01-994

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

PRISHTINA

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 & 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, 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. 350/02–118730/19 dt.23.05.2019, të pronarëve, "Millennium Business Center" sh.p.k., Bujar Hajdini, Valentina Rexhepagiq – Mustafai, Muhamet Rexhepi, N.N. "R & Rukolli" sh.p.k., Raif Hajdini, Fadil Hajdini, Zeqir Govori, "Idea Construction" sh.p.k., Arsim dhe Fitim Çoçaj, dhe Shaban Hoxha, nga Prishtina, me investitor N.N. "R & Rukolli" sh.p.k., me seli në Skenderaj, "Millennium Business Center" sh.p.k., me seli në Vushtri, "Idea Construction" sh.p.k., dhe "IGR" sh.p.k. me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "b_06", Nën tërësisë "B-1" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 10.03.2020 merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, "Millennium Business Center" sh.p.k., Bujar Hajdini, Valentina Rexhepagiq – Mustafai, Muhamet Rexhepi, N.N. "R & Rukolli" sh.p.k., Raif Hajdini, Fadil Hajdini, Zeqir Govori, "Idea Construction" sh.p.k., Arsim dhe Fitim Çoçaj, dhe Shaban Hoxha, nga Prishtina, me investitor N.N. "R & Rukolli" sh.p.k., me seli në Skenderaj, "Millennium Business Center" sh.p.k., me seli në Vushtri, "Idea Construction" sh.p.k., dhe "IGR" sh.p.k. me seli në Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02–118730/19 dt.23.05.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "b_06", Nën tërësia "B-1" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, dhe Planit Zhvillimor Urban, konkretisht në parcelat kadastrale, nr. 2672-9, 2672-10, 2672-11, 2672-12, 2674-84, 2674-85, 2674-86, 2674-113, 2674-87, dhe 2674-88, ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.2674-1 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, me pjesën e parcelës kadastrale, nr.10306-5 ZK Prishtinë, në pronësi të Nazmi Fetahut nga Prishtina.

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 "Kryesisht Banim", 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, kërkuesit janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët dhe PZHU" me referencë 05-350/01-0103372/17 dt.23.05.2017, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm.

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  -nr. 2672-9; S=529.0m²; "Millenium Business Center" sh.p.k.;..... "Tokë bujqësore: Arë e klasës 3";
  -nr.2672-10; S=416.0m²;"Millenium Business Center"sh.p.k, Bujar Hajdini; "Tokë bujqësore: Arë e klasës 3";
  -nr. 2672-11; S=428.0m²; Valentina Rexhepagiq – Mustafai;....."Tokë ndërtimore";
  -nr. 2672-12; S=418.0m²; Muhamet Rexhepi, N.N."R&Rukolli" sh.p.k.;....."Tokë ndërtimore";
  -nr. 2674-87; S=482.0m²; Raif dhe Fadil Hajdini;....."Tokë bujqësore: Arë e klasës 3";
  -nr. 2674-88; S=544.0m²; Raif dhe Fadil Hajdini;....."Tokë ndërtimore";
  -nr. 2674-84; S=500.0m²; Zeqir Govori;....."Tokë ndërtimore";
  -nr. 2674-85; S=530.0m²; "Idea Construction" sh.p.k.;....."Tokë ndërtimore";
  -nr. 2674-86; S=540.0m²; Arsim dhe Fitim Çoçaj;....."Tokë ndërtimore";
  -nr. 2674-113; S=411.0m²; Shaban Hoxha;....."Tokë bujqësore: Arë e klasës 3";
  -nr. 2674-1; S=623.0m²; P.SH.KK Prishtinë....."Tokë bujqësore: Arë e klasës 3";

Sipërfaqja totale e parcelave është: S=5,421.0m²;

- Parcelat kadastrale të lartcekura janë në pronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private - tokë e ndërtuar, me kyçje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura përfshihen / shtrihen disa shtëpi individuale banimore, me etazhitet P+1 gjerë në etazhitet P+3;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimi lindje në drejtimin perëndim;
- Në diametër prej 50m' të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe disa ndërtesa shumë banesore dhe afariste;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, shtrihen në kryqëzimin e rrugëve "Gazmend Zajmi" dhe "Lord Bajron", të dyja rrugë të planifikuara të Planit;
- Qasja në zgjidhjen urbane në fjalë bëhet nga rruga "Lord Bajron", për të gjitha ndërtesat në kuadër të këtij kompleksi;
- Në kuadër të zgjidhjes në fjalë, përfshihet edhe një pjesë e parcelës kadastrale nr.2674-118 ZK Prishtinë, në pronësi të Kuvendit Komunal të Prishtinës, përkatësisht vetëm pjesa e rrugës ekzistuese që aktualisht i shërben parcelave kadastrale në brendi të bllokut në fjalë.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste, si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "b_06" të nën tërësisë "B-1" të Planit Rregullues "Muhaxhirët", bazuar në kriteret & parametrat urban, dhe janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesave 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;
- Pjesët e parcelave kadastrale, dhe sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira në ndërtim – brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr. 2672-9; S=513.0m²;
  - nr.2672-10; S=415.0m²;
  - nr. 2672-11; S=421.0m²;
  - nr. 2672-12; S=324.0m²;
  - nr. 2674-87; S=482.0m²;
  - nr. 2674-88; S=529.0m²;
  - nr. 2674-84; S=500.0m²;

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- nr. 2674-85; S=530.0m²;
- nr. 2674-86; S=540.0m²;
- nr. 2674-113; S=411.0m²;
- nr. 2674-1; S=623.0m²

Sipërfaqe totale: S=5,289.0m²;

- Pjesët e parcelave kadastrale, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe që shtrihen në hapësira publike të planifikuara, konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese, janë:
  - nr. 2672-9; S=16.0m²;
  - nr. 2672-10; S=1.0m²;
  - nr. 2672-11; S=7.0m²;
  - nr. 2672-12; S=94.0m²;
  - nr. 2674-88; S=15.0m²;

Sipërfaqe totale: S=133.0m²;

Duke qenë se kushtet ndërtimore në fjalë, caktohen për tre parcela ndërtimore, të përbërë prej disa parcelave kadastrale (parcelat e përshkruara më lartë), të ndara në tre grupe të interesit, **Grupi i I-rë i interesit – G1 – "Idea Construction" sh.p.k, Grupi i II-të i interesit – G2 – "IGR" sh.p.k.** dhe **Grupi i III-të i interesit – G3 - N.N. "R & Rukolli" sh.p.k.**, kalkulimet e sipërfaqeve bazuar në kriteret e caktuara të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe Planit Zhvillimor Urban, janë bërë në tre pjesë, përkatësisht për secilin grup të interesit veç e veç, dhe atë si në vijim:

- Kalkulimi i sipërfaqeve për bllokun urban "b_06" nëntërësia "B-1", për parcelat kadastrale që janë pjesë e kontratave me investitorin **"Idea Construction"sh.p.k.**, si **Grupi i I-rë i interesti – G1**. Sipërfaqet e parcelave kadastrale, brenda vijës rregulluese të bllokut urban "b_06", të nëntërësisë "B-1", për **G1**, përkatësisht për ndërtimin e Objektit D, janë:

-nr. 2674-84; S=500.0m²;
-nr. 2674-85; S=530.0m²;
-nr. 2674-86; S=540.0m²;
-nr. 2674-113; S=411.0m²;
-nr. 2674-1; S=623.0m²;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale për G1 brenda vijës rregulluese, është S=2604m².

Parcelat e lartëcekura shtrihen vetëm brenda vijës rregulluese të bllokut në fjalë.

- Parcela kadastrale nr.2674-1 ZK Prishtinë, në pronësi të KK Prishtina, me sipërfaqe prej 623.0m² e cila është propozuar të këmbehet, për realizimin e bllokut në fjalë, dhe do ti llogaritet në koeficentët ndërtimor në këtë Vendim, Grupacionit të I-rë të interesit – G1, mirëpo e njëjta nuk do të tjetërsohet, përkatësisht do të mbet rrugë për qasje për parcelat tjera të këtij blloku, deri në përmbylljen e bllokut në fjalë.
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave të lartcekura planifikohet ndërtimi i ndërtesës shumë-banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit):

Objekti D - S=11,880.7m² / 10,410.77 m² mbi tokë + 1,469.93m² nën tokë /,
Etazhitet: **B + S + P + 14**

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelave të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheses dhe suterenit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:

S= 2604.0 x 0.4 =1,041.60m² / lejuar sipas planit rregulluese /,
S= 938.54m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave të bashkuara në kompleks për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% dhe bazuar në paragrafin II.

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

pika 1. të Vendimit 01 nr. 031–185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo sipërfaqe është:
S=2604.00 x 0.6 =1562.40m² / lejuar sipas vendimit /,
S=1000.66m² / sipas projekt propozimit /.

- Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë) dhe absorbuese 40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, bazuar në planin rregullues, normat teknike të planifikimit hapësinor, si dhe Vendimin 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku kjo sipërfaqe për kompleksin e bllokut, është;

S=2604.00 x 0.4 = 1041.60m² ;
S=1562.40m² / sipas projekt propozimit – pas realizimit edhe të gjelbërimit në kuadër të rrugës ekzistuese që është planifikuar të këmbehet /.

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbëruar të parcelës (ISGJ), nga 40% e përcaktuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës se Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për stimulimin e arkitekturës së qëndrueshme në ndërtimet e reja, mund të zvogëlohet për 10%, në rast se në ndërtesën në fjalë, aplikohen kulmet e gjelbra;
- Koeficienti i ndërtimit (ISN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, lejohet të jetë max.4.0.

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_1=2604.00 x 4.0 =10416.00m² / lejuar sipas planit rregullues /,
S_1=10410.77m² / sipas projekt propozimit /.

- Kalkulimi i sipërfaqeve për bllokun urban "b_06" nëntërësia "B-1", për parcelat kadastrale që janë pjesë e kontratave me investitorin **"IGR"sh.p.k.**, si **Grupi i II-të i interesti – G2.**

Sipërfaqet e parcelave kadastrale, brenda vijës rregulluese të bllokut urban "b_06", të nëntërësisë "B-1", për **G2**, përkatësisht për ndërtimin e Objektit C, janë:
-nr. 2674-87; S=482.0m²;
-nr. 2674-88; S=529.0m²;
Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale për G2 brenda vijës rregulluese, është S=1011m².
Sipërfaqet e parcelave kadastrale, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "b_06", të nëntërësisë "B-1", për **G2**, përkatësisht për ndërtimin e Objektit C, janë:
-nr. 2674-88; S=15.0m²;
Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale për G2 jashtë vijës rregulluese, është S=15m².

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave të lartcekura planifikohet ndërtimi i ndërtesës shumë-banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit):

Objekti C - S=5,519.28m² / 4,104.08 m² mbi tokë + 1,419.0m² nën tokë /,
Etazhitet: **B + S + P + 10+PH**

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelave të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheses dhe suterenit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:

S= 1011.0 x 0.4 =606.60m² / lejuar sipas planit rregulluese /,
S= 404.40m² / sipas projekt propozimit /.

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

S=1011.0 x 0.6 =1188.60m² / lejuar sipas vendimit /,
S=606.50m² / sipas projekt propozimit /.

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë) dhe absorbuese 40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, bazuar në planin rregullues, normat teknike të planifikimit hapësinor, si dhe Vendimin 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku kjo sipërfaqe për kompleksin e bllokut, është;

S=1011.00 x 0.4 = 404.40m² ;

S=505.50m² / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbëruar të parcelës (ISGJ), nga 40% e përcaktuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës se Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për stimulimin e arkitekturës së qëndrueshme në ndërtimet e reja, mund të zvogëlohet për 10%, në rast se në ndërtesën në fjalë, aplikohen kulmet e gjelbra;
- Koeficienti i ndërtimit (ISN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, lejohet të jetë max.4.0. 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=1011.00 x 4.0 =4044.00m² / lejuar sipas planit rregullues /.

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese për pjesën e blloku urban "b_06" (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% për pjesën e bllokut urban "b_06", përkatësisht për G2 me investitor "IGR", do të jetë, S=1011 x 0.2 = 202.20m², ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese - S_j, për G2, sipas dispozitës urbanistike është 15m². Meqë parcelat kadastrale, brenda vijës rregulluese, për tre Grupet e interesit, nuk do të bashkohen në një parcelë ndërtimore, mirëpo në tre parcela ndërtimore të ndara për çdo investitor, sipërfaqja që del jashtë vijës rregulluese do ti kalkulohet secilit investitor veç e veç. Megjithatë, shuma e sipërfaqeve që dalin jashtë vijës rregulluese, nuk duhet të tejkalojë 20% të shumës së parcelave ndërtimore të formuara me këto kushte ndërtimore. Si rrjedhojë, për Grupin e dytë të interesit, sipërfaqja prej 15m², e cila del jashtë vijës rregulluese, do të kalkulohet me koeficient të ndërtimit 4.0 (sipas kritereve të parapara për bllokun urban "b_06" përkatësisht sipas PZHU-së), dhe llogaritet si ne vijim:

S_j=15 x 4.0=60m².

- Bazuar në kalkulimet e mësipërme, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim (mbitokësore) për Grupin e II-të të interest – G2, përkatësisht investitorin "IGR", (sipërfaqja brenda dhe jashtë vijës rregulluese) do të jetë:

S_b + S_j= <u>4044.0 + 60 =4104.00m²</u>

- **S_2=4104.00m²** (totali i sipërfaqes ndërtimore – mbi tokësore për "Objektin C", sipas projekt propozimit)
- Kalkulimi i sipërfaqeve për bllokun urban "b_06" nëntërësia "B-1", për parcelat kadastrale që janë pjesë e kontratave me investitorin **<u>N.N. "R&Rukolli" sh.p.k.</u>**, si **<u>Grupi i III-të i interesit – G3</u>**. Sipërfaqet e parcelave kadastrale, <u>brenda vijës rregulluese</u> të bllokut urban "b_06", të nëntërësisë "B-1", për **G3**, përkatësisht për ndërtimin e Objektit C, janë:

-nr. 2672-9; S=513.0m²;
-nr. 2672-10; S=415.0m²;
-nr. 2672-11; S=421.0m²;
-nr. 2672-12; S=324.0m²;

<u>Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale për G2 brenda vijës rregulluese, është S=1673m².</u>

Sipërfaqet e parcelave kadastrale, <u>jashtë vijës rregulluese</u> të bllokut urban "b_06", të nëntërësisë "B-1", për **G2**, përkatësisht për ndërtimin e Objektit A, janë:

-nr. 2672-9; S=16.0m²;

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

-nr. 2672-10; S=1.0m²;
-nr. 2672-11; S=7.0m²;
-nr. 2672-12; S=94.0m²;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale për G2 jashtë vijës rregulluese, është S=118m².

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave të lartcekura planifikohet ndërtimi i ndërtesës shumë-banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit):

Objekti A - S=9,060.12m² / 7,164.00 m² mbi tokë + 1,896.12m² nën tokë /,
Etazhitet: **B + S + P + 12**

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelave të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheses dhe suterenit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:

S= 1673.0 x 0.4 =669.20m² / lejuar sipas planit rregulluese /,
S= 526.62m² / sipas projekt propozimit /.

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

S=1673.0 x 0.6 =1003.80m² / lejuar sipas vendimit /,
S=948.06m² / sipas projekt propozimit /.

- Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë) dhe absorbuese 40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, bazuar në planin rregullues, normat teknike të planifikimit hapësinor, si dhe Vendimin 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku kjo sipërfaqe për kompleksin e bllokut, është;

S=1673.00 x 0.4 = 669.20m² ;
S=760.00m² / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i sipërfaqes së gjelbëruar të parcelës (ISGJ), nga 40% e përcaktuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës se Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për stimulimin e arkitekturës së qëndrueshme në ndërtimet e reja, mund të zvogëlohet për 10%, në rast se në ndërtesën në fjalë, aplikohen kulmet e gjelbra;
- Koeficienti i ndërtimit (ISN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, lejohet të jetë max.4.0. 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=1673.00 x 4.0 =6692.00m² / lejuar sipas planit rregullues /.

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese për pjesën e blloku urban "b_06" (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% për pjesën e bllokut urban "b_06", përkatësisht për G3 me investitor N.N. "R&Rukolli" sh.p.k., do të jetë, S=1673 x 0.2 = 334.60m², ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese - S_j, për G3, sipas dispozitës urbanistike është 118m². *Meqë parcelat kadastrale, brenda vijës rregulluese, për tre Grupet e interesit, nuk do të bashkohen në një parcelë ndërtimore, mirëpo në tre parcela ndërtimore të ndara për çdo investitor, sipërfaqja që del jashtë vijës rregulluese do ti kalkulohet secilit investitor veç e veç. Megjithatë, shuma e sipërfaqeve që dalin jashtë vijës rregulluese, nuk duhet të tejkalojë 20% të shumës së parcelave ndërtimore të formuara me këto kushte ndërtimore.* Si rrjedhojë, për Grupin e tretë të interesit, sipërfaqja prej 118m², e cila del jashtë vijës rregulluese, do të kalkulohet me koeficient të ndërtimit 4.0 (sipas

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

kritereve të parapara për bllokun urban "b_06" përkatësisht sipas PZHU-së), dhe llogaritet si ne vijim:

S_j=118 x 4.0=472m².

- Bazuar në kalkulimet e mësipërme, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim (mbitokësore) për Grupin e III-të të interest – G3, përkatësisht investitorin N.N. "R & Rukolli" sh.p.k., (sipërfaqja brenda dhe jashtë vijës rregulluese) do të jetë:

S_b + S_j= 6692.0 + 472 =7164.00m²

- **S_3=7164.00m²** (totali i sipërfaqes ndërtimore – mbi tokësore për "Objektin A", sipas projekt propozimit)
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Ndërtim i lartë mix.", gjegjësisht banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazhuese (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës është 0.3 x H (H-lartësia e ndërtesës). Te fasadat pa ndriçim primar min. i distancës është 7.0m nga kufiri i parcelës;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban "b_06", sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët" është i pa limituar, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, është X – XV etazhe;
- 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 efiçiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.1.2m, me kusht që etazhet nëntokësore të mos e tejkalojnë gabaritin e përdhesës;
- Qasja në kompleks , përkatësisht për "Objektin A, C dhe D" të jetë nga "Objekti A", sipas situacionit të miratuar me këtë Vendim si ndërtesa e Grupit të III-të të interesit – G3, dhe qasja në këtë ndërtesë është nga rruga "Lord Bajroni" rrugë kjo e planifikuar sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët";
- Rruga "Theranda", e cila është propozuar të këmbehet pjesërisht, edhe pas këmbimit do të vazhdojë të mbetet me destinim "rrugë" dhe do të shërbejë për qasje deri sa parcelat kadastrale në brendi të bllokut, përkatësisht pjesa e brendshme e bllokut, përmbyllen me zgjedhje urbane. Me rastin e përmbylljes së bllokut, dhe krijimit të qasjes për të gjithë parcelat kadastrale në brendi të bllokut, pala është e obliguar që këtë parcelë ta kthejë në hapësirë gjelbëruese dhe shtigje për këmbësorë, të cilën aplikuesi e ka dëshmuar sipas deklaratës Nr.Rend.7075/2019 dt.02.09.2019;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vend-parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës varësisht prej destinimit të parashihen vend parkimet, ku për sipërfaqen e afarizmit, për çdo 40m²/1 vend parkim;
- Në kuadër te 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 efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

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

- **G2:** Parcela nr.2674-88, me S=15m² ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale S=15m², si dhe
- **G3:** Parcelat nr.2672-9 me S=16m², nr.2672-11 me S=7m², dhe nr.2672-12 me S=94m² ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale S=117m², të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcelat ndërtimore të kompleksit në kuadër të Bllokut urban "b_06" kanë sipërfaqe prej S=5227m², kurse pjesa jashtë vijës rregullues - hapësirë publike është S=15m² (për G2) dhe S=117m² (për G3), ku totali është S=132 m² andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është S=132 / 5227 x 100 = 2.5%, me ç'rast kompenzohen për tërë sipërfaqen prej 132 m², me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës, dhe atë si në vijim:

S=132 x 4.0 = 528.00m² - e ndarë përkitazi në Grupet e interesit;

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

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.2674-88, 2672-9, 2672-11 dhe 2672-12 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelave 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, që i është bashkangjitur këtij Vendimi.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave 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 gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me numër të licencës 125, e e cila është pjesë përbërëse e këtij vendimi, për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

VII. Bashkimi i parcelave & pjesëve të parcelave kadastrale, do të bëhet në tre parcela ndërtimore, të ndara në tre grupe të interesit dhe bëhet si në vijim:

- G1: Parcelat kadastrale nr. 2674-84, 2674-85, 2674-86 dhe 2674-113 ZK Prishtinë, bashkohen në një parcelë ndërtimore;
- G2: Parcelat kadastrale nr.2674-87 dhe 2674-88 ZK Prishtinë, bashkohen në një parcelë ndërtimore;
- G3: Parcelat kadastrale nr.2672-9, 2672-10, 2672-11 dhe 2672-12 ZK Prishtinë, bashkohen në një parcelë ndërtimore;

Bashkimi i parcelave sipas grupacioneve të lartcekura, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori 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 PRR "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 operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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 gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me numër të licencës 125, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VIII. Këmbimi – i pjesëve të parcelës kadastrale nr.10306-5 ZK Prishtinë, në pronësi të Nazmi Fetahut, pronar i kompanisë investuese "IDEA Construction" sh.p.k., me parcelën kadastrale nr.2674-1 në pronësi të KK Prishtina ku shtrihet rruga "Theranda", për të cilën mungojnë shënimet në sistemin kadastral, do të bëhet sipas Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane" dhe manualit të këmbimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, me qëllim të shfrytëzimit të parcelës nr.10306-5 ZK Prishtinë, në pronësi private, për rrugë të planifikuar sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1", dhe këmbimit të pjesëve nga këto parcela, me pjesën e parcelës kadastrale, përkatësisht sipërfaqen prej S=561.0m^2, në pronësi "Pasuri Shoqërore", pjesa e parcelës në të cilën shtrihet rruga "Theranda", që sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët", është e destinuar për ndërtim të lartë, dhe shtrihet në mes të parcelave ndërtimore për të cilat po caktohen këto kushte ndërtimore.

Para realizimit të këmbimit sipas kësaj pike, Drejtoria e Pronës e Komunës së Prishtinës, duhet të bëj vektorizimin e parcelës që është në pronësi të KK Prishtina.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas Planit të situacionit - "Zgjidhjes urbane" dhe manualit të këmbimit të parcelave, të bashkangjitura në këtë Vendim, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral të këtyre ndryshimeve, si dhe për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale, dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Deri në përmbylljen e bllokut "b_06" me zgjedhje urbane të paraparë sipas Planeve në fuqi, pjesa e parcelës kadastrale nr.2674-1 ZK Prishtinë, të mbetet e ndarë nga parcelat tjera ndërtimore të krijuara përreth, dhe të njejtës ti mbetet destinimi "Rrugë". Njëherit parcela në fjalë të regjistrohet me "vërejtje" se do të shfrytëzohet si servitut kalimi për parcelat brenda bllokut urban "b_06" deri në përmbylljen e tij me zgjidhje urbane. Sipërfaqja e këmbyer, llogaritet në koeficientët e Grupit të parë të interesit – G1.

Në rast se këbmimi në fjalë nuk realizohet, ky Vendim pushon së vlejturi.

IX. 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" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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 rrënimi 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 vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;*
- *Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;*
- *Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;*

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *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.

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 2672-9, 2672-10, 2674-87, dhe 2674-113, ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 3" , kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen brenda vijës rregulluese, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqet si në vijim:

- *parcela nr.2672-9 ZK Prishtinë – S=513 m² (pesëqind e trembëdhjetë metra katror);*
- *parcela nr.2672-10 ZK Prishtinë – S=415 m² (katërqind e pesëmbëdhjetë metra katror);*
- *parcela nr.2674-87 ZK Prishtinë – S=482 m² (katërqind e tetëdhjetë e dy metra katror);*
- *parcela nr.2674-113 ZK Prishtinë – S=411 m² (katërqind e njëmbëdhjetë metra katror).*

Duke qenë se në kuadër të këtyre kushteve ndërtimore, krijohen tre parcela ndërtimore, parcelat të cilave do të u ndërrohet destinimi ndahen në tre gurpe, andaj sipërfaqet janë caktuar për secilën parcela, sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues. Këto sipërfaqe do të regjistrohen si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);*
- *Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;*
- *Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);*
- *Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);*
- *Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);*

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

XIV. 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 rrënimit.

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.

Arsyetim

Kërkuesit-pronarët, "Millennium Business Center" sh.p.k., Bujar Hajdini, Valentina Rexhepagiq – Mustafai, Muhamet Rexhepi, N.N. "R & Rukolli" sh.p.k., Raif Hajdini, Fadil Hajdini, Zeqir Govori, "Idea Construction" sh.p.k., Arsim dhe Fitim Çoçaj, dhe Shaban Hoxha, nga Prishtina, me investitor N.N. "R & Rukolli" sh.p.k., me seli në Skenderaj, "Millennium Business Center" sh.p.k., me seli në Vushtri, "Idea Construction" sh.p.k., dhe "IGR" sh.p.k. me seli në Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02–118730/19 dt.23.05.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë-banesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore, sipas projekt propozimit të prezantuar, dokumentacionit të kërkesës dhe kushteve të dokumentit të planifikimit hapësinor.

Me kërkesë, si dhe plotësimet dhe gjitha zhvillimet e lëndës, kërkuesit kanë prezantuar dokumentacionin si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale, nr. 2972-9, 2972-10, 2972-11, 2972-12, 2974-87, 2974-88, 2974-84, 2974-85, 2974-86 dhe 2974-113 ZK Prishtinë dhe Certifikatat e njësive kadastrale, për parcelat në fjalë, të lëshuara nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.10306-5 ZK Prishtinë, dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat në fjalë, të lëshuara nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Informimin nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU me referencë 05-350/01-0103372/17 dt.23.05.2017 të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Informimin nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kodra e Trimave 1", me referencë 2403 dt.30.08.2019, të lëshuar nga Drejtoria e planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore Nr. i LRP-së:324/2018 dt.10.01.2018, lidhur në mes të z.Muhamet Rexhepi, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2672-12 ZK Prishtinë, dhe N.N. "R & Rukolli" sh.p.k., në cilësinë e investitorit;
- Kontratë për shitje-blerjen e patundshmërisë Nr.LRP-së: 3501/2018 dt.04.04.2018, lidhur në mes të Znj. Valentina Rexhepagiq-Mustafai, në cilësinë e shitëses së parcelës nr.2672-11 ZK Prishtinë, dhe N.N. "R & Rukolli" sh.p.k., në cilësinë e blerësit;
- Marrëveshje (Kontratë) për ndërtim dhe investim të përbashkët, e lidhur me dt.28.01.2020 dhe e vërtetuar tek noteri Sefedin Blakaj, lidhur në mes të N.N. "R & Rukolli" sh.p.k. dhe "Millennium Business Center" sh.p.k., me qëllim të "Ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në lagjen "Muhaxhirët" përkatësisht në parcelat: P-71914059-02672-9, P-71914059-02672-10, P-

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

71914059-02672-11, dhe P-71914059-02672-12, ku janë pajtuar që të bëhet ndërtimi dhe bashkëinvestimi";

- Autorizimi i përgjithshëm LRP.nr.:425/2020 dt.15.01.2020, sipas të cilit, N.N. "R & Rukolli" sh.p.k. me përfaqësues z.Rrustem Rukolli, e autorizon z.Labinot Rukolli, që në emër dhe llogari të entitetit biznesor në fjalë, ta përfaqësojë pranë organeve Komunale, lidhur me sigurimin e kushteve ndërtimore, lejes ndërtimore dhe dokumentacionit të nevojshëm;
- Kontrata për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore Nr. i LRP:10126/2017 dt.04.10.2017, lidhur në mes të z.Bujar Hajdini në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2672-10, znj. Arlinda Hajdini në cilësinë e bashkëshortes së pronarit, dhe "Millennium Business Center" sh.p.k. përfaqësuar nga z.Sali Bivolaku, në cilësinë e investitorit;
- Kontrata për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist LRP nr.8303/19 dt.22.05.2019, lidhur në mes të z.Arsim dhe z.Fitim Çoçaj në cilësinë e pronarëve të parcelës kadastrale nr.2674-86 ZK Prishtinë, z.Zeqir Govori në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2674-84 ZK Prishtinë, dhe "Idea Construction" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP-Nr.Rend.153/2020 dt.10.01.2020, lidhur në mes të z.Shaban Hoxha në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2674-113 ZK Prishtinë, përfaqësuar nga z.Altin Hoxha sipas autorizimit të vërtetuar në zyrën e noteres Majlinda Mulla Everett, me dt.16.12.2019 në shtetin e Maine – York, dhe "Idea Construction" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Autorizimi i përgjithshëm i dt.16.12.2019, sipas të cilit, z. Shaban Hoxha në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.2674-113 ZK Prishtinë, dhe znj. Hate Hoxha në cilësinë e bashkëshortes së pronarit, i japin autorizimin z.Altin Hoxha, që në emër dhe llogari të tyre, ti përfaqësojë në organet Komunale;
- Kontrata për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore nr. i LRP:4082/2018 dt.19.04.2018, lidhur në mes të z.Raif Hajdini dhe z.Fadil Hajdini, në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelave kadastrale nr.2674-87 dhe 2674-88 ZK Prishtinë, dhe "IGR" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Deklarata Nr.Rend.7075/2019 dt.02.09.2019 sipas të cilës, z.Nazmi Fetahu, në cilësinë e investitorit, "me përgjegjësi morale materiale e penale Deklaron se rruga ekzistuese, pjesë e parcelës me numër nr.2674-0 ZK Prishtinë, do të mbetet dhe shfrytëzohet si rrugë për qasje deri në parcelat në pjesën e brendshme të bllokut, deri në përmbylljen dhe zgjidhjen e tër bllokut në fjalë, pas të cilës e njëjta do të shëndrrohet në hapësirë të lirë, përkatësisht gjelbrim dhe komunikim për këmbësorë";
- Dokumentaicionin e kompanive investuese dhe atyre projektuese;
- Projektin ideor për ndërtesat shumë-banesore dhe afariste, punuar nga tre kompani të ndryshme projektuese, N.T.P. "ProJoni" me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.70378781, N.N.SH. "Vizion Project" me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.70478589, dhe "Building" sh.p.k. me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.70921669;
- Manualet gjeodezike për këmbim, punuar nga gjeodeti i licensuar Muzafer Mustafa, me numër të licencës 09;
- Inçizimet gjeodezike të punuara nga, gjeodeti i licensuar Muzafer Mustafa, kompania e licensuar gjeodete "Cadcom" sh.p.k me seli në Rahovec, si dhe nga gjeodeti i licensuar Kushtrim Krasniqi;
- Vërtetimet mbi obligimet tatimore, të pronarëve;
- Kopjet e dokumenteve identifikuese; si dhe
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, me dt.23.05.2019, ka pranuar kërkesën 05 Nr.350/02-118730/19, për caktimin e kushteve ndërimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore afariste.

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Pas shqyrtimit të kërkesës, dhe dokumentacionit të dorëzuar në kërkesë, si dhe shtesave të prezantuara gjatë zhvillimit të procedurave të lëndës, u konstatua se:

- Me dt.15.07.2019, kjo Drejtori, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe konsultimit edhe me Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur shkresën "Njoftim publik" me projekt propozimin e prezantuar, për njoftimin e publikut dhe lejimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve dhe poseduesve të pronave të rrethinës në diametrin prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet ndërtesa në fjalë. Ky njoftim ka qëndruar në vend deri me datë 28.07.2019 (15 ditë), gjatë së cilës periudhë, në E-mail adresën e vendosur në këtë njoftim, ka arritur një kërkesë për përfshirje në zgjidhje, mirëpo parcela në fjalë, me zgjidhjen aktuale nuk mund të përfshihet si e vetme, andaj e njëjta duhet të i bashkangjitet zgjidhjes urbane për pjesën tjetër të bllokut;
- Me dt.30.07.2019, përmes shkresës zyrtare, kjo Drejtori ka kërkuar nga aplikuesit, plotësimin e kërkesës me dokumentacion shtesë. Ky plotësim është bërë pjesërisht me dt.26.08.2019 dhe më tutje gjatë zhvillimit të procedurave të kërkesës, janë dorëzuar edhe dokumenta shtesë.
- Në vazhdën e shqyrtimit të kërkesës në fjalë, u konsultua edhe faza e komunikacionit, për të cilën është dhënë konstatimi se "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Nazim Fetahu, Naser Limani, Zeqir Govori, Arsim, Fitim Çoçaj, Raif Hajdini, Fadil Hajdini, Idea Construction, IGR shpk, Mileniumi Biznes Center, Muhamet Rexhepi, Shefqet Haxholli, Valentina Rexhepagiq, Rukolli-R., lagjja e Muhaxhirëve, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-118730/19 dt.23.05.2019, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuar "Lordi Bajron" të paraparë me këtë zgjidhje për ndërtesat kolektive, objekti A me etazhitet 2B+P+12, objekti B, Objekti C me etazhitet 2B+S+P+10+PH, dhe objekti D me etazhitet B+S+P+14, në lagjen Muhaxhirët, Prishtinë, mund të pranohet si e till, marr parasysh shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara dhe hapësirën e kësaj zgjidhje. Ndërsa rruga ekzistuese "Theranda" që lidhet me rrugën "Gazmend Zajmi", e cila është propozuar të këmbehet me një parcelë tjetër private të paraparë me destinim publik, të mbetet me destinim "Rrugë" deri në përmbylljen e zgjedhjes urbane të bllokut në fjalë, kjo qasje ekzistuese nga rr."Gazmend Zajmi", duhet të mbyllet. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato".

Drejtoria e Urbanizmit, pas konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe bazuar në procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë dhe konstatimet e lartëpërmendura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe urbanistike për caktimin e kushteve ndërtimore për këtë lokacion.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit për miratim të ndryshimit, plotësimit dhe korrigjimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e ndërtesës së planifikuar dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manualit për këmbim punuar nga gjeodeti i licensuar.

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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 – MMPH.
Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesve, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.
Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 118730/19 DT.10.03.2020

Punoi,
Krenare Shkodra

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtoria e Urbanizmit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

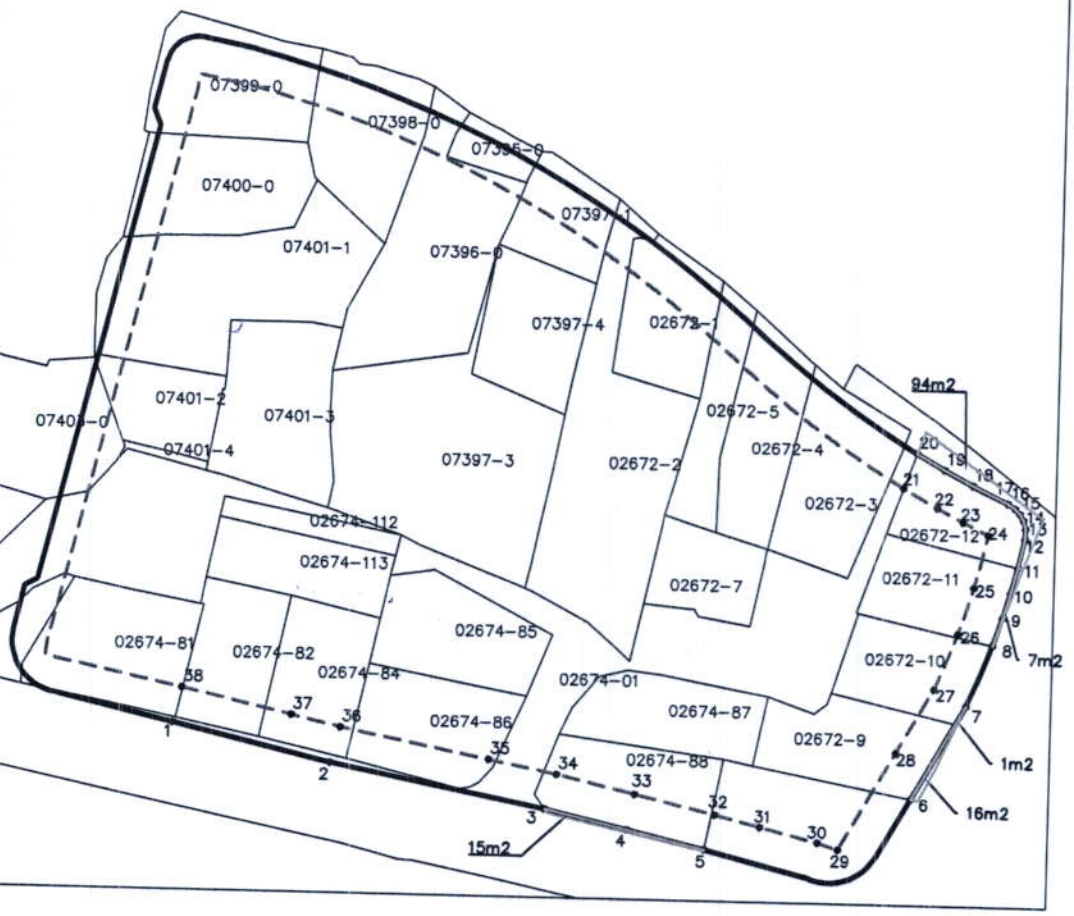
PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

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

Vija Rregulluese sipas PRRU		
1	7513917.82	4724097.78
2	7513948.18	4724090.76
3	7513989.46	4724082.75
4	7514005.29	4724079.07
5	7514020.10	4724075.60
6	7514059.38	4724086.14
7	7514069.55	4724104.19
8	7514074.34	4724116.13
9	7514076.11	4724121.42
10	7514077.53	4724126.21
11	7514078.82	4724131.14
12	7514080.04	4724136.56
13	7514080.12	4724138.52
14	7514079.68	4724140.13
15	7514078.96	4724141.38
16	7514078.06	4724142.34
17	7514076.65	4724143.24
18	7514069.86	4724146.49
19	7514064.37	4724149.36
20	7514058.97	4724152.41
Vija Ndërtimore sipas PRRU		
21	7514056.55	4724145.72
22	7514063.07	4724142.12
23	7514068.17	4724139.51
24	7514073.02	4724137.20
25	7514070.50	4724127.10
26	7514067.65	4724118.22
27	7514063.33	4724107.42
28	7514056.31	4724094.96
29	7514045.67	4724076.06
30	7514041.74	4724077.34
31	7514030.66	4724080.15
32	7514022.03	4724082.33
33	7514006.60	4724085.95
34	7513991.65	4724089.45
35	7513978.48	4724092.01
36	7513949.92	4724097.54
37	7513940.49	4724099.72
38	7513919.44	4724104.59



Punoi:
Kushtrim
Domaneku

Prishtinë: 05.02.2020

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU

Vija Ndërtimore sipas PRRU

Parcelat Kadastrale

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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 AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2674-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

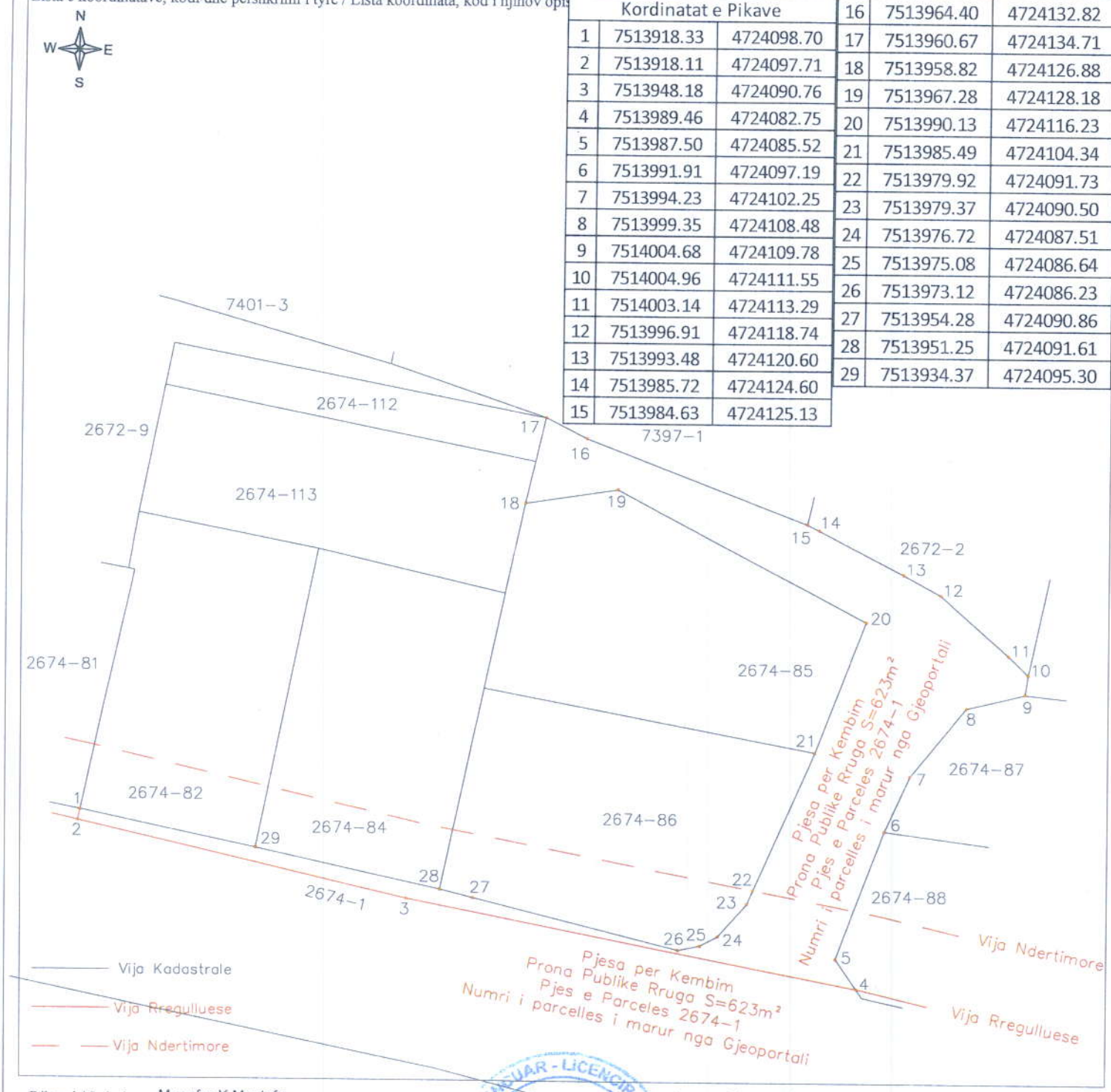
Numri i lëndës / Broj predmeta: ----/2019

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Kordinatat e Pikave		
1	7513918.33	4724098.70
2	7513918.11	4724097.71
3	7513948.18	4724090.76
4	7513989.46	4724082.75
5	7513987.50	4724085.52
6	7513991.91	4724097.19
7	7513994.23	4724102.25
8	7513999.35	4724108.48
9	7514004.68	4724109.78
10	7514004.96	4724111.55
11	7514003.14	4724113.29
12	7513996.91	4724118.74
13	7513993.48	4724120.60
14	7513985.72	4724124.60
15	7513984.63	4724125.13
16	7513964.40	4724132.82
17	7513960.67	4724134.71
18	7513958.82	4724126.88
19	7513967.28	4724128.18
20	7513990.13	4724116.23
21	7513985.49	4724104.34
22	7513979.92	4724091.73
23	7513979.37	4724090.50
24	7513976.72	4724087.51
25	7513975.08	4724086.64
26	7513973.12	4724086.23
27	7513954.28	4724090.86
28	7513951.25	4724091.61
29	7513934.37	4724095.30



Rilevoi / Snimio: Muzafer.K.Mustafa
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis:

Data e Rilevimit : 23.09.2019

GJEODET I LICENCUAR - LICENCIRANI GEODETA
MUZAFER K. MUSTAFA
V.V.

Aprovoi / Usvojio:
(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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 AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 10306-5

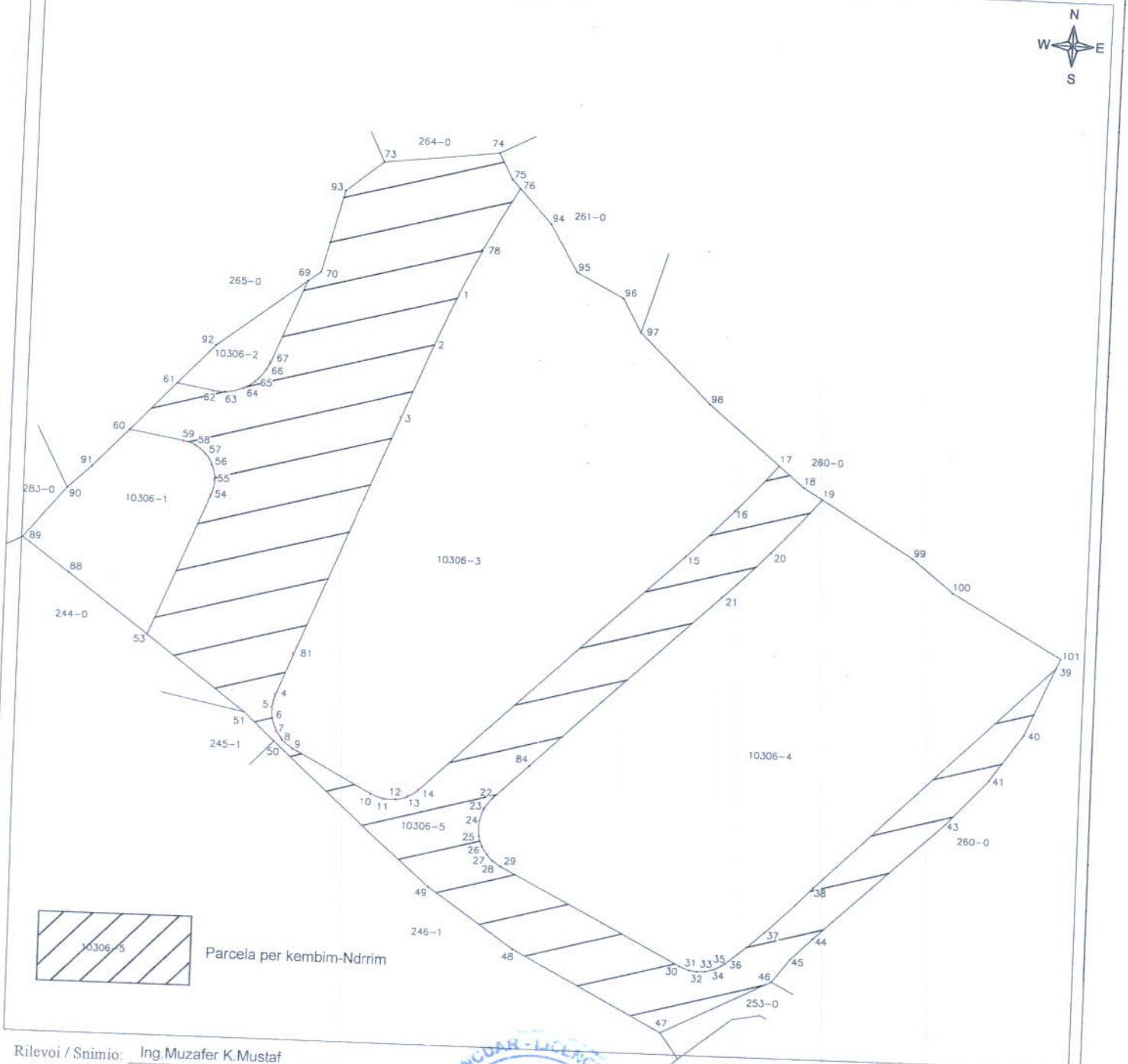
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: ----/2020

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



Rilevoi / Snimio: Ing.Muzafer K.Mustaf
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis:

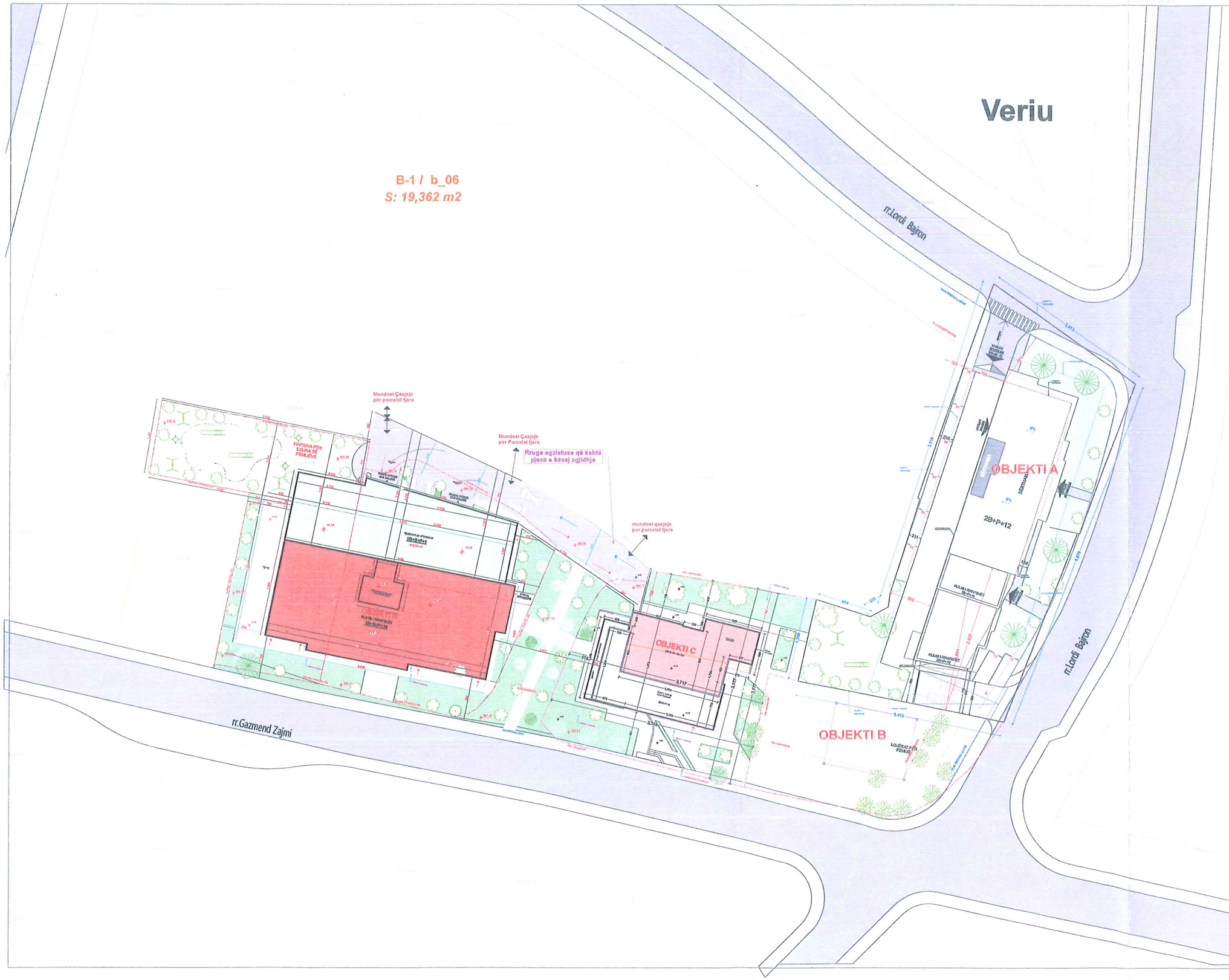
Data e Rilevimit : 06.02.2020

GJEODET I LICENCUAR - LICENCIRANI GEODETA
V.V.
MUZAFER K. MUSTAFA
PRISHTINË PRIŠTINA

Aprovoi / Usvojio:
(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



OBJEKTI A / RRUKOLLI

INFORMATAT NGA PLANI RREGULLATIV NGA KOMUNIKIMET STHV. 30-1319 dt.19.04.2019
PLANI ZHVILLIMOR URBAN, 01 Nr. 000-181407 dt.04.09.2018

Parcela	numërues	Qëllimi	IZHP	IZD	IZG	shënime
9	9.9a	D-8	4	0.4	0.1	K-XV

Parcela	SAFA 9	MUSHKOVI		319.00
Parcela	SAFA 10	BAJRA HAJDINI		418.00
Parcela	SAFA 11	MUSHKOVI		407.00
Parcela	SAFA 12	MUSHKOVI		418.00
				1575.00

Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZHP	4.0	7140.00
Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZG	0.4	1574.40
Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZD	0.8	756.00
Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZG	0.7	1102.50

SIPËRFAQJA E PLANIFIKUAR NËN TOKË

BODRUMI - 2	1261.42
BODRUMI - 1	1222.42
	2484.84

SIPËRFAQJA E PLANIFIKUAR MBI TOKË

PERDHESA	200.10
KATI I PARË	200.10
KATI I DYTË	200.10
KATI I TRETË	200.10
KATI I KATËRT	200.10
KATI I PESTË	200.10
KATI I GJASHTË	200.10
KATI I SHTATË	200.10
KATI I TETË	200.10
KATI I NËNTË	200.10
KATI I DHJETË	200.10
KATI I NJËMBËDHJETË	200.10
KATI I DYMBËDHJETË	200.10
	2140.10

SIPËRFAQE E LEJUAR 7140.00
SIPËRFAQE E PROJEKTUAR 7140.10

OBJEKTI C / RAIF DHE FADIL HAJDINI

INFORMATAT NGA PLANI RREGULLATIV NGA KOMUNIKIMET STHV. 30-1319 dt.19.04.2019
PLANI ZHVILLIMOR URBAN, 01 Nr. 000-181407 dt.04.09.2018

Parcela	numërues	Qëllimi	IZHP	IZD	IZG	shënime
9	9.9b	D-8	4	0.4	0.1	K-XV

Parcela	SAFA 86	RAIF HAJDINI FADIL HAJDINI		544.00
Parcela	SAFA 87	RAIF HAJDINI FADIL HAJDINI		462.00
				1006.00

Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZHP	4.0	4024.00
Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZG	0.4	402.40
Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZG	0.7	703.50

SIPËRFAQJA E PLANIFIKUAR NËN TOKË

BODRUMI - 2	1172.07
BODRUMI - 1	1172.07
SIPËRFAQE TOTALE NËN TOKË	2344.14

SIPËRFAQJA E PLANIFIKUAR MBI TOKË

SUPERSTRUKTURA (80%)	562.50
PERDHESA	562.50
KATI I PARË	414.79
KATI I DYTË	390.00
KATI I TRETË	390.00
KATI I KATËRT	390.00
KATI I PESTË	390.00
KATI I GJASHTË	390.00
KATI I SHTATË	390.00
KATI I TETË	410.00
KATI I NËNTË	410.00
KATI I DHJETË	410.00
PANTHOUSE	164.84
SIPËRFAQE TOTALE MBI TOKË	4134.00

SIPËRFAQE E LEJUAR 4134.00
SIPËRFAQE E PROJEKTUAR 4134.00

OBJEKTI D / IDEA CONSTRUCTION

INFORMATAT NGA PLANI RREGULLATIV NGA KOMUNIKIMET STHV. 30-1319 dt.19.04.2019
PLANI ZHVILLIMOR URBAN, 01 Nr. 000-181407 dt.04.09.2018

Parcela	numërues	Qëllimi	IZHP	IZD	IZG	shënime
9	9.9a	D-8	4	0.4	0.1	K-XV

Parcela	SAFA 83	NASMI PETAPIJ		832.00
Parcela	SAFA 84	SEDIR GOVORI ARSIM ÇOÇAJ		800.00
Parcela	SAFA 85	RITA ÇOÇAJ		840.00
Parcela	SAFA 91	NASMI PETAPIJ-BRUÇA		433.00
Parcela	SAFA 113	SHABAN MOKINA		411.00
				3316.00

Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZHP	4.0	13264.00
Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZD	0.8	1840.40
Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZD	0.8	1841.20
Sipërfaqe ndërtimore e njësive	IZG	0.7	1658.00

SIPËRFAQJA E PLANIFIKUAR NËN TOKË

BODRUMI - 2	1000.00
BODRUMI - 1 - SUPERSTRUKTURA (80%)	847.27
SIPËRFAQE TOTALE NËN TOKË	1847.27

SIPËRFAQJA E PLANIFIKUAR MBI TOKË

SUPERSTRUKTURA (80%)	847.27
PERDHESA	847.27
KATI I PARË	847.27
KATI I DYTË	411.00
KATI I TRETË	411.00
KATI I KATËRT	411.00
KATI I PESTË	411.00
KATI I GJASHTË	411.00
KATI I SHTATË	411.00
KATI I TETË	411.00
KATI I NËNTË	411.00
KATI I DHJETË	411.00
KATI I NJËMBËDHJETË	411.00
KATI I DYMBËDHJETË	411.00
KATI I TREMBËDHJETË	411.00
KATI I KATËRMBËDHJETË	411.00
SIPËRFAQE TOTALE MBI TOKË	10410.27

SIPËRFAQE E LEJUAR 10410.00
SIPËRFAQE E PROJEKTUAR 10410.27

Investitori: N.SH. "IDEA CONSTRUCTION"

Nënshkrimet:

NDËRMARRJA TREGTARE PRIVATE PRO JONI 70378781 PRISHTINË

PROJEKTI IDEOR

Projektuesi: PRO JONI

Faza	ARKITEKTURA
Vizatimi	SITUACIONI I GJËRE
Shifra	A
Investitori	N.SH. "IDEA CONSTRUCTION"
Perqindja	1 : 1000
Data	Janar 2020
Projektuesi	Inxh.Dipl.Ark-Fatijon Ibrahimi
Kontrollori	
Nr. i Fletës	