

01-1173



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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/03-105729/21 dt. 09.06.2021, për plotësimin dhe ndryshimin e vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020, në emër të pronarëve: Faik Sogojeva, Nexhat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuhi Rafuna, Arbër Neziri, Ahmet Neziri, Bajram Neziri, Ymer Neziri, Mustaf Neziri, Mehmet Neziri, Feride Maqastena, Kamer Maqastena, Driton Neziri, Mentor Neziri, Hakif Neziri, Fehmi Ismaili nga Prishtina, me investitor “Idea Construction” shpk, me seli në Prishtinë, me numër të biznesit 810028820, me përfaqësues Nazmi Fetahi nga Prishtina, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 05.07.2021, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 nr. 350/03-105729/21 dt. 09.06.2021 PËR NDRYSHIMIN DHE PLOTËSIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020, SHFUQIZIMIN E TYRE DHE RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 nr. 350/03-105729/21 dt. 09.06.2021, e parashtruar nga pronarët: Faik Sogojeva, Nexhat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuhi Rafuna, Arbër Neziri, Ahmet Neziri, Bajram Neziri, Ymer Neziri, Mustaf Neziri, Mehmet Neziri, Feride Maqastena, Kamer Maqastena, Driton Neziri, Mentor Neziri, Hakif Neziri, Fehmi Ismaili nga Prishtina, me investitor “Idea Construction” shpk, me seli në Prishtinë, me numër të biznesit 810028820, me përfaqësues Nazmi Fetahi nga Prishtina, për ndryshimin e vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm - Lamela “A” me etazhitet 2B+P+12, Lamela “B” me etazhitet 2B+P+1, dhe Lamela “C” me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të Bllokut urban “T9”, të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4194-1, 4193-0, 4194-2, 4195-1, 4195-2, 4194-3, 4696-0, 4697-0, 4695-1, 4695-2 ZK Prishtinë, në pronësi private si dhe propozimi për këmbimin me pjesët e parcelës kadastrale: nr.7703-0 ZK Prishtinë, në pronësi të P.SH. rrugët K.K.Prishtinë.

II. Shfuqizohet Vendimi i kushtev e ndërtimore, 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020, lëshuara nga kjo drejtori në emër të kërkuësve / pronarëve, Faik Sogojeva, Nexhat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuhi Rafuna, Arbër Neziri, Ahmet Neziri, Bajram Neziri, Ymer Neziri, Mustaf Neziri, Mehmet Neziri, Feride Maqastena, Kamer Maqastena, Driton Neziri, Mentor Neziri, Hakif Neziri, Fehmi Ismaili nga Prishtina, me investitor “Idea Construction” shpk, me seli në Prishtinë, me numër të biznesit 810028820, me përfaqësues Nazmi Fetahi nga Prishtina, me anë të cilit janë caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm - Lamela “A” me etazhitet 2B+P+12, Lamela “B” me etazhitet 2B+P+1, dhe Lamela “C” me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të Bllokut urban “T9”, të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4194-1, 4193-0, 4194-2, 4195-1, 4195-2, 4194-3, 4696-0, 4697-0, 4695-1, 4695-2 ZK Prishtinë, në pronësi private si dhe propozimi për këmbimin me pjesët e parcelave kadastrale: nr.7703-0 ZK Prishtinë, në pronësi të P.SH. rrugët K.K.Prishtinë, dhe nr.7702-0 ZK Prishtinë, në pronësi të PSH “Rrugët Drejtoria e Rrugëve”.

III. Ri-caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Faik Sogojeva, Nexhat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuhi Rafuna, Arbër Neziri, Ahmet Neziri, Bajram Neziri, Ymer Neziri, Mustaf Neziri, Mehmet Neziri, Feride Maqastena, Kamer Maqastena, Driton Neziri, Mentor Neziri, Hakif Neziri, Fehmi Ismaili nga Prishtina, me

kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm - Lamela "A" me etazhitet 2B+P+12, Lamela "B" me etazhitet 2B+P+1, dhe Lamela "C" me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të Bllokut urban "T9", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4194-1, 4193-0, 4194-2, 4195-1, 4195-2, 4194-3, 4696-0, 4697-0, 4695-1, 4695-2 ZK Prishtinë, në pronësi private si dhe propozimi për këmbimin me pjesët e parcelës kadastrale: nr.7703-0 ZK Prishtinë, në pronësi të P.SH. rrugët K.K.Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Tophane", në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-579 dt. 22.11.2005, me destinim "Zonë me destinim të përzier", plotësuar me Vendimin për plotësimin dhe mënyrën e realizimit të Planit Rregullues Urban "Tophane" 01 nr. 35-374 dt. 03.04.2008, si dhe në Planin Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim "Ndërtim i lartë i përzier".

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informatë nga Plani Rregullues Urban Tophane" me referencë 2204 dt.04.05.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 4194-1, me $S=740m^2$, me pronar Arbër, Ahmet, Bajram, Ymer, Mustaf, Mehmet Neziri..... "tokë ndërtimore" $S=538m^2$ dhe "Pemishte" $S=202m^2$;
 - nr. 4193-0, me $S=920m^2$, me pronar Driton Neziri, Mentor Neziri dhe Fehmi Ismaili..... "tokë ndërtimore" $S=614m^2$ dhe "Arat" $S=306m^2$;
 - nr. 4194-2, me $S=216m^2$, me pronar Hakif Neziri..... "Pemishtë e klasës I";
 - nr. 4195-1, me $S=225m^2$, me pronar Ahmet, Bajram, Ymer, Arbër, Mustaf, Mehmet Neziri..... "tokë ndërtimore";
 - nr. 4195-2, me $S=36m^2$, me pronar Hakif Neziri..... "tokë ndërtimore";
 - nr. 4194-3, me $S=19m^2$, me pronar Arbër, Ahmet, Bajram, Ymer, Mustaf dhe Mehmet Neziri..... "Pemishtë e klasës I";
 - nr. 4696-0, me $S=648m^2$, me pronar Nexhat, Xhevdet dhe Nuhi Rafuna..... "tokë ndërtimore" $S=578m^2$ dhe "pemishtë e klasës I";
 - nr. 4697-0, me $S=623m^2$, me pronar Fehmi Ismaili..... "tokë ndërtimore";
 - nr. 4695-1, me $S=200m^2$, me pronar Feride dhe Kamer Maqastena..... "tokë ndërtimore";
 - nr. 4695-2, me $S=89m^2$, me pronar Faik Sogojeva..... "tokë ndërtimore";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa si në vijim:
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4194-1 ZK Prishtinë, shtrihen dy ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4193-0 ZK Prishtinë, shtrihen tri ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+0, P+1 dhe P+1+NK;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4194-2 ZK Prishtinë, shtrihen dy ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4195-1 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P +0;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4696-0 ZK Prishtinë, shtrihet pesë ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4697-0 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+1+NK;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4695-1 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4695-2 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+1;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;

- Terreni ka pjerrtësi të vogël nga drejtimi, Jug-perendim me disnivel ~0.7m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është në rrugën ekzistuese dhe e planifikuar;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në bllokun urban “T9” dhe pjesërisht në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues “Tophane”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa individuale banimore, ndërtesa shumë banesore, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, Lamela “A” me etazhitet 2B+P+12, Lamela “B” me etazhitet 2B+P+1, dhe Lamela “C” me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të Bllokut urban “T9”, të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste”, konkretisht parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale të përfshira-të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 4194-1, me S=186m²;
- nr. 4193-0, me S=761m²;
- nr. 4194-2, me S=205m²;
- nr. 4195-1, me S=56m²;
- nr. 4195-2, me S=10m²;
- nr. 4194-3, me S=16m²;
- nr. 4696-0, me S=648m²;
- nr. 4697-0, me S=623m²;
- nr. 4695-1, me S=200m²;
- nr. 4695-2, me S=89m²;
- nr. 7703-0, me S=66m²; (pjesë e parcelës e paraparë për këmbim në pronësi të PSH “Rrugët KK Prishtina”)

Sipërfaqe totale : S=2860m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste”, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 4195-2, me S= 23m²;
 - nr. 4194-1, me S=414m²;
 - nr. 4193-0, me S=159m²;
- Sipërfaqe totale S=596m²;**

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohen/ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa Lam. “A”: S=7,175.50m² /5,418.79m², mbi tokë + 1,756.72m², nën tokë/

Etazhiteti: 2B+P+11,

Ndërtesa Lam. “B”: S=1,024.46m² /462.88m², mbi tokë + 561.84m², nën tokë/

Etazhiteti: 2B+P+1,

Ndërtesa Lam. “C”: S=9,294.00m² /7,942.50m², mbi tokë + 1,352.41m², nën tokë/

Etazhiteti: 2B+P+11,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues, të jetë për “banim”, si dhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);

50%, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suterren, është max.40%, andaj, si i vlefshëm përcaktohet koeficienti i përcaktuar me PZHU, prej max.40%, dhe kjo sipërfaqe për këtë ndërtesën, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku "T9"

$$S = 2,860.00\text{m}^2 \times 0.4 = 1,144.00\text{m}^2; / \text{lejuar sipas planit rregullues};$$

$$S = 1,118.26\text{m}^2; / \text{sipas projekt propozimit}/$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), sipas Planit Rregullues "Tophane", për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.80%, ndërsa bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. 60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku "T9"

$$S = 2,860.00\text{m}^2 \times 0.6 = 1,716.00\text{m}^2; / \text{lejuar sipas planit rregullues}$$

$$S = 1,716.00\text{m}^2; / \text{sipas projekt propozimit}/$$

- Bazuar në paragrafin II, pika 2. të Vendimit 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) është 40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku "T9"

$$S = 2,860.00\text{m}^2 \times 0.4 = 1,144.00\text{m}^2; / \text{sipas Vendimit të Kryetarit}/$$

$$S = 1,596.04\text{m}^2; / \text{sipas projekt propozimit}/$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Tophane", është maksimum 4.0, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban është 3.0-4.0, andaj i vlefshëm përvetësohet koeficienti 4.0. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku "T9"

$$A: S = 2,860.00\text{m}^2 \times 4.0 = 11,440.00\text{m}^2; / \text{lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së} /$$

- 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 (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% do të jetë, $S = 2980 \times 0.2 (20\%) = 596\text{m}^2$. Sipas Vendimit 01 nr. 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, lejohet 596m^2 , ndërsa sipërfaqja e parcelave që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urbanistike "T9", është 596m^2 , andaj kompensimi me sipërfaqe ndërtimore do të bëhet për 596m^2 , dhe atë si në vijim:

$$B: 596\text{m}^2 \times 4.0 = 2,384.00\text{m}^2$$

$$A+B+C = 5,418.79\text{m}^2 + 462.63\text{m}^2 + 7,942.58\text{m}^2 = 13,824.00\text{m}^2 \text{ (sipërfaqe ndërtimore e lejuar}$$

mbi tokë), $S = 13,824.00\text{m}^2; / \text{sipas projekt propozimit} /$

- Destinimi i blloqeve urbanistike do të jetë sipas Planit Rregullues "Tophane". Distanca e ndërtesës nga ngastrat kadastrale me fqinjët të jetë 0.3H (ku H është lartësia maksimale e ndërtesës), ose me pëlqimin e fqinjëve mund të ndërtohet në kufi të parcelave, si dhe nëse fasadën ka fqinji ka hapje vetëm për kthina, si: banjë, wc, kthinë (shpajz), depo, shkallë, atëherë distanca minimale mund të jetë 300cm.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit, nga rruga-niveli i terrenit duhet të jenë 1.4m^2 ;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi,

standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është 1.5 (vend garazhi) sipas Planit Rregullues "Tophane" ose min.1.0 vendparkim sipas Rregullores MMPH nr.03/2016, për një banesë. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 40m² afarizëm. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;

- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave kadastrale janë: nr. 4195-2 me S=23m², nr. 4194-1 me S=414m² dhe nr. 4193-0 me S=159m², në tërësi S=596m². Nga kjo rezulton se sipërfaqja totale për shpronësim S=596m², pjesë jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshira në rrugët e planifikuara, do të mundësohet me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008. Pasi që sipërfaqja e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik "T9", të Planit Rregullues "Tophane", është 2,980.00m², sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, S=2,980.00 x 0.2 (20%) = 596m², atëherë, pronarët/investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore prej 596 x 4.0 = 2,384.00m².

Pasi që Kushtet Ndërtimore 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020, fillimisht janë trajtuar duke përfshirë edhe pjesë e parcelës kadastrale nr. 7702-0 ZK Prishtinë, në sipërfaqe prej S=120m² në pronësi të "Drejtorisë së Rrugëve", me ç 'rast sipërfaqja brenda vijës rregulluese e trajtuar prej 2980m², është me përfshirje edhe të kësaj pjese të parcelës. Bazuar në "Përgjigje në kërkesën me nr. protokollin 8705 të datës 02.11.2020" nr. 1579 dt. 17.11.2020, lëshuar nga Ministria e Infrastrukturës/Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve, e cila kërkesë ishte parashtruar nga Nazmi Fetahu, drejtuar Ministrisë së Infrastrukturës, kjo Ministri ka dhënë pëlqimin që kjo pjesë e parcelës kadastrale në sipërfaqe prej S=120m², të rregullohet si gjelbërim, andaj, sipërfaqja e trajtuar brenda vijës rregulluese mbetet S=596m².

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit/shpronësimit me koeficient ndërtimi, të pronës private, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale, dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Drejtorisë së Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

Sipërfaqja definitive e shpronësimit/kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve sipas paragrafit VI. dhe VII. të këtij Vendimi.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit 4 të pikës VI, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Këmbimi i pjesëve të parcelave, nr. 7703-0, ZK Prishtinë, me pjesën e sipërfaqes prej S=66m², në pronësi të P.Sh. "rrugët" K.K. Komunal, të realizohet me pjesën e parcelës kadastrale me nr.4195-1 me S=66m², ZK Prishtinë e destinuar në rrugë të planifikuar të Plani Rregullues "Tophane", në Prishtinë, bazuar në vlerësimin e organit kompetent.

Andaj, drejtorisë jep PËLQIM për këmbimin e pjesës së parcelës 7703-0 ZK Prishtinë, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manuali i këmbimit punuar nga gjeometri i licencuar Muzafer Mustafa, të punuar me datën 02.09.2020, me numër të licencës 09. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, dhe bazuar në vlerësimin e organit kompetent, dhe e cila do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të pronarëve të parcelave kadastrale, nr. 4195-1 me S=66m², nr. ZK Prishtinë, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së

VII. Ndarja / parcelimi, i pjesëve të parcelave kadastrale janë: nr.4195-2 me S=23m², nr. 4194-1 me S=414m² dhe nr. 4193-0 me S=159m², në tërësi S=596m², dhe pjesa e parcelave kadastrale të propozuar për këmbim; nr. 4195-1 me S=66m², do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Blloku urban "T9" të planit rregullues urban "Tophane", bazuar nga Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

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

Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale janë nr. 4194-1, 4193-0, 4194-2, 4195-1, 4195-2, 4194-3, 4696-0, 4697-0, 4695-1, 4695-2, dhe 7703-0 (pas miratimit për këmbim dhe pas realizimit të këmbimit) ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

IX. Hipoteka - Pasi që parcelat kadastrale nr.4193-0 ZK Prishtinë, është nën hipotekë, para aplikimit për bashkim të parcelave, ndarje të parcelave, shpronësim të parcelave, këmbim të parcelave, apo aplikim për leje ndërtimi, duhet të prezantohet pëlqimi nga banka me anë të të cilit lejon ndërtimin në parcelat në fjalë, ose të prezantohet certifikata e njësisë kadastrale duke përfunduar obligimet nga hipoteka.

X. Kycja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kycje në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

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 sh.a. dhe PTK.

XI. 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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;

- Situacionin - "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të 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, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

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

Dokumentacioni ndërtimor 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.

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale apo pjesët e parcelave kadastrale nr. 4194-1, 4193-0, 4194-2, 4194-3 dhe 4696-0 ZK Prishtinë, në sipërfaqen prej 813m², në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Pemishtë", "Arat", "Pemishtë e klasit 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 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 tokave bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e

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.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (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);

XV. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë. Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitimit.

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

A r s y e t i m

Pronarët: Faik Sogojeva, Nexhat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuhi Rafuna, Arbër Neziri, Ahmet Neziri, Bajram Neziri, Ymer Neziri, Mustaf Neziri, Mehmet Neziri, Feride Maqastena, Kamer Maqastena, Driton Neziri, Mentor Neziri, Hakif Neziri, Fehmi Ismaili nga Prishtina, me investitor “Idea Construction” shpk, me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 nr. 350/03-105729/21 dt. 09.06.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, plotësimin dhe ndryshimin e vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020, të lëshuar nga kjo Drejtori.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe hulumtimit të arkivit të kësaj drejtorie, është konstatuar se për këtë çështje janë zhvilluar procedurat administrative të cilat në mënyrë kronologjike janë si në vijim:

Bashkëpronarët: Nazmi Mulolli, Faik Sogojeva, Nexhat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuhi Rafuna, Arbër Neziri, Ahmet Neziri, Bajram Neziri, Ymer Neziri, Mustaf Neziri, Mehmet Neziri, Feride Maqastena, Kamer Maqastena, Driton Neziri, Mentor Neziri, Fehmi Ismaili, nga Prishtina, me investitor “Idea Construction” shpk, me seli në Prishtinë, me numër të biznesit 810028820, me përfaqësues Nazmi Fetahi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02–224487/19 dt. 12.09.2019, kanë kërkuar nga kjo Drejtoria, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për lejimin e ndërtimit të kompleksit shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të blloqeve urbanistike “T9”, të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr. 4695-1, 4194-0, 4696-0, 4193-0, 4695-0, 4697-0, 4698-0, 4195-0, ZK Prishtinë.

- Me kërkesën e lartcekur, pronarët dhe investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:
- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njësjive kadastrale për parcelat kadastrale nr. 4194-1, 4193-0, 4194-2, 4195-1, 4195-2, 4194-3, 4696-0, 4697-0, 4695-1, 4695-2 ZK Prishtinë;*
 - *Informatën nga Plani Rregullues me referencë 2204 dt.04.05.2019, lëshuar Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
 - *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Kamer (Kamer) Maqastena, Feride (Qerim) Maqastena, Faik (Isuf) Sogojeva, Driton (Mehmet) Neziri, Mentor (Mehmet) Neziri, Nexhat (Isa) Rafuna, Xhevdet (Ahmet) Rafuna, Nuha (Ahmet) Rafuna, Arbër (Ahmet) Neziri, Mehmet (Isak) Neziri, Fehmi (Rexhep) Ismaili, Bajram (Isak) Neziri, Ahmet (Isak) Neziri Mustaf (Isak) Neziri, Ymer (Isak) Neziri, Hakif (Jakup) Neziri nga Prishtina, dhe investitorit "IDEA CONSTRUCTION" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Ramadan Bunjaku me LRP.Nr. Rend.4449/2020 Nr.ref.1191/2020 dt. 18.06.2020;*
 - *Deklaratën për pëlqimin e zgjidhjes urbane të lagjës Tophane të bllokut "T9", në mes të Investitorit "IDEA CONSTRUCTION" SH.P.K dhe investitorit "B&B GROUP" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Ramadan Bunjaku me LRP.Nr. Ren. 12399/2019 dt. 20.12.2019;*
 - *Pëlqim për bashkinvestim me banken NLB Banka të dt: 11.01.2019 në Prishtinë;*
 - *Fotokopjen e pa vërtetuar të certifikatës së regjistrimit të biznesit të kompanisë "IDEA Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me numër të biznesit 810028820, me përfaqësues Nazmi Fetahi nga Prishtina ;*
 - *Manuali i këmbimit punuar nga gjeometri i licencuar Muzafer Mustafa, të punuar me datën 02.09.2020, me numër të licencë 09.*
 - *Projekti i lokacionit – zgjidhja urbane e punuar nga kompania projektuese "Pro Joni" N.T.P. me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811298935, me projektues ark. Fatijon Ibrahim;*
 - *Fotografi të gjendjes ekzistuese të lokacionit;*
 - *Vërtetimet e tatimit të pronarëve të parcelave;*
 - *Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave dhe investitorit;*

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të planeve urbanistike për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 nr. 350/02-224487/19 dt. 15.11.2019, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, ka kërkuar plotësimin e dokumentacionin si në vijim:

- *Për parcelën kadastrale nr. 4195-0 ZK Prishtinë, të përfundohet procedura bartjes së trashëgimisë;*
- *Parcela kadastrale nr. 4698-0 ZK Prishtinë, me pronar Nazmi Mulolli nga Prishtina, është parcelë për të cilën kjo Drejtori me Vendimin 05 nr. 350/02-0231382/18 dt. 08.08.2019, ka caktuar Kushtet Ndërtimore. Andaj, për trajtimin e kësaj parcele kadastrale, pronari duhet të i nënshtrohet procedurave ligjore për tërheqje nga Vendimi i Kushteve Ndërtimore 05 nr. 350/02-0231382/18 dt. 08.08.2019.*

Për plotësimin e dokumentacionit, sipas Nenit 21, pika 4 të Ligjit të Ndërtimit L-04/110 dt. 31.05.2012, palës iu janë caktuar afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve. Pasi që aplikuesi nuk iu është përmbajtur afatit të caktuar, sipas Nenit 21 pika 4, kërkesa, me Vendimin 05 nr. 350/02-224487/19 dt. 18.12.2019, është refuzuar si e pa kompletuar.

Bashkëpronarët: Faik Sogojeva, Nexhat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuhi Rafuna, Arbër Neziri, Ahmet Neziri, Bajram Neziri, Ymer Neziri, Mustaf Neziri, Mehmet Neziri, Feride Maqastena, Kamer Maqastena, Driton Neziri, Mentor Neziri, Hakif Neziri, Fehmi Ismaili nga Prishtina, me investitor "Idea Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me numër të biznesit 810028820, me përfaqësues Nazmi Fetahi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 24.06.2020, për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr.350/02-224487/19 dt.12.09.2019, kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm: Lamela "A" me etazhitet 2B+P+12, Lamela "B" me etazhitet 2B+P+1, dhe Lamela "C" me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të Bllokut urban "T9", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4194-1, 4193-0, 4194-2, 4195-1, 4195-2, 4194-3, 4696-0, 4697-0, 4695-1, 4695-2 ZK Prishtinë, në pronësi private si dhe propozimi për këmbimin me pjesët e parcelave kadastrale: nr.7703-0 ZK Prishtinë, në pronësi të P.SH.K .Prishtinë.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës e komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesat 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 24.06.2020 dhe 05 nr.350/02-224487/19 dt.12.09.2019, ka konstatuar se, bazuar në projektin konceptual të punuar nga kompania

në pronësi të P.Sh. K. Komunal, të realizohet me pjesën e parcelave kadastrale nr. 4195-1 me S=0011, ZK Prishtinë e destinuar në rrugë të planifikuar të Plani Rregullues "Tophane", në Prishtinë, bazuar në vlerësimin e organit kompetent, sipas përshkrimit në pikën VI. të këtij vendimi.

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç' rast i njëjti ka konstatuar si në vijim: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Idea Construction", shpk., ne lagjen Tophane, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-99834/20 dt.24.06.2020, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesat me etazhitet 2B+P+11, ndërtesën me etazhitet 2B+P+11, dhe ndërtesën me etazhitet 2B+P+1, mund të pranohen si e till, marr parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara, si dhe hapësirën e zgjidhjes urbane. 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 kyçjes. Gjerësia e rrugëve 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 planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo".

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, kjo Drejtori, me Vendimin 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020, ka miratuar kërkesën.

Pronarët/Investitori i lartcekur, me kërkesën e parashtruar 05-350/03-105729/21 dt. 09.06.2021, ka kërkuar plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht heqjen nga trajtimi parcelën kadastrale nr. 7702-0 ZK Prishtinë, e cila është në pronësi të P.Sh. "Rrugët Drejtorja e Rrugëve", në sipërfaqe prej S=120m².

Bashkangjitur me kërkesë është prezantuar:

- Fotokopja e vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020, të lëshuar nga kjo Drejtori;
- Projekti e ri konceptual me ndryshime, duke hequr nga kalkulimi i sipërfaqeve ndërtimore parcelën kadastrale nr. 7702-0 ZK Prishtinë;
- Fotokopjen e shkresës zyrtare nr. 1579 dt. 17.11.2020, lëshuar nga Ministria e Infrastrukturës/Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të certifikatës së biznesit të kompanisë "Idea Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me numër të biznesit 810028820, me përfaqësues Nazmi Fetahi nga Prishtina;

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të bashkëngjitur me kërkesën, ka konstatuar se, bazuar në paragrafin VI. /Këmbimi/ të vendimit të kushteve ndërtimore 5 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020, të lëshuar nga kjo Drejtori, është paraparë këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 7702-0 ZK Prishtinë në sipërfaqe prej S=120m² (pjesë e parcelës kjo e cila shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik "T9", të Planit Rregullues "Tophane", Prishtinë), me pjesën e parcelave kadastrale pjesën e parcelave kadastrale nr. 4195-1 me S=169m², nr. 4194-3 me S=3m², nr. 4194-2 me S=11m², nr. 4195-2 me S=3m² ZK Prishtinë.

Bazuar në "Përgjigje në kërkesën me nr. protokoll 3126 të datës 13.04.2020" nr. 445 dt. 17.11.2020, lëshuar nga Ministria e Infrastrukturës/Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve, e cila kërkesë ishte parashtruar nga Nazmi Fetahu, drejtuar Ministrisë së Infrastrukturës, thuhet citoj:

"Ministria e Infrastrukturës-Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve ka pranuar kërkesën nr. protokoll 938 të datës 05.02.2021 lidhur me dhënien e autorizimit për gjeodetën Muzafer Mustafa për pjesën e parcelës nr. 7702-0 Zona Kadastrale Prishtinë për rregullimin e dokumentacionit, nxjerrjes së certifikatës dhe ndarjes sipas vendimit të Komunës së Prishtinës 05 nr. 350/03-99834/20 të datës 14.11.2020.

Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve pas shqyrtimit të kërkesës, refuzon kërkesën për autorizim sipas kërkesës së lartcekur për gjeodetën Muzafer Mustafa me nr. ID: 1012120717 dhe licencë nr. 9 për dorëzimin, pranimin e dokumenteve të nevojshme kadastrale pranë Drejtorisë përkatëse për kadastër në komunën e Prishtinës sipas kushteve të përcaktuara me vendimin 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020 lidhur me parcelën nr. 7702-0 Zona Kadastrale Prishtinë."

Po ashtu, Bazuar në "Përgjigje në kërkesën me nr. protokollit 8705 të datës 02.11.2020" nr. 1579 dt. 17.11.2020, lëshuar nga Ministria e Infrastrukturës/Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve, e cila kërkesë ishte parashtruar nga Nazmi Fetahu, drejtuar Ministrisë së Infrastrukturës, thuhet citoj:

"Ministria e Infrastrukturës-Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve ka pranuar kërkesën nr. protokollit 8705 të datës 02.11.2020 lidhur me dhënie e pëlqimit për shfrytëzimin e pjesës (120m²) së parcelës kadastrale nr. 7702-0 Zona Kadastrale Prishtinë për lejimin e punimeve në rregullimin e gjelbërimit. Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve pas shqyrtimit të kërkesës, vendimit 05 nr. 350/03-99834/20 dt. 14.10.2020 si dhe dokumentacionin përcjellës, Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve pajtohet që ti zhvilloni punimet në gjelbërimin e hapësirave sipas kërkesave të juaja.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe pasi që është përfunduar procedura e njoftimit publik, dhe nuk është pranuar asnjë vërejtje ose sugjerim, andaj, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - "zgjidhja urbane", i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e planit rregullues "Tophane" për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj edhe ka konstatuar se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore, për ri-caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

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 të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit/ve/Investitorit, 2 (dy) kopje në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/03-105729/21 DT. 05.07.2021**

Zyrtari,
Zejnulla Rexhepi



U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Prestreshi



Shpronsimi	Siferfaqja
Pjes e Parcelave	Siferfaqja
4195-2	23
4194-1	414
4193-0	159
Totali	596
Kembimi	
Pjes e Parcelave	Siferfaqja
4195-1	66
Pjes 7703-0	66
Totali	66

Sip. totale e parcelave 2860 + 596 m²
= 3456 m² x 4 = 13,824.00 m².

Bliku i ndërtimit	Siferfaqja
Pjes e Parcelave	Siferfaqja
Pjes 4194-1	761
Pjes 4194-2	205
Pjes 4195-1	56
Pjes 4195-2	10
Pjes 4194-3	16
4696-0	648
4697-0	623
4695-1	200
4695-2	89
Pjes 7703-0	66
totali	2860
x0.2 %	0.2
Shpronsimi	596
Totali	3456 m²

LLOGARITJA E SIPERFAQEVE

Përshkrimi	Sipërfaqja - m ²
01 Përdhësa - afatizem	1,144.00 m ²
02 Kati parë - afatizem	1,281.00 m ²
03 Kati 2-11 - banim	1,142.00 m ²
TOTALI	13,824.00 m²

LLOGARITJA E SIPERFAQEVE TË BODRUMIT

Përshkrimi	Sipërfaqja - m ²
01 Bodrumi -2	1,716.00 m ²
02 Bodrumi -1	1,716.00 m ²
TOTALI	3,432.00 m²

Sip. totale e parcelave 2860 + 596 m² = 3,456.00 m² x 4 = 13,824.00 m².
Sip. totale mbi tokë = 13,824.00 m²

Sip jashte vijes ndërtimore = 696m²

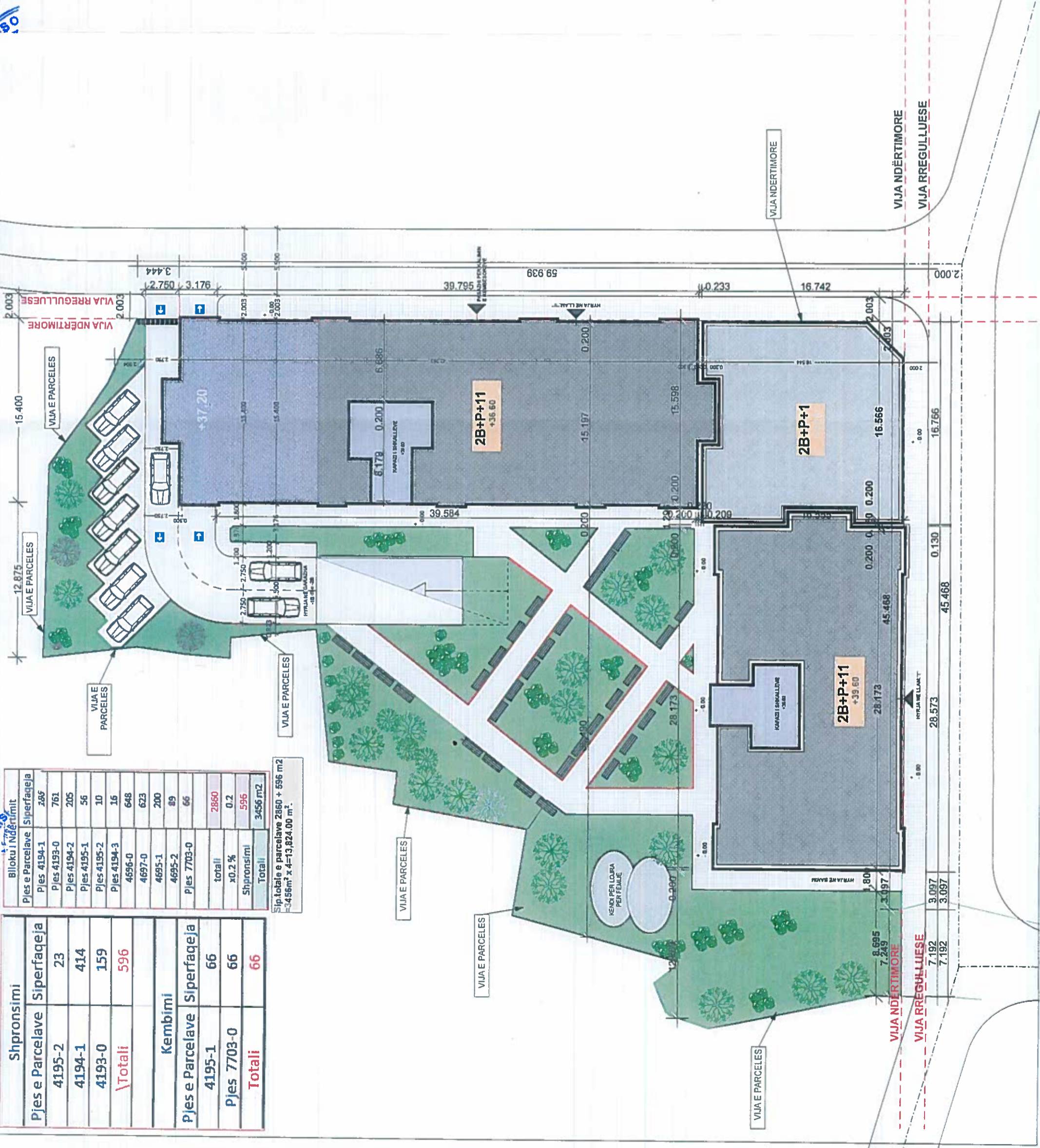
Sip. totale e parcelave mbrenda vijes rregullative S=2,980.00m²
Sipërfaqja jashtë visë rregulluese S=596m²

Përdhësa ISHP 1,114.00m²
Shfrytëzueshmëria 38%

168 vp në garazha
12 vp në oborrë
Totali: 180 parkingje

104 BANESA (1ban/1vp)
Totali = 180 PARKINGJE TE PLANIFIKUAR

S=2860 m² mbrenda vijes ndërtimore x 0.20 = 576 m² Gjelbrim



OBJEKTI SHUMËBANESORË

Emri i Projektit: PROJEKTI IDEORË KONCEPTUAL
Llamella "A", me etazhitet 2B+P+11,
Llamella "B", me etazhitet 2B+P+1 dhe kateja "C", me etazhitet
2B+P+11
Objekti Shumëbanesorë / Apartane - PRISHTINE

Lagja Më 1
rr. Muharrem Feja
Ridert, Prishtinë, Hyrja 15/15 Nr.11
045/657 878
045/454 550
email: projekt@projonj.com



PROJEKTI IDEOR	
Vizioneri:	ARKITEKTURA
Shifra:	A
Zgjidhja Urbane e bllokut	
Projektant:	
Nr. i Fletës:	01
Qershor 2021	

