



Republika e Kosovës
 Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
 Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-1276

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, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 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 në bazë të kërkesës 05 nr. 350 /02 - 0140337/18 dt.12.06.2018, të bashkëpronarëve Bejtulla Purova, Agim Jashari dhe Miftar Miftari nga Prishtina, lagjja “Kalabria” p.n. dhe investitorit “Partner - Dervisholli ING” sh.p.k. nga Prishtina, rruga “B”, Lagjja “Mati 1”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71292029, përfaqësuar nga Fadil Dervisholli (njëri nga pronarët), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste në kuadër të Bllokut urban “B-2”, të Planit Rregullues “Kalabria” & PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 23.10 .2018 merr këtë:

V E N D I M
 PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore bashkëpronarëve, Bejtulla Purova, Agim Jashari dhe Miftar Miftari nga Prishtina, Lagjja “Kalabria” p.n. dhe investitorit “Partner - Dervisholli ING” sh.p.k. nga Prishtina, rruga “B”, Lagjja “Mati 1”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71292029, përfaqësuar nga Fadil Dervisholli (njëri nga pronarët), sipas kërkesës, 05nr.350/02- 0140337/18 dt.12.06.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku urban “B-2” të Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelës kadastrale, nr. 7600-3 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

- a). *Planit Rregullues “Kalabria”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për “Banim dhe Afarizëm”;*
- b). *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 i lartë”;*

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, kërkuesit janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Kalabria - PZHU” me referencë 1482 dt.08.02.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.7600-3; S=1609m²; Bejtulla Purova, Agim Jashari, Miftar Miftari; “Pemishte e klasit 1”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës nr.7600-3 ZK Prishtinë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës, nr.7600-3 ZK Prishtinë, shtrihen pesë ndërtesa individuale banimore me etazhitet, P + 0 & P + 1;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;

- Lokacioni shtrihet në mes rrugës që lidhë magjistralen Prishtinë – Mitrovicë dhe rreth rrotullimin afër kompleksit të KUR "Prishtina", ndryshuar me Vendim 01nr.110-12050 dt.29.03.2012 të KK Prishtinë, dhe rrugës ekzistuese brenda bllokut urban;
- Qasja në kompleks është nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar e planit rregullues.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, në parcelën ndërtimore të Bllokut urban "B-2" të Planit Rregullues "Kalabria" & PZHU në Prishtinë, përcaktohen duke u bazuar në parametrat, kriteret dhe rregullat urbane të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, si :

- Planit Rregullues "Kalabria" miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005;
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013;
- Nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012;
- Nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013;
- 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;
- Vendimit për inkorporimin e projekteve të infrastrukturës rrugore në planet rregulluese 01nr.110 – 12050 dt.29.03.2012, të KK Prishtinë;
- Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor;
- Projekt propozimit të prezantuar nga kërkuesit, si dhe fakteve tjera, dhe ato do të jenë:
- Organizimi me qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, raporti i saj me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelës, rrugët 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 këtij vendimi ;
- Pjesa e parcelës kadastrale, që trajtohet për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, konkretisht brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 7600 - 3; S=1305m²;
- Pjesa e parcelës kadastrale, që trajtohet për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe shtrihet në hapësirë publike, konkretisht jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr. 7600 - 3; S=304m²;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit, planifikohet ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), si në vijim:

"Kompleksi me ndërtesë shumë banesor & afariste"

 - **"Ndërtesa"** - S= 6393m², / 4827m², mbi tokë +1566m², nën tokë /; Etazhitet: **-2B + P + 10**,
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Banim shumë banesor me afarizëm në përdhese", duke përfshirë edhe hapësirat përcjellëse, si: kthina teknike, depo, garazha, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i lejuar i ndërtesës, sipas planit rregullues, është P+4 + P+12, kurse sipas PZHU-së, VII + IX. Propozuar dhe i miratuar, **-2B + P + 10**;
- Koeficienti maksimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale (ISHP), sipas: Planit Rregullues "Kalabria" për pjesën banimore është 0.6 (60%), për pjesën afariste 0.8 (80%), kurse sipas PZHU-së ky koeficient është max. 0.4 (40%), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdheses ose suteren. Sipas projekt propozimit dhe i miratuar, kjo sipërfaqe është: S=1305 x 0.4=522m² /lejuar sipas PZHU-së, për banim & afarizëm/ S=520.53m² /sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të bodrumit lejohet max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe është; S=1305 x 0.6=783m²; / lejuar sipas vendimi / S=783m² /sipas projekt propozimit/
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese min. 40% , bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe duhet të jetë:

$S=1305 \times 0.4=522\text{m}^2$; /lejuar sipas vendimit /

$S=522\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Kalabria" për pjesën afariste është 3.2, për pjesën banimore është 2.4, kurse sipas PZHU-së, është 3.0 + 4.0. Sipas Projekt propozimit – "zgjidhja urbane" dhe i miratuar, koeficienti i ndërtimit është 3.0, gjegjësisht koeficienti minimal i PZHU-së.

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:

$S=1305 \times 3.0=3915\text{m}^2$ /lejuar sipas PZHU-së për banim & afarizëm/,

$S=4827\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit /

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.031–185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht bazuar në paragrafin I. të vendimit, për aplikimin e sipërfaqes së përgjithshme, të përvetësohet koeficienti minimal i PZHU-së për kompensimin e pronës private për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, ku sipërfaqja jashtë vijës rregulluese e parcelës nr.7600-3 ZK Prishtinë $S=304\text{m}^2$, trajtuar në kompleks përmes transferimit, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe e parcelës do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S= 304 \times 3.0=912\text{m}^2$.

Andaj sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste është, **$S=3915 + 912=4827\text{m}^2$** ;

- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapeje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës ndërtimore është 0.75H gjegjësisht 0.5H, por me kushtin që nuk tejkalohet distanca në mes dy objekteve prej 1H. Te fasadat anësore ku ka kthina sekondare si, banjo, wc, depo, shkallë dhe garazha, distanca minimale është 0.25H, dhe me marrëveshje të fqinjëve kjo distancë mundet me qenë 0. Distanca minimale e bodrumit nga parcela fqinje duhet të jetë min.1.5m;
Bazuar në "Pëlqim" përpiluar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me Numër rendor të LRP. 4370/2018 dt.01.08.2018, në mes të "Partner – Dervisholli ING"sh.p.k nga Prishtina, Agim Jashari, Bejtulla Purova, Miftar Mifari dhe Idriz Havolli, mbi përcaktimin minimal të distancave të ndërtesave nga kufiri i parcelave kadastrale nr.7600-3 dhe 7600-1 ZK Prishtinë, kjo distancë është miratuar nga kufiri i parcelës 3.5m;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe 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;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit të jetë max.1.20m;
- Dalja me strehë, konzollë apo ballkon mund të jetë max.1.5m nga vija ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese e Bllokut urban "B-2" dhe rruga e planifikuar e planit rregullues urban, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Parkimi dhe garazhimi për ndërtesa shumë banesore duhet që për një banesë të sigurohet 1 vend parkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo 40m^2 të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave dhe kompleksit. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Kompleksi të organizohet edhe me vend parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;

V. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës, nr.7600-3 ZK Prishtinë me $S=304\text{m}^2$, e përfshirë në hapësira publike të planifikuar – Rrugë & Tren urban, të realizohet si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht paragrafit I. për aplikimin e sipërfaqes së përgjithshme, të përvetësohet koeficienti minimal i PZHU-së për kompensimin e pronës private për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, ku sipërfaqja jashtë vijës rregulluese e kësaj parcele është $S=304m^2$, e trajtuar në kompleks, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, ku sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe e parcelës, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore $S= 304 \times 3.0=912m^2$.

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës nr.7600-3 ZK Prishtinë, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit / shpronësimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, dhe i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqja definitive e kompensimit / shpronësimit të trajtohet pas ndarjes së parcelës sipas paragrafit VI. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure nga bashkëpronarët, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës, nr.7600-3 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, bazuar në Planin i situacionit – “zgjidhja urbane”, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës së lartcekur, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe Manuali i ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike “Geo-Group”sh.p.k nga Prishtina. 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 këtij ndryshimi.

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, duke u bazuar në, Planin i situacionit - “zgjidhja urbane”, “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje, punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar “Geo-Group”sh.p.k nga Prishtina me licencë nr.52, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

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

VIII. 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, “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”, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, 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;
 - 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;
- Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore".

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.7600-3 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me

Iloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Pemishte e klasit 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet/parcelën ndërtimore, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen, prej $S=1305m^2$, bazuar në kualitetin e klasës së tokës sipas paragrafit III. /gjendja ekzistuese/ të këtij vendimi. 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 për Kadastër të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore

XI. 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 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 parcelës 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 rrënitimit.

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

Arsyetim

Kërkuarit / bashkëpronarët, Bejtulla Purova, Agim Jashari dhe Miftar Miftari nga Prishtina, lagjja "Kalabria", p.n. dhe investitori "Partner - Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina, rruga "B", Lagjja "Mati 1", me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71292029, përfaqësuar nga Fadil Dervisholli (njëri nga pronarët), me kërkesën 05 nr. 350 /02 - 0140337/18 dt.12.06.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të këtij vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05 nr. 350 /02 - 0140337/18 dt.12.06.2018, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe shqyrtuar dokumentacioni, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: nr.7600-3 ZK Prishtinë; Certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-07600-3 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: nr.7600-13 ZK Prishtinë; Certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-07600-1 ZK Prishtinë, me pronar Idriz Havolli, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vendi për inkuorporimin e projekteve të infrastrukturës rrugore në planet rregulluese 01nr.110-12050 dt.29.03.2012, Kuvendi Komunal i Prishtinës;
- "Njoftimi publik" dt.19.06.2018 + 03.07.2018, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k. nga Prishtina, nr.138487/18 dt.08.06.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Agim Jashari nga Prishtina, nr.138353/18 dt.08.06.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Miftar Miftari nga Prishtina, nr.138353/18 dt.08.06.2018;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Bejtulla Purova nga Prishtina, nr.138353/18 dt.08.06.2018;
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;
- "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes të investitorit "Partner – Dervisholli ING" nga Prishtina, dhe Bejtulla Purova, Agim Jashari, Miftar Miftari nga Prishtina, përpiluar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me numër rendor të LR.3037/2018 dhe numër të Referencës 557/2018, dt.05.06.2018;
- Fotot e lokacionit;
- Certifikata e regjistrimit të "Partner - Dervisholli ING"sh.p.k. nga Prishtina, me nr.71292029 me pronar, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi;
- "Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU", me referencë 1482 dt.08.02.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese të parcelës kadastrale nr.7600-3 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodezike "Geo - Horizont" nga Prishtina me numër të licencës nr.54;
- Fotot e "Njoftimi publik";
- "Pëlqim" përpiluar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me Numër rendor të LRP. 4370/2018 dt.01.08.2018, në mes të "Partner – Dervisholli ING"sh.p.k nga Prishtina, Agim Jashari, Bejtulla Purova, Miftar Miftari dhe Idriz Havolli, mbi përcaktimin minimal të distancave të ndërtesave nga kufiri i parcelave kadastrale nr.7600-3 dhe 7600-1 ZK Prishtinë;
- Dëshmia e pronësisë e parcelës kadastrale nr.7600-1 ZK Prishtinë, me pronar Idriz Havolli;
- Projekt propozimi konceptual i Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e parcelës ndërtimore dhe projekti ideor, punuar nga kompania projektuese "Building"sh.p.k. nga Prishtina;
- "Autorizim për përfaqësim, deklaratë dhe pëlqim", e Bejtulla Purova, Agim Jashari, Minire Jashari, Miftar Miftari, Shaha Miftari, dhënë Lumni Dervishollit, Fadil Dervishollit dhe Luan Dalipit, përpiluar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me Nr.rendor 3038/2018 dt.05.06.2018;
- "Ftesë" e datës 22.08.2018, dërguar pronares së parcelës kadastrale nr.7601-1 ZK Prishtinë, z. Myrvete Sejdiu nga Prishtina;
- "Situacioni i Terenit" me rrugë ekzistuese të planit rregullues, punuar nga Kompania gjeodezike "Geo-Group"sh.p.k. nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;
- Manuali i Propozim për ndarje, të punuar nga Kompania gjeodezike "Geo-Group"sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.52.

Drejtorja e Urbanizmit, në fazën e shqyrtimit të kërkesës, 05nr.350 /02 - 0140337/18 dt.12.06.2018, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe atij të trajtuar gjatë fazës së procedimit administrativ, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën / hapësirën e lokacionit, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, Vendimit për inkuorporimin e projekteve të infrastrukturës rrugore në planet rregulluese 01nr.110-12050 dt.29.03.2012, të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, UA e MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si dhe projekt propozimit me Planin e situacionit - "zgjidhja urbane", në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Parcela kadastrale, nr.7600-3 ZK Prishtinë e bashkëpronarëve, Bejtulla Purova, Agim Jashari dhe Miftar Miftari nga Prishtina, shtrihet në kuadër të Bllokut urban "B-2" dhe pjesërisht në hapësirë të Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005 të KK Prishtinë,

me destinim "Banim dhe afarizëm", për të cilin plan me Vendimin 01 nr. 35–1146 dt. 27.05. 2011, të Kuvendit Komunës së Prishtinës, është marr vendim për "Qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të Planit Rregullues të lagjes "Kalabria", kurse me Vendimin 01 nr. 031–247779 dt. 04.10.2016, të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, projekt propozimi i hartuar - Propozim Plani Rregullues i Hollësishtëm i Lagjes "Kalabria" në Prishtinë, është lënë në dispozicion për shqyrtim publik, por i cili plan edhe pas përfundimit të diskutimit publik dhe shqyrtimit të vërejtjeve dhe sugjerimeve të publikut nga komisioni përkatës, nuk është finalizuar, gjegjësisht miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës.

Njëherë, parcela e lartcekur përfshihet edhe në kuadër të PZHU-së, miratuar me Vendim 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, i cili plan bazuar në rregullativën ligjore në fuqi në kohën e miratimit është trajtuar si plan strategjik multisektorial, i cili përcakton synimet afatgjata për zonat urbane dhe njëherë shërben si bazë e planeve rregulluese, dhe sipas këtij plani destinimi i kësaj parcele është "Ndërtim i lartë", i cili është konfirmuar edhe në "Informim nga Plani Rregullues "Kalabria - PZHU" me referencë 1482 dt.08.02.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, dhe janë përcaktuar kriteret dhe parametrat për ndërtim.

Pas analizës së projekt propozimit të prezantuar dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, ku para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesit, kjo drejtori me datë 19.06.2018 ka vendosë afishen "Njoftim publik" me projekt propozim për njoftimin e publikut dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës, në diametrin e dritës prej 50m', dhe i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 03.07.2018, ku gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në postën elektronike të vendosur në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Pas shqyrtimit të projekt propozimit të prezantuar, nga aspekti urban – arkitektonik dhe krahasuar me kriteret e planit rregullues dhe PZHU-së, si dhe Vendimin 01nr.110-12050 dt.29.03.2012, u konstatua se traseja-profilin e rrugës lidhëse në mes dy rreth rrotullimeve (nga stacioni i autobusëve dhe atij në hyrje të KUR "Prishtina"), gjatë realizimit- ndërtimit të saj nuk është në harmoni me rrugën e planifikuar sipas Planit Rregullues "Kalabria", por e njëjta ka ndryshuar trasenë-profilin, i cili ndryshim është realizuar me vendimin e lartcekur, ku me këtë ndryshim është përfshi edhe vija rregulluese dhe ajo ndërtimore, andaj pas këtij konstatimi, përmes postës elektronike zyrtare të datës 18.07.2018, është kërkuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, si njësi përgjegjëse për planifikim hapësinor, që të ofrojë sqarime shtesë lidhur me këtë çështje dhe pjesën grafike, sipas vendimit të lartcekur, ta inkorporojë në planin rregullues urban, të cilën ndryshim kjo drejtori edhe e ka realizuar, duke përcjellë në Drejtorinë e Urbanizmit këtë ndryshim.

Pas këtij ndryshimi, gjegjësisht krijimit të situatës së re, dhe analizës së gjithëpërfshirëse, është kërkuar nga kërkuesi që në kuadër të Plani i situacioni – "zgjidhja urbane" të analizohet edhe njëherë plani i situacionit – zgjidhja urbane, dhe në pajtim me pronarin, të trajtohet parcela nr.7601-1 ZK Prishtinë, të përfshijë edhe këtë parcelë, duke kontaktuar paraprakisht me pronarin, për të cilën çështje është angazhuar edhe kjo drejtori, ku në detyrë zyrtare me datë 22.08.2018 i ka dërguar "Ftesë", që me datën 29.08.2018, të merr pjesë në procedimin administrativ të kërkesës për kushte ndërtimore.

Me datën dhe orën e caktuar, është mbajtur takimi, në të cilin e ftuara nuk ka marr pjesë, edhe pas pritjes së konsiderueshme. Në takim kanë prezantuar vetëm përfaqësuesit e investitorit, me ç' rast edhe është mbajtur procesverbali i datës 29.08.2018.

Pas konsultimit të PZHU-së, për pjesën ku shtrihet edhe parcela, nr.7600-3 ZK Prishtinë, është konstatuar se me këtë plan, në mes të rrugës së planifikuar dhe parcelës planifikohet traseja e "Treni urban", për të cilin tren ky plan nuk ka ofruar veçori dhe karakteristika të caktuara, andaj është marr në konsultim Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, në të cilën përcaktohen parametrat e trenave në zonat urbane, konkretisht binarët dhe brezi mbrojtës i tij, ku kjo trase është konstatuar se duhet të jetë $S=6 + 1.43 + 6=13.43m$, andaj nga trotuari ekzistues i rrugës së realizuar sipas vendimit, në këtë distancë është përcaktuar vija rregulluese e parcelës ndërtimore, si dhe vija ndërtimore në mënyrë proporcionale, sipas planit rregullues, dhe sipas kësaj është përcaktuar parcela ndërtimore me $S=1305m^2$, si dhe pjesa e parcelës që do të trajtohet përmes transferimit me $S=304m^2$, duke u bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015.

Pas konsultimit të parametrave urban të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, është konstatuar se këto dy plane nuk i kanë të harmonizuar parametrat urban, konkretisht shfrytëzimi i parcelës dhe koeficientet ndërtimor, andaj bazuar në rregullativën ligjore në fuqi dhe praktikën e realizuar në çështjet paraprake (pas miratimit të PZHU-së) u analizua dhe vendos që: me planin rregullues vendosja e ndërtesës në përdhese ose suterren, për pjesën e banimit është, $S=1305 \times 0.6=783\text{m}^2$, kurse për pjesën afariste $S=1305 \times 0.8=1044\text{m}^2$, të cilat parametra nuk janë në harmoni me PZHU-në, gjegjësisht janë më të disfavorshëm në raport me PZHU-në, andaj u vendos që si i vlefshëm, të miratohet koeficienti i shfrytëzimit të parcelës sipas PZHU-së, e që është max.40%(0.4), ku sipas kalkulimit baza e përdhese ose suterrenit është $S=1305 \times 0.4= 522\text{m}^2$, kurse për koeficient të ndërtimit është miratuar koeficienti minimal i PZHU-së, gjegjësisht 3.0 (nga koeficienti $3.0 \div 4.0$), duke u mbështet edhe pikën 1 të paragrafit I. të Vendimit 01nr.031-185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kalkulimi është $S=1305 \times 3.0=3915\text{m}^2$, për kundër që plani rregullues i ka përcaktuar koeficientet / parametra për afarizëm, 3.2 dhe për banim, 2.4, sipas raportit të planit rregullues për afarizëm 20% dhe për banim 80%, por të cilët nuk janë brenda parametrave të PZHU-së. Andaj, si koeficient i zbatueshëm është përvetësuar koeficienti minimal i PZHU-së, që është 3.0, i cili koeficient është përcaktuar edhe në "Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU" me referencë 1482 dt.08.02.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

Edhe pse Plani Rregullues "Kalabria" është miratuar në vitin '2005, dhe bazuar në pikën 15.2 të nenit 15 *Planet Rregulluese Urbane* të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.2003/14 dt.03.07.2003, ku thuhet se, citojmë: "*secila komunë do t'i shqyrtoj dhe, nëse është nevoja, të ndryshoj Planet Rregulluese Urbane çdo pesë vjet*", i cili plan edhe për kundër Vendimit 01nr.35 – 1146 dt.27.05. 2011, të KK Prishtinë, për "Qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të Planit Rregullues të lagjes "Kalabria", dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e këtij plani, gjegjësisht Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm për Lagjen "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin 01 nr. 031–247779 dt. 04.10.2016, të KK të Prishtinë, për lënien në dispozicion për shqyrtim publik, por i cili ndryshim dhe plotësim nuk është finalizuar me miratim nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, konstatohet se, planet urbane të miratuara më herët mbeten në fuqi, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht pikën 7 të nenit 26 të Ligjit për Planifikim Hapësinor 04/L-174 dt.31.07.2013, duke u bazuar në nivelet e planifikimit hapësinor të nivelit lokal, ku bazuar në PZHU-në hartohen planet rregulluese, andaj u vendos që edhe parametrat dhe kriteret duhet të jenë edhe sipas këtij plani. Andaj, nëse i referohemi pjesës tekstuale të PZHU-së, konkretisht pikës 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*", mund të konstatohet si bazë e planifikimit hapësinor të trajtohet, përveç planit rregullues, edhe PZHU-ja.

Sa i përket zbatimit të planeve urbanistike ekzistuese, kjo drejtori është bazuar edhe në interpretimin ligjor dhe në rekomandim të Departamentit Ligjor të MMPH-së të Republikës së Kosovës "Përgjigje në kërkesë", me Nr.A-306/15 dt.18.11.2015, paragrafi "Planet rregulluese urbane", ku 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 i 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 nënkaptullin "Planet Zhvillimore Urbane", konkretisht pyetja, citojmë: "Si duhet të veprohet në rastet kur, Plani Zhvillimor Urban (PZHU) është i 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 njeh Planet Zhvillimore Urbane", andaj sqarimet, opinionet

dhe interpretime e lartcekura, kanë ndikuar në vendosjen e çështjes, për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në fazën e caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht shqyrtimit të Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, është analizuar edhe parcela, nr. 7600-1 ZK Prishtinë, në fqinjësi të kompleksit, gjegjësisht në pjesën veriore të parcelës ndërtimore, për të cilën parcelë janë pajtuar fqinjët përmes “Pëlqim” përpiluar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me Numër rendor të LRP. 4370/2018 dt.01.08.2018, në mes të “Partner – Dervisholli ING”sh.p.k. nga Prishtina, Agim Jashari, Bejtulla Purova, Miftar Mifari dhe Idriz Havolli, mbi përcaktimin minimal të distancave të ndërtesave nga kufiri i parcelave kadastrale, nr.7600-3 & 7600-1 ZK Prishtinë, ku nga ta kjo distancë është miratuar 7.0m në mes ndërtesave pa hapje primare, gjegjësisht nga 3.5m’ nga kufiri i parcelës për dy ndërtesat (ndërtesa në kuadër të parcelës nr.7600-3 & 7600-2 ZK Prishtinë), e cila distancë është edhe në harmoni me kriteret e dokumenteve të planifikimit.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar kyçja dhe rregullsia e organizimit të kompleksit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren nga ky aspekt dhe ndër të tjera është konstatuar:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Bejtulla Purova, Agim Jashari, Miftar Miftari, Inv. Parter Dervisholli, “Kalabria”, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0140337/18, të dt. 12.06.2018, kyçja për automjete në rrugën e ekzistuese në lagjen “Kalabria”, për ndërtesën banesore – afariste me etazhitet -2B+P+10, mund të pranohet si e till. 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 Banimi 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, si dhe të aplikohen rrezet e lagesës në kyçje minimum prej 4.0m.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174dt. 31.07.2013, 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 me konsultimin e shkresës “Përgjigje në kërkesë”, me interpretimin ligjor nga Departamenti Ligjor i MMPH të Republikës së Kosovës, Nr.A-306/15 dt.11.11.2015, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacioni e nevojshëm për miratimin e kushteve ndërtimore, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane” e propozuar me projekt propozimin e kompleksit, është në harmoni me destinimin e planit rregullues urban dhe PZHU-së për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit -“zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, të planifikuar, me hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Kalabria” në sistemin koordinativ KosovaREF01 dhe Manuali i ndarjes së parcelës nr.7600-3 ZK Prishtinë.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do ti përcillet organit epror – MMPH-së.

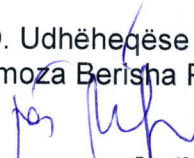
I dërgohet: Kërkesve/Investitorit, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Drejtorisë së Pronës, në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 0140337/18 dt.12.06.2018, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 0140337/18 DT. 23.10.2018**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi



Faqe 10 prej 10
Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. “Radovan Zogoviç” nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmi@prishtine.gov.net





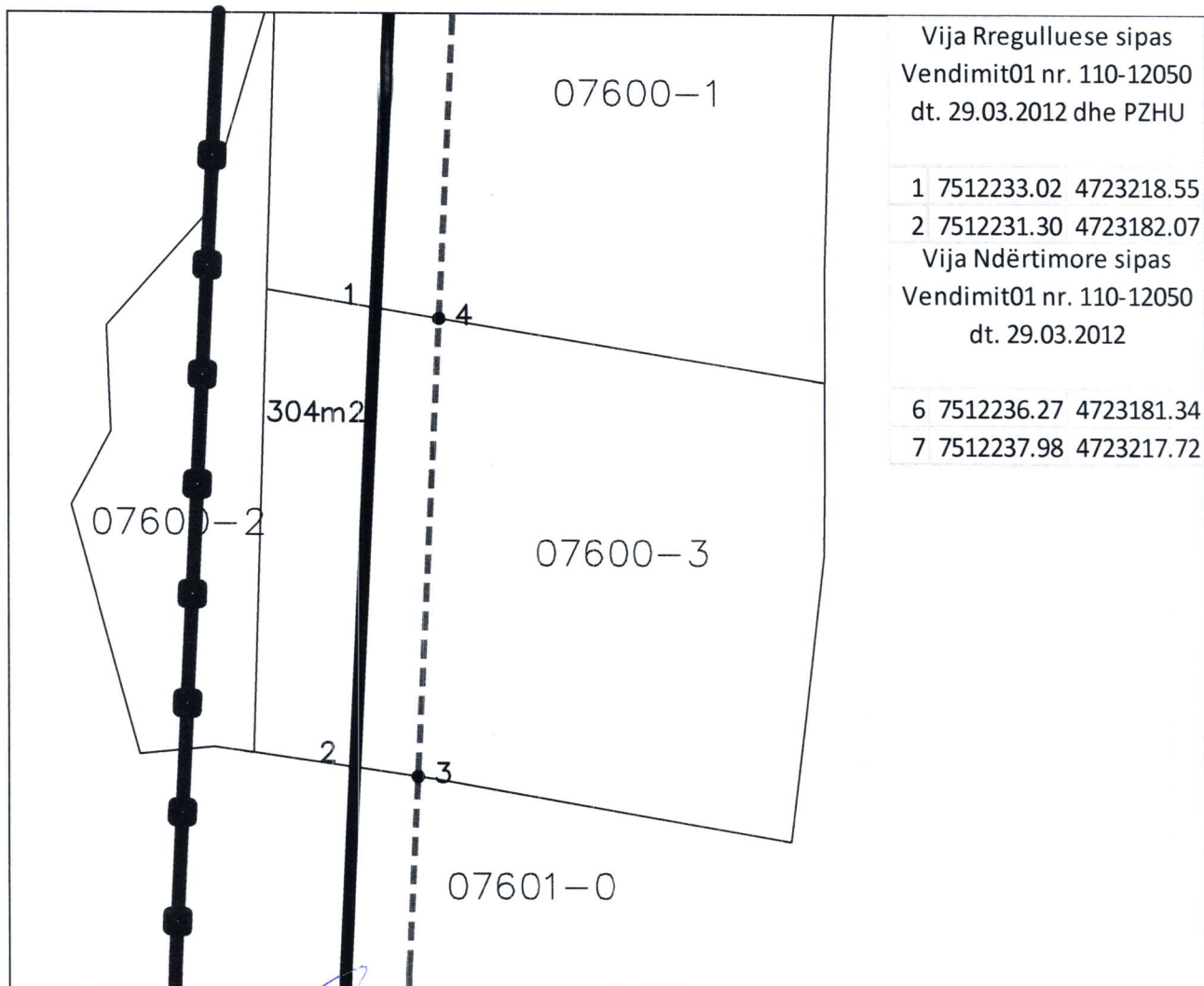
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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







Vija Rregulluese sipas
Vendimit01 nr. 110-12050
dt. 29.03.2012 dhe PZHU

1 7512233.02 4723218.55
2 7512231.30 4723182.07

Vija Ndërtimore sipas
Vendimit01 nr. 110-12050
dt. 29.03.2012

6 7512236.27 4723181.34
7 7512237.98 4723217.72

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas Vendimin 01 nr. 110-12050 dt. 29.03.2012 dhe PZHU
-  Vija Ndërtimore sipas Vendimin 01 nr. 110-12050 dt. 29.03.2012
-  Hekurudha sipas PZHU
-  Parcelat Kadastrale

Punoi:
Kushtrim Domaneku _____

Ergyn Hajredini _____

Prishtinë: 17.10.2018



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 07600-3

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje të parcelave

Nr	Y	X
1	7512233.020	4723218.546
2	7512231.300	4723182.065



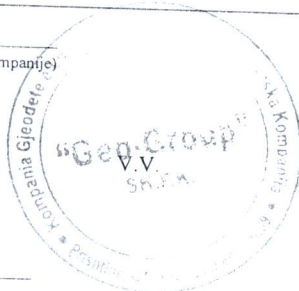
Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.

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

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 18.10.2018



Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

