

01-904



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05-350/02-120555/22 dt. 30.05.2022, në emër të aplikuesve/ pronarit Avni Gashi dhe bashkë-investitorët “Mazreku Construction” shpk me seli në Sopijë/Suharekë, dhe “Paluca Group” shpk, me seli në Prishtinë, rr. “Bedri Shala” nr. 26, Prishtinë, përmes së cilës kërkohet të përcaktohen kritere të caktuara për ndërtim, përkatësisht për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesat shumë banesorë dhe afariste “1” dhe “2”, në kuadër të bllokut “A2”, të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë administrative, me datë 08.05.2023, merr këtë:

V E N D I M
PËR MIRATIMIN E KËRKESËS PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Avni Gashi dhe bashkë-investitorët “Mazreku Construction” shpk, me seli në Sopijë, Suharekë, me numer unik identifikues 811578501, me përfaqësues Arsida Ajazi dhe “Paluca Group” shpk, me seli në Prishtinë, me numer unik identifikues 811892331, me përfaqësues Besnik Paluca nga Kalivaçi, sipas kërkesës 05-350/02-120555/22 dt. 30.05.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesat shumëbanesore dhe afariste “1” dhe “2”, në kuadër të bllokut “A2”, të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1684-3 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani, kjo zonë është paraparë të jetë, blloku ndërtimore “A2” me destinim “Banim i mesëm i përzier”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1684-3.....S=7350 m²..... Avni Gashi.....”arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njëjësive kadastrale, është private, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi jugor në atë verior, me disnivel ~1.50 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura, bëhet përmes rrugës së planifikuar të planit rregullues, në anën perendimore të bllokut urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese shumë banesore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit, e përfshirë në kuadër të bllokut “A2”, të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit

hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjidhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Muhaxhirët”, në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut “A2”, të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, e trajtuar **brenda vijës rregulluese**, është:

- nr. 1684-3.....S=4750.0 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=4750.00 m²;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut “A2”, të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara, **jashtë vijës rregulluese**, janë:

- nr. 1684-3.....S=202 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=202.00 m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut “A2”, të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, planifikohet të ndërtohen ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuar në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste

Ndërtesa “1”

S=10311.30 m² / 7986.30 m², mbi tokë+2325.00 m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+P+11

Ndërtesa “2”

S=9692.90 m² / 6866.90 m², mbi tokë+2826.00 m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+P+11

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore S=20004.2m²/14853.2m² mbi tokë+5151 m² nën tokë.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheseve ose suterrenit është max. 0.40 (40 %), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

S= 4750 x 0.4 = 1900.00 m² /lejuar sipas planit rregullues /,

S=1660.60 m²/35% / sipas projekt propozimit, për përdhese dhe suterren /;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.60 (60 %), sipas planit rregullues dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

S=4750.00 x 0.60 = 2850.00m² / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;

S=2575.5 m²/54.22% / sipas projekt propozimit /;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas planit rregullues dhe bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

S=4750 x 0.4 = 1900.00 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=4750 \times 0.3= 1425.00\text{m}^2$ /me aplikimin e kulmit të gjelbërt lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/
 $S=1425\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit 30% mbi tokë dhe aplikimi i kulmit të gjelbërt;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për zonën "A2", të tërësisë urbane "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", është max. 3.0. 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 – *podrum*, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=4750.0 \times 3.0=14250.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=14856.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
 - Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=202/4750.00 \times 100=4.25\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.0, $S=202 \times 3.0=606 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **$S=14250.00+606.00=14856.00\text{m}^2$** .
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
 - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
 - Etazhitei maksimal për bllokun urban "A2", të tërësisë urbane "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", është IV-VIII, ku i njëjti etazhitei mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
 - Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca në mes të objekteve (banim kolektiv dhe ndërtesa afariste) është 1.0H, në mes të objektit dhe ngastrës fqinje 0.5H ose së paku 7m' pa ndriçim primar;
 - Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
 - Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m, ndërsa, për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhësës mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
 - Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga e planifikuara sipas planit rregullues urban dhe Planit të situacionit - "zgjdhja urbane";
 - Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 40 m² (neto)/1 vend parkim;
 - Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme dhe mjetete transportit alternativ (biçikleta, trotinet, e-scooter, etj), rrugë të brendshme të kompleksit, mobiliari urban, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme, si dhe shtigjet dhe trotualet;
 - Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave e cila duhet të jetë e mbyllur;
 - Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.
- V. **Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale: me nr. 1684-3, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese bazuar në Planin e situacionit – "zgjdhja urbane", dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarjen e punuar nga gjeometri i licencuar, përfshihet në hapësirë publike – "rrugë", të planifikuar të "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë.
- Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane", "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues

në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. 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 në fazën fillestare pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", "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 kompania e licencuar gjeodezike, me licencë nr.72, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 1684-3 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=202 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, do të realizohet sipas Marrëveshjes e lidhur në mes të pronarit të parcelës dhe Drejtorisë së Pronës bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj kalkulimi i shprehur në përqindje është si në vijim $S=202/4750.00 \times 100=4.25\%$, andaj sipërfaqja $S=202 \text{ m}^2$ do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 3.0, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore $S=202 \times 3.0=606.00 \text{ m}^2$.

Procedura e shpronësimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe 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 " Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë 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 revokimin e tyre.

VII. Kycja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe 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 njesisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

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

VIII. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;

- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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;

IX. 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.

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;

- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit;

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1684-3 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=4750.00m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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.

XI. 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 bashkëinvestim (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);

XII. 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” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërse 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 rrënimin.

XIII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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

Aplikuesit/ pronari Avni Gashi dhe bashkë-investitorët “Mazreku Construction” shpk, me seli në Sopijsë, Suharekë, me numer unik identifikues 811578501, me përfaqësues Arsida Ajazi dhe “Paluca

Page 6 of 10

Group” shpk, me seli në Prishtinë, me numer unik identifikues 811892331, me përfaqësues Besnik Paluca nga Kalivaçi, sipas kërkesës 05-350/02-120555/22 dt. 30.05.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste “1” dhe “2”, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi.

Me kërkesën 05-350/02-120555/22 dt. 30.05.2022, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1684-3 dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01684-3 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual-“zgjdhja urbane”, hartuar nga kompania “Land Studi” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810196156;
- Shkresa “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, referencë 04-350/01-56993/22 dt. 14.03.2022, të datës 16.03.2022 lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Ar Consalting” shpk, me licencë nr.72;
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarit Avni Gashi në cilësinë e pronarit të tokës dhe bashkë-investitorët “Mazreku Construction” shpk, me seli në Sopijë, Suharekë, me numer unik identifikues 811578501, me përfaqësues Arsida Ajazi dhe “Paluca Group” shpk, me seli në Prishtinë, me numer unik identifikues 811892331, me përfaqësues Besnik Paluca nga Kalivaçi, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 2405/2022, Ref.nr. 719/2022, dt. 21.02.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Autorizim”, dhënë nga Avni Gashi, pronarit i parcelës për Elez Podrimja, për përfaqësim, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Burim Xhemajli, në Prishtinë, me LRP.nr. 9775/2022 dt.06.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të “Mazreku Construction” shpk, nr. 120135/22 dt. 30.05.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Avni Gashi, nr. 72578/22 dt. 01.04.2022;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit “Mazreku Construction” shpk me seli në Sopijë, Suharekë, me numer unik identifikues 811578501;
- Kopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe të investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05-350/02-120555/22 dt. 30.05.2022, për caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të saj, konsultimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/ projektit konceptual me “zgjdhja urbane” të prezantuar me kërkesë, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit, me kërkesën 05-350/02-120555/22 dt. 30.05.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 1684-3 ZK Prishtinë, duke prezantuar propozim projektin-“zgjdhjen urbane” për kompleksin, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste “1” dhe “2”, në kuadër të bllokut ndërtimore “A2”, të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë.

Pas analizës urb-arkitektonike të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar dhe konsultimit të kriterëve urbane të përcaktuar me planin rregullues, përkatësisht duke vepruar konform pikës 7 të pjesës tekstuale të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qender”, te pjesa *Plani i parcelimit dhe riparcelimit*, kjo drejtori ka vlerësuar dhe vendosur që të vazhdojë procedura e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, përkatësisht të caktojë kushtet ndërtimore vetëm për parcelën kadastrale nr. 1684-3 ZK Prishtinë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste Ndërtesa “1”, me etazhitet -2B+P+11 dhe Ndërtesa “2”, me etazhitet -2B+P+11, e cila parcelë kadastrale, përfshihen në parcelën ndërtimore të bllokut urban “A-2”, të tërësisë hapësinore “A” dhe rrugë të planifikuar të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në

Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 035-186861 me 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim “Banim i mesëm i përzier”.

Në procedurën e shqyrtimit të kërkesës në fjalë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 07.02.2023, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 21.02.2023. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit-projektit konceptual me “zgjidhja urbane”, bazuar në analizën urb-arkitektonike të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” dhe projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, është konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut “A-2” të bllokut urban “A”, përkatësisht brenda vijës rregulluese të tyre, janë të shtrira edhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 1684-2 dhe 1682-0 ZK Prishtinë, të cilat nuk janë trajtuar në këtë zgjidhje urbane të propozuar.

Duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, me ftesën zyrtare të datës 04.08.2022, janë ftuar në takim pronaret e parcelës kadastrale nr. 1684-2 ZK Prishtinë, për tu njoftuar me propozimin për kushte ndërtimore, të prezantuar. Në takimin e zhvilluar me datën 16.08.2022, me njërin nga bashkëpronaret Gafurr Gashi dhe përfaqësues të investitorëve në fjalë, dhe bazuar në procesverbalin e përpiluar, pas njoftimit me synimet e fqinjëve të tij dhe të investitorëve, për ndërtim, me kriteret e planit rregullues si dhe me mundësitë e përfshirjes në zgjidhje urbane dhe ndërtim, i njëjti është deklaruar se nuk është përfaqësues në takim edhe i vëllezërve të tjerë, ndërsa lidhur me kërkesën në fjalë mbetet për ta diskutuar me investitorët për mundësin e marrëveshjes. Ky organ bazuar në kërkesë ju ka dhënë afat prej 15 ditësh për arritjen e marrëveshjes për përfshirje në zgjidhjen urbane. Pala që nga ajo ditë nuk është lajmëruar më në këtë drejtori. Pasi që, parcelat kadastrale nr. 1684-2 ZK Prishtinë, shtrihen brenda vijës rregulluese të bllokut urban me sipërfaqe shumë të vogël, dhe meqë me pronarët e atyre parcelave, investitorët nuk ka mundur të arrijnë marrëveshje kontraktuale për bashkëinvestim, kjo drejtori, duke vepruar konform pikës 7 të pjesës tekstuale të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, të pjesa Plani i parcelimit dhe riparcelimit, për ndryshime të vogla të vijës së riparcelimit, vendosi që të njëjtat të trajtohen në faza tjera të zhvillimit.

Ndërsa, më tutje, në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, kjo drejtori, përmes shkresës zyrtare “Njoftim”, me referencë 05-350/02-120555/22 dt. 30.05.2022, të datës 04.08.2022, ka informuar AKP-në me kërkesën e aplikuesve, dhe se në kuadër të kësaj pjesë të bllokut urban “A2”, të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, shtrihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 1682-0 ZK Prishtinë, në pronësi të “P.SH. KBI Kosova Export”, e cila nuk është trajtuar në këtë zgjidhje urbane të propozuar, duke kërkuar nga e njëjta që, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, të shqyrtojë mundësitë dhe format e trajtimit të kësaj prone, sipas përshkrimit në shkresën zyrtare të referuar në këtë paragraf, ku e njëjta deri në momentin e nxjerrjes së këtij akti, nuk është përgjigjur në shkresën e dërguar.

Andaj, kjo drejtori, duke u bazuar në të drejtën e ushtrimit të diskrecionit, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, vendosi që të miratojë kërkesën për kushtet ndërtimore të propozuara për parcelat kadastrale në fjalë, bazuar dhe në analizën për mundësinë e zhvillimit të pjesës tjetër të bllokut “A-2”, përkatësisht pjesës së parcelës kadastrale nr. 1682-0 ZK Prishtinë, në pronësi të “P.SH. KBI-Kosova-Export”, ku vlerësohet se e njëjta mund të zhvillohet në fazat e ardhshme të realizimit të bllokut urban “A-2” dhe njëkohësisht duke njoftuar AKP-në, përmes shkresës informuese “Njoftim”, për nxjerrjen e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore, ashtu që e njëjta, nëse sheh pengesa ligjore, ti drejtohet organeve kompetente.

Më tutje, pas përfundimit të procedurës së dëgjimit të palës dhe mos paraqitjen e tyre për pohim apo mohim për përfshirje në këtë zgjidhje urbane të propozuar, për të cilën gjë janë njoftuar edhe përfaqësuesit e investitorve, si dhe mos përgjigjen e AKP-së sipas kërkesës, kjo drejtori ka vazhduar trajtimin e kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, duke marrë në shqyrtim edhe një herë

dokumentacionin e prezantuar dhe duke konstatuar rregullsinë e tij, në raport me kriteret dhe parametrat urban të përcaktuar sipas planit rregullues, dhe duke përcaktuar kushtet dhe obligimet ligjore që duhet të plotësohen për aplikim për leje ndërtimore dhe realizim të ndërtimit.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se me parcelën kadastrale nr. 1684-3 ZK Prishtinë, formohet parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "1" dhe "2", me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=20004.2 \text{ m}^2 / 14853.2 \text{ m}^2$, mbi tokë+5151 m^2 , nën tokë /, me etazhitet: -2B+P+11, ndërsa pjesa tjetër e parcelës kadastrale (pjesa jashtë vijës rregulluese), me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=202 \text{ m}^2$, të përfshira në sipërfaqe të destinuara për interes publik-rrugë të planifikuar, do të shpronësohet-kompensohet me koeficient ndërtimi, konform dispozitave ligjore të Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duke plotësuar kushtin që ajo sipërfaqe e propozuar për shpronësim/kompensim mos të kalojë 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, e propozuar për formim.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Avni Gashi, me investitor "Mazreku Construction" shpk., në lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-120555/22 të dt.30.05.2022, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën "1" me etazhitet 2B+P+11 dhe ndërtesën "2" me etazhitet 2B+P+11, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e fillë, marrë parasysh lokacionin, hapësirën e kësaj zgjidhje urbane dhe shmangien e kyçjes në raport me rrugët e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo".

Me formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e kërkesave për Kushte Ndërtimore të formuar nga Kryetari i Komunës me anë të Vendimit 14-020/01-275630 dt.27.12.2022, kërkesa e njëjtë ka kaluar në shqyrtim nga komisioni i formuar me qëllim të përmirësimit të kushteve urbane dhe paraqitjes më të mirë grafike. Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbalit të datës 16.03.2023, ka udhëzuar palën që me qëllimit të krijimit të kushteve më të mira të konsiderohet mundësia e ridisejnimit të hapësirave të gjelbëra dhe parkingjeve, prezantimin e konfiguracionit të terrenit në prerje, etj, të cilën vërejtje pala e ka marrë parasysh duke e përmirësuar situacionin/zgjidhjen urbane dhe projektin ideor.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues "Muhagjiiret", për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara dhe situacioni me vijë rregullues dhe ndërtimore me parcelë kadastrale në Sistemin Koordinativ KOSOVAREF 01.

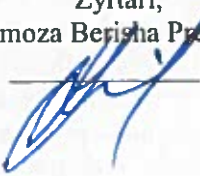
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet organit epror – MMPHI-së.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05-350/02-120555/22 dt. 30.05.2022.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-120555/22 DT. 08.05.2023

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Drejtori,
Arber Sadiki





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

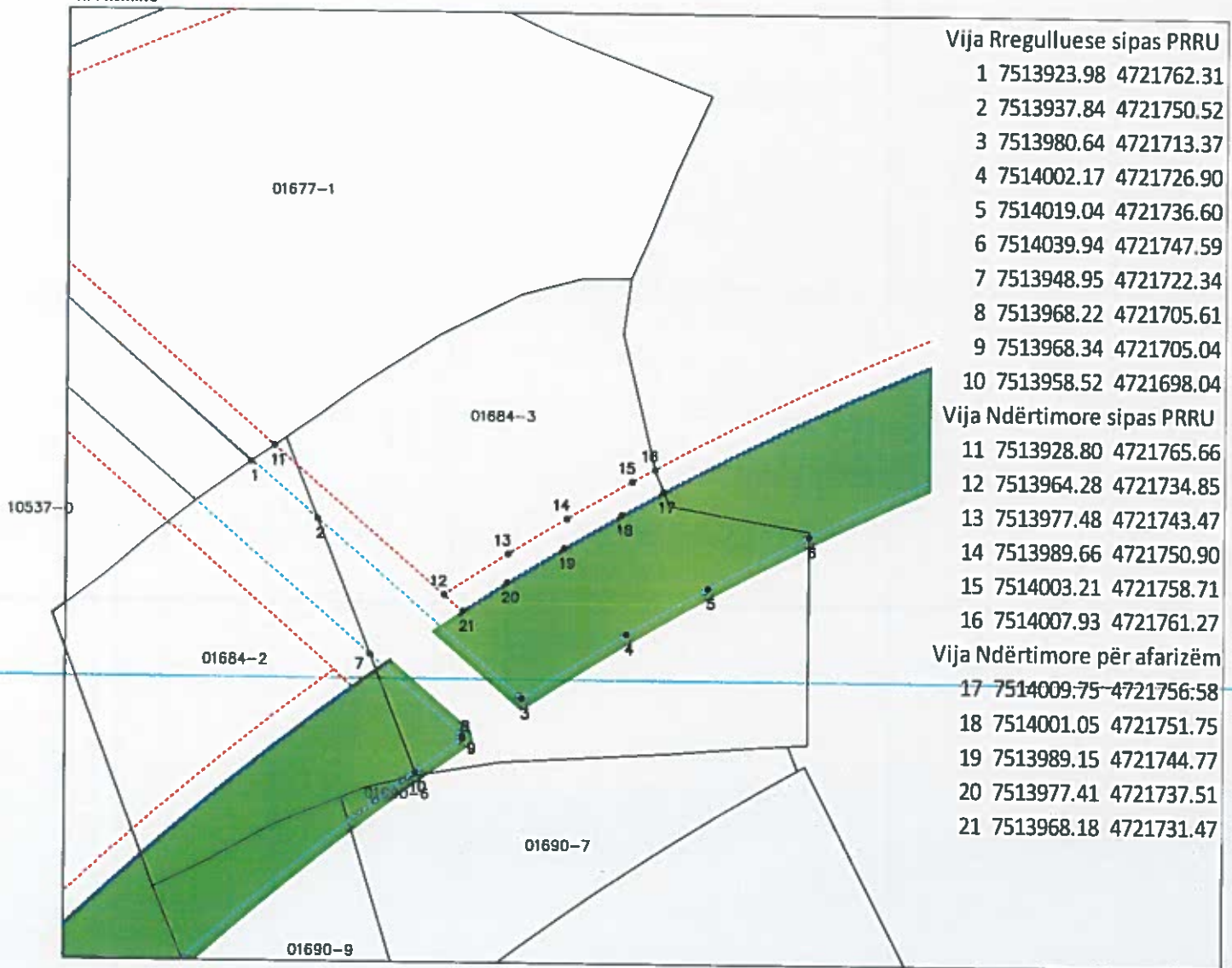
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK. Prishtinë



Vija Rregulluese sipas PRRU

1	7513923.98	4721762.31
2	7513937.84	4721750.52
3	7513980.64	4721713.37
4	7514002.17	4721726.90
5	7514019.04	4721736.60
6	7514039.94	4721747.59
7	7513948.95	4721722.34
8	7513968.22	4721705.61
9	7513968.34	4721705.04
10	7513958.52	4721698.04

Vija Ndërtimore sipas PRRU

11	7513928.80	4721765.66
12	7513964.28	4721734.85
13	7513977.48	4721743.47
14	7513989.66	4721750.90
15	7514003.21	4721758.71
16	7514007.93	4721761.27

Vija Ndërtimore për afarizëm

17	7514009.75	4721756.58
18	7514001.05	4721751.75
19	7513989.15	4721744.77
20	7513977.41	4721737.51
21	7513968.18	4721731.47

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: _____ Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1684-3

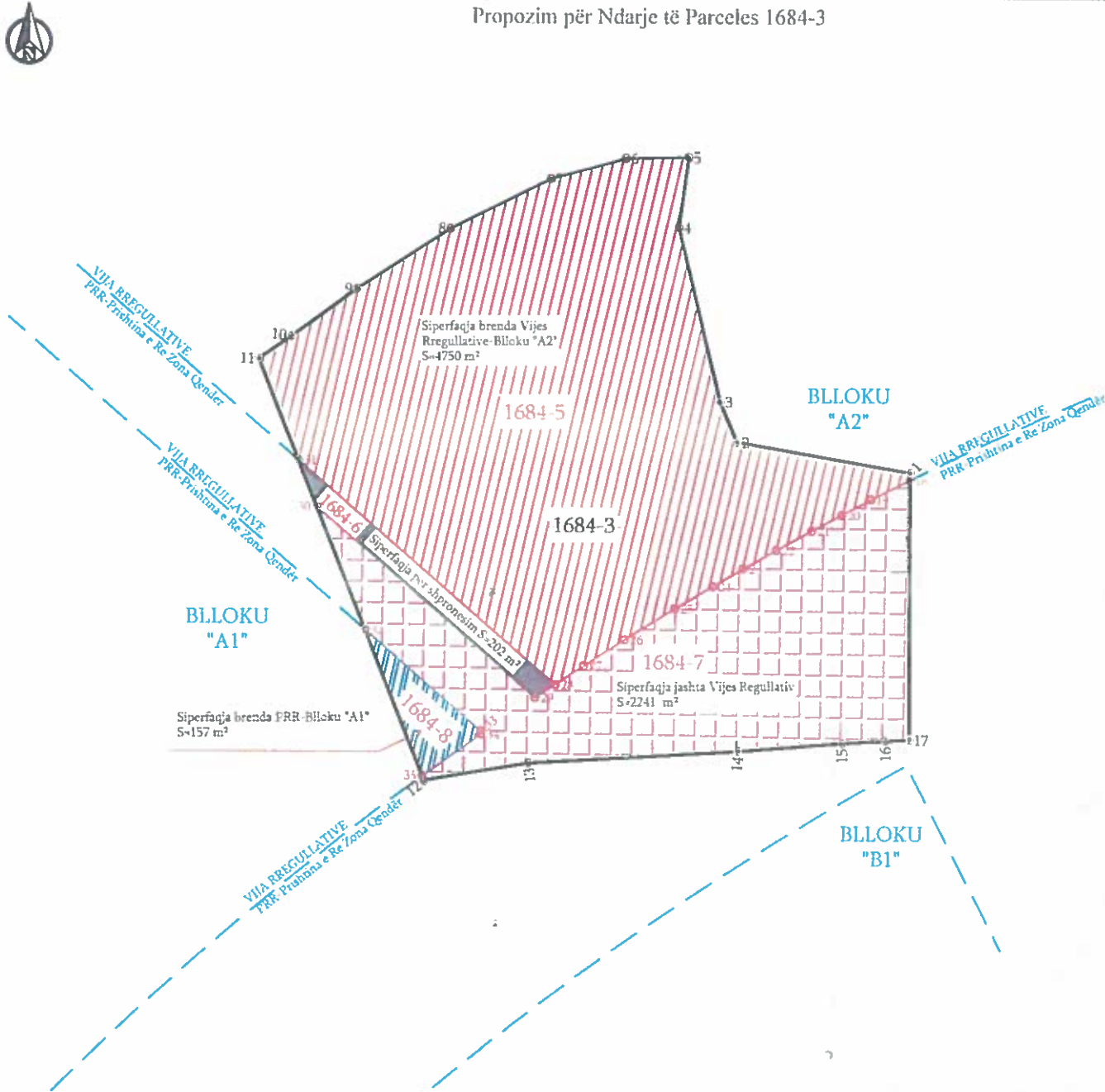
Zona kadastrale / Katastarska zona: _____ Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : _____ Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana I: _____ 1000

Propozim për Ndarje të Parces 1684-3



Shpjeguesi

- Vija Rregullative Parcelat Kadastrale
- Propozimi per Ndarje
- Sipërfaqja e parces brenda bllokut A2
- Sipërfaqja e parces jashta vijes regullative
- Sipërfaqja e parces per Shpronosim
- Sipërfaqja e parces Brenda bllokut A1

Koordinatat e parces baze dhe koordinatat e ndarjes sipas vijes regullative											
Koordinatat Bazë			Koordinatat Bazë			Koordinatat e ndarjeve			Koordinatat e ndarjeve		
Nr	Y[m]	X[m]	Nr	Y[m]	X[m]	Nr	Y[m]	X[m]	Nr	Y[m]	X[m]
1	7514039.938	4721748.685	10	7513936.660	4721771.100	18	7514039.937	4721747.585	27	7513985.448	4721716.513
2	7514010.960	4721753.700	11	7513931.220	4721767.330	19	7514033.452	4721744.294	28	7513980.635	4721713.372
3	7514008.124	4721760.448	12	7513958.826	4721697.279	20	7514028.474	4721741.696	29	7513977.307	4721711.159
4	7514001.110	4721789.370	13	7513976.196	4721700.228	21	7514023.481	4721739.027	30	7513940.899	4721742.769
5	7514002.670	4721800.920	14	7514011.146	4721702.258	22	7514017.577	4721735.789	31	7513937.843	4721750.523
6	7513992.240	4721800.690	15	7514028.596	4721703.647	23	7514012.024	4721732.659	32	7513948.950	4721722.340
7	7513979.800	4721797.330	16	7514035.875	4721704.085	24	7514006.876	4721729.685	33	7513968.218	4721705.612
8	7513963.100	4721789.000	17	7514038.875	4721704.327	25	7514000.622	4721725.974	34	7513968.335	4721705.043
9	7513947.460	4721778.980				26	7513992.215	4721720.814	35	7513958.524	4721698.044

Rilevoi / Snimio: _____ "AR CONSULTING" SH.P.K

(emri dhe mbiemri i gjeodeut/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanje)



Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)



Parcela (1684-3)
 Sipërfaqe Brenda Vis Regullative
 4,750.10 m² (1684-3)
 4,750.10 x 4.25% = 202.00 m²
 Sipërfaqet ne Baza te Koeficientit 3
 4952.1 m² x 3 = 14,856.30 m²

Perdhesa
 4,750.10 x 40% = 1,900.04 m²
 Bodrumi
 4,750.10 x 60% = 2,850.06 m²

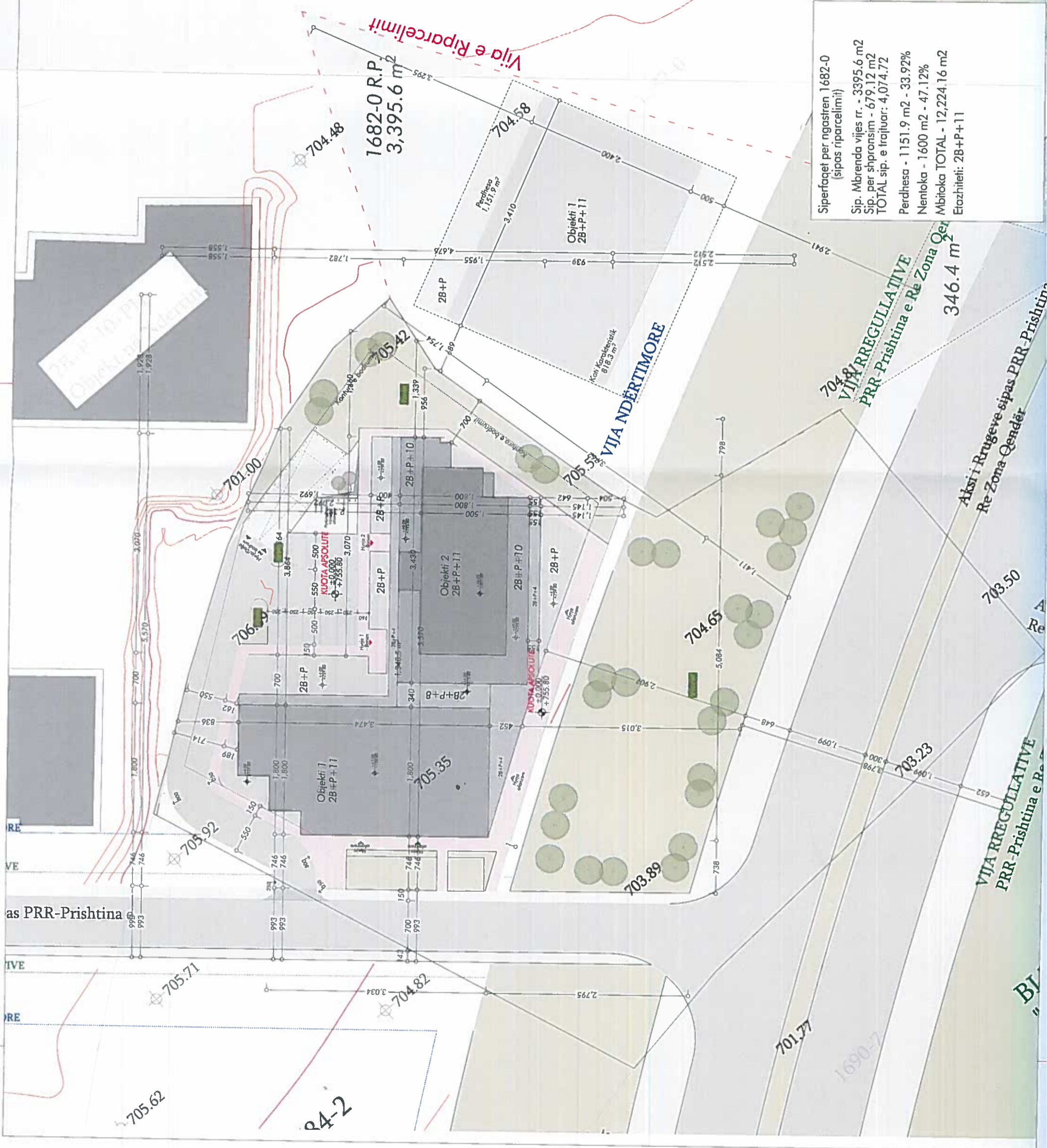
Sipërfaqet sipas Projektit
 Nentoka - Bodrumet - 54.22%
 2 x 2,575.5 m² = 5,151.0 m²
 Perdhesa - 34.95 %
 1,660.60 m²
 Mbitoka TOTAL
 14853.20 m²
 Total sipërfaqet:
 20004.20 m²

Shteti/Country: Republika e Kosovës
 Qyteti/City: PRISHTINE
 Lokacioni/Location:
 Investitori/Investor:
 Projekti/Design project:
 Fazat/Phase: Projekti IDEOR
 Emërimi i faqes: Situacioni
 Page title:
 Përpjesja/Scale: 1:500
 Nr. i fletës / Page no.: 01.12.6
 Data/Date: 02/09/2021
 Studio Projektuese
 Land studio

Msc arch. Elez Podrimja
 Msc arch. Klodian Ponosheci
 Msc arch. Alban Pajaziti

Shënim / Note:

land.studio
 SHPK | 810194156
 land.
 sh.kfio



Sipërfaqet per ngastren 1682-0
 (sipas riparcelimit)
 Sip. Mbrenda vijes rr. - 3395.6 m²
 Sip. per shpronsim - 679.12 m²
 TOTAL sip. e ftrajtuar: 4,074.72
 Perdhesa - 1151.9 m² - 33.92%
 Nentoka - 1600 m² - 47.12%
 Mbitoka TOTAL - 12,224.16 m²
 Etazhiteri: 2B+P+11

705.62
 PA-2
 705.71
 704.82
 701.77
 1690.7

703.23
 703.89
 704.65
 705.57
 705.42
 705.35
 706.33
 701.00
 704.48
 704.58
 704.82
 703.89
 701.77
 1690.7