



01-1123

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p>
--	--	------------------

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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.350/03-71358/23 dt. 05.04.2023, të pronarëve Bilall Syla, Sadri Pajaziti, Agim Krasniqi, Diorit Krasniqi dhe Besim Salihu nga Prishtina me investitor’’N.P.’’H.A.B-Inxhiniering’’ me emër biznesi Hajdin Hajredini B.I, që e përfaqëson Hajdin Hajredini, rr. Orize nr.11, Gjakovë, për rihapjen e procedurës së përfunduar me Vendimin 05 nr.350/02-100361/21 dt.30.01.2023 për refuzimin e kërkesës dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, ndërtesa “1”, “2”, “3” dhe “4” në kuadër të parcelave ndërtimore E9-7, “E21-3, E21-6 dhe E21-7 të blloqeve urbane E9 dhe E21 të tërësisë urbane “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 18.09.2023, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa nr. 05 nr.350/03-71358/23 dt. 05.04.2023 e pronarëve Bilall Syla, Sadri Pajaziti, Agim Krasniqi, Diorit Krasniqi dhe Besim Salihu nga Prishtina me investitor’’N.P.’’H.A.B-inxhiniering’’ me emër biznesi Hajdin Hajredini B.I, me numër unik identifikues 810243840 që e përfaqëson Hajdin Hajredini nga Gjakova për rihapjen e procedurave administrative dhe shqyrtimin e kërkesës nr. 05-350/02-100361/21 dt.02.06.2021 të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, me referencë 05 nr.350/02-100361/21 dt.30.01.2023.

II. Shfuqizohet akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës” 05 nr.350/02-100361/21 dt.30.01.2023.lëshuar nga kjo drejtori në emër të pronarëve Agim Krasniqi, Diorit Krasniqi, Bilall Syla, Sadri Pajaziti dhe Besim Salihu me investitor’’N.P.’’H.A.B-inxhiniering’’ me emër biznesi Hajdin Hajredini B.I, për refuzimin e kërkesës nr. 05 nr.350/03-71358/23 dt. 05.04.2023 për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesorë për ndërtimin e ndërtesave afaristo-banesore me etazhitet 2S+P+6 dhe 2S+P+7 në parcelat kadastrale nr.1784/1, 2, 3, 4 dhe 5 Z.K Prishtinë, në kuadër të bllokut E-21-3 dhe E-9-7 të Planit Rregullues “Prishtina e Re”-Zona Perëndim, në Prishtinë dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Bilall Syla, Sadri Pajaziti, Agim Krasniqi, Diorit Krasniqi, Besim Salihu nga Prishtina me investitor’’N.P.’’H.A.B-Inxhiniering’’ me emër biznesi Hajdin Hajredini B.I, me numër unik identifikues 810243840 që e përfaqëson Hajdin Hajredini nga Gjakova sipas kërkesës 05 nr.350/03-71358/23 dt. 05.04.2023 për rihapjen e procedurës të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës” 05 nr.350/02-100361/21 dt.30.01.2023, për hartimin dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, ndërtesa “1”, “2”, “3” dhe “4” në kuadër të parcelave ndërtimore E9-7, “E21-3, E21-6 dhe E21-7 të blloqeve urbane E9 dhe E21 të tërësisë urbane “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 10525-1, 10525-2, 10525-3, 10525-4 Z.K Prishtinë.

IV. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, sipas të cilit janë caktuar kushtet ndërtimore dhe sipas të cilit kjo zonë është me destinim rezidencial, rezidencial afarist dhe "miks".

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr. 10525-1, 10525-2, 10525-3, 10525-4 Z.K Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr. 10525-1,.....S= 3306 m²,....."Arë e klasës 4"
- nr. 10525-2,.....S= 1056 m²,....."Arë e klasës 4"
- nr. 10525-3,.....S= 727m²,....."Arë e klasës 4"
- nr. 10525-4,.....S= 3496 m²,....."Arë e klasës 4"

Pronarë për të gjitha parcelat e lartëshenuara janë Bilall Sylja, Sadri Pajaziti, Agim Krasniqi, Diorit Krasniqi, Besim Salihu

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartë cekura është private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcelat kadastrale të lartë cekura, bazuar në planin "Riparcelimi" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", përfshihen në kuadër të parcelave ndërtimore E9-7, "E21-3, E21-6 dhe E21-7 të blloqeve urbane E9 dhe E21 të tërsisë urbane "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara gjendet një shtëpi e ndërtuar;
- Lokacioni-terreni ka një pjerrtësi prej perëndimit kah lindja
- Qasja e parcelave kadastrale aktualisht është prej rrugës Holger Petersen e cila rrugë do të zgjerohet sipas Plnit Rregullues.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m² ka të ndërtesa afariste dhe ekonomike.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste - Ndertesat 1, 2, 3 dhe 4 sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelave ndërtimore E9-7, "E21-3, E21-6 dhe E21-7 të blloqeve urbane E9 dhe E21 të tërsisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/zgjidhjen urbane me projekt ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës shumë banesore & afariste, raporti i saj me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara, 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 caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe të trajtuara në kuadër të bllokut urban "E9" dhe "E21" për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, janë:

- nr. 10525-1,.....S= 3306 m²
- nr. 10525-2,.....S= 1056 m²
- nr. 10525-3,.....S= 727m²
- nr. 10525-4,.....S= 3496 m²

Sipërfaqja e përgjithshme S=8,585.00m²;

Pjesët & parcelat kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 10525-1,.....S= 3306 m²
- nr. 10525-4,.....S= 3496 m²

Sipërfaqja e parcelave, brenda vijave rregulluese ështëS=3306 + 3496 = 6,802 m²

S=3306 m², në bllokun E9
S=3496 m², në bllokun E21

Pjesët e parcelave kadastrale nr. 10525-2 dhe 10525-3 me sipërfaqe S= 661 + 699 = 1360 m² jashtë vijues rregulluese, në infrastrukturë - rrugë do të kalkuloohen me koeficient të ndërtimit. Nga kjo sipërfaqe S=661 m² kalkulohet me bllokun E9, ndërsa sipërfaqja S=699 m² kalkulohet me bllokun E21.

Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese-rrugë e planifikuar e propozuar për shpronësim per dy blloqet është S= 1360 m²;

Blloku E9 3306x20% = 661.00 m² të trajtuara me shpronësim

Blloku E21 3496x20% = 699.00 m² të trajtuara me shpronësim

Pjesa e parcelës kadastrale 10525-2 me sipërfaqe(340+55), gjithësejt 395 m² dhe pjesa e parcelës kadastrale 10525-3 me sipërfaqe 28 m² do të trajtohen me transfer.
340m² – transferohen në bllokun E9,
(55+28), gjithësejt 83 m² – transferohen në bllokun E21

Sipërfaqet për transfer janë kalkuluar dhe shpërndarë në blloqet E9 dhe E21 ashtu që të mos tejkalohet densiteti me koeficientin 3.0 sipas PZHU-së.

Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore E9-7, "E21-3, E21-6 dhe E21-7 planifikohen ndërtesa shumë banesore & afariste-, Ndertesa 1, 2, 3 dhe 4 , me etazhitet si në vijim; ndërtesa "1"/ -2B+3S+P+7, ndërtesa "2"/-2B+3S+P+5, ndërtesa "3"/ -2B+3S+P+7, ndërtesa "4"/-2B+3S+P+5. Këto ndërtesa kanë me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesat shumë Banesore dhe Afariste, me etazhitet -2B+3S+P+7, -2B+3S+P+5, -2B+3S+P+7 dhe -2B+3S+P+5

Blloku.E9

- Ndërtesa "1", S=6,681.80 m² /4,335.25 m², mbi tokë + 2,346.55m², nën tokë/
Etazhitet: 2B+3S+P+7
- Ndërtesa "2", S=6,718.00 m² /4,210.75 m², mbi tokë + 2,507.25 m², nën tokë/
Etazhitet: 2B+3S+P+5

Blloku E21

- Ndërtesa "3" S=8,678.60 m² /5,618.65 m², mbi tokë + 3,059.95 m², nën tokë/
Etazhitet: 2B+3S+P+7
- Ndërtesa "4" S=5,200.90 m² /2,921.15 m², mbi tokë + 2,279.75 m², nën tokë/
Etazhitet: 2B+3S+P+5

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhese ose suteranit, është max. 40% ndërsa ISHP për etazhet tjera është 30% dhe kjo sipërfaqe është:

Blloku E9

$S=3306 \times 0.4=1,322.4 \text{ m}^2$ / në nivel të suteranit dhe përdhese /;
 $S=3306 \times 0.3= 991.8 \text{ m}^2$ / për etazhet tjera.

$S= 1,322.4 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 $S= 991.80 \text{ m}^2$ për etazhet tjera / sipas projekt propozimit

Blloku E21

$S=3496 \times 0.4=1,398.4 \text{ m}^2$ / në nivel të suteranit dhe përdhese /;
 $S=3496 \times 0.3= 1,048.80 \text{ m}^2$ / për etazhet tjera.

$S= 1,398.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 $S= 1,048.80 \text{ m}^2$ për etazhet tjera / sipas projekt propozimit

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave 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 realizimit, kjo sipërfaqe është:

Blloku E9

$S=3306 \times 0.6=1983.6 \text{ m}^2$, për një nivel të bodrumit.
 $S=1983.00 \text{ m}^2$ / nëntoka për një nivel të bodrumit / sipas projekt propozimit ;

Blloku E21

$S=3496 \times 0.6=2097.6 \text{ m}^2$, për një nivel të bodrumit. (Blloku E21)
 $S=2097.00 \text{ m}^2$ / nëntoka për një nivel të bodrumit /sipas projekt propozimit

- 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 nëse 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:

Blloku E9

$S=3306 \times 0.4= 1,322.4 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;
 $S=3306 \times 0.3= 991.8 \text{ m}^2$ / lejuar nëse ndërtohet kulmi i gjelbërt.
 $S= \sim 1,050.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit / Prandaj $S= 272.4 \text{ m}^2$ duhet të jetë kulm i gjelbërt.

Blloku E21

$S= S=3496 \times 0.4=1,398.4 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;

$S = S = 3496 \times 0.3 = 1,048.80 \text{ m}^2$ / lejuar nëse ndërtohet kulmi i gjelbërt.

$S = \sim 1,128.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit / Prandaj $S = 270.40 \text{ m}^2$ duhet të jetë kulm i gjelbërt.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim" për bllokun E-9 dhe E- 21 është 2.00 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 sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

Blloku E9/ $S_1 = 3,306.0 \times 2.00 = 6,612.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues

Blloku E21/ $S_2 = 3,496.0 \times 2.00 = 6,992.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues.

$S_1 + S_2 = 13,604.00 \text{ m}^2$ / e lejuar

Blloku E9 / S = 8,546.00/sipas kalkulimeve, duke llogaritur edhe sipërfaqen ndërtimore të kompensuar me shpronësim dhe transfer.

Shpronësim / $S = 661 \text{ m}^2 \times 2.0 = 1,322.0 \text{ m}^2$

Transfer / $S = 340 \text{ m}^2 \times 1.8 = 612 \text{ m}^2$

Total: $6,612.0 + 1,322.0 + 612.0 = 8,546.00 \text{ m}^2$

Blloku E21/S = 8,539.40 / sipas kalkulimeve, duke llogaritur edhe sipërfaqen ndërtimore të kompensuar me shpronësim dhe transfer

Shpronësim / $S = 699 \text{ m}^2 \times 2.0 = 1,398.0 \text{ m}^2$

Transfer / $S = 83 \text{ m}^2 \times 1.8 = 149.4 \text{ m}^2$

Total: $6,992.0 + 1,398.0 + 149.40 = 8,539.40 \text{ m}^2$

Totali për dy blloqet **17,085.40 sipërfaqe ndërtuese**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi brenda bllokut "E9" dhe "E21" i cili ndodhet në pjesën qendrore të planit, është rezidencial, rezidencial afarist dhe mix. Sipërfaqet për destinime mixe janë të parashikuara për ndërtesa rezidenciale-afariste si dhe për ndërtesa vetëm afariste. Lejohet edhe ndërtimi i objekteve ekonomike që nuk ndërhyjnë në banim. Ndërtesat duhet të kenë edhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit).
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "E9" dhe "E21" të tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perendim", është max P+5 dhe P+6 etazhe mbi tokë. Sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është, 2B+3S+P+5 dhe 2B+3S+P+7 dhe etazhiteti mund të rritet bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik.
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ 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, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.

- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.20 m, ndërsa për lokale 0.30m.Gjithsesi duhet të sigurohet qasja në objekt për personat me aftësi të kufizuar.
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- 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;
- 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.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të ndërtesës 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 eficientës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perendim".
- Para aplikimit për Leje ndërtimore duhet të aplikoni për Leje të rrënitimit për shtëpitë ekzistuese, brenda këtij blloku.

VII.Kompensimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale nr. 10525-2 dhe 10525-3 Z.K Prishtinë me sipërfaqe $S=1056 + 727 = 1,783 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar – rrugë, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcelat ndërtimore E9-7, "E21-3, E21-6 dhe E21-7 të blloqeve urbane E9 dhe E21 të tërësisë hapësinore "E", kanë sipërfaqen $S(E9)=3306 \text{ m}^2$ dhe $S(E21)=3496 \text{ m}^2$ andaj bazuar në Vendimin Nr.14-464/01-97987/22 dt.05.05.2022 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit 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:

Për blloku E9, $S=661/3306 \times 100=20 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: pjesa e parcelës 10525-2 kompenzohet me koeficientin 2 dhe sipas kalkulimit $S = 661 \times 2.00=1,322.00 \text{ m}^2$. Sipas manualit të përgatitur nga gjeodeti i licencuar nga pjesa e parcelës kadastrale 10525-2 jashtë vijës ndërtimore 340 m^2 do të trajtohen me transferim të sipërfaqes ndërtimore. $340 \text{ m}^2 \times 1.8 = 612.00 \text{ m}^2$.

Për blloku E21, $S=699/3496 \times 100=20 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: pjesa e parcelës 10525-3 kompenzohet me koeficientin 2 dhe sipas kalkulimit $S = 699 \times 2.00=1,398.00 \text{ m}^2$. Sipas manualit të përgatitur nga gjeodeti i licencuar nga pjesa e parcelës kadastrale 10525-3 jashtë vijës ndërtimore 83 m^2 , do të trajtohen me transferim të sipërfaqes ndërtimore $83 \text{ m}^2 \times 1.8 = 149.40 \text{ m}^2$.

Pasi Plani Zhvillimor Urban në këtë zonë ka përcaktuar koeficientin ndërtimor $1.8 \div 3.0$, dhe bazuar në Vendimin 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për aplikimin e sipërfaqes së përgjithshme, të aplikohet koeficienti minimal i PZHU-së, sipërfaqjet e mbetura të parcelave kadastrale që përfshihen jashtë parcelave ndërtimore, janë trajtuar përmes transferit, përkatësisht koeficientit minimal të PZHU-së, që është 1.8.

Sipërfaqja e tërësishme e dy parcelave 10525-2 dhe 10525-3, e propozuar për shpronësim është $S(E9)+S(E21)=661+699=1360 \text{ m}^2$

$$\underline{S = 1360 \text{ m}^2 \times 2 = 2,720.00 \text{ m}^2}$$

Sipërfaqja e tërësishme e dy parcelave 10525-2 dhe 10525-3, e propozuar për transfer është $S(E9)+S(E21)=340+(55+28) = 340+83=423 \text{ m}^2$

340 m^2 – transferohen në bllokun E9,

83 m^2 – transferohen në bllokun E21

$$S = 423 \text{ m}^2 \times 1.8 = 761.40 \text{ m}^2$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në vendimet e lartë cekura. 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.

VIII. Meqenëse parcelat paraprakisht janë rregulluar, nuk do të ketë ndarje dhe bashkim të parcelave.

IX. 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;
- 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).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit dhe PTK-ja.

X. 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 rrënimi 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;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien 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.

XIII. 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 parcelës-ave dhe investitorit).

XIV.Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale 10525-1 dhe 10525-4 Z.K Prishtinë,në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, “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 ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelave ndërtimore, prej $S=3306 \text{ m}^2 + 3496 \text{ m}^2 = 6802 \text{ m}^2$. 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.

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

XVI.Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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

A r s y e t i m

Aplikuesit Bilall Sylja, Sadri Pajaziti, Agim Krasniqi, Diorit Krasniqi dhe Besim Salihu nga Prishtina me investitor "N.P." "H.A.B-inxhiniering" me emër biznesi Hajdin Hajredini B.I, që e përfaqëson Hajdin Hajredini nga Gjakova, me kërkesën nr. 05 nr.350/03-71358/23 dt. 05.04.2023 për rihapjen e procedurës administrative dhe shqyrtimin e kërkesës nr. 05-350/02-100361/21 dt.02.06.2021 të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, me referencë 05 nr.350/02-100361/21 dt.30.01.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 nr.350/02-100361/21 dt. 02.06.2021 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, kërkuesi ka prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Kopjet e planit dhe certifikatat e pronësisë të parcelave kadastrale nr. 10525-1, 10525-2, 10525-3 dhe 10525-4 Z.K. Prishtinë, me pronar Bilall Sylja, Sadri Pajaziti, Agim Krasniqi, Diorit Krasniqi dhe Besim Salihu.
- Kopjen e Planit në emër të Agim Krasniqit dhe Diorit Krasniqit për parcelën kadastrale 01784-1 Z.K Prishtinë me sipërfaqe 5971m².
- Kopjen e Planit në emër të Agim Krasniqit për parcelën kadastrale 01784-2 Z.K Prishtinë me sipërfaqe 692m².
- Kopjen e Planit në emër të Bilall Sylja për parcelën kadastrale 01784-3 Z.K Prishtinë me sipërfaqe 508m².
- Kopjen e Planit në emër të Besim Salihu për parcelën kadastrale 01784-4 Z.K Prishtinë me sipërfaqe 569 m².
- Kopjen e Planit në emër të Sadri Pajaziti për parcelën kadastrale 01784-5 Z.K Prishtinë me sipërfaqe 845m².
- Kontrata për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, Nr. i LRP: 14691/2020 dhe Nr. I REF: 3429/2020 të dt. 24.12.2020 në mes të pronarëve Besim Salihu, Diorit Krasniqi, Agim Krasniqi, Sadri Pajaziti, dhe investitorit N.P. "H.A.B" Inxhiniering"
- Kontrata për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, Nr. i LRP: 2807/2021 dhe Nr. I REF: 762/2021 të dt. 01.03.2021 në mes të pronarit Bilall Sylja dhe investitorit N.P. "H.A.B" Inxhiniering".
- Çertifikata ARBK me numër identifikues 810243840 dt.25.04.2007 dhe emër tregtarë "N.P."H.A.B- inxhiniering" si dhe emër të biznesit "Hajdin Hajredini B.I".
- Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Makfirete Salihut me nr. 99152/21 dt.01.06.2021.
- Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Besim Salihu me nr. 99152/21 dt.01.06.2021.
- Kopjet e letërnjoftimit të Hajdin Hajredini, Diorit Krasniqi, Besim Salihu, Agim Krasniqi dhe Islam Pajaziti
- Projekti ideor i hartuar nga "Land Studio" SH.P.K me numër të biznesit 810196156 dt.07.02.2019
- Incizimin gjeodezik të parcelave dhe manuali për shpronësim dhe transfer të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licensuar "Geo Group" SH.P.K me numër të licencës 47 dt.15.10.2020.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit ideor me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale nr. 10525-1, 10525-2, 10525-3, 10525-4 Z.K Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme S=8,585.00 m², shtrihen në kuadër të parcelave ndërtimore E9-7, "E21-3, E21-6 dhe E21-7 të blloqeve urbane E9 dhe E21 të tërsisë urbane "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim rezidencial, rezidencial afarist dhe "mix".

Kjo drejtori, bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 1.2 dhe 1.2.1 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 1.2 dhe 1.2.1 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, me datë 25.11.2021, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m, për të njoftuar publikun për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 09.12.2021.

Në procedurë të shqyrtimit të projektit ideor të prezentuar, është konstatuar se në zgjidhjen urbane nuk janë përfshi disa parcela kadastrale të cilat shtrihen brenda parcelave ndërtimore të planifikuara me Planin Rregullues. Andaj, kjo drejtori, përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni", me reference 05 nr.350/02-100361/21 dt. 24.01.2022, ka kërkuar nga aplikuesit plotësimin e dokumentacionit, si në vijim:

- Zgjidhjen urbane sipas Planit të riparcelimit duke arritur marrëveshje me parcelën fqinje 1784-6 e mundësisht edhe me parcelat 1784 / 7, 8, 9, 10 dhe 1784-39 Z.K Prishtinë, që përfshihen në parcelat ndërtimore E-21-6 dhe E-21-7, të bllokut urban E-21.
- Inqizimin gjeodezik te parcelave.

Për plotësimin e dokumentacionit është dhënë afati prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e pranimit në dorëzim të shkresës së lartë cekur, Pas pranimit të kësaj shkrese, nga përfaqësuesit e investitorit jemi informuar se nuk ka mundur të arrihet marrëveshja e lartë cekur. Andaj për të vazhduar procedurën vetëm me parcelat nr.1784/1, 2, 3, 4 dhe 5 Z.K Prishtinë, me dt. 19.10.2022 edhe një herë është kërkuar plotësimi i dokumentacionit, përkatësisht është kërkuar që zgjidhja urbane dhe projekti ideor, të plotësohen brenda 15 ditësh. Meqenëse dokumentacioni nuk është plotësuar brenda afatit ligjorë, përkatësisht nenit 21, pika 4 të Ligjit të Ndërtimit L-04/110 dt. 31.05.2012, ky organ ka refuzuar kërkesën me Vendimin Nr. 05- 350/02-100361/21 DT. 30.01.2023.

Më pas aplikuesit kanë parashtruar kërkesën 05 nr.350/03-71358/23 dt. 05.04.2023 për rihapjen e procedurës të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës" 05 nr.350/02-100361/21 dt.30.01.2023, për hartimin dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesorë për ndërtimin e kompleksit të lartë përmendur. Kësaj kërkesë i janë bashkangjitur kopjet e planit dhe fletat poseduese të parcelave nr. 10525-1, 10525-2, 10525-3, 10525-4 Z.K Prishtinë , të rregulluara sipas Planit Rregullues.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit, zyrtari – eksperti për komunikacion, ka dhënë mendimin profesional, për kyçje në kompleks si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të pronarëve Bilall Sylja, Sadri Pajaziti, Agim Krasniqi, Diorit Krasniqi dhe Besim Salihu me investitorë N.P "HAB Inxhineering", ne lagjen Prishtina e Re Zona Perëndim, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-100361/21 dt.07.06.2021, kyçjet për automjete për ndërtesat "Objekti 1" me etazhitet -2B+3S+P+7, "Objekti 2" me etazhitet -2B+3S+P+5, "Objekti 3" me etazhitet -2B+3S+P+7 dhe "Objekti 4" me etazhitet -2B+3S+P+5, në rrugë të planifikuara sipas zgjidhjes së prezentuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, terrenin me pjerrësi të theksuar, 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 Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit.

Kjo drejtori, bazuar në Vendimin e Kryetarit te Komunës se Prishtinës, nr. 14-020/04-275630 dt. 27.12.2022, për formimin e Organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, me dt. 15.06.2023 ka mbajtur takimin me këtë organ kolegjal këshillëdhënës dhe i njëjti ka rekomanduar si ne vijim:

1. Të merret parasysh pozicionimi këndor i ndërtesës dhe në përputhshmëri, të zhvillohet tipologjia këndore e ndërtesës.
2. Të evitohet kyçja në rrugët e planit në afërsi të kryqëzimeve.
3. Të paraqitet një prerje skematike, por e saktë duke ju referuar terrenit ekzistues, tek pjesa e rampës, që të shpie prej rrugës në garazhë. E njëjta të bëhet edhe për të gjitha rampat, nese ndërtesa ka disa nivele të garazhave. Gjatë projektimit të rampave të merren parasysh normat teknike të pjerrtësisë së lejuar të rampave, duke përfshirë zbutjen e saj në nisje dhe përfundim.
4. Të definohet dhe llogaritet sipërfaqja e suteranit në përputhshmëri me rregulloren për Normat Minimale Teknike.

5. Udhëzohet zyrtari i lëndës që pas plotësimit nga ana e aplikuesit të pikave të cekura më sipër, projekt propozimi të ri sillet për prezantim para komisionit.

Pas plotësimit të pikave të lartë cekura, kontrollimit nga ana e kolegjiut, verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit të dorëzuar krahasuar me dokumentet e planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative është vazhduar me procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht cakimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugën e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali me propozim për shpronësim dhe transfer.

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-100361/21 dt. 02.06.2021.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-100361/21 DT. 18.09.2023**

Zyrtari

Mejrushe Sejdullahu



Udhëheqëse Sektorit





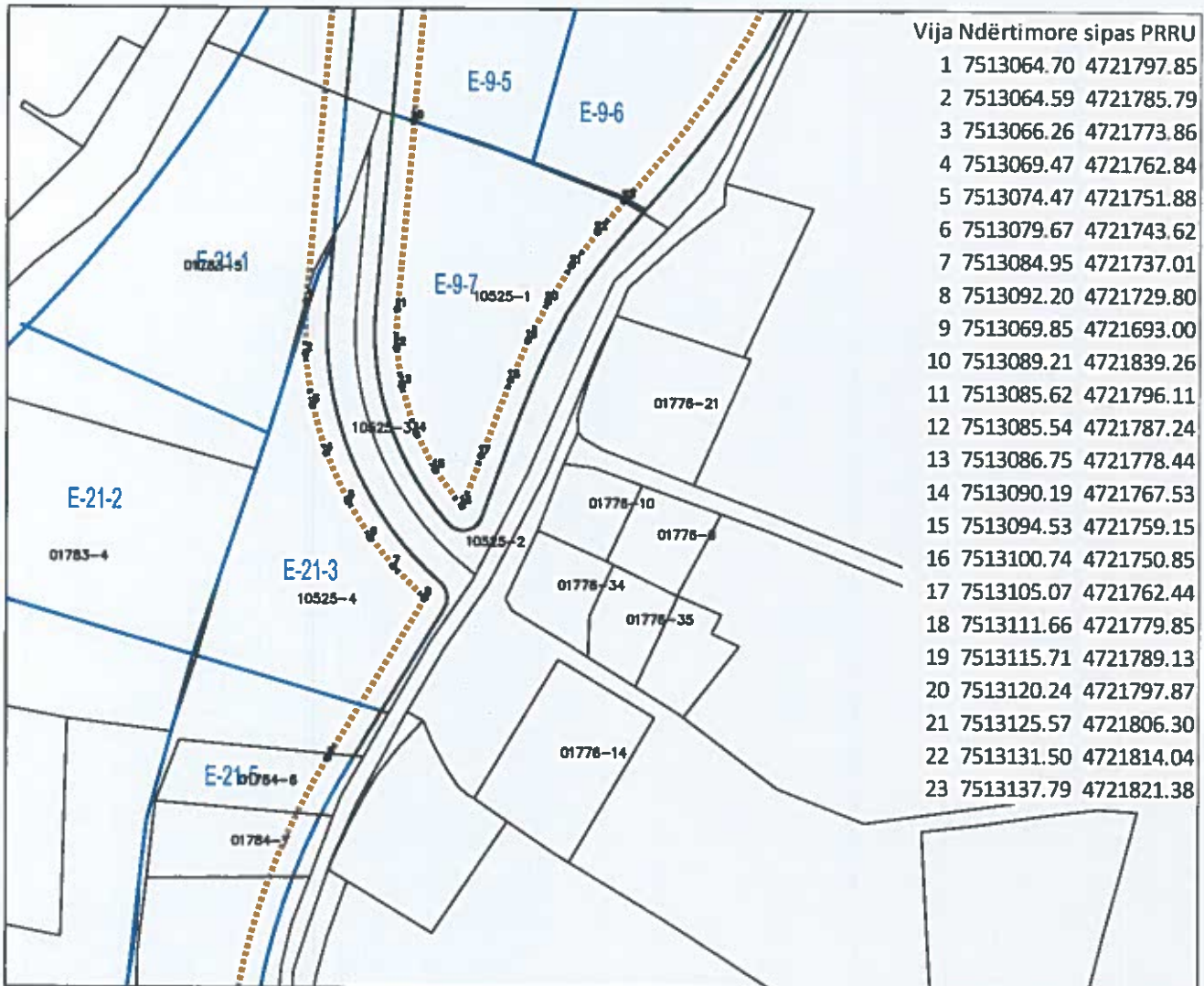
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale

Prishtinë: 24.07.2023



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

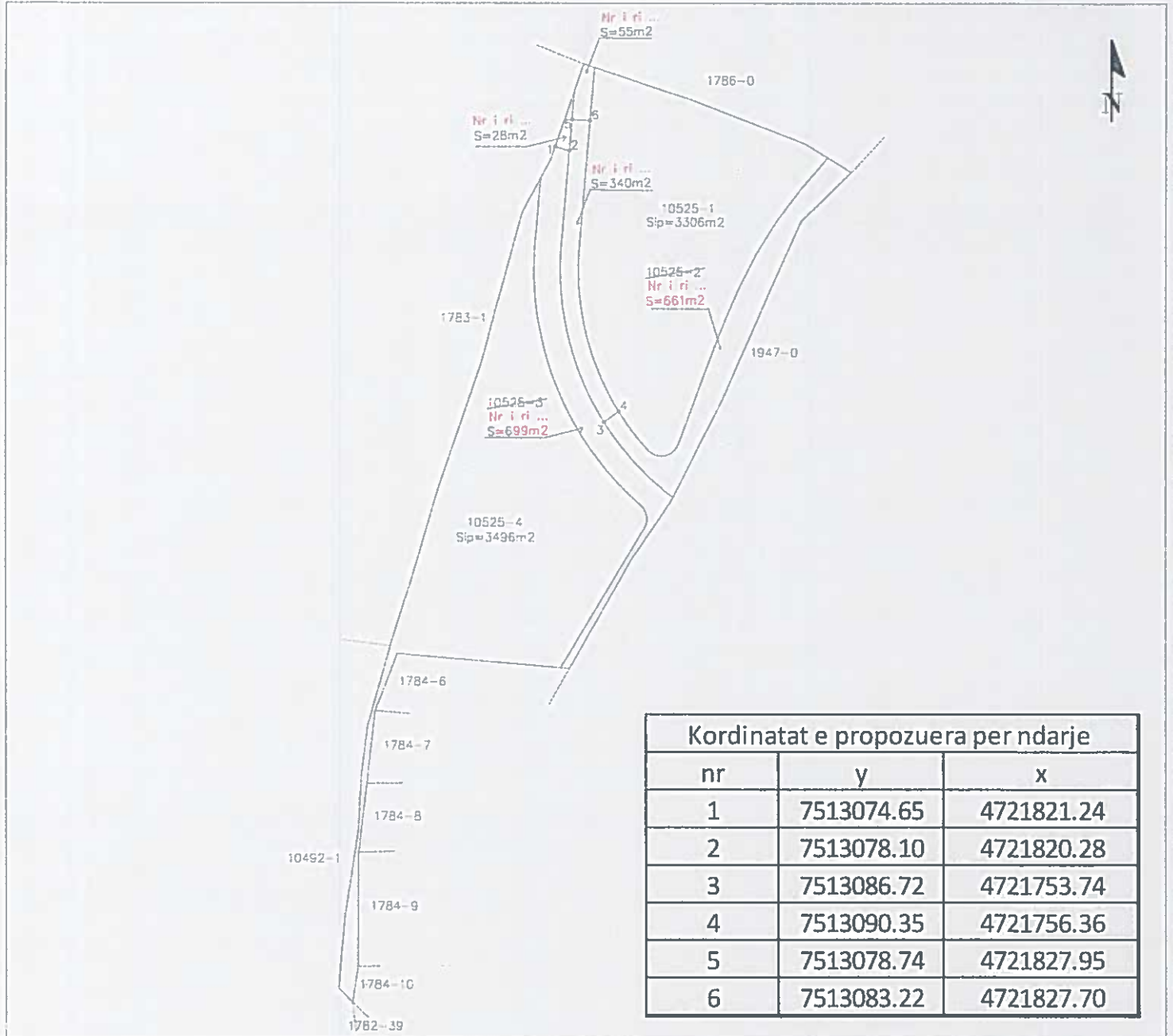
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 10525-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim për ndarje

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 2000



Kordinatat e propozuera per ndarje		
nr	y	x
1	7513074.65	4721821.24
2	7513078.10	4721820.28
3	7513086.72	4721753.74
4	7513090.35	4721756.36
5	7513078.74	4721827.95
6	7513083.22	4721827.70

Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligj)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 04.05.2023



BLOKU E21
Sip. Mbrenda vjës rr.: 3,496 m²
Sip. Jashtë vjës rr.: 699 m²
Total Sipërfaqe : 4,195 m²

ISD max: 2.0
ISG max: 0.2
ISHP per bodrum max: 0.6

Indeksi i shfrytëzimit te parcelës:
3,496 m² x 0.4 = 1,398.4 m²
Indeksi i shfrytëzimit te Kallit :
3,496 m² x 0.3 = 1,048.80 m²
Indeksi i sipërfaqes ndërtimore:
4,195 m² x 2.0 = 8,390 m²

Sipërfaqet e projektuara:
Mbi toke: 8,539.80 m²
Nën toke: 5,339.7 m²
TOTAL: 13,879.50 m²
Sipërfaqe Gjelbruese Farter :
1,128 m² 32%
Sipërfaqe Gjelbruese në Kullëm :
280 m² 8%

BLOKU E9
Sip. Mbrenda vjës rr.: 3,306 m²
Sip. Jashtë vjës rr.: 661 m²
Total Sipërfaqe : 3,967 m²

ISD max: 2.0
ISG max: 0.2
ISHP per bodrum max: 0.6

Indeksi i shfrytëzimit te parcelës:
3,306 m² x 0.4 = 1,322.4 m²
Indeksi i shfrytëzimit te Kallit :
3,306 m² x 0.3 = 991.80 m²
Indeksi i sipërfaqes ndërtimore:
3,967 m² x 2.0 = 7,934 m²

Sipërfaqet e projektuara:
Mbi toke: 8,546.00 m²
Nën toke: 4,853.80 m²
TOTAL: 13,399.80 m²

Sipërfaqe Gjelbruese Farter :
1,050 m² 32%
Sipërfaqe Gjelbruese në Kullëm :
265 m² 8%

Sipërfaqe per Transfer Koefficientit
Sip. Jashtë vjës rr.: 423 m² x 1.8
Sip. Shites per nderim : 761.40 m²

Shitet/Country: Republika e Kosovës

Qyteti/City: Prishtinë

Lokacioni/Location: Prishtinë e re

Investitor/i: Investor : H.A.B - Inzhiniering

Projekti/Design project:

Objekte Alaristo - Bonessore

Faza/Phase: Projekti IDEOR

Emërtimi i fazes: **Situacioni i Ngushtë**

Page title:

Përfaqëso/Scale:

Nr. i fletës / Page no.: **01.4.8**

Date/Date: 25/05/2021

Studio Projektuese

Land studio

Msc arch. Elëz Pođilnig

Msc arch. Klodan Ponoštreci

Msc arch. Albdn Poljeziti

SHITJE 0196156

Shënim / Note:



Bloku E21
Parcelat: 10525-4

Bloku E9
Parcelat: 10525-1