

REPUBLIKA E KOSOVËS
PRISHTINA
01-1528



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



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, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës **05 nr.350/02-144312/21 dt.22.07.2021**, të pronarit/investitorit Ekrem Elshani nga Prishtina për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 09.09.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit/investitorit Ekrem Elshani nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-144312/21 dt.22.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “A-12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1738-2, 1738-3, 1738-4,1738-6 ZK.Matiçan.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “B-1”, të tërësisë hapësinore “B” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani, tipi i shfrytëzimit “BP” funksion i përzier, kryesisht banim, banim, afarizëm joshqetësuar në përdheshë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1738-2, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=2,825 m², pronar:Ekrem Elshani "Arë e arë e klasës 4";
 - nr. 1738-3, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=1,495 m², pronar:Ekrem Elshani "Arë e arë e klasës 4";
 - nr. 1738-4, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=299 m², pronar:Ekrem Elshani "Arë e arë e klasës 4";
 - nr. 1738-6, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=565 m², pronar:Ekrem Elshani "Arë e arë e klasës 4";

Sipërfaqja e parcelave kadastrale..... S=5,184.0 m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura ka ndërtesë ekzistuese, shtëpi individuale banimore;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-jug, me disnivel ~6m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është nga rruga ekzistuese “Agim Prodani dhe Don Shtjefën Kurti” ndërsa skaj parcelës është poashtu rruga e planifikuar me Planin Rregullues “Prishtina e re-Zona Qendër”;
- Parcela kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet në kuadër të bllokut urban “A-12”, të Planit Rregullues “Prishtina e re-Zona Qendër”, dhe pjesërisht shtrihet në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues të lartcekur;

IV. Projekti konceptual – zgjidhja urbane e ndërtesës banesore dhe afariste, e planifikuara brenda këto kushte ndërtimore, është konceptuar me tri(3) ndërtesa banimore afariste, C, D dhe E, të shtrira në drejtimin verilindje-Jugperëndim, me etazhitet: "C"/B+S+P+7+Ph, "D"/2B+P+7+Ph dhe "E"/2B+P+7+Ph. Ndërsa për sipërfaqen e parcelës të shtrirë në rrugën e planifikuar, është planifikuar shpronësimi i kësaj sipërfaqeje dhe sipërfaqja ndërtimore është inkuadruar në zgjidhjen urbane, të miratuar me këto Kushte Ndërtimore.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "A-12", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin-ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet 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”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale të trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban “A-12”, për realizimin e ndërtesave shumëbanesore afariste, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 1738-2, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=2,825 m², pronar:Ekrem Elshani "Arë e arë e klasës 4";
 - nr. 1738-3, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=1,495 m², pronar:Ekrem Elshani "Arë e arë e klasës 4";

Sipërfaqja e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese..... S=4.320 m².

- Parcelat kadastrale të trajtuara – që përfshihet në ndërtim, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr. 1738-4, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=299 m², pronar:Ekrem Elshani "Arë e arë e klasës 4";
 - nr. 1738-6, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=565 m², pronar:Ekrem Elshani "Arë e arë e klasës 4";

Sipërfaqja e parcelave kadastrale jashta vijës rregulluese..... S=864 m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “A-12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, planifikohet të ndërtohen tri(3) ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Lamella “C”, me etazhitet B+S+P+7+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale S=4,613m² nga kjo 1,864.4m² sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe 3,981m² sipërfaqe ndërtimore mbitokësore;

Lamella “D”, me etazhitet 2B+P+7+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale S=4,496m² nga kjo 844m² sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe 3,652m² sipërfaqe ndërtimore mbitokësore;

Lamella “E”, me etazhitet 2B+P+7+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale S=4,615m² nga kjo 844m² sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe 3,771m² sipërfaqe ndërtimore mbitokësore;

Total sipërfaqe ndërtimore e planifikuar S=13,724m² nga kjo 14,404m² mbi tokë dhe S=2,320m² nën tokë;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheses ose suteranit, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:

$$\frac{S=4,320 \times 0.4=1,728 \text{ m}^2}{S=1,260 \text{ m}^2} / \text{ sipas planit rregullues } /$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të nëntokës (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i nëntokës së parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max.60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

$$\frac{S=4,320 \times 0.6=2,592 \text{ m}^2}{S=1,266 \text{ m}^2} / \text{ e lejuar } /$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=4,320 \times 0.4=1,728 \text{ m}^2 / \text{e lejuar} /,$$

$$S=1,728 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit} /.$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” është max. 2.2, dhe 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:

$$S=4,320 \text{ m}^2 \times 2.2=9,504 \text{ m}^2$$

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe për parcelat kadastrale nr. 1738-4,1738-6 ZK.Matiçan, me sipërfaqe $S=864 \text{ m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=864/4,320 \times 100=20\%$. Sipas kësaj llogarie, pronari/investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, si në vijim: $S=864 \times 2.2=1,900.80 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë:

$$S=9,504.00+1,900.80=11,404.80 \text{ m}^2,$$

E miratuar dhe e planifikuar me këto Kushte Ndërtimore $S=11,404 \text{ m}^2$

- 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 eficiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e “termoizolimit”, nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është III÷VI etazhe mbi tokë, sipas projektpropozimit etazhiteti mbitokësor i propozuar është P+7+Ph, dhe kjo si rezultat i shpronësimit të pjesës së parcelës e cila kalon në rrugë publike;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0xH (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5xH ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është 0.6xH;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max. 1.40 m;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Çdo ndërtesë duhet planifikuar të vendoset me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore, si me pjesën e ndërtesës mbi tokë ashtu edhe nëntokë, nuk lejohet tejkalimi i vijës ndërtimore.
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhësia preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;

- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me maksimum bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe të përshatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale nr.1738-4,1738-6 ZK.Matiçan, me sipërfaqe $S=864m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin “V”, parcela ndërtimore e përbere nga parcelat kadastrale nr. nr.1738-2, 1738-3 ZK.Matiçan në kuadër të bllokut urban “A-12”, të tërësisë hapësinore “A”, sipas certifikatës së njësisë kadastrale janë me sipërfaqe totale prej $S=4,320m^2$, ndërsa sipërfaqja e parcelave kadastrale nr.1738-4,1738-6 ZK.Matiçan e cila gjendet në rrugë është $S=864m^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=864/4,320 \times 100=20\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronari/Investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore si në vijim:

$$S = 864 \times 2.2 = 1,900.80m^2$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të parcelave kadastrale nr.1738-4,1738-6 ZK.Matiçan, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr.1738-2, 1738-3 ZK.Matiçan, në pronësi private, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Prishtina e Re-Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e re-Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të procedurave të paragrafit V. & VI. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR “Prishtina e Re-Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim punuar nga gjeodeti i licencuar ..

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht anulimin e tyre.

VIII. Kycja 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 kycje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;

Faqe 4 prej 8

- 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.

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, "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 rrenimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

X. 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);

koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në pronësi, 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.

Leje Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i 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.

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale nr.1738-2, 1738-3 ZK.Matiçan, në bazë të certifikatës së 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, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit–“zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe $S=4,320m^2$. 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.

XIII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga tritja 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 Udhëzimit Administrativ 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 rrënimin.

XIV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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

A r s y e t i m

Pronarit/Investitorit **Ekrem Elshani** nga Prishtina, me kërkesën **05 nr.350/02-144312/21 dt.22.07.2021**, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelat kadastrale nr.1738-2, 1738-3, 1738-4, 1738-6 ZK.Matiçan
- Informimin nga Plani Rregullues Prishtina e re-Zona Qendër me nr04-350/01-145862/21 dt.12.08.202;
- Incizimin gjeodezik, të punuar nga Faton Bajselmani, Nr.Lic.125;
- Kopjen e letërnjoftimit të pronarit të tokës;
- Fotografitë e gjendjes ekzistuese
- Projektin ideor të ndërtesës shumëbanesorë afariste;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës **05 nr.350/02-144312/21 dt.22.07.2021**, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nga dt.19.08.2021 deri me dt.02.09.2021, ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’.Ky njoftim ka qëndruar 15(pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – “zgjidhjes urbane”, të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - “zgjidha urbane” e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin Gjeodezik për bashkim dhe shpronësim/Kompensim.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 nr.350/02-144312/21 dt.22.07.2021.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-144312/21 DT. 09.09.2021**

Zyrtar:
Amra Osmani



U.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha-Prestreshi


_____

Drejtor:
Arben Olluri



Republika e Kosovës

Qeveria - Vlada

Ministria e Mjediet dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Prostorne i Prastrog Planiranja

AGENCIJA KADASTRALE E KOSOVËN / KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA

Situacioni i terrenit

Zyra kadastrale komunale / pštimska katastarska kancelarija: Mariqan

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice:

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Shkalla e zvoqlimit / Razmera plana 1:

Lista e koordinatave të pikave të matura:

Pikëzimet e përcaktuara		Koordinatat e pikave të matura	
Nr.	Emri i pikës	X	Y
1	P1	4772780.00	600.00
2	P2	4772780.00	600.00
3	P3	4772780.00	600.00
4	P4	4772780.00	600.00
5	P5	4772780.00	600.00
6	P6	4772780.00	600.00
7	P7	4772780.00	600.00
8	P8	4772780.00	600.00
9	P9	4772780.00	600.00
10	P10	4772780.00	600.00
11	P11	4772780.00	600.00
12	P12	4772780.00	600.00
13	P13	4772780.00	600.00
14	P14	4772780.00	600.00
15	P15	4772780.00	600.00
16	P16	4772780.00	600.00
17	P17	4772780.00	600.00
18	P18	4772780.00	600.00
19	P19	4772780.00	600.00
20	P20	4772780.00	600.00
21	P21	4772780.00	600.00
22	P22	4772780.00	600.00
23	P23	4772780.00	600.00
24	P24	4772780.00	600.00
25	P25	4772780.00	600.00
26	P26	4772780.00	600.00
27	P27	4772780.00	600.00
28	P28	4772780.00	600.00
29	P29	4772780.00	600.00
30	P30	4772780.00	600.00
31	P31	4772780.00	600.00
32	P32	4772780.00	600.00
33	P33	4772780.00	600.00
34	P34	4772780.00	600.00
35	P35	4772780.00	600.00
36	P36	4772780.00	600.00
37	P37	4772780.00	600.00
38	P38	4772780.00	600.00
39	P39	4772780.00	600.00
40	P40	4772780.00	600.00
41	P41	4772780.00	600.00
42	P42	4772780.00	600.00
43	P43	4772780.00	600.00
44	P44	4772780.00	600.00
45	P45	4772780.00	600.00
46	P46	4772780.00	600.00
47	P47	4772780.00	600.00
48	P48	4772780.00	600.00
49	P49	4772780.00	600.00
50	P50	4772780.00	600.00
51	P51	4772780.00	600.00
52	P52	4772780.00	600.00
53	P53	4772780.00	600.00
54	P54	4772780.00	600.00
55	P55	4772780.00	600.00
56	P56	4772780.00	600.00
57	P57	4772780.00	600.00
58	P58	4772780.00	600.00
59	P59	4772780.00	600.00
60	P60	4772780.00	600.00
61	P61	4772780.00	600.00
62	P62	4772780.00	600.00
63	P63	4772780.00	600.00
64	P64	4772780.00	600.00
65	P65	4772780.00	600.00
66	P66	4772780.00	600.00
67	P67	4772780.00	600.00
68	P68	4772780.00	600.00
69	P69	4772780.00	600.00
70	P70	4772780.00	600.00
71	P71	4772780.00	600.00
72	P72	4772780.00	600.00
73	P73	4772780.00	600.00
74	P74	4772780.00	600.00
75	P75	4772780.00	600.00
76	P76	4772780.00	600.00
77	P77	4772780.00	600.00
78	P78	4772780.00	600.00
79	P79	4772780.00	600.00
80	P80	4772780.00	600.00
81	P81	4772780.00	600.00
82	P82	4772780.00	600.00
83	P83	4772780.00	600.00
84	P84	4772780.00	600.00
85	P85	4772780.00	600.00
86	P86	4772780.00	600.00
87	P87	4772780.00	600.00
88	P88	4772780.00	600.00
89	P89	4772780.00	600.00
90	P90	4772780.00	600.00
91	P91	4772780.00	600.00
92	P92	4772780.00	600.00
93	P93	4772780.00	600.00
94	P94	4772780.00	600.00
95	P95	4772780.00	600.00
96	P96	4772780.00	600.00
97	P97	4772780.00	600.00
98	P98	4772780.00	600.00
99	P99	4772780.00	600.00
100	P100	4772780.00	600.00



