



01-2399

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44, 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, dhe në bazë të kërkesës, 05nr.350/02 – 0257836/18 dt.25.10.2018, të pronarëve, Avni dhe Hamdi Lahi, Milaim Lahu, Ioanna dhe Habib Muharremi, Bunjamin dhe Bejtullah Havolli, Ismet Dubova, Arsim Hyseni nga Prishtina dhe Investitorit “Krap Com”sh.p.k nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit “Capitol Residence” me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti “1”, “2” & “3”, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban “B-2.1” & “B-2.2” të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 30.01.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Avni dhe Hamdi Lahi, Milaim Lahu, Ioanna dhe Habib Muharremi, Bunjamin dhe Bejtullah Havolli, Ismet Dubova, Arsim Hyseni nga Prishtina dhe Investitorit “Krap Com”sh.p.k nga Prishtina, sipas kërkesës, 05 nr.350/02 – 0257836/18 dt.25.10.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit “Capitol Residence” me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti “1”, “2” & “3”, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban “B-2.1” & “B-2.2” të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.7177-6, 7177-7, 7177-13, 7177-14, 7177-15, 7177-16, 7177-17, 7177-18, 7177-19 & 7177-28 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-94056 dt.04.05.2015 & Planin Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035 -181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtyre planeve, kjo hapësirë është e destinuar “Banim i mesëm”.

Pronarët & investitori përmes “Informim nga Plani Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi “Arbëria 3”, me referencë 04nr.350/01 – 2537310/18 dt.22.10.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, janë informuar me kriteret, parametrat dhe kushtet urban për projektim dhe ndërtim.

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

• Numri, sipërfaqet, pronarët & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.7177-6; S=1508m²; Milaim Lahu; “Arë e klasit 3”;
- nr.7177-7; S=1548m²; Avni Lahi; “Arë e klasit 3”;
- nr.7177-13; S=1778m²; Ioanna dhe Habib Muharremi; “Arë e klasit 3”;
- nr.7177-14; S=116m²; Habib Muharremi dhe Mirasad Gashi; “Rrugë”;
- nr.7177-15; S=1017m²; Hamdi Lahi; “Arë e klasit 3”;
- nr.7177-16; S=317m²; Ismet Dubova; “Arë e klasit 3”;
- nr.7177-17; S=277m²; Arsim Hyseni; “Arë e klasit 3”;
- nr.7177-18; S=348m²; Bejtullah Havolli; “Arë e klasit 3”;
- nr.7177-19; S=236m²; Bunjamin Havolli; “Arë e klasit 3”;

- nr.7177-28; S=1439m²; Asim Hyseni, Milaim Lahu Avni & Hamdi Lahi, Bujar Sokoli, Fevzi dhe Bejtulla Havolli, Habib Muharremi, Jusuf Ulaj, Sabit & Mirsad Gashi, Samir Rexha, Pëllumb Bajgora, Selime Simnica, Veton & Agron Zeqiri, Fisnik Koçinaj, Ismet Dubova, Fatmir Maloku, Luljeta Bytyqi; "Rrugë";

Sipërfaqja totale e parcelave sipas gjendjes kadastrale, është S=8584m².

- e drejta pronësore-juridike e parcelave, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- në kuadër të disa parcelave kadastrale ka ndërtesa të ndërtuara, dhe atë, nr.7177-13 dy ndërtesa me etazhitet P+1 & P+2, nr.7177-7 ndërtesë me etazhitet P+0, nr.7177-16 ndërtesë me etazhitet B+P+1, nr.7177-6 ndërtesë me etzhitet P+1, nr.7177-17 ndërtesë me etazhitet P+2, nr.7177-18 ndërtesë me etazhitet P+1 dhe nr.7177-19 ndërtesë me etazhitet P+1 ;
- terreni ka rënie nga drejtimi veri- perëndim kah drejtimi jug - perëndimi, me disnivel H ~2m;
- qasja në parcelat kadastrale është përmes rrugës lokale "Mine Peza";
- sipas planit rregullues urban, blloku urban "B-2.1" & "B-2.2" përbëhet nga pjesët e parcelave kadastrale të lartcekura, të cilat shtrihen edhe në blloqet tjera dhe hapësira publike të njëjtit plan;
- në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m², ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, ndërtesë - punëtori për përpunimin e metaleve, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e Kompleksi "Capitol Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Objekti "1", "2" & "3", dhe me hapësira përcjellëse, bazuar në parametrat urban të parcelave ndërtimore - Bllokut urban "B-2.1" & "B-2.2", Tërësia "Qendra" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", janë:

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

- nr.7177-6;	S=1169m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" /
- nr.7177-7;	S=1049+230=1279m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" & "B-2.2" /
- nr.7177-13;	S=767m ²;	.....	/Blloku – "B-2.2" dhe S=837m ² nuk trajtohet/
- nr.7177-14;	S=12m ²;	.....	/Blloku – "B-2.2" dhe S=104m ² nuk trajtohet/
- nr.7177-15;	S=521+496=1017m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" & "B-2.2" /
- nr.7177-16;	S=317m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" /
- nr.7177-17;	S=277m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" /
- nr.7177-18;	S=348m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" /
- nr.7177-19;	S=236m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" /
- nr.7177-28;	S=506+119=625m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" & "B-2.2" dhe S=814m ² , nuk trajtohet/
Totali: S=6047m² nga këto, S=4423m² për "Blloku – "B-2.1" & S=1624m² për "B-2.2" /			

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në kompleks - që përfshihen në ndërtim, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, dhe sistemuara në blloqe urbane janë:

- nr.7177-6;	S=339m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" /
- nr.7177-7;	S=218+51=269m ²;	.....	/Blloku – "B-2.1" & "B-2.2" /
- nr.7177-13;	S=174m ²;	.....	/Blloku – "B-2.2" /
- nr.7177-14;	S=0.00m ² ;		
- nr.7177-15;	S=0.00m ² ;		
- nr.7177-16;	S=0.00m ² ;		
- nr.7177-17;	S=0.00m ² ;		
- nr.7177-18;	S=0.00m ² ;		
- nr.7177-19;	S=0.00m ² ;		
- nr.7177-28;	S=0.00m ² ;		
Totali: S=782m², të sistemuara, S=557m² në Bllokun "B-2.1" & S=225m² në Bllokun "B-2.2" /			

- Me kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-2.1" & "B-2.2", Tërësia "Qendra", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", planifikohet të realizohen Kompleksit "Capitol Residence" - ndërtesat shumë banesore & afariste- Objekti "1", "2" & "3", me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

Kompleksi "Capitol Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Objekti "1", "2" & "3",

Objekti "1" – S=4050m² /3410m², mbi tokë + 640m², nën tokë/,

Etazhitet: **B + P + 6**, / Blloku "B-2.2"/

Objekti "2" – S=7030m² /5488m², mbi tokë + 1542m², nën tokë/,

Etazhitet: **B + P + 5**, / Blloku "B-2.1"/

Objekti "3" – S= 3295m² /2454m², mbi tokë + 841m², nën tokë/,

Etazhitet: **B + P + 4**, /Blloku "B-2.1"/

Totali: S=14375m² /11352m², mbi tokë + 3023m², nën tokë/

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave duhet të jetë për banim & afarizëm, duke përfshirë edhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të përdheses ose suteranit, lejohet max.30%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

Blloku "B-2.1":

S=4423 x 0.3=1326.90m², /sipas planit rregullues /

S=1325m² / sipas projekt propozimit /.

Blloku "B-2.2":

S=1624 x 0.3=487.20m², /sipas planit rregullues /

S=485m² / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

Blloku "B-2.1":

S=4423 x 0.6 =2653.80m², /sipas planit rregullues /

S=2383m² / sipas projekt propozimit /.

Blloku "B-2.2":

S=1624 x 0.6 =974.40m², /sipas planit rregullues /

S=640m² / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimit minimal të parcelës ndërtimore për gjelbërim lejohet min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe të organizuara për sport dhe rekreacion, ku sipas kalkulimit kjo sipërfaqe duhet të jetë:

Blloku "B-2.1":

S=4423 x 0.4 =1769m², /sipas planit rregullues /

S=1770m² / sipas projekt propozimit /.

Blloku "B-2.2":

S=1624 x 0.4=649m², /sipas planit rregullues /

S=650m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i sipërfaqes së përgjithshëm ndërtimore (ISPN) të parcelës ndërtimore të Bllokut "B-2.1" lejohet max.1.5, kurse për Bllokun "B-2.2" lejohet max.2.1, konkretisht koeficienti brenda vijës rregulluese për ndërtimin e ndërtesave.

Sipërfaqet ndërtimore në raport me koeficientin ndërtimor të parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese/parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Blloku "B-2.1":

S= 4423 x 1.5=6634.50m², /sipas planit rregullues /

S=7942m² / sipas projekt propozimit /.

Blloku "B-2.2":

S=1624 x 2.1=3410.40m², /sipas planit rregullues /

$S=3410m^2$ / sipas projekt propozimit /.

Totali i lejuar për Bllokun "B-2.1" & "B-2.2", $S=6634.50 + 3572.80=10207.30m^2$.

- Sipas kalkulimeve të lartcekura, parcela ndërtimore për Blloku "B-2.1" është $S=4423m^2$, kurse për Blloku "B-2.1" është $S=1624m^2$, dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me ate të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është $S=782/4423+1624 \times 100=12.93\%$.

Sipas kalkulimeve pronarët & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për: Bllokun "B-2.1" $S=557 \times 1.5=835.50m^2$ dhe Bllokun "B-2.2" $S=225 \times 2.1=472.50m^2$ të cilat transferohen në Bllokun "B-2.1":

Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale ndërtimore për Blloku "B-2.1" do të jetë: $S= 6634.50 + 835.50+472.50=7942.50m^2$ kurse për Bllokun "B-2.2": $S=3410.40m^2$, ose në total për dy blloque $S=7942.50 + 3410.40=11352.90$:

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale me fasada ballore në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi kuotën 0.00), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.75 \times H$ për kthinat primare, $0.25 \times H$ për kthinat sekondare dhe $0 \div 0.25 \times H$ me marrëveshje me fqinj;
- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun urban "B-2", Tërësia "Qendra", është P+4, ku i njëjti etazhiteti mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhesisë së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m, ndërsa, për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhesisë mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
- Qasja kryesore për pjesën banimore dhe afariste, për këmbësorë dhe automjete, të realizohet nga rrugët e planifikuara, nga ana perëndimore dhe jugore;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo $40m^2$ (neto) / 1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohet edhe mobiliari urban, plato, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale, nr.7177-6, 7177-7, 7177-13, 7177-14, 7177-15 & 7177-28 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rruga e planifikuar e Blloku urban "B-2.1" & "B-2.2" të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Paraprakisht, bashkëpronarët e parcelës kadastrale, nr.7177-28 ZK Prishtinë që trajtohen me kushte ndërtimore dhe investitori, duhet të sigurojnë pëlqimin nga bashkëpronarët që nuk janë pjesë e kushteve ndërtimore, për sipërfaqet e trajtuara dhe ndarjen e kësaj parcele sipas planit të situacionit dhe manualit për ndarje.

Drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.7177-6, 7177-7, 7177-13, 7177-14, 7177-15, 7177-16, 7177-17, 7177-18, 7177-19 & 7177-28 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

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

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

VII. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale, nr.7177-6 me $S=339m^2$, nr.7177-7 me $S=269m^2$, nr.7177-13 me $S=174m^2$, me sipërfaqe totale $S=782m^2$, të përfshira në hapësira publike të planifikuara - rrugë e planifikuar, do të realizohet si më poshtë:

Sipas konstatimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore për Blloku “B-2.1” është $S=4423m^2$, kurse për Blloku “B-2.1” është $S=1624m^2$, dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me ate të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është $S=782/4423+1624 \times 100=12.93\%$.

Bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe projektit konceptual të prezantuar, për trajtimin e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira në hapësirë publike, konstatohet se: nr. 7177-6 me $S=339m^2$, nr.7177-7 me $S=218m^2$, nr.7177-7 me $S=51m^2$ dhe nr.7177-13 me $S=174m^2$ në Bllokun “B-2.1” ;

Sipas kalkulimeve pronarët & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për: Bllokun “B-2.1” $S=557 \times 1.5=835.50m^2$ dhe Bllokun “B-2.2” $S=225 \times 2.1=472.50m^2$;

Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale ndërtimore për Blloku “B-2.1” do të jetë: $S=6634.50 + 472.50 + 835.50=7942.50m^2$ kurse për Bllokun “B-2.2”: $S=3410.40m^2$, ose në total për dy blloqe $S=7942.50 + 3410.40=11352.90m^2$;

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale të lartë cekura, bazuar në vendimin e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

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

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

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

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet

ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar-Plani i situacionit, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "UA të MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", "UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilian urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo stacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- 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 terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale, nr.7177-6, 7177-7, 7177-13, 7177-15, 7177-16, 7177-17, 7177-18 & 7177-19 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatave të njëjësive kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, për Bllokun "B-2.1" prej S=4423m², dhe për Bllokun "B-2.2" S=1624m², ndërsa hapësirat – pjesët e parcelave me destinim "rugë" dhe ato të destinuara për hapësira publike, nuk do të përfshihen në këtë pagesë. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. Marrëveshja e infrastrukturës – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XIV. Kushti dhe afati për realizim të Objekti "3" – bazohet në nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, konkretisht marrëveshja me pronarin e pjesë së parcelës kadastrale nr.7177-20 ZK Prishtinë, për pjesën e parcelës me S=22m²(pjesë brenda vijës rregulluese), për trajtim në Plani i situacionit – "zgjidhje urbane" dhe trajtim në ndërtim, ose deklarata e të njëjtit se nuk shpreh interesim për trajtim të asaj pjese të parcelës në ndërtim.

Sipas kalkulimeve të paragrafit IV. të kushteve ndërtimore, sipërfaqja e parcelës e trajtuar do të mundësoj mbi ndërtimin në kuadër të Kompleksit "Capitol Residence" të sip.prej S=22 x 1.5=33m².

Afati i mundëson pronarit të parcelës, nr.7177-20 ZK Prishtinë, të reflektoj dhe ti bashkëngjitet në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe ndërtimit sipas kritereve të planit rregullues, gjegjësisht në kuadër të Bllokut urban “B-2.1” & “B-2.2” Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”; **XV. Vlefshmëria** e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët, Avni dhe Hamdi Lahi, Milaim Lahu, Ioanna dhe Habib Muharremi, Bunjamin dhe Bejtullah Havolli, Ismet Dubova, Arsim Hyseni nga Prishtina dhe Investitori “Krapu Com” sh.p.k nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02 – 0257836/18 dt.25.10.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi “Capitol Residence”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti “1”, “2” & “3”, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën, 05 nr.350/02 – 0257836/18 dt.25.10.2018, plotësuar me shkresën “Plotësim dokumentacioni” 05nr.350/02 – 0257836/18/1 dt.08.11.2018, dhe kërkesën për shtyrje afati 05nr.350/02 – 0257936/18/2 dt.07.12.2018, kërkuesit kanë prezantuar:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelën kadastrale, nr.7177-6, 7177-7, 7177-13, 7177-14, 7177-15, 7177-16, 7177-17, 7177-18, 7177-19 & 7177-28 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Fotokopjen e “Prokurë e përgjithshme” e “Krapu Com” sh.p.k nga Prishtina dhënë Alban Demiraj, përpiluar te Noter Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP nr.06560/2018 dt.28.09.2018;
- “Informim nga Plani Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi “Arbëria 3”, me referencë 04nr.350/01 – 253730/18 dt.22.10.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm e Komunë së Prishtinës;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;
- Certifikatë e regjistrimit të “Krapu Com” sh.p.k nga Prishtina me nr.71079872;
- “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët” e lidhur në mes Hamdi Lahi, Milaim Lahu, Avni Lahu, Ioanna Muharremi, Habib Muharremi dhe “Krapu Com” sh.p.k nga Prishtina, përpiluar te Noter Nusret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.07345/2018 dhe Ref.nr.0552/2018 dt.16.10.2018;
- “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët” e lidhur në mes Arsim Hysenit dhe “Krapu Com” sh.p.k nga Prishtina, përpiluar te Noter Nusret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.08334/2018 dhe Ref.nr.0645/2018 dt.07.12.2018;
- “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët” e lidhur në mes të Bunjamin Havolli, Fevzi Havolli dhe “Krapu Com” sh.p.k nga Prishtina, përpiluar te Noter Nusret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.07631/2018 dhe Ref.nr.0568/2018 dt.26.10.2018;
- Procesverbali i datës 09.11.2018, i mbajtur në hapësirat e Drejtorisë së Urbanizmit;
- Pamfleti “Njoftim publik” i datës 09.11.2018 ÷ 23.11.2018, i vendosur në hapësirat e lokacionit ku kërkohet ndërtimi;
- Shkresa “Ftesë” e datës 01.11.2018, dërguar pronarit të parcelës kadastrale nr.7177-17 ZK Prishtinë, Arsim Hyseni;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimi të parcelave kadastrale, nr. 7177-6, 7177-7, 7177-13, 7177-14, 7177-15, 7177-16, 7177-17, 7177-18, 7177-19 & 7177-28 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodezike “Geo-Group” sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese të lokacionit – parcelave kadastrale, nr.7177-6, 7177-7, 7177-13, 7177-14, 7177-15, 7177-16, 7177-17, 7177-18, 7177-19 & 7177-28 ZK Prishtinë, dhe rrethinës, punuar nga kompania gjeodezike “Geo-Group” sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;
- Vendimi 05nr.350/02 – 025836/18 dt.11.10.2018, mbi shtyrjen e afatit të vendosjes së çështjes administrative, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtimeve në kuadër të sajë;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Habib Muharremi, nr.257037/18 dt.24.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Zeqir Lahi, nr.257002/18 dt.24.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Muharrem Lahi, nr.257025/18 dt.24.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të “Krapu Com”, nr.257387/18 dt.24.10.2018;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të lartcekurve;
- Projektin konceptual - “zgjidhja urbane” të lokacionit, punuar nga kompania “Krapu Com” nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit nr.71079872;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-0257836/18 dt.25.10.2018, plotësimi të saj me shkresën "Plotësim kërkesë" 05nr.350/02 – 0257836/18/1 dt.08.11.2018, si dhe kërkesës 05nr.350/02 – 0257936/18/2 dt.07.12.2018, për shtyrje afati të vendosjes së çështjes administrative, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor – Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" dhe rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative dhe faktet e vendosjes, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar:

Parcelat kadastrale, nr.7177-6, 7177-7, 7177-13, 7177-14, 7177-15, 7177-16, 7177-17, 7177-18, 7177-19 & 7177-28 ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të dy blloqeve urbane - Bllokut urban "B-2.1" & "B-2.2", të Tërësisë "Qendra" të Ndryshim dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, pjesërisht në hapësirë publike dhe blloqe tjera të këtij plani rregullues, ku nga sipërfaqja e gjithmbarshme e këtyre parcelave sipas evidencës kadastrale është, $S=8584m^2$, nga e cila sipërfaqe, formohen parcelat ndërtimore në kuadër të blloqeve urbane, "B-2.1" me $S=4423m^2$ dhe "B-2.2" me $S=1624m^2$, me përfshirje në hapësira publike $S=782m^2$, nga e cila sipërfaqja prej $S=782m^2$, transferohet / trajtohet në Bllokun "B-2.1". Andaj bazuar në këto kalkulime, konstatohet fakti se, me këto kushte ndërtimore nuk trajtohet sipërfaqja prej $S=1755m^2$, gjegjësisht pjesë të këtyre parcelave përfshihen në kuadër të blloqeve tjera apo, pronarët e tyre nuk shprehin interes të trajtohen në ndërtim;

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, 05nr.350/02-0257836/18 dt.25.10.2018, së bashku me projekt propozimin e prezantuar – projektin konceptual me "zgjidhje urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 09.11.2018 ka vendosë "Njoftim publik" për njoftim dhe mundësi të dhënies së komenteve për pronarët dhe poseduesve e rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m' siç e përcakton kjo rregullativë, dhe i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 23.11.2018, ku gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në postën elektronike - email adresën e vendosura në shkresën e njoftimit publik, që nënkupton se kjo drejtori nuk ka pengesa për vazhdimin e procedurës për shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, dhe nëse plotësohen kushtet ti caktoj kushtet ndërtimore.

Në fazën fillestare të trajtimit të kërkesës, 05nr.350/02-0257836/18 dt.25.10.2018, dokumentacionit të prezantuar dhe konsultimin e projekt propozimin – projektin konceptual me "zgjidhje urbane" në raport me planin rregullues është konstatuar se, sipas kriterëve të planit rregullues, duhet të trajtohen edhe disa parcela dhe të prezantoj dokumentacionin shtesë, pas të cilës kërkesë dhe konstatime, aplikuesi me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02-0257836/18/1 dt.08.11.2018, ka prezantuar një pjesë të dokumentacionin shtesë të kërkuar, duke konstatuar se me disa nga pronarët e parcelave kadastrale është në bisedime për arritjen e marrëveshjeve për bashkë investim, po për shkaqe objektive, këto procedura kërkojnë kohë.

Njëherë, kjo drejtori përmes shkresës "Ftesë" të datës 01.11.2018, dërguar përmes postës ka kërkuar nga pronari i parcelës kadastrale, nr.7177-17 ZK Prishtinë – Arsim Hyseni, që me datë 09.11.2018 të vije në hapësirat e Drejtorisë së Urbanizmit, për tu informuar me kërkesën e fqinjëve dhe investitorit, kriteret e planit rregullues, dhe lidhur me këto çështje të deklarohet pasi parcela e lartë cekur është pjesë e bllokut urban ku synohet të ndërtohet. Në ditën dhe orën e caktuar për takim është prezantuar vetëm përfaqësuesi i investitorit, por jo edhe i ftuari Arsim Hyseni, andaj me këtë rast edhe është mbajtur procesverbali, i cili është pjesë e dosjes së lëndës.

Pas kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm dhe të paraparë me rregullativën ligjore, kjo drejtori morri në shqyrtim tani dokumentacionin e kompletuar dhe të njëjtin e trajtoj bazuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues urban, dhe konstatoi se i njëjti pas korrigjimeve të zhvilluara nga faza e aplikimit është në harmoni me këto kriterë, dhe se kushtet ndërtimore mund të procedohen me miratim, por për parcelat nr.7177-28 ZK Prishtinë me bashkëpronar, Asim Hyseni, Milaim Lahu, Avni dhe Hamdi Lahi, Bujar Sokoli, Fevzi dhe Bejtulla Havolli, Habib Muharremi, Jusuf Ulaj, Sabit dhe Mirsad Gashi, Samir Rexha, Pëllumb Bajgora, Selime Simnica, Veton dhe Agron Zeqiri, Fisnik Koçinaj, Ismet Dubova, Luljeta Bytyqi dhe Fatmir Maloku, dhe me sipërfaqe të gjithmbarshme $S=1439m^2$ dhe destinim të shfrytëzimit aktual "Rrugë", dhe e cila pjesë e parcelës përfshihet brenda bllokut urban, dhe pjesa e konsiderueshme të pronarëve kanë aplikuar për kushte ndërtimore, kurse për pjesën tjetër të bashkëpronarëve, investitori obligohet të marr miratim për ndarjen e saj dhe

trajtimin në ndërtim sipas kushteve ndërtimore. Për pjesën e parcelës kadastrale nr.7177-20 ZK Prishtinë, e cila sipas kriterëve të planit rregullues dhe incizimit gjeodezik përfshihet brenda bllokut urban "B-2.1" me sipërfaqe prej $S=22m^2$, e cila sipërfaqe kalkuluar me koeficientin e ndërtimit që përcakton plani rregullues, e që është 1.5, lejohet të ndërtohet sipërfaqja ndërtimore prej $S=22 \times 1.5=33m^2$, andaj investitori obligohet që për realizimin e Objekti "3", të arrin marrëveshje me pronarin për bashkë investim, ose siguroj deklaratën e vërtetuar se i njëjti nuk është i interesuar të hy në ndërtim. Andaj duke u bazuar në nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, në paragrafin XIV. të dispozitivit është përcaktuar kushti dhe afati për zhvillimin e procedurave të lartë cekura.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën e planifikuar të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Habib Muharremi, Avni Lahi, Hamdi Lahu me investitor "Krapu Com" sh.p.k., Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0257836/18, të dt. 25.10.2018, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesat banimore afariste të objektit 1 me etazhitet B+P+6E, objekti 2 hyrja 1 me etazhitet B+P+5E, objekti 2 hyrja 2 me etazhitet B+P+5E dhe objekti 3 me etazhitet B+P+4E të paraparë me këtë zgjidhje urbane mund të pranohet si e tillë, bazuar në kategorinë e rrugës, shmangies së kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara dhe hapësirës së kësaj zgjidhjeje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banimore 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 kyçjeve. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazhe, 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. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës edhe në kohën kur realizohen ato.

Pas konstatimeve të lartshënuara dhe dokumentacionit të shqyrtuar, është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt. 31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm, "zgjidhja urbane" e propozuar-projekti konceptual për parcela ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "B-2.1" & "B-2.2" është në harmoni me kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, dhe njëherë janë plotësuar kriteret urbane dhe administrative, për caktimin e kushteve ndërtimore andaj u vendos që me këtë Vendim të njëjtat të caktohen.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e Vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara; Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.7177-6, 7177-7, 7177-13, 7177-14, 7177-15, 7177-16, 7177-17, 7177-18, 7177-19 & 7177-28 ZK Prishtinë.

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

I dërgohet: Kërkuesve, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Pronës, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, në dosje të lëndës 05nr.350/02-0257836/18, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05NR.350/02 – 0257836/18 DT. 30.01.2019

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Lendita Beqiri

