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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt. 21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-11129/21 dt. 19.01.2021, në emër të pronarit dhe Investitorit: **Bau Holding, L.L.C.** Veternik, Veranda D4 , Hyr.A, L.Kalabria, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “B17”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 14.07.2021, merr këtë:

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

**I. I Caktohen** kushtet ndërtimore pronarit dhe Investitorit: **Bau Holding, L.L.C.** me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810247404, Veternik, Veranda D4 , Hyr.A, L.Kalabria, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-11129/21 dt. 19.01.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “B-17”, të tërësisë “B”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.544-2 ZK.Çagllavicë.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, me destinim “Funksion i përzier-kryesisht banim, banim, afarizëm jo shqetësues në përdhese”.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:  
— Nr.544-2, ZK.Çagllavicë.....S=11,517m2..... **Bau Holding, L.L.C.**.....Arë e klasës 3”
- E drejta pronësore-juridike, sipërfaqja dhe kualiteti i tokës janë shënuar në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekura, nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme në drejtimin jugor ~7m;
- Qasja e parcelave kadastrale është në rrugën ekzistuese dhe në rrugët e planifikuara të bllokut urban “B-17” sipas P.Rr”Prishtina e Re-Zona Qendër”;
- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet tërësisht brenda bllokut urban “B-17”, bazuar në Vendimin për dhënien e pëlqimit për ndryshime në Planin Rregullues të Lagjes “Prishtina e re-Zona Qendër” me 01 Nr.031-67068 dt.24.03.2015;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa shume banesore afariste, etj.;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër

- Organizimi me qasje ne kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhimi i ndërtesave, ne 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 – “zgjdhja urbane”, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
  - Parcelat kadastrale të trajtuar për realizimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste”, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira dhe e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
    - Nr.544-2, ZK.Çagllavicë.....S=11,517m2..... **Bau Holding, L.L.C.....**Arë e klasës 3”
- Sipërfaqe totale e parcelave brenda vijës rregulluese është S=11,517m2.**

- **Destinimi** i bllokut urbanistik do të jetë sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, me destinim “Funksion i përzier-kryesisht banim, banim, afarizëm jo shqetësues në përdhese”.
- **Etazhiteti** maksimal i lejuar, sipas Planit Rregullues, është “IV-VIII”, dhe sipas PZHU-së është VII-IX, kurse i propozuar dhe miratuar është min P+4+Ph dhe max.P+9.
- **ISHP-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal të parcelave ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabaritit në përdhese ose suterren, është max.40%, dhe kjo sipërfaqe për këtë ndërtesën, duhet të jetë:
 

**Parcelat ndërtimore - Blloku “B-17”**  
 $S = 11,517.00m^2 \times 0.4 = 4,606.80 m^2$ ; / lejuar sipas planit rregullues ndërsa  
 $S = 3,679.40m^2$ ; /sipas projekt propozimit, shfrytëzimi i parcelës është 32%
- **ISHPN-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:
 

$S = 11,517.00m^2 \times 0.6 = 6,910.20m^2$ ; / lejuar sipas planit rregullues / ndërsa  
 $S = 3,089.3m^2$ ; /sipas projekt propozimit/
- **ISHGJ-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese është max. 40%, sipas planit rregullues, 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:
 

$S = 11,517.00m^2 \times 0.4 = 4,606.80 m^2$ ; / lejuar sipas planit rregullues ndërsa  
 $S = 4,606.80m^2$ ;
- **ISPN-Koeficienti** i ndërtimit sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është maksimum 3.0. 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:
 

**A.:  $S = 11,517.00m^2 \times 3.0 = 34,551.00m^2$ ; / lejuar sipas planit rregullues /  
 $S = 34,505.70 m^2$ ; /sipas propozimit,**

Kjo sipërfaqe ndërtimore, është planifikuar të ndahet në ndërtesa si në vijim:

- Objekti “A” – S=3,805.10 m2, / 3,219.70 m2 mbi toke + 585.40 m2 nëntokë/,  
Etazhiteti B+S+P+9
- Objekti “B” – S= 4,395.30 m2, / 3,719.10 m2 mbi toke + 676.20 m2 nëntokë/,  
Etazhiteti B+S+P+9
- Objekti “C” – S= 5,232.00 m2, / 4,360.00 m2 mbi toke + 872.00 m2 nëntokë/,  
Etazhiteti B+S+P+8
- Objekti “D” – S= 6,240.00 m2, / 5,280.00 m2 mbi toke + 960.00 m2 nëntokë/,  
Etazhiteti B+S+P+9
- Objekti “E” – S= 4,843.80 m2, / 4,098.60 m2 mbi toke + 745.20 m2 nëntokë/,  
Etazhiteti B+S+P+9
- Objekti “F” – S= 6,201.000 m2, / 5,247.000 m2 mbi toke + 945.00 m2 nëntokë/,  
Etazhiteti B+S+P+9

Objekti "G" – S= 5,760.00 m<sup>2</sup>, / 4,800.00 m<sup>2</sup> mbi toke + 960.00m<sup>2</sup> nentoke/  
Etazhiteti B+S+P+9  
Objekti "H" – S= 3,613.50 m<sup>2</sup>, / 2,810.50 m<sup>2</sup> mbi toke + 803.00 m<sup>2</sup> nentoke/  
Etazhiteti B+S+P+4+Ph  
Objekti "I" – S= 3,613.50 m<sup>2</sup>, / 2,810.50 m<sup>2</sup> mbi toke +803.00 m<sup>2</sup> nentoke/  
Etazhiteti B+S+P+4+Ph

**TOTALI për ndërtesat A deri në I, S = 40,024.80 m<sup>2</sup>, / 34,505.70 m<sup>2</sup> mbi toke + 5,519.1m<sup>2</sup> nentoke.**

- **Distanca** e ndërtesës nga ndërtesat me orientim gjatësor duhet të jetë IH (ku H është lartësia maksimale e ndërtesës), respektivisht 0.5H nga parcela fqinje, me orientim njëra fasadë balllore dhe tjetra anësore 0.6H, ndërsa distanca e fasadave me orientim anësor në kuadër të zgjidhjes urbane është 7m.
- **Konzollat**-Çdo ndërtesë duhet planifikuar të vendoset me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore, si me pjesën e ndërtesës mbi tokë ashtu edhe nëntokë, nuk lejohet tejkalimi i vijës ndërtimore.
- 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;
- **Qasja në kompleks** të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues, si dhe nga rruga interne brenda zgjidhjes 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 1.0/Njësi banimi (Vend Parkim/Grazhim) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" dhe Rregullores MMPH nr.03/2016, për një banesë. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m<sup>2</sup> 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, trotualet, 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 efijencës së 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.

**X. Kyçja 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 kyçe 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).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"-Ngrohitorja 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,

te kesaj kategorie te ndërtesave, dhe te permbajtje.

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjete, 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-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni 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 parcela kadastrale nr.544-2, ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore "Arë e klasës 3", 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, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë tërësisht parcelën kadastrale Nr.544-2, ZK.Çagllavicë me S=11,517m<sup>2</sup>.Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

**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 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**XV. Pagesa e taksës administrative 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 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 rrënit.

**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.

Pronar/investitori: **Bau Holding, L.L.C.**, Vjetnik, Vranjska 21, Tuzla, Bosnien und Herzegowina, me kërkesën kërkesës 05 Nr.350/02-11129/21 dt. 19.01.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në lokacionin e përkthuar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore. Me kërkesat e lartcekura, pronarët dhe investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale: 544-2, ZK.Çagllavicë;
- Autorizimin e përgjithshëm për përfaqësim me LRP.Nr.776/2020, me anë të të cilit Bau Holding LLC, me pronarë Bajram Gashani autorizon për përfaqësim Liridon Ahmetin;
- Inçizimin gjeodezik të punuar nga Kompania Gjeodezike "Gjeodeti"Sh.P.K.;
- Projektpropozimin për Zgjidhjen Urbane;
- Vërtetimin e tatimit në pronë të Bajram Nasuf Gashani, me nr.11241/21 dt.19.01.2021;
- Fotografitë e gjendjes ekzistuese të lokacionit;
- Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarit të kompanisë;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të prezantuar si dhe pas konsultimit të planeve rregulluese në fuqi me anë të shkresës zyrtare "Plotësim Dokumentacioni" 05 Nr.350/02-11129/21 dt. 26.05.2021, ka kërkuar nga pala plotësimin e kërkesës meqë ka konstatuar se bazuar në Planin Rregullues "Prishtina e re-Zona Qendër" brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B17", gjenden edhe parcelat kadastrale nr.544-1, ZK.Çagllavicë dhe parcela kadastrale 545-0, ZK.Çagllavicë andaj ka kërkuar që propozimi për zgjidhje urbane të bëhet në harmoni me kriteret e Planit Rregullues Prishtina e Re-Zona Qendër" duke marrë parasysh edhe parcelat në fjalë.Kjo drejtori në procedurë të shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore ka konstatuar se për zonën në fjalë Komuna e Prishtinës ka nxjerrë edhe "Vendimin për dhënie e pëlqimit për ndryshim e Planit Rregullues të Lagjes "Prishtina e re-Zona Qendër" me 01 Nr.031-67068 dt.24.03.2015; dhe më anë të këtij Vendimi është miratuar plotësimi dhe ndryshimi i krahut 8 i cili ndodhet mes blloqeve "G" dhe "D", dhe se bazuar në këtë vendim brenda bllokut urban "B-17" shtrihet parcela kadastrale 544-2, ZK.Çagllavicë në tërësi ndërsa parcelat kadastrale nr.544-1, ZK.Çagllavicë dhe 545-0, ZK.Çagllavicë bazuar në këtë vendim, ndodhen në rrugë dhe në bllokun tjetër urban.

Kjo Drejtori bazuar në 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 pas përfundimit të procedurës së njoftimit publik me datën 11.06.2021 deri me 25.06.2021 me ç 'rast nuk është pranuar asnjë ankesë e as sugjerim, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuarit 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 "Prishtina e Re – Zona Qendër" 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.

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 "Prishtina e Re – Zona Qendër" 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: Kërkuetit/ve/Investitorit, , 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. 05 Nr.350/02-11129/21 DT. 14.07.2021**

Zyrtari,  
Anita Osmani



u.d. Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi



DREJTORI  
Ardian Çeliku



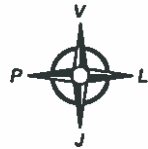






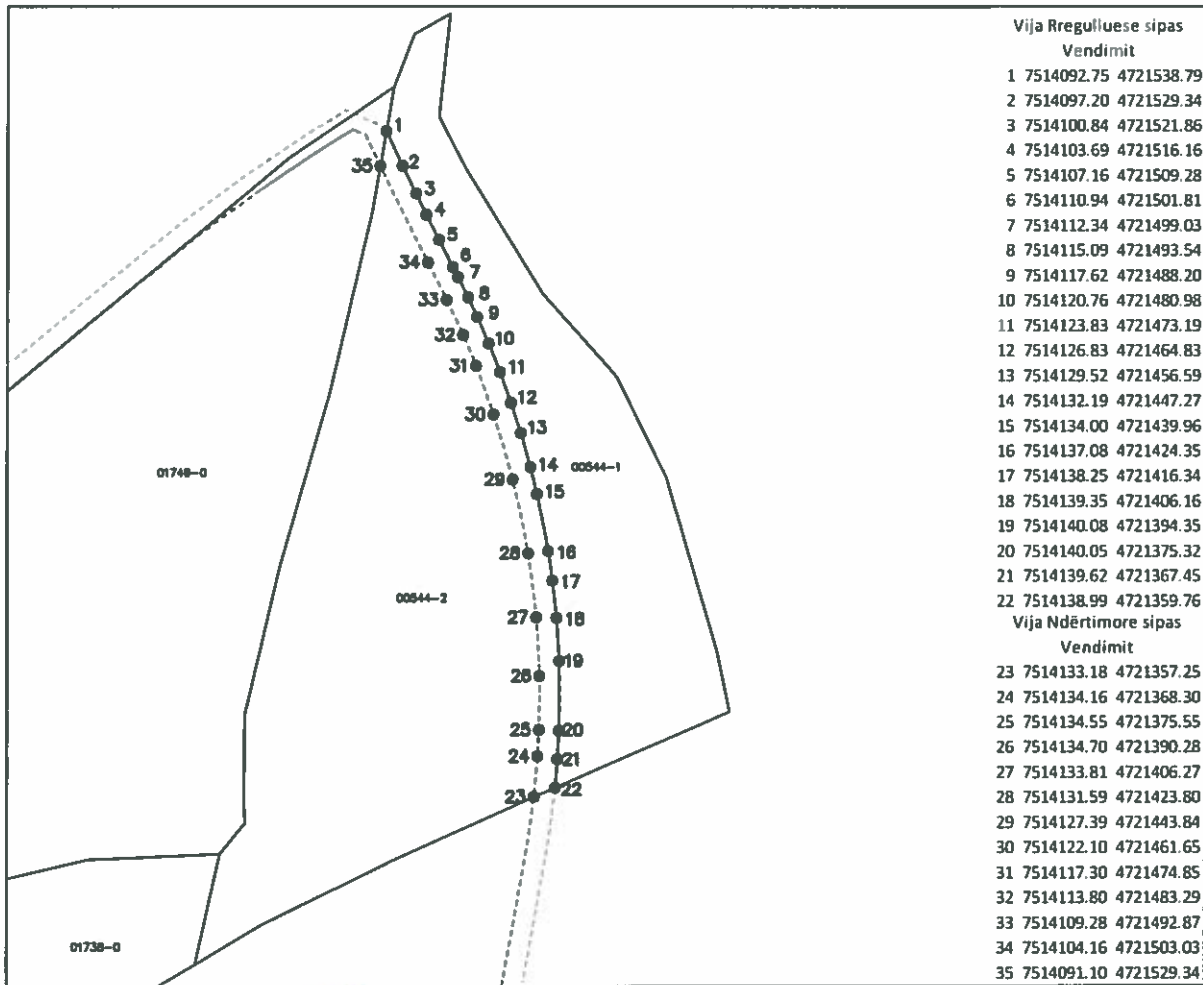
Republika e Kosovës  
Republika Kosovo - Republic Of Kosovo

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: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 30.06.2021

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas Vendimit
- Vija Ndërtimore sipas Vendimit
- Parcela Kadasirale



