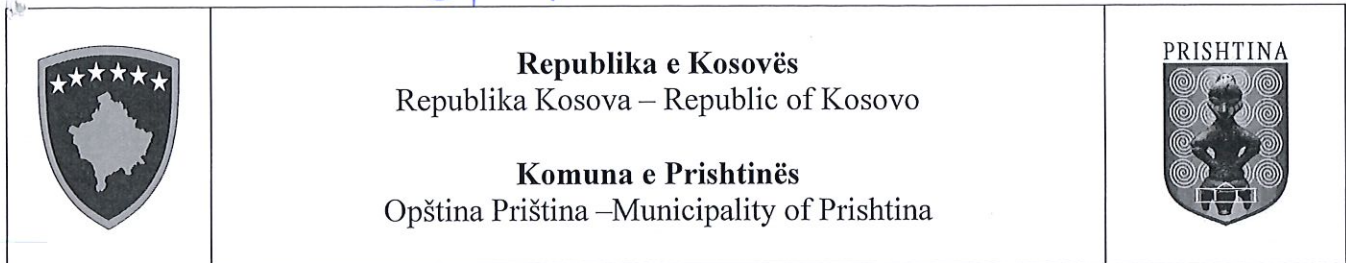


01-65



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, 45 dhe 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-031 dt. 21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/02-12695/23 dt.18.01.2023, të aplikuesve/pronarëve, Xhezide Aliu, Besim dhe Naim Hajdini, Ragip Gashi nga Prishtina me Investitorë “Dino”sh.p.k me seli në Konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343 dhe me pronarë Abedin, Ramadan dhe Ibrahim Salihu nga Lipjani, (Grupi i I-rë) dhe kërkesës 05-070/01-195441/23 dt.21.09.2023 për ndërhyrje në procedurë administrative, të pronarëve Hysen Pantina, Burhan Rashiti, Arsim Shala, Teuta Shala, Ymeri Ymeri, Norwegian PX Kosovë Sh.p.k, (Grupi i II-të), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, – “Ndërtesa 1”, (për Grupi I) “Ndërtesa 2” dhe “Ndërtesa 3”, (për Grupi II), në kuadër të Parcelës ndërtimore “F-14-2”, “F-14-3” & “F-14-4”, të Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 03.03.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Xhezide Aliu, Besim dhe Naim Hajdini, Ragip Gashi, nga Prishtina me Investitorë “Dino”sh.p.k me seli në Konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343, me pronarë Abedin, Ramadan dhe Ibrahim Salihu nga Lipjani, (Grupi i I-rë) sipas kërkesës 05nr.350/02-12695/23 dt.18.01.2023 si dhe pronarëve Hysen Pantina, Burhan Rashiti, Arsim Shala, Teuta Shala, Ymeri Ymeri, Norwegian PX Kosovë Sh.p.k, kërkesës 05-070/01-195441/23 dt.21.09.2023 për ndërhyrje në procedurë (Grupi i II-të), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, - **Ndërtesa “1”** me -B+S+P+5, (për Grupi I), **Ndërtesa “2”** me -B+S+P+4 dhe **Ndërtesa “3”** me -B+P+8, (për Grupi II), në kuadër të Parcelës ndërtimore “F-14-2”, “F-14-3”, & “F-14-4”, të Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 367-4, 367-11, 367-12 & 367-13 ZK Çagllavicë (Grupi i I-rë) dhe nr. 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë (Grupi i II-të);

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Perëndim”, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal, nr. 01 nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në zonë të e destinuar zonë “Mikse”.

Pronarët dhe investitori, me shpresën “Informim nga Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, me referencë 05-350/01-90768/20 dt.12.06.2020, të datës 20.06.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 367-4; S=1,000 m²;Ragip Gashi;“Arë e klasës 5”;

- nr. 367-11; S=1,311 m².....Xhezide Aliu.....“Arë e klasës 3”;
- nr. 367-12; S=500 m².....Naim Hajdini.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 367-13; S=500 m².....Besim Hajdini.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 368-3; S=500 m².....Ymer Ymeri.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 368-13; S=450 m².....Arsim Shala.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 368-16; S=513 m².....Hysen Pantina.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 368-19; S=72 m².....Hysen Pantina.....“Infrastrukturë-rrugë”;
- nr. 369-5; S=600 m².....Teuta Shala.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 369-10; S=28 m².....Norwegian PX Kosovë SH.P.K.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 369-11; S=15 m².....Norwegian PX Kosovë SH.P.K.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 1685-0; S=1506 m².....Burhan Rashiti.....“Arë e klasës 5”;

Totali: S=6,995 m².

Grupi i I-rë:

- nr. 367-4; S=1,000 m²;Ragip Gashi;“Arë e klasës 5”;
- nr. 367-11; S=1,311 m².....Xhezide Aliu.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 367-12; S=500 m².....Naim Hajdini.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 367-13; S=500 m².....Besim Hajdini.....“Arë e klasës 5”;

Totali: S=3,311 m².

Grupi i II-rë:

- nr. 368-3; S=500 m².....Ymer Ymeri.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 368-13; S=450 m².....Arsim Shala.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 368-16; S=513 m².....Hysen Pantina.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 368-19; S=72 m².....Hysen Pantina.....“Infrastrukturë - rrugë”;
- nr. 369-5; S=600 m².....Teuta Shala.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 369-10; S=28 m².....Norwegian PX Kosovë SH.P.K.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 369-10; S=15 m².....Norwegian PX Kosovë SH.P.K.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 1685-0; S=1506 m².....Burhan Rashiti.....“Arë e klasës 5”;

Totali: S= 3684 m².

Gjithësejt sipërfaqe të trajtuara 6,995 m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartë cekura është private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 367-12, me etazhitet P+1, ndërsa parcelat tjera janë të zbrazëta;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrësi, në bazë të incizimit gjeodezik, me rënie nga veri-perendim në drejtim të jug-lindje, me disnivel të përafërt 7 m;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale është përmes rrugës ekzistuese të parcelës përmes parcelës kadastrale nr.367-11 ZK Çagllavicë me shfrytëzueshmëri rrugë;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa të banimit në bashkëpronësi.

IV. Projekti konceptual – “zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar në tri grupacione/faza të realizimit: “Grupi I” dhe “Grupi II”, me trajtim të parcelave kadastrale nr. 367-4, 367-11, 367-12 & 367-13 ZK Çagllavicë (Grupi i I-rë) dhe nr. 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë (Grupi i II-të); dhe “Grupi III”, me analizë konceptuale të parcelave kadastrale nr.368-12, 368-17, 368-18, nr.371-1, 371-2, 371-3, 371-5, 371-6, 371-10, 371-11 dhe 371-12 dhe pjesës së parcelës kadastrale nr. 372-2 ZK Çagllavicë, si në vijim:

a) “Grupi i I-rë” në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me “Ndërtesa 1”, do të trajtojë pjesët dhe parcelat kadastrale nr.367-4, 367-11, 367-12, & 367-13 ZK Çagllavicë (Grupi i I-rë),



b) **“Grupi i II-të”** në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me “Ndërtesa 2”, dhe “Ndërtesa 3”, do të trajtojë pjesët e parcelave kadastrale nr. 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë (Grupi i II-të); dhe

c) **“Grupi i III-të”** i realizimit të ndërtesës shumëbanesore dhe afariste - “Ndërtesa 4”, “Ndërtesa 5”, “Ndërtesa 6”, “Ndërtesa 7”, është planifikuar të bëhet në kuadër parcelës kadastrale nr.368-12, 368-17, 368-18, nr.371-1, 371-2, 371-3, 371-5, 371-6, 371-10, 371-11 dhe 371-12 dhe pjesës së parcelës kadastrale nr. 372-2 ZK Çagllavicë.

Kushtet ndërtimore për parcelën ndërtimore për “Grupi i III-të” do të përcaktohen me kërkesë të pronarëve - grupeve të interesit dhe investitorit, duke u bazuar në “zgjdhje urbane” të miratuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesorë dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste,- **Ndërtesa “1”** me -B+S+P+5, **Ndërtesa “2”** me -B+S+P+4 dhe **Ndërtesa “3”** me -B+P+8, në kuadër të Parcelës ndërtimore “F-14-2”, “F-14-3”, & “F-14-4”, të Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/zgjdhjen urbane me projekt ideor, dhe ato do të jenë:

- 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 ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet 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-“zgjdhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e parcelës ndërtimore “F-14-2”, “F-14-3”, & “F-14-4”, Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **brenda vijës rregulluese, janë:**

Grupi i I-rë:

- nr. 367-4..... S=955 m²
- nr. 367-11..... S=750 m²
- nr. 367-12..... S=478 m²
- nr. 367-13..... S=479 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese për grupin e I-rë të interesit.....S=2,662 m²;

Grupi i II-rë:

- nr. 368-3.....S=495 m²;
- nr. 368-13.....S=450 m²;
- nr. 368-16.....S=489 m²;
- nr. 368-19.....S=68 m²;
- nr. 369-5.....S=316 m²;
- nr. 369-10.....S=28 m²;
- nr. 369-11.....S=0 m²;
- nr.1685-0.....S=1506 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese për grupin e II-të të interesit.....S=3,352m²;

Gjithsej sipërfaqja brenda vijës rregulluese për të dy grupet e interesit në kuadër të Bllokut urban “F-14”, është:

$$\underline{\underline{S=2662 m^2 + 3352 m^2 = 6,014 m^2}}$$

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e parcelës ndërtimore “F-14-2”, “F-14-3”, & “F-14-4”, të Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **jashtë vijës rregulluese, janë:**

Grupi i I-rë:

- nr. 367-4..... S=45 m²
- nr. 367-11..... S=36 m²
- nr. 367-12..... S=22 m²
- nr. 367-13..... S=21 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese për grupin e I-rë të interesit.....S=124 m²;

Grupi i II-rë:

- nr. 368-3.....S= 5 m²;
- nr. 368-16.....S=24 m²;
- nr. 368-19.....S=4 m²;
- nr. 369-5.....S=284 m²;
- nr. 369-11.....S=15 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtur sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=332 m²

Gjithsej sipërfaqja **brenda vijës rregulluese** për të dy grupet e interesit në kuadër të Bllokut urban “F-14”, është :

$$\underline{S=2662 \text{ m}^2 + 3352 \text{ m}^2 = 6,014 \text{ m}^2}$$

Gjithsej sipërfaqja **jashtë vijës rregulluese** për të dy grupet e interesit në kuadër të Bllokut urban “F-14”, është :

$$\underline{S=124 \text{ m}^2 + 332 \text{ m}^2 = 456 \text{ m}^2}$$

Sipërfaqe = **525 m², mbesin të patrajuara.**

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit, pjesës së parcelës ndërtimore “F-14-2”, “F-14-3”, & “F-14-4”, të Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuara në ndërtesa dhe hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), sipas përlllogaritjeve dhe projekt propozimit-“zgjidhja urbane” të prezantuar, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa “1”, (“Grupi I”) Ndërtesa “2” (“Grupi II”) dhe Ndërtesa “3” (“Grupi II”)

Ndërtesa “1”	S=7,817.85 m ² / 4,899.09 m ² , mbi tokë + 2,918.76 m ² , nën tokë /, Etazhitet: - B+S+P+5
Ndërtesa “2”	S=3,027.13 m ² / 2,106.36 m ² , mbi tokë + 920.78 m ² , nën tokë /, Etazhitet: - B+S+P+4
Ndërtesa “3”	S=5,835.62 m ² / 4,525.21 m ² , mbi tokë + 1,310.41 m ² , nën tokë /, Etazhitet: - B+P+8

Sipërfaqja e përgjithshme: S=16,680.60 m² / 11,530.65 m², mbi tokë + 5,149.95 m², nën tokë/.

- Koefficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), ndërsa për etazhet tjera është max. 0.30 (30 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

- **Grupi i I-rë:**

$S = 2,662 \times 0.4 = 1,064.80 \text{ m}^2$ /sipas planit rregullues për përdhese ose suterren/
 $S = 1,038.22 \text{ m}^2$ / 39.00 %, sipas projekt propozimit për përdhese ose suterren /

Për etazhet tjera është max. 0.30 (30 %), dhe sipas llogarive:

$S = 2,662 \times 0.3 = 798.60 \text{ m}^2$ /sipas planit rregullues për katet tjera /
 $S = 795.40 \text{ m}^2$ / 29.88 %, sipas projekt propozimit për katet tjera /

- **Grupi i II-të:**

$S = 3,352 \times 0.4 = 1,340.80 \text{ m}^2$ /sipas planit rregullues për përdhese ose suterren/
 $S = 1,085.49 \text{ m}^2$ / 32.38 % sipas projekt propozimit për përdhese ose suterren/

Për etazhet tjera është max. 0.30 (30 %), dhe sipas llogarive:

$S = 3,352 \times 0.3 = 1,005.60 \text{ m}^2$ /sipas planit rregullues për katet tjera/
 $S = 856.18 \text{ m}^2$ / 25.54 %, sipas projekt propozimit për katet tjera/.

- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit kjo sipërfaqe është:

- **Grupi i I-rë:**

$S = 2662 \times 0.6 = 1,597.20 \text{ m}^2$ /sipas Vendimit të Kryetarit/
 $S = 1,576.53 \text{ m}^2$ / 59.22 %, sipas Vendimit të Kryetarit/

- **Grupi i II-rë:**

$S = 3,352 \times 0.6 = 2,011.20 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit/
 $S = 2010.23 \text{ m}^2$ / 59.97 % / sipas Vendimit të Kryetarit/

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale/parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në normat teknike të planifikimit dhe 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, kjo sipërfaqe është:

- **Grupi i I-rë:**

$S = 2,662 \times 0.4 (40\%) = 1,064.80 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /
 $S = 2,662 \times 0.3 (30\%) = 798.60 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /
 $S = 2,662 \times 0.1 (10\%) = 266.20 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /
 $S = 810.32 \text{ m}^2 + 497.77 \text{ m}^2 = 1,308.09$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë+kulm i gjelbër /.

- **Grupi i II-rë:**

$S = 3,352 \times 0.4 (40\%) = 1,340.80 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /
 $S = 3,352 \times 0.3 (30\%) = 1,005.60 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /
 $S = 3,352 \times 0.1 (10\%) = 335.20 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /
 $S = 1005.60 \text{ m}^2 + 336.00 \text{ m}^2 = 1,341.60$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë+kulm i gjelbër /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas “Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim” është max. 1.8, dhe 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:

- **Grupi i I-rë:**

$S = 2,662 \times 1.8 = 4,791.60 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues /
 $S = 124 \times 1.8 = 223.20 \text{ m}^2$ / kompensimi/
 $S = 4,791.60 + 223.20 = 5,014.80 \text{ m}^2$;
 $S = 4,899.09 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin /

- **Grupi i II-rë:**

$S = 3,352 \times 1.8 = 6,033.60 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues /
 $S = 332 \times 1.8 = 597.60 \text{ m}^2$ / kompensimi/
 $S = 6,033.60 + 597.60 = 6,631.20 \text{ m}^2$
 $S = 6,631.57 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin /

- 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 e pronës private, të planifikuar për interes publik, me sipërfaqe ndërtimore, 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 $S=124/2,662 \times 100 = 4.658 \%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, $S=124 \times 1.8=223.20 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë $S= 4,791.60 + 223=5,014.80 \text{ m}^2$. **për grupit të I-rë**. Ndërsa për **grupit të II-rë**, është $S= S=332/3,352 \times 100=9.904\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=332 \times 1.8 = 597.60 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **S=6033.60+597.60=6,631.20 m²**.

TOTALI ISPN BLOKUT URBAN “F-14”;

S = 5,014.80 m² + 6,631.20 m²= 11,646 m²

S = 11,530.65 m² / sipas projekt propozimit

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5 x H ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban “F-14” është max P+7, ku etazhitet mund të ndryshohet - rritet nëse aplikohen, Vendimet, 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 ose 01 Nr.031-185483 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin / kompensimin me sipërfaqe ndërtimore, të pronës private të destinuar për interes publik;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2015, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Qasjet në komplekse të jenë nga rrugët e planifikuar rreth Blloku urban “F-14”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.2 vendparkime/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për çdo 1000m²/40 vendparkime për shitore, banka, posta dhe të ngjajshme, për çdo 1000m²/20 vendparkime për administratë, për çdo 1000m²/50 vendparkime për ndërtesa hoteliere, për çdo 1000m²/30 vendparkime për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, si dhe për salla polifunksionale 20 ulëse / 1 vendparkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”.

VI. Kompensimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 367-4 me S=45 m², 368-11 me S=36 m², 367-12 me S=22 m² dhe 367-13 me S=22m², të gjitha me sipërfaqe të përgjithshme S=124 m², të **grupit të I-rë**, ndërsa, në **grupin e II-të**, me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 368-3 me S=5 m², 368-16 me S=24 m², 368-19 me S=4 m², 369-5 me S=284 m² dhe 369-11, me S=15 m², të gjitha me sipërfaqe të përgjithshme S=332 m², të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë të planifikuar të planit rregullues, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, parcelës ndërtimore, “F-14-2”, “F-14-3” & “F-14-2”, Bllokut urban “F-14”, Tërësisë

urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është me sipërfaqe prej $S=2,662 \text{ m}^2$ për **grupit të I-rë**, dhe me sipërfaqe prej $S=3,352 \text{ m}^2$, **grupit të II-rë**, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, 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, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) për **grupit të I-rë**, është $S=124/2,662 \times 100=4.658 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj, sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=124 \times 1.8 = 223.20 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=4,791.60+223=5014.80 \text{ m}^2$** .

Ndërsa për **grupit të II-rë**, është $S=332/3,352 \times 100=9.904 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj, sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=332 \times 1.8 = 597.60 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=6631.20+597.60=6,631.20 \text{ m}^2$** .

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. dhe VII. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 367-4, 367-11, 367-12 & 367-13 ZK Çagllavicë (grupi i I-rë) dhe nr.368-3, 368-16, 368-19, nr. 369-5 ZK Çagllavicë (grupi i II-rë), do të realizohet sipas pjesës të parcelës ndërtimore “F-14-2”, “F-14-3”, & “F-14-4”, të Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manuali i ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, 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 dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e 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 vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe 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 të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr. 367-4, 367-11, 367-12 & 367-13 ZK Çagllavicë (grupi i I-rë) dhe nr.368-3, 368-13, 368-16, 368-19 nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë (grupi i II-të), si dhe formimi i parcelës ndërtimore për kompleksin/ndërtesat, do të realizohet bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të 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 Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Kushti i veçantë, i caktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka të bëjë me vazhdimin e kontratave për bashkëinvestim, me pronaret e parcelave kadastrale nr.367-4, 367-11, 367-12, & 367-13 ZK Çagllavicë, (Grupi i I-rë), të cilave u ka skaduar afati i vlefshmërisë, dhe ky vazhdim duhet të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesa 1”, me etazhitet B+S+P+5;

Mos plotësimi i kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

X. 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” - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

XI. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, “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 rrënimimi 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;

XII. 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.

XIII. Dokumentacioni ndërtimor – për **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.

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

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

XV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 367-4, 367-11, 367-12 & 367-13 ZK Çagllavicë (grupi i I-rë) dhe nr. 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë (grupi i II-rë), 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”, dhe “arë e klasës 5”, 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 $S=2,662\text{m}^2$.(grupi i I-rë) + $S=3,352\text{m}^2$.(grupi i II-të) = $6,014\text{m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM 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.

XVI. 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.43/01-94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 227572/23 dt.01.12.2023, 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 Udhëzimit Administrativ 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.

XVII. 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/pronarët, Xhezide Aliu, Besim dhe Naim Hajdini, Ragip Gashi nga Prishtina me Investitorë “Dino”sh.p.k me seli në Konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343 dhe me pronarë Abedin, Ramadan dhe Ibrahim Salihu nga Lipjani, (grupi i I-rë) me 05nr.350/02-12695/23 dt.18.01.2023, si dhe pronarëve Hysen Pantina, Burhan Rashiti, Arsim Shala, Teuta Shala, Ymeri Ymeri, Norwegian PX Kosovë Sh.p.k, (grupi i II-të) me 05-070/01-195441/23 dt.21.09.2023 për ndërhyrje në procedurë, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste,- **Ndërtesa “1”** me -B+S+P+5, (për Grupi I), **Ndërtesa “2”** me -B+S+P+4 dhe **Ndërtesa “3”** me - B+P+8, (për Grupi II), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Aplikuesit, me kërkesën për kushte ndërtimore, 05 Nr. 350/02-12695/23 dt.18.01.2023, kërkesën 05-070/01-195441/23 dt.21.09.2023 për ndërhyrje në procedurë dhe gjatë zhvillimit të procedurave administrative, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 367-4, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00367-4 ZK Çagllavicë, me pronari Ragip Gashi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 367-11, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00367-11 ZK Çagllavicë, me pronari Xhezide Aliu, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 367-12, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00367-12 ZK Çagllavicë, me pronari Naim Hajdini, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 367-13, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00367-13 ZK Çagllavicë, me pronari Basim Hajdini, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 368-12, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00368-12 ZK Çagllavicë, me pronarëve Bukurije Raca, Ilber Shabani, Qani Shabani, Xhavit Fejzulli, Fortese Shabani, Shkëmb Shabani, Visar Shabani, Mervete Shabani,, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 368-16, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00368-16 ZK Çagllavicë, me pronari Hysen Pantina, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 368-19, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00368-19 ZK Çagllavicë, me pronari Hysen Pantina, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 1685-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-01685-0 ZK Çagllavicë, me pronari Burhan Rashiti, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 368-3, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00368-3 ZK Çagllavicë, me pronari Ymeri Ymer, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës; -
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 368-13, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00368-13 ZK Çagllavicë, me pronari Arsim Shala, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës; -
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 369-5, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00369-5 ZK Çagllavicë, me pronari Teuta Shala, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës; -
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 369-10, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00369-10 ZK Çagllavicë, me pronësi Norwegian PX Kosovë, Sh.p.k lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 369-11, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00369-11 ZK Çagllavicë, me pronësi Norwegian PX Kosovë, Sh.p.k lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Informim nga Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, me referencë: 05-350/01-90768/20 dt.12.06.2020, i datës 17.06.2020, i dhënë nga lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës,
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Abedin (Idriz) Salihu nr. 21314263 dt. 15.11.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Rasim (Musli) Gashi, nr.10-430/03-0275858/22, dt. 28.12.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Xhezide (Liman) Aliu nr.8098/23, dt.12.01.2023, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 351/02-12695/23 dt.18.01.2023 të dates 27.04.2023.
- Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 351/02-12695/23 dt.18.01.2023 të dates 11.05.2023.
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit.
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Ragip Gashi nga Prishtina dhe investuesit “Dino” sh.p.k me seli në konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343, përpiluar te noter Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP nr.rend. 02072/2020, Ref.nr: 0225/2020, dt.18.06.2020;
- Aktin noterial “Aneks i Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Xhezide Aliu, nga Prishtina dhe investuesit “Dino” sh.p.k me seli në konjuh,

Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343, përpiluar te noter Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP nr.rend.090/2023; Ref.nr: 009/2023, dt.06.01.2023;

- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarin Besim Hajdini nga Prishtina dhe investuesit "Dino" sh.p.k me seli në konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343, përpiluar te noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP nr.rend. 1462/2024, Ref.nr: 184/2024, dt.21.02.2024;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarin Naim Hajdini nga Prishtina dhe investuesit "Dino" sh.p.k me seli në konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343, përpiluar te noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP nr.rend. 1463/2024, Ref.nr: 185/2024, dt.21.02.2024;
- Aktin noterial "Deklaratë - Pëlqim", e lidhur në mes të pronarëve Naim dhe Besim Hajdini, nga Prishtina dhe investuesit "Dino" sh.p.k me seli në konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343, përpiluar te noter Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP nr.rend.0479/2024, dt.25.01.2024;
- "Marrëveshje interne", e lidhur në mes të pronares znj Bukurije (Tahir) Raca, nga Prishtina dhe investuesit "Dino" sh.p.k me seli në konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343, dt.12.12.2019;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Dino" shpk, me numër unik identifikues 811272343;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" shpk, me licencë nr. 52;
- Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" shpk, me licencë nr. 52;
- Foto të lokacionit;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "BB Architectes" shpk, nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811928003, për Grupi i I-rë;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kopje të fortë/fizike, të hartuar nga kompania projektuese "LSN+Partners" shpk, nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811425067, për Grupi i II-rë;

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesave të ndara 05 Nr. 350/02-12695/23 dt.18.01.2023 dhe kërkesën 05-070/01-195441/23 dt.21.09.2023, për ndërhyrje në procedurës administrative, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe lokacionit, për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, duke u mbështet në paragrafin 1. të nenit 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ku thuhet se, citojmë: "Organi publik kompetent mund të bashkojë disa procedura administrative në një të vetme nëse të drejtat dhe detyrimet e palëve të përfshira bazohen në një gjendje faktike dhe bazë juridike të njëjtë apo të ngajshme", vendosi ti bashkojë dhe trajtojë në një procedurë të vetme administrative, gjegjësisht ti trajtojë me një vendim për caktim të kushteve ndërtimore, duke u bazuar edhe në faktin se parcelat kadastrale të lartcekura dhe të trajtuara, përfshihen në kuadër të Parcelës ndërtimore "F-14-2", "F-14-3", & "F-14-4", të Bllokut urban "F-14", Tërësisë urbane "F", të "Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", në Prishtinë.

Pas këtij konstatimi dhe veprimi administrativ, kjo drejtori mori në shqyrtim kërkesat e lartcekura, dokumentacionet e bashkëngjitura me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - "Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", në Prishtinë, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimin-projektin konceptual me "zgjdhja urbane" dhe projektin ideor, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesave të lartshënuara dhe konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-12695/23 dt.18.01.2023 dhe 05-070/01-195441/23 dt.21.09.2023, në arkivin e kësaj drejtorie, ka konstatuar se me kërkesat e njëjta aplikuesit Xhezide Aliu, Besim dhe Naim Hajdini, Ragip Gashi nga Prishtina me Investitorë "Dino" sh.p.k me seli në Konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343 dhe me pronarë Abedin, Ramadan dhe Ibrahim Salihu nga Lipjani, (grupi i I-rë), pronarë dhe bashkëpronarë të parcelave kadastrale 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë, për ndërhyrje në procedurën administrative për trajtimin e

kërkesës me 05-070/01-195441/23 dt.21.09.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 367-4, 367-11, 367-12 & 367-13 ZK Çagllavicë, të cilat shtrihen në kuadër të Parcelës ndërtimore “F-14-2”, “F-14-3”, & “F-14-4”, të Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01 nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në hapësirë të destinuar si zonë “Mikse”.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartë cekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 02.02.2023, ka vendosur afishen “Njoftim publik” në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 16.02.2023, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone, me kërkesën me 05-070/01-195441/23 dt. 21.09.2024 për ndërhyrje në procedurë, kjo drejtori përsëri ka vendosur afishen “Njoftim publik” në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, nga data 21.03.2024 për të njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 04.04.2024 dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone;

Pas analizës urb-arkitektonike në kuadër të parcelës ndërtimore “F-14-1”, “F-14-2”, “F-14-3”, & “F-14-4”, të Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në Prishtinë, dhe projektit konceptual -“zgjdhja urbane”, si dhe pozitës së saj në kuadër të atij blloku, është konstatuar se brenda vijës rregullues të kësaj pjese të bllokut urban janë të shtrira edhe parcelat kadastrale nr. 367-4, 367-11, 367-12 & 367-13 ZK Çagllavicë (grupi i I-rë) parcelat kadastrale, nr. 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë (grupi i II-rë), konkretisht në pikën 9 dhe tërësitë urbane (blloqet), ku thuhet se me rastin e përpunimit të zgjidhjes urb-arkitektonike të bllokut, riparcelimi duhet të bëhet në marrëveshje me të gjithë pronarët përkatës të bllokut. Kjo drejtori, bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes telefoni ka ftuar në takim me datën 27.04.2023, pronarët e parcelave kadastrale nr. 367-5 (të ndara në parcelat kadastrale nr. 367-12 dhe 367-13) 368-16, 368-19 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05 Nr. 350/02-12695/23 dt. 18.01.2023, të referuar më lartë, për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelave të tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Bazuar në “Procesverbal”, i përpiluar gjatë takimit të mbajtur me datë 27.04.2023, përkatësisht, pronarët të parcelës kadastrale nr. 367-5 (të ndara në parcelat kadastrale nr. 367-12 dhe 367-13) 368-16, 368-19 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë, kanë deklaruar se janë të interesuar për përfshirje në këtë zgjidhje urbane, por me investitor tjetër, duke u shprehur se nuk pengojnë zhvillimin e parcelave tjera fqinje, por pronarët janë deklaruar se na duhet kohë për të zhvilluar një zgjidhje urbane të përbashkët për parcelat e tyre, kadastrale, ne si drejtori ju kemi dhëna një afat prej 2 jave që të sjellin një zgjidhje urbane, sipas normave të përcaktuara urbanistike.

Më pas, janë mbajtur edhe dy takime tjera, dhe sipas procesverbalit të datës 27.04.2023 dhe 11.05.2023, pronarët, përkatësisht bashkëpronarët e parcelave kadastrale nr. 368-16, 368-19, 367-5 (të ndara në parcelat kadastrale nr. 367-12 dhe 367-13) dhe 1685-0 ZK Çagllavicë, deklarojnë se pajtohen të përfshihen në këtë zgjidhje urbane, dhe se me kërkesë do të kërkojnë ndërhyrje në procedurën administrative të shqyrtimit të kërkesës 05-070/01-195441/23 dt. 21.09.2023, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat e tyre. Pronarët e parcelave kadastrale nr. 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë, duke kontestuar çështjen e vlerësimit të pronave të tyre, dhe duke mos arritur marrëveshje me investitorin, për investim të përbashkët, janë deklaruar se janë të interesuar të hyjnë në zgjidhje urbane por si pronar ose më ndonjë investitor tjetër të ardhmën. Ndërsa, bazuar në bisedën telefonike të zhvilluar me pronarin e parcelës kadastrale nr. 368-17 dhe 368-

18 ZK Çagllavicë, dhe ftesës me datën 30.04.2024, pronari i këtyre parcelave (në takimet e mbajtura në hapësirat e kësaj drejtorie), i njëjti nuk është pajtuar të përfshihet në trajtim në këtë zgjidhje urbane.

Tutje edhe pse pronarët e parcelave janë deklaruar për zgjidhje urbane të përbashkët, ose me këtë investitor ose me tjetër investitor, ata nuk kanë qene prezent në takimin e mbajtur me datën 11.05.2023, por pronarët e parcelës kadastrale nr.367-5 (të ndara në parcelat kadastrale nr. 367-12 dhe 367-13), ka lidhur marrëveshje me Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarët Besim dhe Naim Hajdini nga Prishtina dhe investuesit "Dino" sh.p.k me seli në konjuh, Lipjan, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811272343, përpiluar te noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë, si më sipër.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05-070/01-195441/23 dt. 21.09.2023, për ndërhyrje në procedurës administrative, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe lokacionit, për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, është vazhduar me shqyrtimin e kërkesës, në raport me rregullativën ligjore në fuqi dhe dokumentin e planifikimit hapësinor në kuadër të parcelës ndërtimore "F-14-1", "F-14-2", "F-14-3", &"F-14-4", të Bllokut urban "F-14", Tërësisë urbane "F", të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", në Prishtinë, kjo drejtori, me shkresën "Kërkesë për plotësim dokumentacioni", 05 Nr. 070/01-195441/23 dt.21.09.2023, të datës 12.06.2024, ka kërkuar dhe konstatuar, se për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes sipas kërkesës, duhet që dokumentacionin e prezantuar me projektin konceptual, ta harmonizojë me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe rregullativën ligjore në fuqi, të prezantojen dokumentacionin e pronarëve, dhe përkatësisht të përfshijë në propozim zgjidhjen urbane, gjithmonë në pajtueshmëri me pronarët e tyre dhe me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, dhe mundësimin e zhvillimit edhe të pronave të përfshira në kuadër të kësaj pjese të bllokut urban, si dhe në harmoni me të gjitha kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", të gjitha parcelat kadastrale të interesuar për përfshirjen parcelat 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë (grupi i II-të), me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane gjithë përfshirëse dhe më funksionale, gjithënjë në pajtim dhe marrëveshje me pronarët e atyre parcelave.

Përmes shkresës 05 Nr.070/01-84533/18 dt.02.07.2024, aplikuesit kanë prezantuar projektin konceptual-"zgjidhja urbane", duke përfshirë në trajtim edhe parcelat kadastrale nr. 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë (grupi i II-të), si një zgjidhje urbane së bashku me kompaninë "Dino"sh.p.k, kjo drejtori pas konstatimit se zgjidhja urbane e prezantuar nga pronarët e parcelave në fjalë dhe investitori, është e harmonizuar me grupet e tjera të interesit përreth dhe nuk cenon të drejtën e ndërtimit për asnjërin nga ato por për më tepër ka lehtësuar duke e përshtatur zgjidhjen e vet urbane me to, ka vendosur të procedoj me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane" të prezantuar dhe dokumentet e bashkëngjitur, në të cilin janë përfshirë në trajtim edhe parcelat kadastrale nr. nr. 367-4, 367-11, 367-12 & 367-13 ZK Çagllavicë (grupi i I-rë) dhe nr. 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë (grupi i II-rë), është konstatuar se zgjidhja urbane për të gjitha parcelat kadastrale në trajtim, është konceptuar në tri parcela ndërtimore, "F-14-2", "F-14-3", &"F-14-4", të Bllokut urban "F-14", Tërësisë urbane "F", të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", në Prishtinë, në tri grupe apo faza të realizimit, konkretisht sipas përshkrimeve të prezantuara në pikat a), b) dhe c) të paragrafit IV. të dispozitivit të këtij vendimi, ku në kuadër të "Grupi i I-rë" janë përfshi parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 367-4, 367-11, 367-12 & 367-13 ZK Çagllavicë, në kuadër të "Grupi i II-të" janë trajtuar parcelat kadastrale nr. nr. 368-3, 368-13, 368-16, 368-19, nr. 369-5, 369-10, 369-11 dhe 1685-0 ZK Çagllavicë, ku për të njëjtat parcela janë caktuar kushtet ndërtimore me këtë vendim. Ndërsa për "Grupi i III-të", ku janë përfshirë parcelat kadastrale nr. nr.368-12, 368-17, 368-18, nr.371-1, 371-2, 371-3, 371-5, 371-6, 371-10, 371-11 dhe 371-12 dhe pjesës së parcelës kadastrale nr. 372-2 ZK Çagllavicë, të trajtohet në këtë fazë, dhe për të njëjtat, kushtet ndërtimore do të përcaktohen me kërkesë të pronarëve - grupeve të interesit dhe investitorit, duke u bazuar në "zgjidhje urbane" të miratuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Gjithashtu gjatë të trajtimit të projekt kryesor, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14 nr.020/04 – 112722 dt.27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, pas analizimit të projektit kryesor të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datat 03.10.2024 përmes procesverbalit, kanë konstatuar se projekti-propozimi të ri sillet për prezantim para komisionit, dhe me datën 12.12.2024, përmes procesverbalit, kanë konstatuar dhe udhëzohet zyrtarin

bartësin e landës që pas verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit ndërtimor dhe aspekti urban i projekt propozimit kryesor, është vazhduar me procedurën për lëshimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane” të prezantuar dhe krahasimit të tij me parametrat urban të përcaktuar me dokumentin e planifikimit hapësinor - Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, është konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore “F-14-2”, “F-14-3”, & “F-14-4”, të Bllokut urban “F-14”, Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, është planifikuar të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, - **Ndërtesa “1”** me - B+S+P+5, (për Grupi I-rë), **Ndërtesa “2”** me - B+S+P+4 (për Grupi II-të) dhe **Ndërtesa “3”** me - B+P+8, (për Grupi I-rë), në harmoni me kriteret dhe parametrat e planit rregullues urban, ku kalkulimi i sipërfaqeve ndërtimore dhe shfrytëzuese, është bërë bazuar me sipërfaqet e përfshira brenda bllokut urban-parcelës ndërtimore (me sipërfaqe prej S=2662 m², për **grupin e I-rë dhe S=3352 m², për grupin e II-të**, dhe përmes kompensimit me koeficientet të ndërtimit, të pjesë të parcelës të përfshira jashtë bllokut urban, në sipërfaqe prej S=124 m², për **grupin e I-rë, dhe S=332 m², grupin e II-të**, për sipërfaqen deri në 20% të parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese), duke u mbështetur në Vendim të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022.

Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban pjesë të parcelave kadastrale përfshihen në hapësira publike, konkretisht në rrugë të planifikuara të planit rregullues, me sipërfaqe të përgjithshme prej S=124 m², për **grupin e I-rë dhe S=332 m², grupin e II-të**. Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen S=124 m², për **grupin e I-rë dhe S=332 m², grupin e II-të**. Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, S=124 m² x 1.8 = 223.20 m², për **grupin e I-rë dhe S=332 m² x 1.8 = 597.60 m², grupin e II-të**. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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 Dino shpk., ne lagjen Prishtina e Re Zona Perëndim, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-12695/23 dt.18.01.2023, kyçja për automjete për ndërtesën “Lamela A” me etazhitet 2B+S+P+4, dhe “Lamela B” me etazhitet 2B+S+P+4, në rrugë të planifikuar sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të 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 Banimi 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 sipas planit”.

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 dhe nenin 13 të “Udhëzimit 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, dhe kërkesën për kushte ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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 të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit-“zgjdhje urbane” e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues ”Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit dhe kompensimit të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike.

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

Ky vendim u printua në 6 (gjashtë) kopje identike dhe i dërgohet: Dy (2) kopje aplikuesve/Investitorëve, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-12695/23 dt. 18.01.2023, në dosje të lëndës 05-070/01-195441/23 dt.21.09.2023 për ndërhyrje në procedurë, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 Nr. 350/02-12695/23 dt.03.03.2025

Zyrtari,
Ardian Zymeri



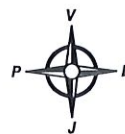
Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





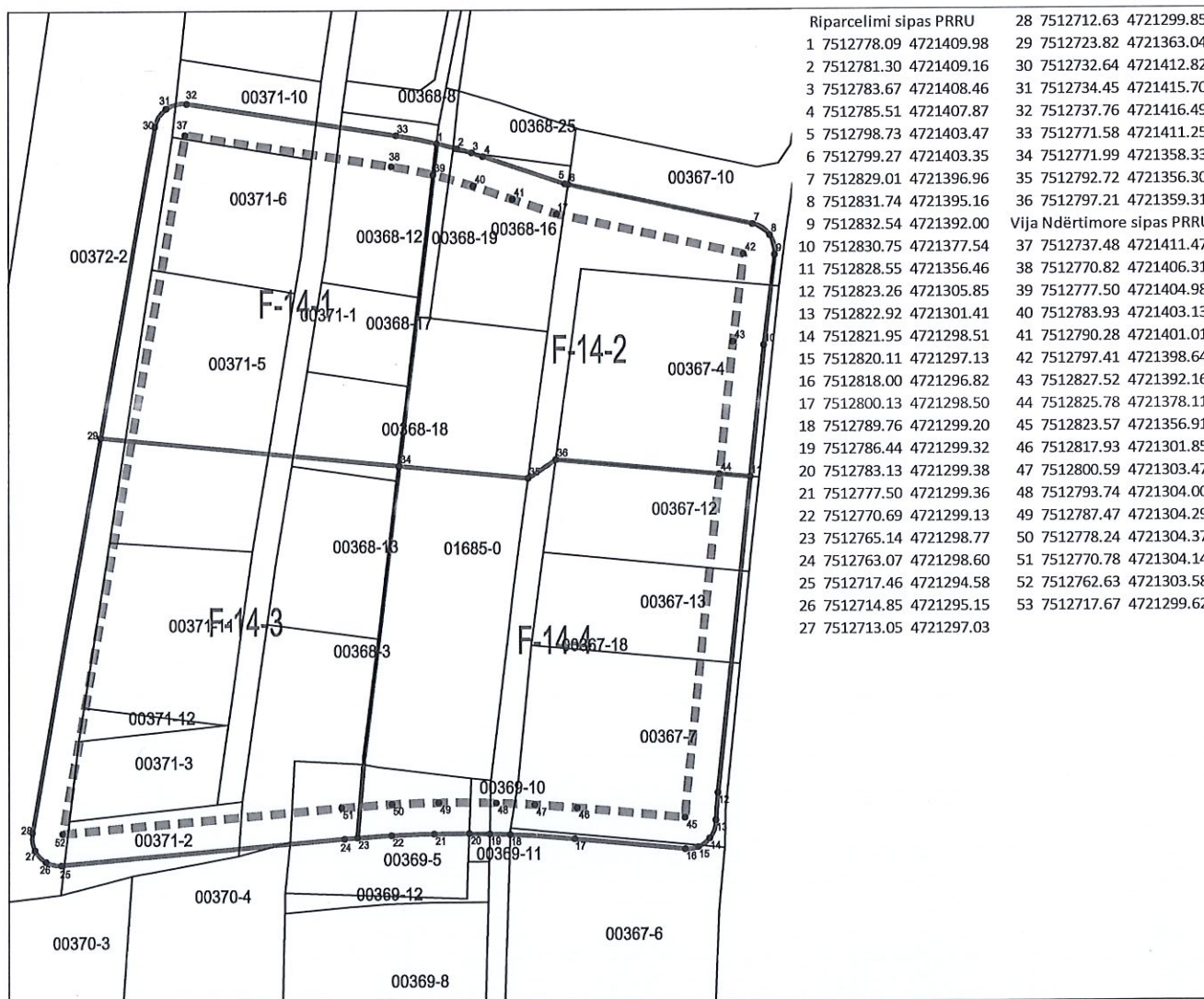
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 04.03.2025

Legjenda:

- Riparcelimi sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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 : 367-4 368-8 369-5 etj.

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

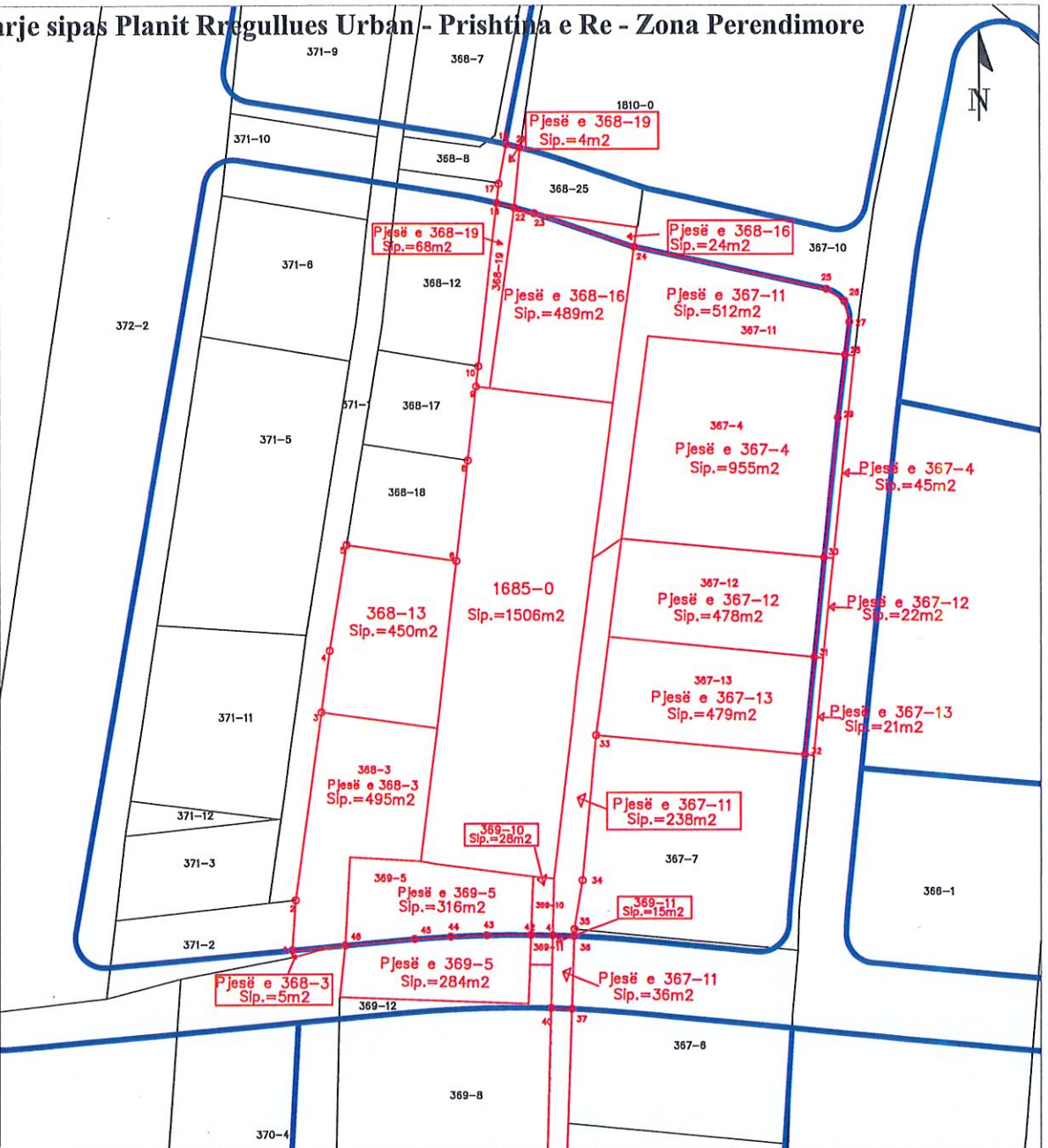
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Propozim për ndarje sipas Planit Rregullues Urban - Prishtina e Re - Zona Perendimore

Nr.	Y	X
1	7512746.115	4721297.109
2	7512746.628	4721304.677
3	7512750.659	4721333.066
4	7512751.980	4721342.366
5	7512754.652	4721358.385
6	7512771.707	4721355.953
7	7512771.988	4721358.313
8	7512773.500	4721371.120
9	7512774.822	4721382.303
10	7512775.179	4721385.343
11	7512759.551	4721387.843
12	7512760.151	4721391.453
13	7512762.594	4721412.605
14	7512771.023	4721411.333
15	7512774.849	4721410.675
16	7512778.092	4721409.977
17	7512779.620	4721418.860
18	7512776.832	4721419.457
19	7512791.606	4721489.744
20	7512793.363	4721488.324
21	7512781.715	4721418.354
22	7512780.780	4721409.298
23	7512783.829	4721408.414
24	7512799.272	4721403.353
25	7512829.005	4721396.956
26	7512831.708	4721395.147
27	7512832.517	4721392.099
28	7512831.897	4721387.036
29	7512830.753	4721377.541
30	7512828.549	4721356.455
31	7512826.969	4721341.342
32	7512825.429	4721326.604
33	7512793.208	4721329.565
34	7512791.058	4721307.656
35	7512789.798	4721300.236
36	7512789.764	4721299.204
37	7512789.404	4721288.209
38	7512787.019	4721223.212
39	7512783.989	4721223.531
40	7512786.180	4721288.322
41	7512786.442	4721299.319
42	7512783.126	4721299.380
43	7512776.313	4721299.337
44	7512770.761	4721299.134
45	7512765.141	4721298.774
46	7512754.316	4721297.832



Rilevoi / Snimio: Festim Islami
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovui / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsnitit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 14.08.2024





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 : 367-4 368-8 369-5 etj.

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

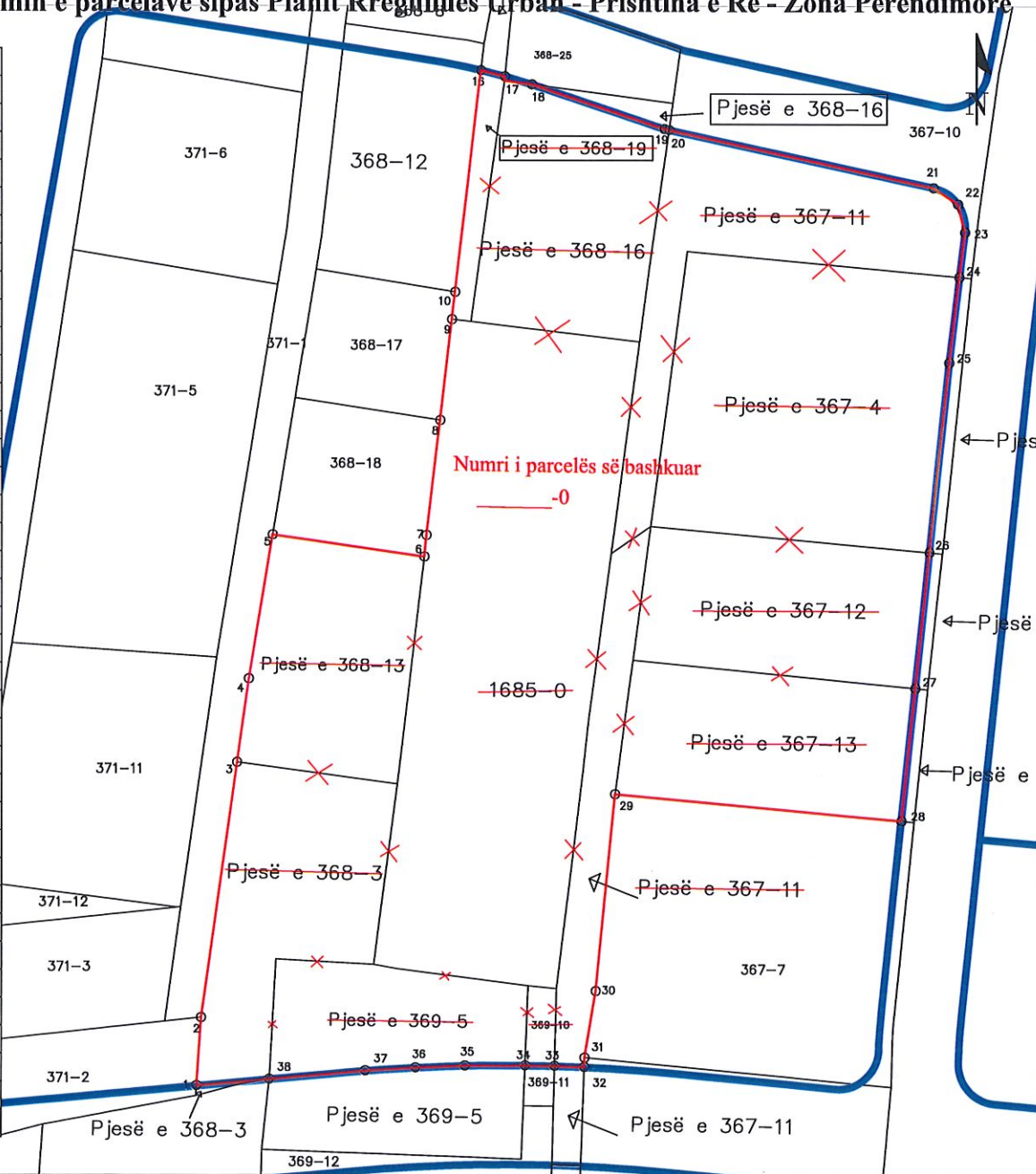
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Propozim për bashkimin e parcelave sipas Planit Rregullues Urban - Prishtina e Re - Zona Perendimore

Nr.	Y	X
1	7512746.115	4721297.109
2	7512746.628	4721304.677
3	7512750.659	4721333.066
4	7512751.980	4721342.366
5	7512754.652	4721358.385
6	7512771.707	4721355.953
7	7512771.942	4721358.335
8	7512773.500	4721371.120
9	7512774.807	4721382.305
10	7512775.179	4721385.343
11	7512759.551	4721387.843
12	7512760.151	4721391.453
13	7512762.594	4721412.605
14	7512771.023	4721411.333
15	7512774.849	4721410.675
16	7512778.093	4721409.977
17	7512780.780	4721409.298
18	7512783.829	4721408.419
19	7512798.734	4721403.469
20	7512799.274	4721403.353
21	7512829.005	4721396.952
22	7512831.747	4721395.147
23	7512832.539	4721392.002
24	7512831.897	4721387.036
25	7512830.753	4721377.541
26	7512828.549	4721356.455
27	7512826.969	4721341.342
28	7512825.429	4721326.604
29	7512793.208	4721329.565
30	7512791.058	4721307.656
31	7512789.798	4721300.236
32	7512789.764	4721299.204
33	7512786.442	4721299.318
34	7512783.126	4721299.380
35	7512776.313	4721299.337
36	7512770.761	4721299.134
37	7512765.141	4721298.774
38	7512754.316	4721297.832



Rilevoi / Snimio: Festim Islami
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

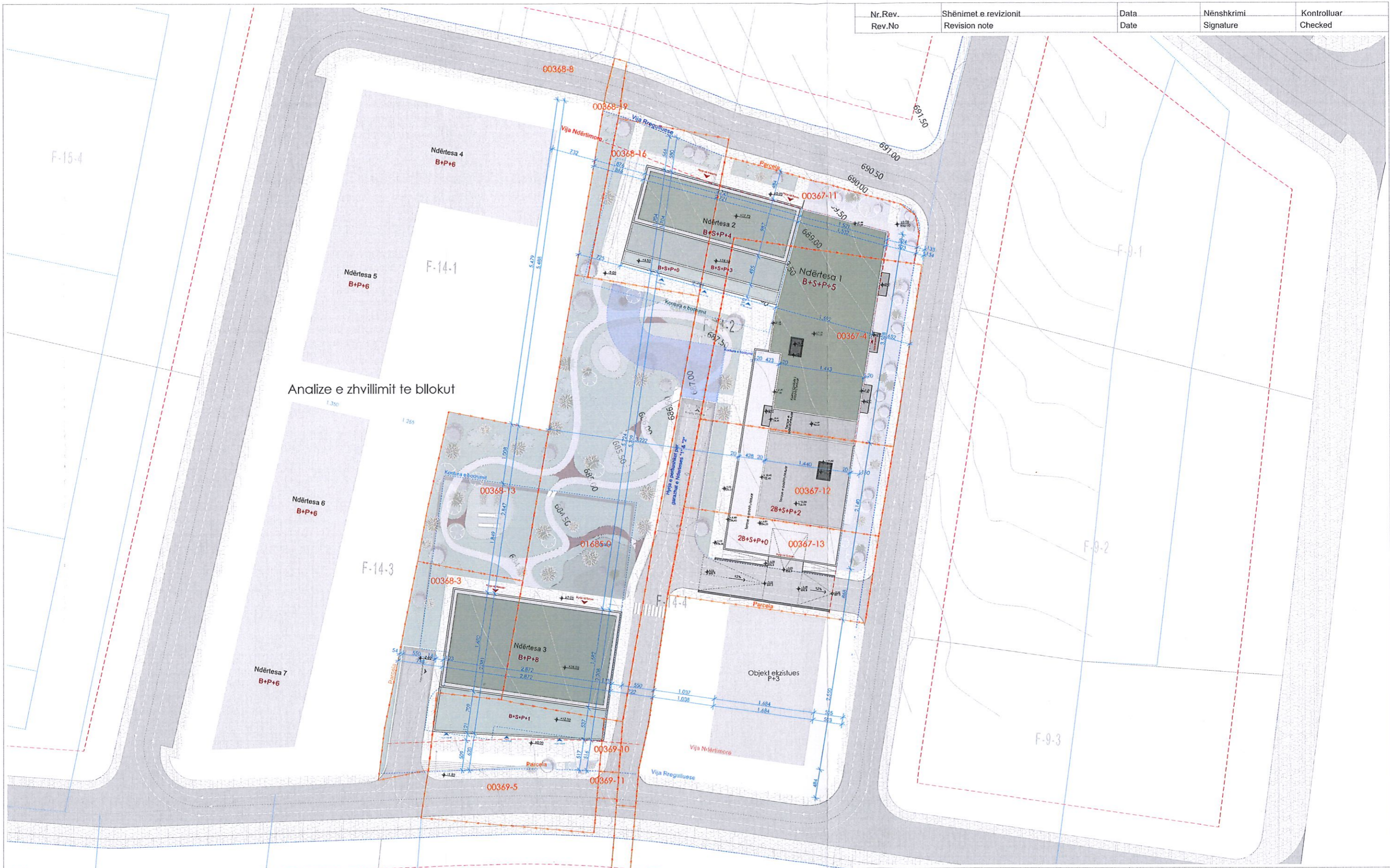
Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 14.08.2024



Nr. Rev.	Shënimet e revizionit	Data	Nënshkrimi	Kontrolluar
Rev.No	Revision note	Date	Signature	Checked



Analize e zhvillimit te bllokut

LSN+Partners	Projekt / Project: Objekti Afaristo Banesor		Investitorë/ Investor:	
	ZGJIDHJA URBANE & PROJEKTI IDEOR/ Conceptual Project:		Shkëlq/ Country: Rep. e Kosovës	Kodi postal / Postal code/0000
	Vizatol/ design by:		Adresa e ndërtimit/ Building address:	
	Florian SHALA, ark Valesa JAHMURATAJ, Msc.cand. ark Rreal BALLATA, Msc.cand. ark Ermonda GASHAJ, Msc.cand. ark Leotrim SHALA, Msc.cand. ark Bardha ISHUFI, Msc.cand. ark Erza MJEKIC, ark Esma MIDEVA, ark		Kontrollor/ Checked by: Lulzim NUZA, MA ark Sado KOLIC, Msc ark	
Name: Objekti 5 - Situacioni		Shkalla e vizatimit / Scale: 1:600		
Fleta/ Page: 13.2		Data/ Date: 2/21/2025		
		Faza/ Phase: ARKITEKTURA		
Shënim: Ky projekt është pronë e kompanisë dhe si i tillë nuk lejohet kopjimi dhe editimi i tij pa lejen e kompanisë.				

