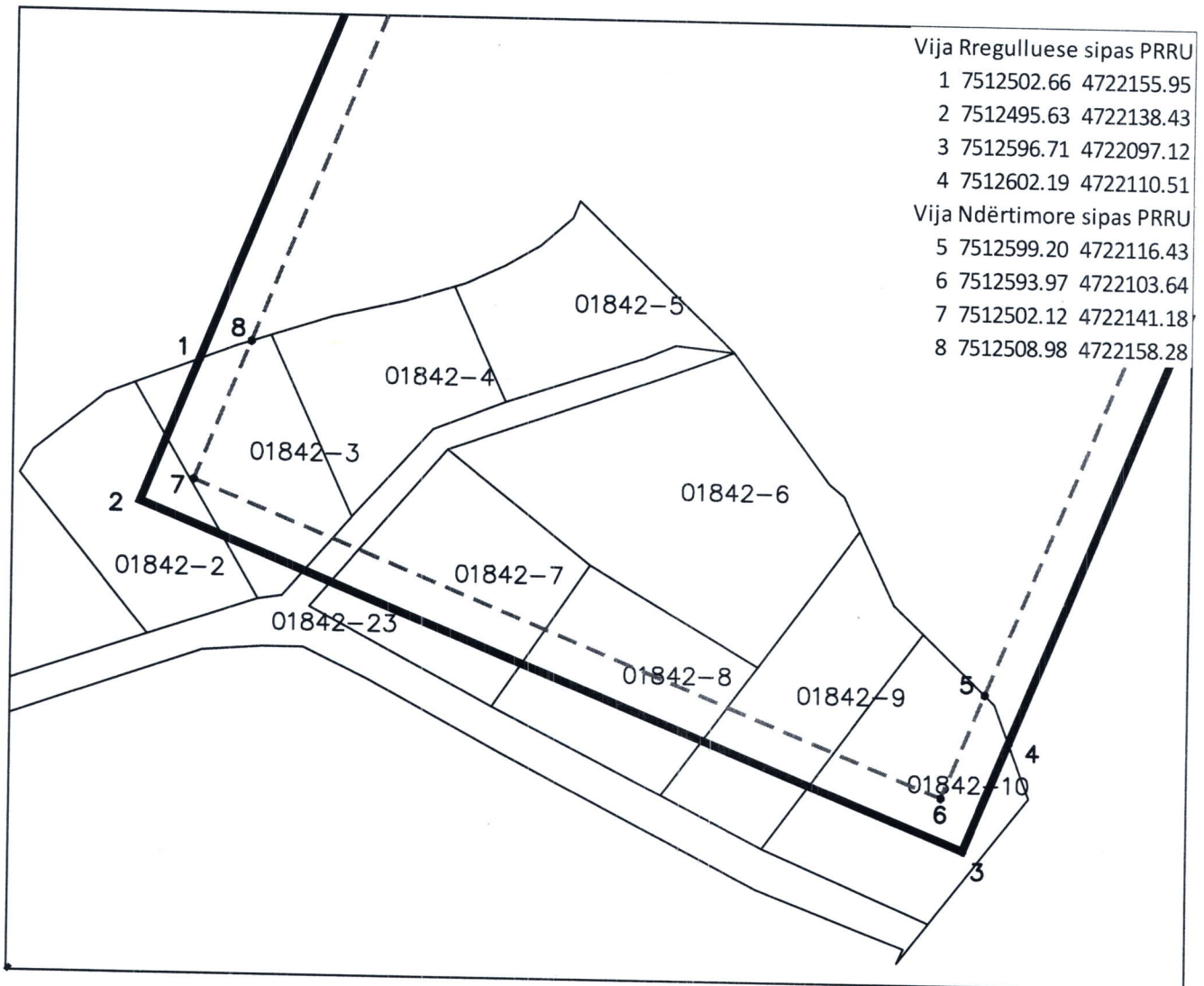


Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo
04540-0
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Puno:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 05.12.2018

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat Kadastrale

