



**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 21,44 & 140 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, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-30771/19 dt.11.02.2019, të pronarëve, Besim Pacolli, Ilir Gashi, Xhevrije Badalli, Nazif, Ismet dhe Sokol Pireva, Uliks Osmani, dhe Sabahat Xheladini nga Prishtina, me investitor N.T.P. "Butrinti" me seli në Prishtinë, rr. 'Xhemajl Mustafa', SU 9/1, H.3., nr. 2, dhe N.SH. "Vllezërit Berisha" me seli në Prishtinë, rr. 'Ahmet Krasniqi', Lagjja 'Arbëria 3', për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "E2", tërësia hapësinore "Prerija", të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative me datë 06.06.2019 merr këtë:

**V E N D I M**  
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

- I. I caktohen kushtet ndërtimore** pronarëve Besim Pacolli, Ilir Gashi, Xhevrije Badalli, Nazif, Ismet dhe Sokol Pireva, Uliks Osmani, dhe Sabahat Xheladini nga Prishtina, me investitor N.T.P. "Butrinti" dhe N.SH. "Vllezërit Berisha" me seli në Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr.350/02-30771/19 dt.11.02.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm - Llamelat "A", "B", "C" dhe "D", në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "E2", tërësia hapësinore "Prerija" të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit të parcelave kadastrale, nr.2968-2, 2968-6, 2968-8, 2968-9, 2969-6, 2969-10, 2982-4, 2983-4, 2970-0, dhe 2973-26 ZK Prishtinë.
- II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3", miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr. 035-94056 dt. 04.05.2015, dhe sipas këtij planit, kjo hapësirë është e destinuar "Zona e banimit miks".

Pronarët dhe investitorët me "Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU", me referencë 05 nr.350-84602 dt.20.04.2016, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, janë informuar me kriteret dhe parametrat urbane të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3", dhe të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" pasi që një pjesë e parcelave përfshihet edhe në këtë plan.



III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 2968-2, 2968-6, 2968-8, 2968-9, 2969-6, 2969-10, 2982-4, 2983-4, 2970-0, dhe 2973-26 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr.2968-2; me  $S=300m^2$ ; pronar Uliks Osmani .....Arë e klasit 3;
  - nr.2968-6 me  $S=385m^2$ ; pronar Nazif Pireva .....Arë e klasit 3;
  - nr.2968-8 me  $S=513m^2$ ; pronar Ismet Pireva .....Arë e klasit 3;
  - nr.2968-9 me  $S=550m^2$ ; pronar Sokol Pireva .....Arë e klasit 3;
  - nr.2969-6 me  $S=644m^2$ ; pronar Ilir Gashi .....Arë e klasit 4;
  - nr.2969-10 me  $S=605m^2$ ; pronar Ilir Gashi .....Arë e klasit 4;
  - nr.2982-4 me  $S=2850m^2$ ; pronar Besim Pacolli .....Arë e klasit 4;
  - nr.2983-4 me  $S=1724m^2$ ; pronar Besim Pacolli .....Arë e klasit 4;
  - nr.2970-0 me  $S=3481m^2$ ; pronar Xhevrije Badalli .....Arë e klasit 4;
  - nr.2973-26 me  $S=400m^2$ ; pronar Sebahat Xheladini.....Arë e klasit 4;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale, është  $S=11,452 m^2$ .

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura , është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër parcelave kadastrale të lartë cekura, nuk ka ndërtime të ndërtuara – parcelat janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel në drejtimin jugor, me disnivel ~6.0 m;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugëve të planifikuara e planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa ekonomike dhe ndërtesa shumë banesore, etj.;
- Në kuadër të riparcelimit të Bllokut urban "E2" të planit rregullues, përkatësisht në afërsi të parcelave ndërtimore në trajtim, përfshihet edhe parcela kadastrale nr.2968-7 ZK Prishtinë, me  $S\sim 1,000.0 m^2$ , ku është e ndërtuar ndërtesa me etazhitet P+2, ndërtimi i të cilës është lejuar sipas Aktvendimit 05 Nr.351-22953 dt.15.09.2009.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit e përfshirë në kuadër të Bllokut urban "E2", tërësia hapësinore "Prerija" të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, e që përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim dhe shërbesën për realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në komplekse, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm – Llamella "A", "B", "C" dhe "D" të Bllokut urban "E2", tërësia hapësinore "Prerija" planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:  
**Kompleksi me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm – Llamella "A", "B", "C" dhe "D";**  
**Llamella "A" -  $S=3,151.67m^2$  ( $2,603.55m^2$ , mbi tokë +  $548.12m^2$ , nën tokë),**  
**Etazhitet: B+P+5;**

Llamella "B" -  $S=5,548.00m^2$  ( $4,452.99m^2$ , mbi tokë +  $1,095.01m^2$ , nën tokë),  
Etazhitet: B+P+7;

Llamella "C" -  $S=5,423.25m^2$  ( $4,474.26m^2$ , mbi tokë +  $948.99m^2$ , nën tokë),  
Etazhitet: B+S+P+7;

Llamella "D" -  $S=3,896.18m^2$  ( $3,896.18m^2$ , mbi tokë +  $749.78m^2$ , nën tokë),  
Etazhitet: B+S+P+7;

**Totali i Llamellave "A", "B", "C" & "D":  $S=18,042.50m^2$**  ( $14,700.60m^2$ , mbi tokë +  $3,341.90m^2$ , nën tokë),

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.2968-6; me  $S=328m^2$  ;
- nr.2968-2 me  $S=258m^2$ ;
- nr.2968-8 me  $S=439m^2$  ;
- nr.2968-9 me  $S=308m^2$  ;
- nr.2969-6 me  $S=552m^2$ ;
- nr.2969-10 me  $S=511m^2$ ;
- nr.2970-0 me  $S=3365m^2$ ;
- nr.2973-26 me  $S=8m^2$ ;
- nr.2982-4 me  $S=114m^2$ ;
- nr.2983-4 me  $S=916m^2$ ;

**Sipërfaqe totale:  $S=6799m^2$ ;**

- Pjesët e parcelës kadastrale për realizimin e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.2968-6; me  $S=57m^2$  ;
- nr.2968-2 me  $S=42m^2$ ;
- nr.2968-8 me  $S=74m^2$  ;
- nr.2968-9 me  $S=242m^2$  ;
- nr.2969-6 me  $S=92m^2$ ;
- nr.2969-10 me  $S=94m^2$ ;
- nr.2970-0 me  $S=116m^2$ ;
- nr.2973-26 me  $S=392m^2$  - mirëpo sipërfaqja jashtë vijës rregulluese nuk do të trajtohet (sipas kontratës);
- nr.2982-4 me  $S=2736m^2$  - mirëpo trajtohet vetëm pjesa prej  $S=380m^2$ ;
- nr.2983-4 me  $S=808m^2$  - mirëpo trajtohet vetëm pjesa prej  $S=258m^2$ ;

**Sipërfaqe e trajtuar:  $S=1355m^2$ ;** (sipërfaqja totale e jashtë vijës rregulluese  $S=4653m^2$ )

Duke qenë se kushtet ndërtimore në fjalë, caktohen për një parcelë ndërtimore, të përbërë prej disa parcelave kadastrale (parcelat e përshkruar më lartë), të ndara në dy grupe të interesit, **Grupi i I-rë i interesit - G1 - N.T.P "Butrinti"** dhe **Grupi i II-të i interesit - G2 - N.SH. "Vllëzërit Berisha"**, kalkulimet e sipërfaqeve bazuar në kriteret e caktuara të Ndryshimit dhe Plotësimit të Planit Rregullues "Arbëria 3", janë bërë në dy pjesë, përkatësisht për secilin grup të interesit veç e veç, dhe atë si në vijim:

- Kalkulimi i sipërfaqeve për bllokun urban "E-2" Tërësia hapësinore "Prerija", për parcelat kadastrale që janë pjesë e kontratave me investitorin N.T.P. "Butrinti", si **Grupi i I-rë i interesi - G1.**

Sipërfaqet e pjesëve dhe parcelave kadastrale, brenda vijës rregulluese të bllokut urban "E-2", të Tërësisë hapësinore "Prerija", për **G1**, përkatësisht për ndërtimin e Llamellës A, B dhe C, janë:

- nr.2969-6 me  $S=552m^2$ ;



- nr.2969-10 me  $S=511m^2$ ;
- nr.2970-0 me  $S=3365m^2$ ;
- nr.2973-26 me  $S=8m^2$ ;
- nr.2982-4 me  $S=114m^2$ ;
- nr.2983-4 me  $S=916m^2$ ;

**Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale për G1 brenda vijës rregulluese, është  $S=5466m^2$ .**

Sipërfaqet e pjesëve dhe parcelave kadastrale, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "E-2", të Tërësisë hapësinore "Prerija", për G1, përkatësisht për ndërtimin e Llamellës A, B dhe C, janë:

- nr.2969-6 me  $S=92m^2$ ;
- nr.2969-10 me  $S=94m^2$ ;
- nr.2970-0 me  $S=116m^2$ ;
- nr.2973-26 me  $S=392m^2$  - mirëpo sipërfaqja jashtë vijës rregulluese nuk do të trajtohet (sipas kontratës);
- nr.2982-4 me  $S=2736m^2$  - mirëpo trajtohet vetëm pjesa prej  $S=380m^2$ ;
- nr.2983-4 me  $S=808m^2$  - mirëpo trajtohet vetëm pjesa prej  $S=258m^2$ ;

**Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale jashtë vijës rregulluese, është  $S=4238m^2$ .**

**Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale për trajtim, jashtë vijës rregulluese, është  $S=940m^2$ .**

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore - (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën (gabaritin) e përdheses ose suteranit është max. 30%,

**Kompleksi me ndërtesa, inv. N.T.P "Butrinti" Llamellat "A", "B" dhe "C"**

$S= 5466 \times 0.3=1639.80m^2$  (i takon sipas Ndryshimit dhe Plotësimit të PRrU "Arbëria 3")

$S= 1504.65 m^2$  (përdhesa e Llamellave "A", "B" dhe "C", sipas projekt propozimit)

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë të gabaritit të bodrumit është max. 60%:

**Kompleksi me ndërtesa, inv. N.T.P "Butrinti" Llamellat "A", "B" dhe "C"**

$S= 5466 \times 0.6=3279.60m^2$  (i takon sipas Ndryshimit dhe Plotësimit të PRrU "Arbëria 3")

$S= 2310.12m^2$  (bodrumet e Llamellave "A", "B" dhe "C", sipas projekt propozimit)

- Koeficienti i parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min. 40%:

$S= 5466 \times 0.4=2186.40m^2$  (minimum sipas Ndryshimit dhe Plotësimit të PRrU "Arbëria 3")

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për parcelat kadastrale brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, është 1.8.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet - llogaritet, si në vijim:

100% për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 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 për kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste me investitor N.T.P.

"Butrinti" apo G1 - Lam."A", "B" dhe "C" (Sipërfaqja brenda vijës rregulluese -  $S_b$ ) është:

$$S_b = 5466 \times 1.8 = 9838.80m^2$$

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese për pjesën e blloku urban "E-2" (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% për pjesën e bllokut urban "E-2", përkatësisht për G1 me investitor N.T.P. "Butrinti", do të jetë,  $S=5464 \times 0.2 = 1092.80m^2$ , ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese -  $S_j$ , për G1, sipas dispozitës urbanistike është  $940m^2$ , e cila do të trajtohet me koeficient të ndërtimit 1.8 (sipas kriterëve të parapara për bllokun urban "E-2"), dhe llogariten si ne vijim:

$$S_j = 940 \times 1.8 = 1692.00m^2.$$



- Bazuar në kalkulimet e mësipërme, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim (mbitokësore) për Grupin e I-rë të interes - G1, përkatësisht investitorin N.T.P. "Butrinti", (sipërfaqja brenda dhe jashtë vijës rregulluese) do të jetë:

$$S_b + S_j = 9838.80 + 1692.00 = 11530.80 \text{m}^2$$

$S_1 = 11530.80 \text{m}^2$  (totali i sipërfaqes ndërtimore - mbi tokësore për Llamellat "A", "B" dhe "C", sipas projekt propozimit)

- Kalkulimi i sipërfaqeve për bllokun urban "E-2" Tërësia hapësinore "Prerija", për parcelat kadastrale që janë pjesë e kontratave me investitorin NSH. "Vllezërit", si Grupi i II-të i interesi - G2.

Sipërfaqet e pjesëve dhe parcelave kadastrale, brenda vijës rregulluese të bllokut urban "E-2", të Tërësisë hapësinore "Prerija", për G2, përkatësisht për ndërtimin e Llamellës D, janë:

- nr.2968-6 me  $S=328 \text{m}^2$ ;
- nr.2968-2 me  $S=258 \text{m}^2$ ;
- nr.2968-8 me  $S=439 \text{m}^2$ ;
- nr.2968-9 me  $S=308 \text{m}^2$ ;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale për G2 brenda vijës rregulluese, është  $S=1333 \text{m}^2$ .

Sipërfaqet e pjesëve dhe parcelave kadastrale, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "E-2", të Tërësisë hapësinore "Prerija", për G2, përkatësisht për ndërtimin e Llamellës D, janë:

- nr.2968-6 me  $S=57 \text{m}^2$ ;
- nr.2968-2 me  $S=42 \text{m}^2$ ;
- nr.2968-8 me  $S=74 \text{m}^2$ ;
- nr.2968-9 me  $S=242 \text{m}^2$ ;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale jashtë vijës rregulluese, dhe e cila do të trajtohet me këto kushte ndërtimore është  $S=415 \text{m}^2$ .

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore - (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën (gabaritin) e përdhese ose suteranit është max. 30%,

**Kompleksi me ndërtesa, inv. N.SH "Vllezërit Berisha" Llamella "D":**

$S = 1333 \times 0.3 = 399.90 \text{m}^2$  (i takon sipas Ndryshimit dhe Plotësimit të PRrU "Arbëria 3")

$S = 389.4 \text{m}^2$  (përdhesa e Llamellaës "D", sipas projekt propozimit)

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë të gabaritit të bodrumit është max. 60%:

**Kompleksi me ndërtesa, inv. N.SH "Vllezërit Berisha" Llamella "D":**

$S = 1333 \times 0.6 = 799.80 \text{m}^2$  (i takon sipas Ndryshimit dhe Plotësimit të PRrU "Arbëria 3")

$S = 547.20 \text{m}^2$  (bodrumi i Llamellës "D", sipas projekt propozimit)

- Koeficienti i parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min. 40%:

$S = 1333 \times 0.4 = 533.20 \text{m}^2$  (minimum sipas Ndryshimit dhe Plotësimit të PRrU "Arbëria 3")

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për parcelat kadastrale brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, është 1.8.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet - llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **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 për kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste me investitor N.SH. "Vllezërit Berisha" apo G2 - Lam."D", (Sipërfaqja brenda vijës rregulluese -  $S_b$ ) është:

$$S_b = 1333 \times 1.8 = 2399.40 \text{m}^2$$

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



sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese për pjesën e blloku urban "E-2" (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% për pjesën e bllokut urban "E-2", përkatësisht për G2 me investitor N.SH. "Vllezërit Berisha", do të jetë,  $S=1333 \times 0.2 = 266.60\text{m}^2$ , ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese -  $S_j$ , për G2, sipas dispozitës urbanistike është  $415\text{m}^2$ . Meqë parcelat kadastrale, brenda vijës rregulluese, për dy Grupet e interesit, do të bashkohen në një parcelë ndërtimore, dhe meqë me përvetësimin e sipërfaqes së dalë jashtë vijës rregulluese prej  $415\text{m}^2$ , për G2, sipërfaqja totale që del jashtë vijës rregulluese nuk e tejkalon 20% të parcelës ndërtimore, atëherë sipërfaqja totale prej  $415\text{m}^2$ , do të trajtohet me koeficient të ndërtimit 1.8 (sipas kritereve të parapara për bllokun urban "E-2"), dhe llogaritet si në vijim:

$$S_j = 415 \times 1.8 = 747\text{m}^2.$$

- Bazuar në kalkulimet e mësipërme, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim (mbitokësore) për Grupin e II-të të interesit - G2, përkatësisht investitorin N.SH. "Vllezërit Berisha", (sipërfaqja brenda dhe jashtë vijës rregulluese) do të jetë:

$$S_b + S_j = 2399.40 + 747 = 3146.40\text{m}^2$$

$S_2 = 3164.40\text{m}^2$  (totali i sipërfaqes ndërtimore - mbi tokësore për Llamellën "D", sipas projekt propozimit)

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim (shumë-banesor) dhe afarizëm, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "E-2" Tërësia hapësinore "Prerija" të Planit Rregullues "Arbëria 3", është  $P + 5$  etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit  $B+P+5$  dhe  $B+S+P+7$  - Që arrihet me sipërfaqen e kompenzuar sipas Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit);
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe eficiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale e ndërtesës me kthina primare është  $0.75 \times H$ , kurse me kthina sekondare  $0.25 \times H$ . Me marrëveshje me fqinj kjo distancë mund të jetë edhe  $0 \div 0.25 \times H$ . Distanca në mes të ndërtesave të një kompleksi duhet të jetë min.  $1 \times H$ ;
- Ngritja e nivelit të përdhesis nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesave, lejohet të jetë max.  $1.20\text{m}'$ , ndërsa për ndërtesat që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhesis mund të jetë më e madhe se ajo e trotuarit për (max).  $0.3\text{m}'$ ;
- Ballkonet mund të kalojnë vijën ndërtimore (kur nuk përputhet me vijën rregulluese) më së shumti deri  $1.2\text{m}$ . Konzollat më të mëdha se  $1.2\text{m}$  nuk mund të kalojnë vijën ndërtimore, ato duhet të vendosen brenda saj;
- Shkallët e jashtme të hapura të cilat kanë lartësinë mbi  $1.2\text{m}$ , nuk lejohet të vendosen mes vijës rregulluese dhe ndërtimore;
- Rampat duhet të planifikohen në atë mënyrë që të mos pengojnë lëvizjen e këmbësorëve. Rampat nuk lejohen të vendosen mes vijës rregulluese dhe ndërtimore;
- Bodrumi mund të vendsoet nga fqiu (kufiri I parcelës) në distancë max prej  $1.5\text{m}$  ose  $0\text{m}$  me marrëveshje;
- Qasja në kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, siç është përcaktuar në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane";



- Për çdo njësi banesore dhe çdo 40 m<sup>2</sup> të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- 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 ambientit për rreth.

**V. Kompensimi/ shpronësimi** me koeficient të ndërtimit, për pjesët e parcelave kadastrale, ku sipas grupeve të interesit që ndahen në:

- **G1:** Parcelat nr.2969-6, me S=92m<sup>2</sup>, nr.2969-10, me S=94m<sup>2</sup>, nr.2970-0, me S=116m<sup>2</sup>, nr.2982-4, me S=380m<sup>2</sup>, dhe nr.2983-4, me S=258m<sup>2</sup> ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale S=940m<sup>2</sup>, si dhe

- **G2:** Parcelat nr.2968-6 me S=57m<sup>2</sup>, nr.2968-2 me S=42m<sup>2</sup>, nr.2968-8 me S=74m<sup>2</sup> dhe nr.2968-9 me S=242m<sup>2</sup> ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale S=415m<sup>2</sup>, të përfshira në hapësira publike të planifikuara - rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "E-2" është me sipërfaqe prej S=6799m<sup>2</sup>, kurse pjesa jashtë vijës rregullues - hapësirë publike janë S=940m<sup>2</sup> (për G1) dhe S=415m<sup>2</sup> (për G2), ku totali është S=1355 m<sup>2</sup> 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, përcaktuar në përqindje(%) është  $S=1355 / 6799 \times 100 = 19.93\%$ , me ç'rast kompenzohen për tërë sipërfaqen prej 1357 m<sup>2</sup>, me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës, dhe atë si në vijim:

$$S=1355 \times 1.8 = 2439.00m^2;$$

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale. Kjo procedurë e kompensimit / shpronësimin me koeficient ndërtimi do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

**VI. Ndarja / parcelimi** i parcelave kadastrale, nr.2968-6, 2968-2, 2968-8, 2968-9, 2969-6, 2969-10, 2970-0, 2973-26, 2982-4, dhe 2983-4 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar dhe përmbushjes së 19.93% nga sipërfaqja totale, përcaktuar në Manualin e ndarjes punuar nga gjeodeti i licensuar Milaim Dobratiqi nga Prishtina me licencë nr.88.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeodeti i licensuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjdhjen urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.



**VII. Bashkimi** i parcelave kadastrale (krijimi i parcelës ndërtimore), nr.2968-6, 2968-2, 2968-8, 2968-9, 2969-6, 2969-10, 2970-0, 2973-26, 2982-4, dhe 2983-4 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licensuar Milaim Dobratiqi nga Prishtina me licencë nr.88.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licensuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjdhjen urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

**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" - Ndrohitorja 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, "Udhëzimin 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", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjdhja 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 vend ndërtim", 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** 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<sup>2</sup>, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjdhja 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.

Dhe 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;
- 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 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 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

**XII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr.2968-6, 2968-2, 2968-8, dhe 2968-9, ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 3”, dhe parcelat kadastrale nr. 2969-6, 2969-10, 2970-0, 2973-26, 2982-4, dhe 2983-4 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet paga 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – “zgjdhjes urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=6799m<sup>2</sup>. 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. Paga e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paga 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.

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



## Ar sy e t i m

Kërkuesit / pronarët, Besim Pacolli, Ilir Gashi, Xhevrije Badalli, Nazif, Ismet dhe Sokol Pireva, Uliks Osmani, dhe Sabahat Xheladini nga Prishtina, me investitorë N.T.P. "Butrinti" dhe N.SH. "Vllezërit Berisha" me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 nr.350/02-30771/19 dt.11.02.2019, kanë kërkar nga kjo Drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm - Llamellat "A", "B", "C" dhe "D", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacioni si në vijim:

- Dëshmitë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: Kopjet e planit dhe certifikatat e njërive kadastrale për parcelat kadastrale nr.2968-6, 2968-2, 2968-8, 2968-9, 2969-6, 2969-10, 2970-0, 2973-26, 2982-4, dhe 2983-4 ZK Prishtinë;
- Incizimin gjeodezik të lokacionit, punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu nga Prishtina me numër të licencës nr.75;
- Manuali për ndarjen, shpronësimin dhe bashkimin e parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Milaim Dobratiqi nga Prishtina me numër të licencës nr.88;
- Autorizimin LRP.nr.1559/19 dt.29.01.2018, në bazë të të cilit, N.T.P. "Butrinti" përfaqësuar nga pronar z.Nasuf Zhegrova, e autorizon z.Imran Islamin, që ta përfaqësoj të njëjtin panë gjitha Organeve kompetente komunale, me qëllim të sigurimit të dokumentacionit të nevojshëm për kushte ndërtimore dhe leje ndërtimore, për parcelat kadastrale nr.2969-6, 2969-10, 2982-4, 2983-4, 2970-0, dhe 2973-26 ZK Prishtinë;
- Informim nga Plani Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi "Arbëria 3" dhe nga Plani Rregullues Urban "Zona Ekonomike", me referencë 05 nr.350-84602 dt.20.04.2016, lëshuar nga kjo Drejtori;
- Kontratën LRP.nr.1000/19 dt.21.01.2019 për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist, lidhur në mes të Ilir Gashit, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr.2969-6 dhe 2969-10 ZK Prishtinë dhe N.T.P. "Butrinti" me seli në Prishtinë, në cilësinë e investitorit;
- Kontratën LRP.nr.23044/18 dt.21.11.2018 për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist, lidhur në mes të Besim Pacollit, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr.2982-4 dhe 2983-4 ZK Prishtinë dhe N.T.P. "Butrinti" me seli në Prishtinë, në cilësinë e investitorit;
- Kontratën LRP.nr.1557/19 dt.29.01.2019 për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist, lidhur në mes të Sebahat Xheladinit, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2973-26 ZK Prishtinë dhe N.T.P. "Butrinti" me seli në Prishtinë, në cilësinë e investitorit;
- Kontratën LRP.nr.1530/18 dt.26.01.2018 për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist, lidhur në mes të Xhevrije Badalli, në cilësinë e pronares së parcelës kadastrale nr.2970-0 ZK Prishtinë dhe N.T.P. "Butrinti" me seli në Prishtinë, në cilësinë e investitorit;
- Aneksin - e korigjimit të Kontratës LRP.nr.1530/18 dt.26.01.2018 - LRP.nr.1655/19 dt.31.01.2019, sipas të cilit Kontratës në fjalë, i shtyhet afati për marrjen e lejes së ndërtimit edhe për një vjet nga data e nënshkrimit të këtij aneksi;
- Kontratën LRP.nr.8518/17 dt.01.06.2017 për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist, lidhur në mes të Sokol Pirevës, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2968-9 ZK Prishtinë, Ismet Pirevës në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2968-8 ZK Prishtinë, Nazif Pirevës në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2968-6 ZK Prishtinë, Uliks Osmanit në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2968-2 ZK Prishtinë, dhe N.SH. "Vllezërit Berisha" me seli në Prishtinë, në cilësinë e investitorit;



- Aneksin - e ndryshimit të kontratës LRP.nr.8518/17 dt.01.06.2017 - LRP.nr.6750/19 dt.25.04.2019, sipas të cilit, Kontratës në fjalë, i shtyhet afati për marrjen e lejes së ndërtimit shtyhet edhe për 12 muaj të tjerë, duke llogaritur nga data e nënshkrimit të këtij aneksi;
- Deklarata - Pëlqimi LRP.nr.6625/19 dt.24.04.2019 sipas të cilit N.T.P. "Butrinti" me pronar Nasuf Zhegrova dhe N.SH. "Vilezërit Berisha" me pronar Bujar Berisha, deklarojnë se japin pëlqim që zgjidhja urbane për parcelat të cilat i janë dhënë atyre me koncesion, të bëhet sipas skicës së projektuar nga studiot e arkitekturës "Trrak" sh.p.k. dhe sipas kësaj deklaratë, Llamellat A, B dhe C i takojnë firmës N.T.P. "Butrinti" ndërsa Llamella "D" i takon firmës N.SH. "Vilezërit Berisha";
- Cerifikata e regjistrimit të biznesit për N.T.P. "Butrinti", me nr.70543583 me pronar Nasuf Zhegrova;
- Cerifikata e regjistrimit të biznesit për N.SH. "Vilezërit Berisha", me nr.70739119 me pronar Bujar Berisha;
- Vërtetimet e tatimit në pronë për pronarët dhe investitorët;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit, të pronarëve, investitorëve dhe të autorizuarit;
- Projektin konceptual - "zgjidhja urbane" të kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga "Trrak" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit 810125329 dhe nga "VIA Project" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit 810187402;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane: Ndryshimi dhe Plotësimi i Planin Rregullues "Arbëria 3", mbi zhvillimin e procedurës dhe vendosjes në mënyrë kronologjike, konstaton se:

- Pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore me dokumentacionin e bashkangjitur, ndër të tjera edhe Plani i situacionit - "zgjidhje urbane" dhe projekt ideor, dhe pas analizës preliminare të sajë dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe konsultimit edhe me Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, kjo drejtori me datë 06.03.2019 ka vendosur shkresën "Njoftim publik" me projekt propozimin e prezantuar, për njoftimin e publikut dhe lejimin e mundësisë për dhënie e komenteve të pronarëve dhe poseduesve të pronave të rrethinës në diametrin prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet ndërtesa në fjalë. Ky njoftim ka qëndruar në vend deri me datë 20.03.2019 (15 ditë), gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente apo ankesa në E-mail adresën e vendosura në njoftimin publik, dhe me këtë procedurë është realizuar kërkesa ligjore e caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht vazhdimi i trajtimit të kërkesës për kushtet e propozuara dhe harmonizimit të tyre me kriteret e planit rregullues;

- Parcelat kadatrale, nr.2968-6, 2968-2, 2968-8, 2968-9, 2969-6, 2969-10, 2970-0, 2973-26, 2982-4, dhe 2983-4 ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të Bllokut urban "E-2" dhe pjesërisht në hapësirë publike - rrugë e planifikuar të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, ku sipas këtij plani kjo hapësirë është e destinuar si "Zonë e banimit mik", i cili destinim është edhe destinim i synuar i kërkuësve, bazuar në projektin konceptual, "zgjidhja urbane" dhe projektit ideor të prezantuar;

- Bazuar në planin "Parcelimi dhe riparcelimi" të planit rregullues parcelat e lartë cekura përfshihen përbëjnë në tërësi tre parcela ndërtimore, pra sipas kësaj zgjidhje, trajtohen tre parcela ndërtimore, andaj duke ju referuar nën kapitullit 5.2 (Riparcelimi) të kapitullit 5.0



(Dispozitat e përgjithshme të rregullimit), konstatohet se parcelat janë në harmoni dhe i plotësojnë kriteret për zhvillim të planit rregullues;

- Në mesin e parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, përkatësisht zgjidhje urbane, ndodhet parcela nr.2968-7 ZK Prishtinë, në të cilën është e ndërtuar ndërtesa ekzistuese me etazhitet P+2, ndërtimi i të cilës është lejuar sipas Aktvendimit 05 Nr.351-22953 dt.15.09.2009, dhe në fasadat e ndërtesës, të orientuara ka zgjidhja urbane në fjalë, duket se ka hapje të kthinave sekondra. Si rezultat, në fasadën e ndërtesës së planifikuar sipas kësaj zgjidhje urbane, përkatësisht në pjesën që shtrihet përballë ndërtesës ekzistuese, janë planifikuar vetëm hapje të kthinave sekondare dhe është mbajtur distanca nga kufiri i parcelës prej ~0.5H (për dallim që plani për këtë lloj zgjidhje e parasheh distancën prej 0.25H). Njëherit përmes Ftesës së dt.29.05.2019, janë ftuar në takim me dt.31.05.2019, përfaqësuesit e poseduesit të parcelës kadastrale OJQ "Ëomen 4 ëomen", të cilët janë njoftuara me mundësinë e përfshirjes në zgjidhjen urbane në fjalë, si dhe pasojat e mos përfshirjes. Si rrjedhojë përmes deklaratës me shkrim të përfaqësuesve të kësaj organizat, zj.Illiriana Gashi dhe zj.Lirije Haliti, me dt.06.06.2019, janë shprehur se nuk kanë interesim të përfshihen në zgjidhjen urbane në fjalë, mirëpo për parcelën e tyre, të vazhdojnë të vlejné lejet ndërtimore dhe urbanistike që i posedojné. Njëherit, kanë kërkuar, se bazuar në afërsinë e ndërtimeve që do të zhvillohen në këtë pjesë të bllokut, të jenë të informuara me çfarë do vendimi që mirret për parcelat në trajtim;

- Bazuar në raportin e shtrirjes së parcelave kadastrale në parcelën ndërtimore të Blloku urban "E-2" dhe në hapësirën publike të planit rregullues urban, konstatohet se ky raport është  $S=1355 / 6799 \times 100 = 19.93\%$ , ose shprehur në sipërfaqe  $S=6799m^2$  brenda parcelës ndërtimore dhe  $S=1355m^2$ , jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht në hapësirë publike-rrugë të planifikuar, e cila sipërfaqe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, mund të kompensohet / shpronësohet me koeficient ndërtimi për sipërfaqen gjerë 20%, sipas procedurës të përshkruar në paragrafin V. të vendimit të kushteve ndërtimore, me anë të cilës procedurë do të mundësohet lirimi i tokës për realizimin e infrastrukturës sipas planit rregullues urban, dhe njëherë pronarët dhe investitori do të kompensohen me koeficient ndërtimi në ndërtesat e planifikuar me Plani i situacionit - "zgjidhje urbane".

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit - ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, dhe lidhja e tyre me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, ku ndër të tjera konstatohet: "Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Besim Pacolli, Ilir Gashi, Xhevrije Badalli, Nazif, Ismet dhe Sokol Pireva, Uliks Osmani, dhe Sabahat Xheladini nga Prishtina, me investitorë N.T.P. "Butrinti" dhe N.SH. "Vlezërit Berisha" me seli në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-30771/19, të dt. 11.02.2019, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara përmes rrugëve të brendshme të projektuara të kësaj zgjidhje për kompleksin e ndërtesave të Lamela A, me etazhitet -B+P+5, Lamela B me etazhitet -B+P+7, Lamela C me etazhitet -B+S+P+7, dhe Lamela D me etazhitet -B+S+P+6, në lagjen Arbëria 3 në Prishtinë, mund të pranohet si e till, duke marr parasys hapësirën e zgjidhjes, kategorinë e rrugëve të planifikuara dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. 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 vërtikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m'. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të



ketë. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.”

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

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Arbëria 3" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes dhe manuali i bashkimit për parcelat kadastrale në trajtim.

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

**Ky Vendim u përpilua në tetë (8) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Pronarëve të parcelës kadastrale nr.2968-7, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02 – 30771/19 DT. 06.06.2019**

Punoi,  
Krenare Shkodra

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi

