

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,44 dhe 45 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, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/03 – 113559/20 dt.09.07.2020, të kërkesve/pronarëve Latif Hasni, Albulena, Lauras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N."R & Rukolli"sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, nga Prishtina dhe Investitorit NN"R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"**, me 2B+S+P+11, **"2"** me 2B+S+P+14, **"3"** me 2B+S+P+9, **"4"** me B+S+P+7 & **"B1"** me 3B, në kuadër të Blloku "b_09-" të , Nën tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative, me datë 25.01.2021 merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkesve / pronarëve, Latif Hasni, Albulena, Lauras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N. "R & Rukolli"sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, , Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Arдона Hysenaj nga Prishtina dhe Investitorit NN"R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, me Certifikatë të biznesit 70222353 me pronar Rustem Rukolli nga Skenderaj, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr. 350/03 – 113559/20 dt.09.07.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1" me 3B+S+P+10, **"2"** me 3B+S+P+14, **"3"** me 2B+S+P+9, **"4"** me 2B+S+P+7 & **"B1"** me 3B, në kuadër të Blloku "b_09-", Nën tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe parcelave kadastrale, nr. 2672-18, 2672-19, 2672-20, 2672-21, 2672-22, 2672-23, 2672-24 & 2672-25 ZK Prishtinë, si dhe pjesës së parcelës kadastrale, nr.2672-28 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. Rugët - KK Prishtinë, trajtuar përmes këmbimit me pjesët e parcelave kadastrale, nr.1672-4, 1672-5 dhe 1672-1 ZK Prishtinë, të bashkëpronarëve, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Arдона Hysenaj.**

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.35 - 1299 dt.29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Ndërtim i lartë i përzier", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013.

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkesit janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU" me referencë 04nr.350/01-83329/20 dt.10.06.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.2672-18; S=500m²; Sabri Kadriu ; "Tokë ndërtimore";
 - nr.2672-19; S=460m²; Sabri Kadriu; "Tokë ndërtimore";
 - nr.2672-20; S=350m²; Myrvete Rizvanolli "Tokë ndërtimore";
 - nr.2672-21; S=562m²; N.N."R & Rukolli"sh.p.k.;..... "Tokë ndërtimore";
 - nr.2672-22; S=676m²; Albulena, Lauras, Albulen, Rezarta & Drenushe Meha;..... "Tokë ndërtimore" & "Arë e klasit 3";
 - nr.2672-23; S=427m²; Latif Hasani; "Tokë ndërtimore";
 - nr.2672-24; S=448m²; Fatime, Asdren & Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi; "Tokë ndërtimore";
 - nr.2672-25; S=452m²; Arianit, Genc, Blerim Alaj; "Arë e klasës 3";
- Totali i parcelave private: S=3875m²:**
- nr.2672-28; S=742m²; P.SH. Rrugët - KK Prishtinë;..... "Arë e klasës 4";
- Totali i parcelave private dhe komunale: S=4617m²:**

- nr.1672-1; S=259m²; Vahide, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Arдона Hysenaj. "Arë e klasit 4";
- nr.1672-4; S=1750m²; Vahide, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Arдона Hysenaj. "Arë e klasit 4";
- nr.1672-5; S=2548m²; Vahide, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Arдона Hysenaj. "Arë e klasit 4";
- Totali i parcelave private për këmbim: S=4,557m² / parcela që përfshihen në hapësirë publike /;**

• Parcelat kadastrale të lartcekura janë në pronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private - tokë e ndërtuar, kurse pjesa e parcelës kadastrale nr.2672-28 ZK Prishtinë, është në pronësi / posedim P.SH. Rrugët – KK Prishtinë, si dhe të njëjtat janë me kyçje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;

• Pjesët e parcelave kadastrale nr.1672-1, 1672-4 & 1672-5 ZK Prishtina me bashkë pronar , Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Arдона Hysenaj nga Prishtina, janë planifikuar të këmbehen me parcelën kadastrale nr.2672-28 ZK Prishtinë në pronësi / posedim P.SH. Rrugët – KK Prishtinë, dhe parcela shtrihen në hapësira publike – rrugë e planifikuar e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë;

• Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura përfshihen / shtrihet trembëdhjetë ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+0 gjerë në etazhitet P+3;

• Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimin jug – lindje në drejtimin veri – perëndim, me disnivel ~9.0m';

• Me Vendim 05nr.350/02 – 0216675/17 dt.13.10.2017, kjo drejtori ka caktuar kushte ndërtimore për parcelat kadastrale nr.2671-2 & 2671-8 ZK Prishtinë, kurse me Vendimin 05nr.350/02-0216675/17 dt.26.04.2018, kjo drejtori ka ndryshuar/plotësuar dhe korrigjuar këto kushtet ndërtimore;

• Me Vendimin 05nr.351/02 – 0150723/18 dt.27.11.2018, kjo drejtori ka lejuar ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Lam."B" & "C" me etazhitet 2B+S+P+14, në kuadër të parcelës kadastrale nr.10221-0 ZK Prishtinë;

• Në diametër prej 50m' të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe një ndërtesë shumë banesore dhe afariste;

• Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rrugët "Sharl De Gol" dhe përmes kësaj në rrugën "Gazmend Zajmi" ;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit ndërtesë shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" me 3B+S+P+10, "2" me 3B+S+P+14, "3" me 2B+S+P+8, "4"

me 2B+S+P+7 dhe "B1" me 3B si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të Parcelës ndërtimore - Blloku "b_09-", Nën Tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, bazuar në kriteret & parametrat urban, dhe janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqen të trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesat "1", "2", "3", "4" & "B1", konkretisht parcela ndërtimore të përfshira në ndërtim – brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.2672-18; S=500m²; / parcelë private /
- nr.2672-19; S=460m²; / parcelë private /
- nr.2672-20; S=350m²; / parcelës private /
- nr.2672-21; S=562m²; / parcelë private /
- nr.2672-22; S=676m / parcelë private /
- nr.2672-23; S=427m²; / parcelë private /
- nr.2672-24; S=448m²; / parcelë private /
- nr.2672-25; S=452m² / parcelë private /
- nr.2672-28; S=742m²; / parcelë P.SH. Rrugët - KK Prishtinë /

Totali: S=4617m²

- Pjesët & parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesat "1", "2", "3", "4" & "B1", që shtrihen në hapësira publike të planifikuara, konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.2672-18; S=0.00m²; / parcelë private/
- nr.2672-19; S=0.00m²; / parcelë private/
- nr.2672-20; S=0.00m²; / parcelës private/
- nr.2672-21; S=0.00m²; / parcelë private/
- nr.2672-22; S=0.00m²; / parcelë private/
- nr.2672-23; S=0.00m²; / parcelë private/
- nr.2672-24; S=0.00m²; / parcelë private/
- nr.2672-25; S=0.00m²; / parcelë private/
- nr.2672-28; S=0.00m²; / parcelë P.SH. Rrugët - KK Prishtinë /

Totali: S=0.00m²

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesat, "1", "2", "3", "4" & "B1", me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit):

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa,"1", "2", "3,"4" & "B1",

Ndërtesa - "1" - S=4,867.73m² / 3,699.98m²,mbi tokë + 1,167.75m²,nën tokë /,

Etazhitet: -3B + S + P + 10

Ndërtesa - "2" - S=8,805.12m² / 6,914.48m²,mbi tokë + 1,890.64m²,nën tokë /,

Etazhitet: -3B + S + P + 14

Ndërtesa - "3" - S=6,078.94m² / 4,805.44m²,mbi tokë + 1,273.50m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 9

Ndërtesa - "4" - S=4,070.44m² / 3,048.11m²,mbi tokë + 1,022.33m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 7;

Ndërtesa "B1" - S=2,916.14m² / 0.00m²,mbi tokë + 2,916.14m²,nën tokë /,

Etazhitet: -3B;

Totali:Ndërtesa,"1", "2", "3", "4"&"B1"-S=26,738.37m²/18,468m²,mbi tokë + 8,270.36m²,nën tokë/.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Zonë mikëse", gjegjësisht banim shumë banesor & afarizëm, çerdhe për fëmijë dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore (parcelat kadastrale të bashkuara në kompleks) ISHP, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheses ose suteranit, lejohet max.0.4(40%) dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit kjo sipërfaqe është:
S=3875 x 0.4=1550m² / lejuar sipas planit rregulluese për prona private /,

$S=742 \times 0.4=296.80$ / lejuar sipas planit rregulluese për pronën komunale /,
 $S=1846.80m^2$ / sipas projekt propozimit /.

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (parcelat kadastrale e bashkuara në kompleks) për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max.0.6(60%) bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit kjo sipërfaqe është:

$S=3875 \times 0.6=2325m^2$ / lejuar sipas vendimit për pronat private /,
 $S=742 \times 0.6=445.20$ / lejuar sipas vendimit për pronën komunale /,
 $S=2769.56m^2$ / sipas projekt propozimit /.

• Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë) dhe sipërfaqe absorbuese dhe gjelbëruese min.40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, normat teknike të planifikimit hapësinor dhe paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 nr. 031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo sipërfaqe për kompleksin e bllokut, është;

$S=3875 \times 0.4=1550m^2$, /sipas vendimit të kryetarit për pronat private /
 $S=742 \times 0.4=296.80m^2$, /sipas vendimit të kryetarit për pronat komunale /
 $S=1358.13 + 515.61=1900.74m^2$ / sipas projekt propozimit në parter dhe në teraca - kulme/.

• Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore mbi $S=1000m^2$, lejohet të jetë max.4.0, të përcaktuar me planin rregullues.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=3875 \times 4.0=15500m^2$ / lejuar sipas planit rregullues për pronën private /,
 $S=742 \times 4.0=2968m^2$ / lejuar sipas planit rregullues për pronën komunale /
 $S=18468m^2$, / sipas projekt propozimit, me këmbim dhe kompensim - shpronësim /.

• Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d1" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 75m' dhe sipërfaqe të lirë $0.3 \times H$ – lartësi të objektit ose së paku 7m', nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20m. Distanca prej 7.0m vlen në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore të banesave, etj.). Përmes pëlqimit të vërtetuar distanca prej 7.0m mund të zvogëlohet apo edhe ndërtohet në kufi të parcelës ndërtimor / kadastrale;

• Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban "b_11" Nën tërësia "B-3" është X + XV etazhe, ku ky etazhitet mund të ndryshojë nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin me koeficient të ndërtimit të pronës private për interes publik;

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;

• Ngjitja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.0.20m për pjesën e afarizmit, kurse për pjesën e banimit max.1.20m;

• Qasja në kompleks të jetë nga rruga e brendshme e bllokut e lidhur me rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rruga ekzistuese, e cila rrugë lidhet me rrugën e planifikuar;

• 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 të planifikohet një vendparkim/VP, kurse për pjesët afariste të ndërtesës varësisht prej destinimit të parashihen vend parkimet, për çdo $40m^2/1$ VP;

• Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;

• Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.1672-1, 1672-4 & 1672-5 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit

rregullues urban dhe bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarje.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*”, punuar nga kjo drejtori. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronari & investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*”, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni me numër të licencës nr.125, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

VI. Këmbimi i parcelës kadastrale nr.2672-28 ZK Prishtinë, me $S=742m^2$ në pronësi/posedim të P.SH. Rrugët - KK Prishtinë, me pjesët e parcelave kadastrale nr.1672-1 me $S=259m^2$, nr.1672-4 me $S=1750m^2$ & nr.1672-5 me $S=2548m^2$, (destinuar si “destinim publike”) të gjitha të bashkëpronarëve, Vahide, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Ardana Hysenaj, gjegjësisht me sipërfaqe totale prej $S=4,557m^2$, do të realizohet bazuar në kushtet ndërtimore, vlerësimi të organit kompetent dhe rregullativën ligjore në fuqi. Pasi parcelat kadastrale kanë sipërfaqe të ndryshme, andaj bazuar në vlerësimin e organit kompetent do të përcaktohet sipërfaqja e saktë e parcelave private me destinim publik për këmbim me pronën komunale;

Andaj drejtorja kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-“zgjidhjes urbane” të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit 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 këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KosovaREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

VII. Bashkimi i parcelave & pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 2672-18, 2672-19, 2672-20, 2672-21, 2672-22, 2672-23, 2672-24 & 2672-25 ZK Prishtinë edhe me parcelën kadastrale nr.2672-28 ZK Prishtinë (pas realizimit të këmbimit nga paragrafi VI.) do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe Manualit për bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni me numër të licencës nr.125, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrorhtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne 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 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

X. Dokumentacioni ndërtimor - 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.

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës – infrastrukturë - meqenëse parcelat kadastrale nr.2672-28 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit infrastrukturë – rrugë, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit në tokë ndërtimore, komfor nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, 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 sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si infrastrukturë – rrugë , me sipërfaqe prej **S=742m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës.

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

XII. 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);

XIII. 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 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 parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XIV. Kushti i vazhdimit të akteve noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkëte dhe rregullimin e raporteve pronësore" me nr.i LRP-së: 11584/2019 dhe Nr.REF.: 2337/2019 dt.02.09.2019 dhe noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkëte dhe rregullimin e raporteve pronësore" Nr.i LRP:4848/2017 dhe Nr.i REF.: 902/2017 dt.18.05.2017 të përcaktuar në paragrafin 6, duhet të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore. Në të kundërtën obligohet kjo drejtori ti rishikoj kushtet ndërtimore;

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

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët, Latif Hasni, Albulena, Lauras, Albulen, Rezarta dhe Drenushe Meha, Sabri Kadriu, Myrvete Rizvanolli, N.N.N. "R & Rukolli"sh.p.k, Fatime, Asdren dhe Dardan Kelmendi, Mrika Hoxha, Preveza Abrashi, Arianit, Genc, Blerim Alaj, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Arдона Hysenaj nga Prishtina dhe Investitorit NN"R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, me Certifikatë të biznesit 70222353 me pronar Rustem Rukolli nga Skenderaj, me kërkesën, 05 nr. 350/03 – 113559/20 dt.09.07.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 3B+S+P+10, **"2"** me 3B+S+P+14, **"3"** me 2B+S+P+9, **"4"** me 2B+S+P+7 & **"B1"** me 3B, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/03 – 113559/20 dt.09.07.2020 dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, kërkuesit kanë prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë kopjet e planit dhe certifikatat e regjistrimit për parcelat kadastrale nr. 2672-18, 2672-19, 2672-20, 2672-21, 2672-22, 2672-23, 2672-24 & 2672-25, ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë kopjet e planit dhe certifikatat e regjistrimit për parcelat kadastrale nr. 1672-4, 1672-5 dhe 1672-1 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *"Informim nga plani rregullues Muhaxhirët dhe PZHU" me referencë 04nr.350/01 – 83329/20 dt.04.06.2020, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Latif Hasani , nr.51290/20 dt.03.03.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Albulen Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Luarasa Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Albulen Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Rrezarta Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Drenushe Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Sadri Kadriu, nr.52173/20 dt.04.03.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Drenushe Meha, nr.95074/20 dt.18.06.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Myrvete Rizvanolli, nr.48396/20 dt.28.02.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të "R&Rukolli"sh.p.k, nr.95074/20 dt.18.06.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fatime Kelmendi, nr.48396/20 dt.28.02.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fatime Kelmendi, nr.12819/21 dt.21.01.2021;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Asdren Kelmendi, nr.48396/20 dt.28.02.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Dardan Kelmendi, nr.48396/20 dt.28.02.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Mrika Hoxha, nr.51093/20 dt.03.03.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Genc Alaj, nr.48396/20 dt.28.02.2020;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Blerim Alaj, nr.12819/21 dt.21.01.2021;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Arianit Alaj, nr.12819/21 dt.21.01.2021;*

- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Genc Alaj, nr.12819/21 dt.21.01.2021;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Preveza Abrashi, nr.12819/21 dt.21.01.2021;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Fatime Kelmendi, Preveza Abrashi, Mrika Hoxha, Asdren Kelmendi, Dardan Kelmendi, nga Prishtina me investitorin "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.14730/2019 dhe Nr. i Ref.3087/2019 dt.12.11.2019;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Latif Hasani nga Prishtina me investitorit "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.4848/2017 dhe Nr. i Ref.902/2017 dt.18.05.2017;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Sabri Kadriu nga Prishtina dhe investitorit "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.11584/2019 dhe Nr. i Ref.2337/2018 dt.02.09.2019;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Mirvete Rizvanolli nga Prishtina dhe investitorit "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.13827/2019 dhe Nr. i Ref.2887/2018 dt.23.10.2019;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Arianit Alaj, Genc Alaj dhe Blerim Alaj nga Prishtina me investitorin "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.14730/2019 dhe Nr. i Ref.3087/2019 dt.12.11.2019;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Gazmend Gashit, Alberina, Diamnat, Besnik, Perparim, Arberora Gashi nga Prishtina me investitorin "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.14634/2012 dhe Nr. i Ref.3417/2020 dt.24.12.2020;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Gazmend Gashit, Alberina, Diamnat, Besnik, Perparim, Arberora Gashi nga Prishtina me investitorin "R&Rukolli"sh.p.k nga Skenderaj, vërtetuar te noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP.14612/2012 dhe Nr. i Ref.3415/2020 dt.24.12.2020;
- Incizimin gjeodezik të gjendjes ekzistuese të lokacionit – parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Rijad Lakna nga Gjilani me numër të licencës nr.21;
- Projekt propozimi – Projekti konceptual me Planin e situacionit – "zgjidhjen urbane" të kompleksit, punuar nga PLATIN DESIGNsh.p.k. nga Prishtina, me Certifikatë të rexhistrimit të biznesit nr.810853847;
- Certifikatë e regjistrimit të PLATIN DESIGN sh.p.k. nga Prishtina me nr. 810853847;
- Afishja "Njoftim publik" të datës 31.08.2020 gjerë 14.09.2020, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Manualit për bashkimit & ndarje, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni me numër të licencës nr.125;
- Fotokopjet e pa vërtetuara të akteve noteriale "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" Nr. i LRP.14730/2019 dhe Nr. i Ref.3087/2019 dt.12.11.2019; Nr. i LRP.4848/2017 dhe Nr. i Ref.902/2017 dt.18.05.2017; Nr. i LRP.11584/2019 dhe Nr. i Ref.2337/2018 dt.02.09.2019; Nr. i LRP.13827/2019 dhe Nr. i Ref.2887/2018 dt.23.10.2019; Nr. i LRP.14730/2019 dhe Nr. i Ref.3087/2019 dt.12.11.2019; Nr. i LRP.14634/2012 dhe Nr. i Ref.3417/2020 dt.24.12.2020; Nr. i LRP.14612/2012 dhe Nr. i Ref.3415/2020 dt.24.12.2020; të lidhura në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Investitorit "R&Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, të gjitha të përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtesave ekzistuese;
- Shkresa "Deklarata" e vërtetuar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP-së: 848/2021 dt.25.01.2021, e dhënë nga Kompani "R&Rukolli"sh.p.k.;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/03 – 113559/20 dt.09.07.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Në fazën fillestare të trajtimit të kërkesë me projekt propozimin e prezantuar, dhe pas verifikimit të dosjeve nga arkivi i drejtorisë është konstatuar se, kjo drejtori bazuar në kërkesën 05nr.350/02 – 0216675/17 dt.28.08.2017, me aktin administrativ - Kushte ndërtimore 05nr.350/02– 0216675/17 dt.13.10.2017, ka caktuar kushte ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore për parcelat kadastrale nr.2671-2 & 2671-8 ZK Prishtinë, të cilat me Vendimin 05nr.350/02-0216675/17 dt.26.04.2018 janë ndryshuar / plotësuar dhe korrigjuar, sipas kërkesës së palëve. Gjithashtu kjo drejtori bazuar në kërkesën 05nr.351/02 – 0150723/18 dt.25.06.2018, me Vendimin 05nr.351/02-0150723/18 dt.27.11.2018, ka lejuar ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Lam."B" dhe "C" me etazhitet 2B+S+P+14 në kuadër të parcelës kadastrale nr.10221-0 ZK Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës e cila kufizohet me kompleksin e parcelave kadastrale nr. 2672-18, 2672-19, 2672-20, 2672-21, 2672-22, 2672-23, 2672-24 & 2672-25 ZK Prishtinë, si dhe pjesës së parcelës, nr.2672-28 ZK Prishtinë;

Pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 113559/20 dt.09.07.2020, analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 31.08.2020 është vendosur afishja "Njoftimi publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjer me datë 14.09.2020, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkesave dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks e as nga rrethina e përcaktuar;

- Bazuar në dokumentacionin e prezantuar me projekt propozimin konceptual dhe analizimit të tyre është konstatuar se disa nga parcelat e prezantuar, konkretisht parcelat nr.2672-18, 2672-19 dhe 2672-20 ZK Prishtinë nuk janë të harmonizuara me vektorët kadastrale, andaj është kërkuar në mënyrë verbale nga i aplikuari që të njëjtat ti rregulloj me njësinë përgjegjëse për kadastër të Komunës së Prishtinës, të cilën e ka realizuar dhe ka sjellë certifikatat e pronësisë dhe kopjet e planit për parcelat e lartë cekur. Gjithashtu me analizimin e pjesës së Bllokut "b_09", është konstatuar se disa parcelat kadastrale nr.2672-17, 2672-14, 2672-13 & 2672-16 ZK Prishtinë nuk janë trajtuar në "zgjidhje urbane", andaj përmes shkresave "Ftesë" të datës 23.09.2020, të njëjtit janë ftuar, ku dy nga ta janë paraqitur dhe deklaruar se nuk shprehin interes të hynë në "zgjidhje urbane", kurse dy të tjerë nuk janë lajmëruar - paraqitur në zyrat e drejtorisë së urbanizimit. Kjo drejtori me palët prezentë ka zhvilluar takimin dhe ka sqaruar kriteret e planit rregullues urban, dhe avantazhet që sjell kyçja në zgjidhje urbane, me që rast edhe është mbajtur procesverbali i takimit të zhvilluar, të cilat edhe janë pjesë e dosjes së lëndës. Njëherë është kërkuar nga kërkuesi që të analizoj parcelat e pa trajtuara me zgjidhje - ato që nuk kanë hyrë në "zgjidhje urbane", për mundësin e zhvillimi të tyre në të ardhmën bazuar në kriteret e planit rregullues, sipas kërkesës së veçantë të parashtruar nga pronarët e tyre. Pas kësaj analize konceptuale të zgjidhjes urbane dhe prezantimit të Shkresa "Deklarata" e vërtetuar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP-së: 848/2021 dt.25.01.2021, e dhënë nga Kompani "R & Rukolli"sh.p.k., me të cilin kjo kompani - investitorit jep pëlqim dhe lejon pronarëve të parcelave kadastrale nr.2672-13, 2672-14, 2672-16 & 2672-17 ZK Prishtinë, gjatë aplikimit për kushte ndërtimi dhe leje ndërtimi, ndërtesa në kuadër të këtyre parcelave ti respektoj distancat nga ndërtesa në ndërtesë, jo domosdoshmërisht nga kufiri i parcelave kadastrale;

Njëherë në kuadër të Bllokut "b_09", përfshihet edhe parcelës kadastrale nr.2672-28 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. Rrugët - KK Prishtinë, e cila parcelë bazuar në kriteret e planit rregullues trajtohet në ndërtim, andaj është kërkuar nga aplikuari të trajtohet në "zgjidhje urbane" përmes këmbimit duke u mbështetur në kriteret e planit rregullues urban dhe Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Pas këtij konstatimi, kërkuesi ka prezantuar pjesët e parcelave kadastrale, nr.1672-4, 1672-5 & 1672-1 ZK

Prishtinë, me bashkëpronar, Vjollca, Ramiz, Namon, Zymer, Jakup, Imer, Ismet, Skender, Sadri, Fazli, Selatin, Lumnije, Alberina, Dijamant, Gazmend, Përparim, Arbrora, Besnik, Burim, Valon Gashi dhe Arдона Hysenaj, të cilat pjesë të parcelave janë të destinuara në hapësira publike-rrugë e planifikuar e Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" në Prishtinë, andaj procedura për realizimin e këtyre është përshkruar në paragrafin VI. / *Këmbimi* / të dispozitivit të këtyre kushteve ndërtimore, gjithmonë bazuar në vlerësimin paraprak të organit kompetent për vlerësim në kuadër të Ministrisë së Financave, pasi me këto kushte ndërtimore është përcaktuar vetëm sipërfaqja që planifikohet në rrugë publike të planit rregullues, sepse parcelat si të tilla kanë sipërfaqe totale prej $S=2548m^2$, kurse ajo që do të këmbëhet (pronë e komunës) me sipërfaqen prej $S=742m^2$. Andaj ky këmbim është edhe kusht për vazhdimin e procedurës për aplikim për leje ndërtimi, në të kundërtën këto kushte ndërtimore nuk do të jenë të vlefshme. Për parcelat private që do të këmbëhen me pronën komunale, Investitori NN"R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, përmes aktit noterial ka arritur marrëveshje për bashkë investim, andaj edhe të njëjtit do të jenë pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore, (pasi parcelat e tyre do të këmbëhen me pronën komunale), dhe në të ardhmen, të lejes ndërtimore dhe ndërtesave që do të ndërtohen sipas asaj leje, gjithmonë bazuar në marrëveshjen e aktit noterial dhe rregullativës ligjore në fuqi.

Me analizën e Planit të situacionit të prezantuar në raport edhe me rrethinën brenda bllokut urban, është konstatuar se ky kompleks është vazhdimësi e kompleksit të realizuar në kuadër të parcelë kadastrale nr.10221-0 ZK Prishtinë, për të cilin kjo drejtori ka lëshuar leje ndërtimore me Vendim 05nr.351/02 – 0150723/18 dt.27.11.2018, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - Lam."B" & "C" me 2B+S+P+14, në emër të të njëjtit investitor - NN"R & Rukolli"sh.p.k. nga Skenderaj, andaj edhe kyçja në kompleksin e trajtuar me këto kushte ndërtimore është planifikuar përmes këtij kompleksi, dhe ndërtesat të kenë qasje me pjesën e mbi dhe nëntokës, pasi sipas kriterëve të Planit Rregullues Urban "Muhaxhirët" nuk lejohet kyçja nga rruga "Gazmend Zajmi". Gjithashtu bazuar në projekt propozimin konceptual, është konstatuar se ndërtesat e kompleksit i kanë respektuar kriteret e planit rregullues, ndër të tjerat edhe distancat e ndërtesave nga kufiri i parcelës ndërtimore dhe i ndërtesës me leje ndërtimore të lartë cekur;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit në kuadër të drejtorisë për komunikacion, është përcaktuar rregullsia e kompleksit dhe kyçja e sajë nga aspekti i komunikacionit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe e njëjta me rrugën e planifikuar, dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "R&Rukolli", "Muhaxhiret" Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësim të kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-113559/20 dt. 09.07.2020, kyçja për automjete për ndërtesën 1 me etazhitet 3B+S+P+10, ndërtesën 2 me etazhitet 3B+S+P+15 dhe ndërtesën 3 me etazhitet 2B+S+P+8, në rrugën kyçëse sipas lejes ndërtimore 05nr.351/02-0150723/18 dt.27.11.2018 mund të pranohet si e till, marrë parasysh gjerësinë e rrugës kyçëse dhe rrugës qarkulluese të kësaj zgjidhjeje. 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 min. 5.5m'. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës kyçëse.

Drejtorja e Urbanizmit, në fazën e trajtimit dhe vendosjes së kërkesës 05 nr. 350/03 – 113559/20 dt.09.07.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe urbanistike për miratimin e projekt propozimit të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit rregullues, gjegjësisht përcaktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1" me 3B+S+P+10, "2" me 3B+S+P+14, "3" me 2B+S+P+9,**

"4" me 2B+S+P+7 & "B1" me 3B, në kuadër të Blloku "b_09-", Nën tërësia "B-2", Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe parcelave kadastrale, nr. 2672-18, 2672-19, 2672-20, 2672-21, 2672-22, 2672-23, 2672-24 & 2672-25 ZK Prishtinë, si dhe pjesës së parcelës kadastrale, nr.2672-28 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. Rrugët - KK Prishtinë, trajtuar përmes këmbimit me pjesët e parcelave kadastrale, nr.1672-4, 1672-5 dhe 1672-1 ZK Prishtinë, sipas kritereve dhe kushtet e përcaktuara në diapozitivat e këtij vendimi.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manualit i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni me numër të licencës nr.125.

Udhëzimi 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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MEA, Departamenti Ligjor i Ambientit.

I dorëzohet: Kërkuesve, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës 05nr.350/02 –113559/20 dt.09.07.2020 dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 113559/20 DT.25.01.2021**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori:
Ardian Çlluri.



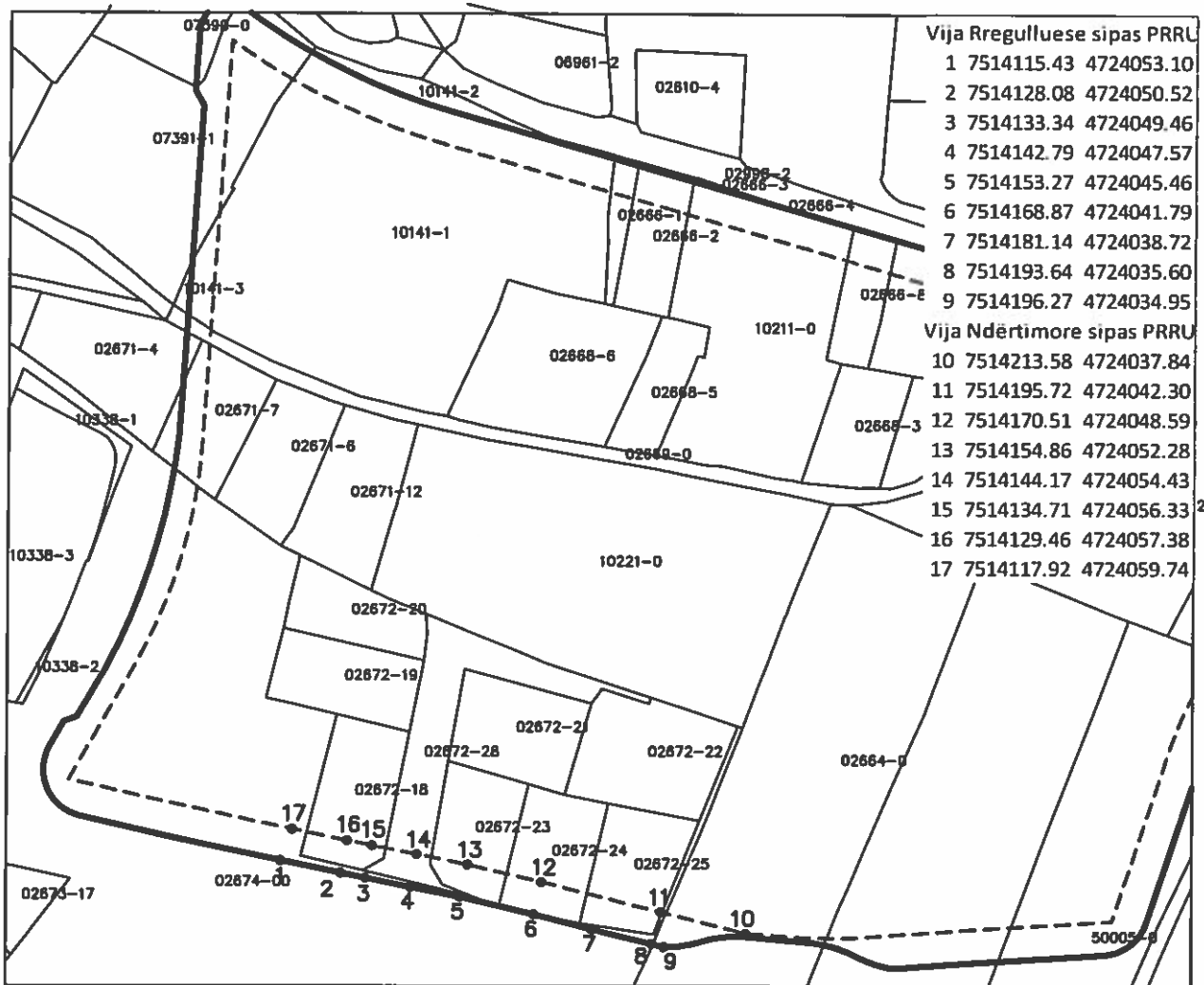
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština 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

Nenshkrimi: _____

Prishtinë: 21.01.2021

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarsvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

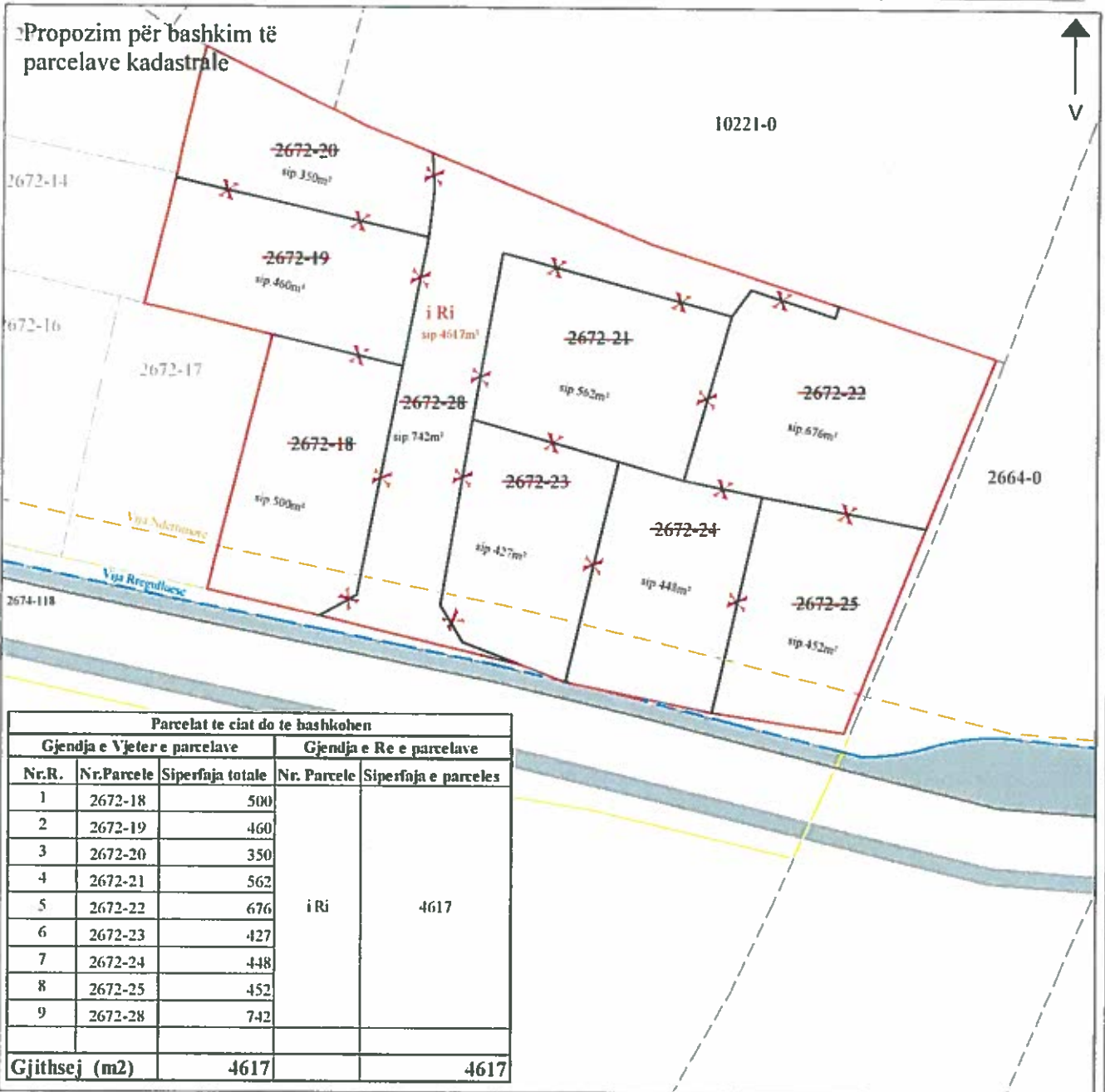
Nr i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Maliçan

Numri i lëndës / Broj predmeta _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 600



Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjeredit kompanisë ime i prezime geodeta kompanije)

Nr i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevit / Datum snimanja: 17.11.2020

Regjistri i Fletparaqitjes: _____

Aprovoi / Usvojio _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar' ime i prezime shërbëtorog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



V V



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija Prishtinë

Nr. i njësise kadastrale / Br. katastarske jedinice _____

Zona kadastrale / Katastarska zona Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta _____

Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1 600

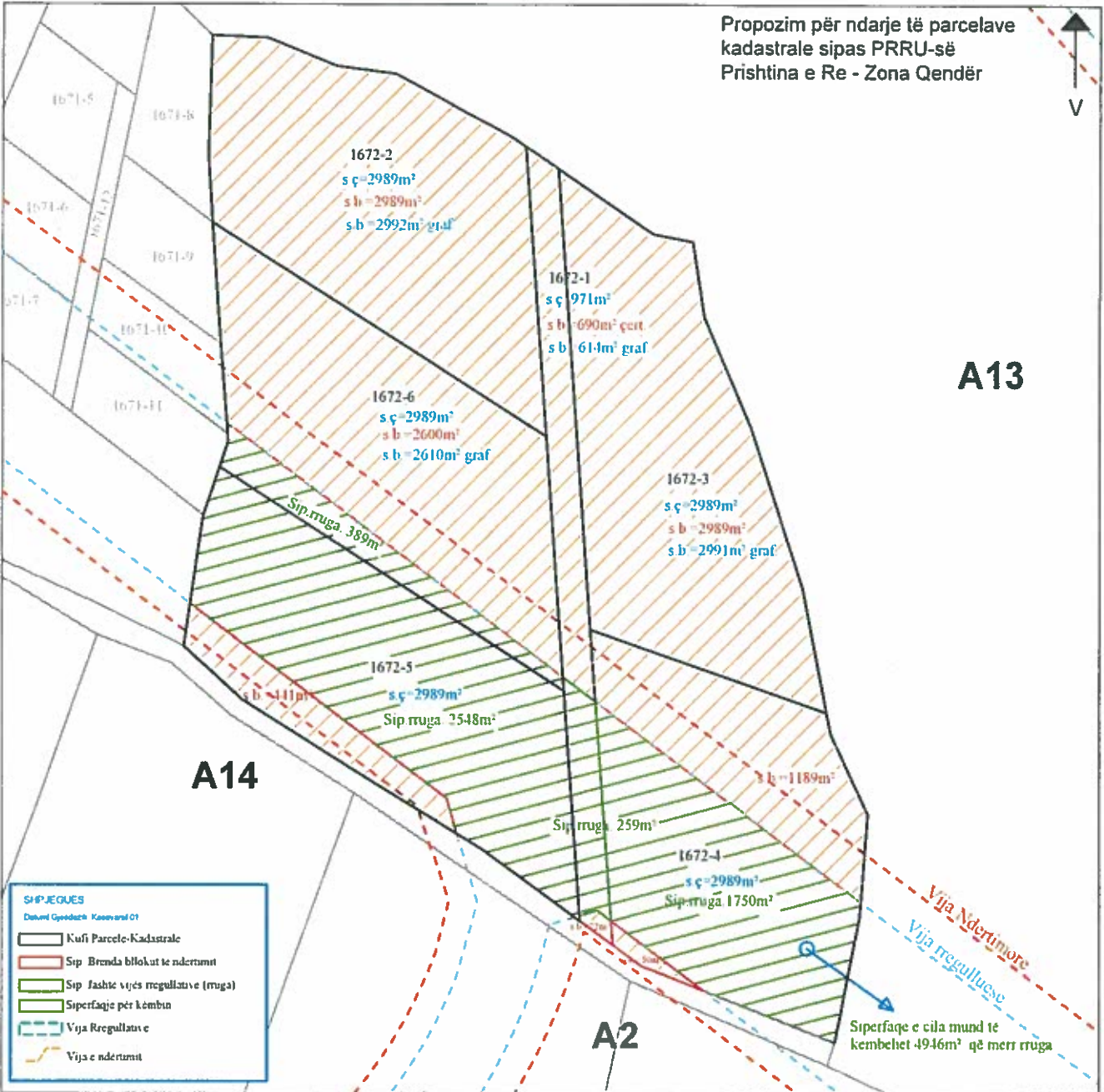
Propozim për ndarje të parcelave
kadastrale sipas PRRU-së
Prishtina e Re - Zona Qendër



A13

A14

A2



Rilevoi / Snimio Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë / ime i prezime gjeodet/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar / ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence 125

V V

Nenshkrimi / Potpis _____

Nenshkrimi / Potpis _____

Data e rilevimit / Datum snimanja 25.11.2020

Data e aprovimit / Datum usvajanja _____

Regjistri i Fletparaqitjes _____



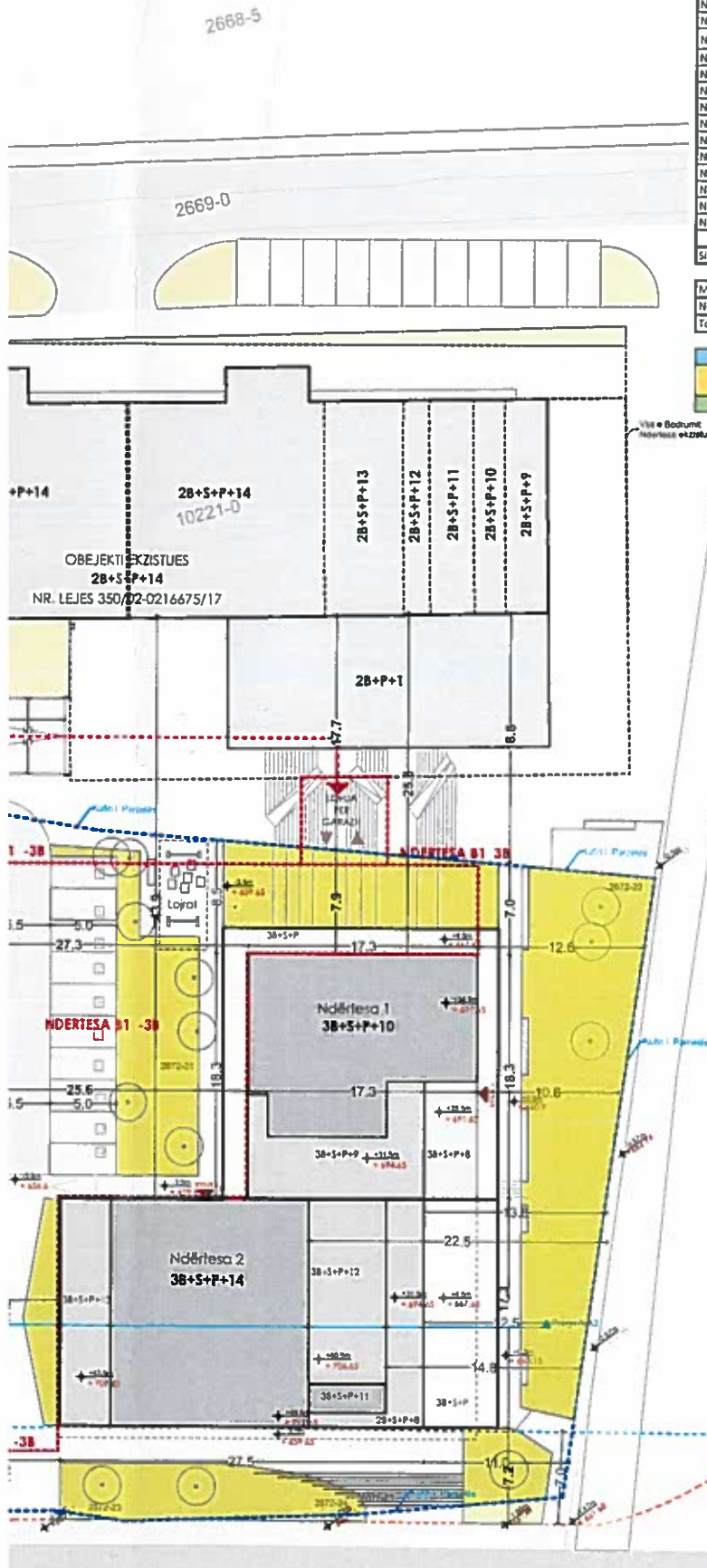
Siperfaqet per Kushte ndertimore

	NDERTESA E RE					TOTAL
	Ndertesa 1 3B+S+P+10	Ndertesa 2 3B+S+P+14	Ndertesa 3 2B+S+P+9	Ndertesa 4 2B+S+P+7	Anex 1 3B	
Niveli -3	318.75	535.29			964.83	1818.89
Niveli -2	318.75	535.29	521.90	417.97	975.68	2769.56
Niveli -1	318.75	535.29	521.90	417.97	975.68	2769.56
Suterrren	423.00	569.56	459.39	372.77		1824.73
Perdhesa	423.00	569.56	459.39	394.85		1846.80
Niveli 1	337.10	482.22	459.39	396.83		1675.54
Niveli 2	317.46	472.49	459.39	388.90		1638.24
Niveli 3	317.46	472.49	459.39	388.90		1638.24
Niveli 4	317.46	472.49	459.39	388.90		1638.24
Niveli 5	317.46	472.49	459.39	388.90		1638.24
Niveli 6	317.46	472.49	459.39	306.58		1555.92
Niveli 7	317.46	472.49	459.39	207.86		1448.12
Niveli 8	317.46	472.49	450.31			1240.26
Niveli 9	290.00	427.54	450.31			1167.85
Niveli 10	216.16	416.94				643.70
Niveli 11		416.94				416.94
Niveli 12		402.77				416.94
Niveli 13		327.14				402.77
Niveli 14		279.16				327.14
						279.16
Siperfaqja Bruto	4867.73	8805.12	6078.94	4070.44	2916.14	27156.82

Mbitoke	3699.98	6914.48	4805.44	3048.11	0.00	18468.00
Nentoke	1167.75	1890.64	1273.50	1022.33	2916.14	8270.36
Total	4867.73	8805.12	6078.94	4070.44	2916.14	26738.37

	BODRUM
	SUTERRREN
	PERDHESA

Siperfaqja e Pergjithshme	26738.37
---------------------------	----------



Projekti IDEOR

PLATIN DESIGN

Adresa: Qendra Tregtare, Bregu i Diellit
10000, Prishtine, Kosovë

EMRI I PROJEKTTIT :	OBJEKT BANESORE-AFARIST 2B+P+14
LOKACIONI :	Lagjja Muhaxheret-Rrugaz Gazmend Zajmi Prishtine
NR. I NGASTRES :	-
INVESTITORI :	R&RUKOLLI
FAZA E PROJEKTIMIT :	ARKITEKTURA <input checked="" type="checkbox"/>
DEDIKIMI I VIZATIMIT :	PER ZBATIM <input type="checkbox"/> IDEOR <input checked="" type="checkbox"/>
TITULLI I VIZATIMIT :	Situacioni i gjere_Nd. fqinje
PERPJESA :	1:500, 0.E
AUTOR I PROJEKTTIT :	ark. Emin Bogiqi ark. Kushtrim Hajdari ark. Egzon Bajrami
KONTROLLOI :	ark. Emin Bogiqi
FORMATI I LETRES :	ISO
VULA / NENSHKRIMI :	<i>Emin Bogiqi</i>
KODI I PROJEKTTIT :	---
FAQJA :	6

PLATIN DESIGN
sh.p.k