



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44 & 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës nr.110-391 dt. 25.02.2010, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 134079/21 dt.09.07.2021, të kërkuësve: Pronarëve, Blerim Saqipi, Hasan Sopa, Shukri Krasniqi, Besim Gashi, "Prime Group Construction"sh.p.k. nga Prishtina dhe Investitorit, "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810046781, dhe përfaqësuar nga Ekrem Qarolli, Shemsi Sahiti, Teki Bujupi, Fadil Dervisholli, Muhamet Dushi, Besnik Murati të gjithë nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Prime Residence 04" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9 (Faza "1") dhe "2" me 2B+S+P+10 & "3" me 3B+S+P+10 (Faza "2"), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 29.06.2023, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Blerim Saqipi, Hasan Sopa, Shukri Krasniqi, Besim Gashi, "Prime Group Construction"sh.p.k. nga Prishtina dhe Investitorit "Prime Group Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810046781, dhe përfaqësuar nga Ekrem Qarolli, Shemsi Sahiti, Teki Bujupi, Fadil Dervisholli, Muhamet Dushi, Besnik Murati të gjithë nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 134079/21 dt.09.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Prime Residence 04" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9 (Faza "1") dhe "2" me 2B+S+P+10 & "3" me 3B+S+P+10 (Faza "2"), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.10332-1, 10332-2, 1689-4, 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane";

II. Lokacioni - kompleksi i parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "B-1" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Funkcion i përzier - Banim i përzier dhe afarizëm jo shqetësues";

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes Web Faqes së Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave të lartcekura sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.10332-1; S=2,100m²; "Prime Group Construction"sh.p.k.; "Arë e klasit 4";
 - nr.10332-2; S=322m²; Shukri Krasniqi, Besim Gashi..... "Rrugë";
 - nr.1689-4; S=920m²; Shukri Krasniqi, "Arë e klasit 4";
 - nr.1689-5; S=920m²; Besim Gashi; "Arë e klasit 4";

- nr.1689-6; S=920m²; Besim Gashi; "Arë e klasit 4";
- nr.1689-7; S=918m²; Blerim Saqipi, Hasan Sopa; "Arë e klasit 4";
- **Totali: S=6,100m².**

- E drejta pronësore - juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela kadastrale nr.10332-1 ZK Prishtinë me pronar / posedues "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, bazuar në certifikatën e pronës është në hipotekë në Raiffeisen Bank, për të cilin pronari / poseduesi ka prezantuar pëlqim nga kjo bankë të datës 22.11.2021;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara ;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi jug - perëndim, ~4.50m;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugëve lokale lidhen me rrugët e planifikuara të planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese kryesisht shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, etj.;

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e Kompleksit "Prime residence 04" me ndërtesa shumë banesore & afariste, të analizuar, studiuara dhe trajtuara, është konceptuar në këto grupe / faza të realizimit: Faza "1" & "2", me trajtim të parcelave kadastrale nr.10332-1, 10332-2, 1689-4, 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë.

a) Faza "1" e realizimit në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-1" të Planit Rregullues, për realizimin e Kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9, trajton parcelën kadastrale, nr.10332-1 ZK Prishtinë, të pronarit "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina dhe Investitorit "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina.

Sipërfaqja totale e parcelës kadastrale të trajtuara me këtë fazë është **S=2,100m²**, nga të cilat **S=2,100m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore dhe **S=0.00m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore.

b) Faza "2", e realizimit në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-1" të Planit Rregullues, për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "2"** me 2B+S+P+10 dhe **"3"** me 3B+S+P+10, trajton parcelat kadastrale, 10332-2, 1689-4 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë, të pronarëve Blerim Saqipi, Hasan Sopa, Shukri Krasniqi, Besim Gashi nga Prishtina me Investitor "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina.

Sipërfaqja e parcelave të trajtuara për këtë fazë është, **S=4,000m²**, nga të cilat **S=3,673m²**, brenda vijës rregulluese, parcelës ndërtimore dhe **S=327m²**, jashtë vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, duke llogaritur edhe pjesën për këmbim.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Parcelës ndërtimore në kuadër të pjesës së Bllokut urban "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urban, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e Kompleksit "Prime residence 04" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9 (Faza "1") dhe **"2"** me 2B+S+P+10 & **"3"** me 3B+S+P+10 (Faza "2") dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parces, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-1", Tërësia "B" planifikohet të ndërtohet Kompleksit "Prime residence 04" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9 (Faza "1") dhe **"2"** me 2B+S+P+10 & **"3"** me 3B+S+P+10 (Faza "2") me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Prime residence 04" me ndërtesa shumë banesore & afariste –
Ndërtesa, "1", "2" & "3".

Faza "1"

Ndërtesa "1"- S=9,122.63m² / 6,300m², mbi tokë + 2,822.63m², nën tokë /,

Etazhitet: 2B+S+P+9;

Faza "2"

Ndërtesa "2" - $S=8,894.64m^2 / 6066.20m^2$, mbi tokë + $2,828.44m^2$, nën tokë /,
Etazhitet: 2B+S+P+10;

Ndërtesa "3" - $S=9,613.48m^2 / 5,933.80m^2$, mbi tokë + $3,679.65m^2$, nën tokë /,
Etazhitet: 3B+S+P+10;

Totali: $S=27,630.71m^2 / 18,300m^2$, mbi tokë + $9,330.72m^2$, nën tokë /.

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa, "1", "2" dhe "3", të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.10332-1; $S=2,100m^2$;..... / Faza "1" /
- nr.10332-2; $S=294m^2$;..... / Faza "2" /
- nr.1689-4; $S=920m^2$;..... / Faza "2" /
- nr.1689-5; $S=651m^2$;..... / Faza "2" /
- nr.1689-6; $S=890m^2$;..... / Faza "2" /
- nr.1689-7; $S=918m^2$;..... / Faza "2" /

Sipërfaqja totale: $S=5,773m^2$ / Faza "1" & Faza "2" /;

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesat, "1" "2" dhe "3", të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.10332-2; $S=28m^2$;..... / Faza "2" /
- nr.1689-5; $S=30m^2$;..... / Faza "2" /
- nr.1689-6; $S=269m^2$;..... / Faza "2" /

Sipërfaqja totale: $S=327m^2$ / për Faza "2" /;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Banim i mesëm i përzier" - banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhitei maksimal për Bllokun urban "B-1" Tërësia "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është IV ÷ VIII etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit etazhitei maksimal është P+10);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdheses ose suterrenit, lejohet max.40: $S=5,773 \times 0.4=2,309.20m^2$ / sipas planit rregullues për Faza "1" & "2" / $S=2,309.20m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), sipas grupeve-fazave, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në kriteret e planit rregullues, është: $S=5,773 \times 0.6=3,463.80m^2$ / sipas planit rregullues për Faza "1" & "2" / $S=3,463.80m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë & të ultë, dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqet gjelbëruese, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, për kompleksin është: $S=5,773 \times 0.4=2,309.2m^2$; / sipas planit rregullues për Faza "1" & "2" / $S=2,309.20m^2$ / sipas projekt propozimit, në parter dhe kulm /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas tipologjisë "C" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" është 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 – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është: $S=5,773 \times 3.0=17,319m^2$ / sipas planit rregullues për Faza "1" & "2" / $S=18,300m^2$ / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin-shpronësimin /
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese (*deri në 20% të parcelës ndërtimore*), andaj, sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është $S=327/5,773$

$\times 100 = 5.66\%$, andaj sipërfaqja mund të trajtohet e tëra, që kalkuloar me koeficientin e ndërtimit do të jetë $S = 327 \times 3.0 = 981\text{m}^2$.

Andaj, bazuar në sipërfaqen e parcelave sipas kalkulimit të lartcekur, sipërfaqja ndërtimore totale e lejuar për Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa, "1", "2" dhe "3", është: **$S = 17,319 + 981 = 18,300\text{m}^2$** ;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, 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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlen 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.);
Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca $0.6 \times H$;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max. 1.2 m;
- Qasjet në komplekse të jenë përmes kompleksit të Investitorit "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, dhënë përmes pëlqimit me aktin noterial "Kontratë për pajtim për zgjidhje të përbashkët urbane" përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë me LRP.nr.6630/2021 dhe REF.nr.2039/2021 dt.26.11.2021, e lidhur në mes të "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, "Temcon Group" sh.p.k. nga Prishtina dhe "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet-VP e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.2 VP / një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për çdo 1000m^2 / 40VP për shitore, banka, posta dhe të ngjashme, për çdo 1000m^2 /20 VP për administratë, për çdo 1000m^2 /50 VP për ndërtesa hoteliere, për çdo 1000m^2 /30 VP për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, si dhe për salla poli funksionale 20 ulëse / 1 VP;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, nr.10332-1, 10332-2, 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga Kompania gjodezike e licencuar.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01" dhe Manuali i ndarjes. 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 këtij ndryshimi.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar në Planin e 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 gjodezike "GeoHorizont" sh.p.k. nga Prishtina me

numër të licencës nr.54, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ri - rregullimi i kufijve – parcelave ndërtimore, në mes parcelave kadastrale nr.10332-1 me parcelën nr.1689-7 ZK Prishtinë, për formimin e parcelës ndërtimore për Faza "1" dhe "2", te bëhet.....;

VIII. Bashkimi i pjesës dhe parcelës kadastrale, nr.10332-1 & 1689-7 ZK Prishtinë (Faza "1") dhe nr.10332-1, 10332-2, 1689-4, 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë (Faza "2"), do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, pas realizimit të procedurës së ndarjes të përcaktuar në paragrafin VI. të këtij vendimi, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin e bashkimit punuar nga kompania gjeodezike e licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin për bashkim.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin për bashkimin punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GeoHorizont" sh.p.k. nga Prishtina me numër të licencës 54, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

IX. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelës kadastrale nr.10332-2 me $S=28m^2$, nr.1689-5 me $S=30m^2$ dhe nr.1689-6 me $S=269m^2$, me sipërfaqe totale prej $S=327m^2$, sipërfaqe kjo e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas përcaktimit në paragrafin V., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "B-1" është me sipërfaqe prej $S=5,773m^2$, andaj me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore), andaj sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është $S=327/5,773 \times 100=5.66\%$, andaj sipërfaqja mund të trajtohet e tëra, që kalkuluar me koeficientin e ndërtimit do të jetë $S=327 \times 3.0=981m^2$.

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

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

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" - Ngrohësja 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, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr.

0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

- *Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;*

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

XIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 41 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 të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.10332-1, 10332-2, 1689-4 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit: "Arë e klasit 4" dhe "rrugë", kërkohet që paraprakisht që për pjesën e tokës bujqësore të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=5,773m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Kërkuar: Pronarët, Blerim Saqipi, Hasan Sopa, Shukri Krasniqi, Besim Gashi, "Prime Group Construction"sh.p.k.nga Prishtina dhe Investitori "Prime Group Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810046781, dhe përfaqësuar nga Ekrem Qarolli, Shemi Sahiti, Teki Bujupi, Fadil Dervisholli, Muhamet Dushi, Besnik Murati të gjithë nga Prishtina, me kërkesë 05nr.350/02 – 134079/21 dt.09.07.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Prime residence 04" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9 (Faza

"1") dhe "2" me 2B+S+P+10 & "3" me 3B+S+P+10 (Faza "2"), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 134079/21 dt.09.07.2021 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim lënde" 05nr.350/02 – 134079/21/1 dt.30.08.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale. Kopjet e planit dhe certifikata e njërive kadastrale për parcelat kadastrale , nr.10332-1, 10332-2,1689-4 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Pëlqimi nga Raiffesien Bank të datë 22.11.2021, vërtetuar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë me LRPnr.6491/2021 dt.22.11.2021;
- Incizimin gjeodezik të lokacionit, punuar nga Kompania gjeodezike "Geohorizont"sh.p.k. nga Prishtina, me numër të licencës nr.54 ;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Hasan Sopa nr.121560/21 dt.28.06.2021;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Besim Gashi nr.120581/21 dt.25.06.2021;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Blerim Saqipi nr.120581/21 dt.25.06.2021;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Shukri Krasniqi nr.120581/21 dt.25.06.2021;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor "Prime Group Construction"sh.p.k. nr.256457/21 dt.25.11.2021;
- Fotot e njoftimit publik;
- Afishja e njoftimit publik;
- Certifikata e regjistrimit të biznesit ARBK të "Prime Group Construction"sh.p.k.sh.p.k. nga Prishtina, nr.810046781;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve, autorizuesit, investitorit;
- "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të Blerim Saqipi, Hasan Sopa, Besim Gashi, Shukri Krasniqi dhe Investitori "Temcon Group"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me LRP nr.3665/2020 dhe Ref.nr.914/2020 dt.22.05.2020;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese "Horizons Group"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK 810545212 dhe projektues Besnik Murati,ark.dip.;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale, nr.10332-1, 10332-2, ,1689-4 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodezike "GeoHoizont"sh.p.k. nga Prishtina , me numër të licencës 54;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa e datës 22.11.2021, dërguar Drejtorisë së Kadastrit përmes postës elektronike për informacion lidhur me parcelën kadastrale nr.50013-0 ZK Prishtinë;
- Akti noterial "Kontratë për pajtim për zgjidhje të përbashkët urbane" përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtina, me LRP nr.663/2021 dhe REF.nr.2039/2021 dt.26.11.2021;
- Akti noterial "Deklaratë nën betim" përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtina, me LRP nr.6631/2021 dt.26.11.2021.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 134079/21 dt.09.07.2021 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim lënde" 05nr.350/02 – 134079/21/1 dt.31.08.2021, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentin e planifikimit hapësinor – Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kërkuesit / pronarët, Blerim Saqipi, Hasan Sopa, Shukri Krasniqi, Besim Gashi, "Prime Group Construction"sh.p.k. nga Prishtina dhe Investitorët "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810046781, dhe përfaqësuar nga Ekrem Qarolli, Shemsi Sahiti, Teki Bujupi, Fadil Dervisholli, Muhamet Dushi, Besnik Murati të gjithë nga Prishtina, dhe "TemCon"sh.p.k. nga Prishtina me Certifikatë të biznesit ARBK 810046781 me përfaqësues Eron Rexha nga Mitrovica, me kërkesën 05nr.350/02 – 134079/21 dt.09.07.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9 (Faza "1") dhe "2" me 2B+S+P+10 & "3" me 3B+S+P+10 (Faza "2"), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale nr.10332-1, 10332-2,1689-4 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimi të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 134079/21 dt.09.07.2021 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim lënde" 05nr.350/02 – 134079/21/1 dt.31.08.2021, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 05.08.2021 ka vendosur afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 19.08.2021, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuar dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', por gjatë kësaj periudhe në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik, nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe ka vazhduar me trajtimin e dokumentacionit të prezantuar për kushte ndërtimore dhe përpunimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në analizën e projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar dhe krahasimin e zgjidhjes në raport me Parcelën ndërtimore të Bllokut urban "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, është konstatuar se brenda parcelës ndërtimore përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.1690-2 ZK Prishtinë, andaj kjo drejtori përmes shkresës "Ftesë" të datës 02.02.2022 ka ftuar pronarët e saj, që me datë 09.02.2022, të marrin pjesë në procedimin administrativ. Në datën dhe kohën e përcaktuar kanë prezantuar të njëjtit duke përfshi edhe përfaqësuesit e "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, ku me këtë rast të pranishmit janë njoftuar me kërkesën për kushte ndërtimore të të lartcekurve, dhe se në kuadër në kuadër të këtij kompleksi me një pjesë përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.1690-2 ZK Prishtinë (tani me nr.1690-9 ZK Prishtinë), me $S=37m^2$ dhe me bashkëpronarë Fatmir, Rahim dhe Gafurr Gashi. Në takimin e zhvilluar (me ç'rast edhe është mbajtur procesverbali i dt.09.02.2022) të pranishmit janë dakorduar që të zhvillojnë bisedimet me investitorin dhe nëse arrijnë marrëveshje, të vijnë prapë në Drejtorinë e Urbanizmit për deklaram.

Gjithashtu, kjo drejtori përmes shkresës "Ftesë" të datës 24.01.2023, sërish ka ftuar në takim pronarët e parcelës kadastrale nr.1690-2 ZK Prishtinë (tani me nr.1690-9 ZK Prishtinë), që me datë 03.02.2023 sërish të marrin pjesë në procedimin administrativ dhe të deklarojnë lidhur me çështjen paraprake, andaj edhe me këtë datë dhe në kohën e përcaktuar është mbajtur takimi, ku të njëjtit kanë deklaruar se nuk kanë arrit marrëveshje me investitorin dhe se të njëjtit kanë deklaruar se nuk janë të interesuar të hyjnë në zgjidhje urbane vetëm me pjesën e parcelës kadastrale nr.1690-2 ZK Prishtinë (tani me nr.1690-9 ZK Prishtinë), prej $S=37m^2$, por me pjesën më të madhe të parcelës (rreth 7 ari – $700m^2$), pasi pjesa e konsiderueshëm e parcelës kadastrale prej $S=2145 - 37=2108m^2$, përfshihet në rrugën dhe gjelbërimin e planifikuar të planit rregullues.

Pas këtyre konstatimeve, Drejtoria e Urbanizmit ka vendos që të procedojë tutje me trajtimin e kërkesës për kushte ndërtimore.

Në ndërkohë, pronarët e parcelave kadastrale Blerim Saqipi, Hasan Sopa, Shukri Krasniqi, Besim Gashi dhe Investitori "TemCon" sh.p.k. nga Prishtina, kanë shkëputur kontratën përmes Aktit noterial Akt për shkëputje të "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët me nr.rend.LRP.04756/21 dhe me nr.REF.0553/2021 dt.16.07.2021, përpiluar te Notere Merita Kostanoca Ukaj në Prishtinë, me LRP.nr.6788/2022 dhe REF.nr.1364/2022 dt.13.09.2022 dhe Aktit noterial Akt për shkëputje të "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët me nr.rend.LRP.3665/20 dhe me nr.REF.914/2020 dt.25.05.2022, përpiluar te Notere Merita Kostanoca Ukaj në Prishtinë me LRP.nr.6789/2022 dhe REF.nr.1365/2022 dt.13.09.2022 dhe se të njëjtit kanë arritur marrëveshje me "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, përmes aktit noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë me LRP.nr.6790/2022 dhe REF.nr.1366/2022 dt.13.09.2022, andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar procedurën me pronarët e njëjtë dhe me Investitorin "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina.

Bazuar në dokumentacionin e prezantuar dhe projekt propozimin konceptual dhe të njëjtit në raport me kriteret e Planin rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" konstatohet se në brezin rrugor të rrugës ekzistues "Nekibe Kelmendi" përfshihet edhe shiriti i parcelës kadastrale nr.513-0 ZK Prishtinë për të cilin në evidencën kadastrale nuk ka shënime se kujt i përket, por se vetëm është pasuri shoqërore, andaj është kërkuar nga aplikuesit që zgjidhjen për qasje në kompleks ta bëjnë duke

anashkaluar këtë parcelë (duke mos cenuar të njëjtën), andaj Investitori "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, përmes aktit noterial "Kontratë për pajtim për zgjidhje të përbashkët" përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me LRP.nr.6630/2021 dhe REF.nr.2039/2021 dt.26.11.2021, ka siguruar qasjen për Kompleksin "Prime residence 04" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9 (Faza "1") dhe "2" me 2B+S+P+10 & "3" me 3B+S+P+10 (Faza "2"), përmes kompleksit të parcelës kadastrale nr.10439-0 ZK Prishtinë, i cili kompleks është pajisur me kushte dhe leje ndërtimore nga kjo drejtori, konkretisht investitori "Ariani Comani" sh.p.k. nga Vushtrria.

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 me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në mes Bllokut urbane "A-18", ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Prime Group Construction" shpk., "Temcon Group" shpk., Blerim Saqipi, Hasan Sopa, Besim Gashi, Shukri Krasniqi, ne lagjen "Prishtina e Re, Zona Qendër", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-134079/21 dt.09.07.2021, kyçja për automjete për ndërtesën "1" me etazhitet 2B+S+P+9, ndërtesën "2" me etazhitet 2B+S+P+10, dhe ndërtesën "3" me etazhitet 3B+S+P+10, në rrugën kyçëse sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane, dhe inkuorporimin e saj në rrugën kyçëse e cila është e aprovuar me zgjidhjen urbane paraprake. 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, dhe të respektohen kushtet e përball kalimit të automjeteve përgjatë rrugëve të qarkullimit. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës kyçëse ekzistuese dhe në kohën kur realizohet ajo.

Në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 19.01.2023, përmes procesverbalit ka pasur disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre, komisioni serish me procesverbalin e datës 27.04.2023, ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore;

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi 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", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, dhe 45 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit, vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me q'rast të konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planeve 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, kërkuessve: Pronarëve, Blerim Saqipi, Hasan Sopa, Shukri Krasniqi, Besim Gashi, "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina dhe Investitorit "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810046781, dhe përfaqësuar nga Ekrem Qarolli, Shemsi Sahiti, Teki Bujupi, Fadil Dervisholli, Muhamet Dushi, Besnik Murati të gjithë nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Prime residence 04" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9 (Faza "1") dhe "2" me 2B+S+P+10 & "3" me 3B+S+P+10 (Faza "2"), në kuadër të Parcelave ndërtimore të

Bllokut urban "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.10332-1, 10332-2, 1689-4 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane".

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

Gjithashtu, përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/02-134079/21 dt.29.06.2023, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara, konkretisht pronarët e parcelës kadastrale nr.1690-9 ZK Prishtinë, Z. Gafurr Gashi nga Prishtina, rr."Bedri Shala" nr.28, ta informojë se kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 134079/21 dt.29.06.2023 ka caktuar kushte ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse - **Kompleksit "Prime residence 04"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+9 (Faza "1") dhe "2" me 2B+S+P+10 & "3" me 3B+S+P+10 (Faza "2"), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.10332-1, 10332-2, 1689-4 1689-5, 1689-6 & 1689-7 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane"; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit punuar nga Kompania gjeodezike "GEO Horizont" sh.p.k nga Prishtina me licencë nr.54;

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim të kushteve ndërtimore, 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, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 134079/21 dt.09.07.2021.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 134079/21 DT.29.06.2023**

Zyrtari,
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e sektorit,
Nazife Krasniqi,





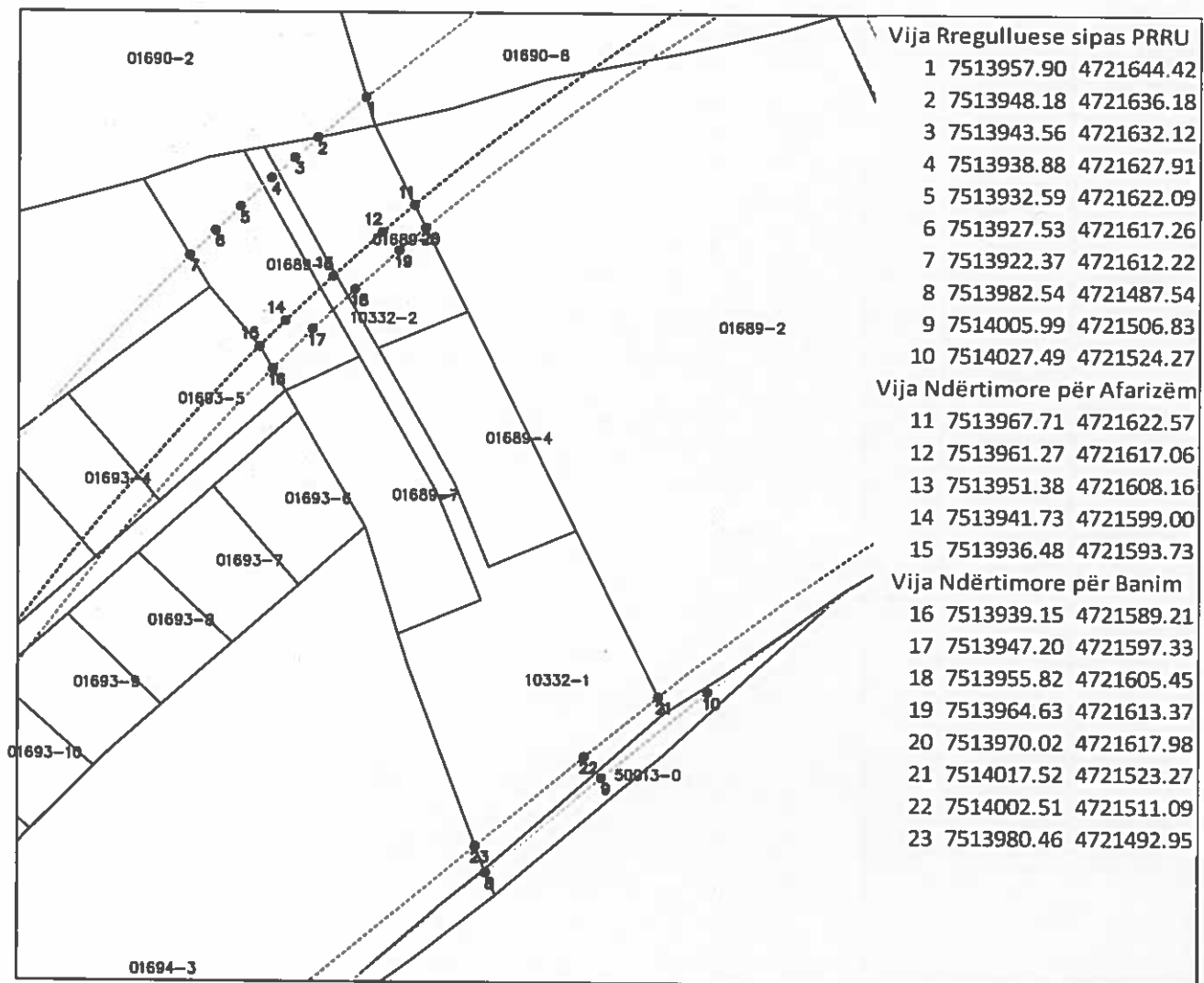
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 30.11.2021

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
----- Vija Ndërtimore për Afarizëm
----- Vija Ndërtimore për Banim

PROPOZIM PËR BASHKIM TË PARCELAVE KADASTRALE BLLOKU "B1-PRISHTINA E RE, ZONA QENDËR"



Republika e Kosovës
Udhëheqës i shtetit
Presidenti i Kosovës



Ministria e Punëve të Brendshme
Drejtoria e Regjistrimit të Tokave
Shërbimi i Kadastrës

PARCELAT KADASTRALE PËR PC-05

Zyra kadastrale komunale: Prishtinë

Zona kadastrale: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale: 6 Parcela

Numri i lëndës: 240/2021

Shkalla e zvogëlimit 1: 750

Parcelat	Sipërfaqet m ²
1689-4	920
1689-5	920
1689-6	920
1689-7	918
10332-1	2100
10332-2	322
6 Parcela	6100

Shpjegues:

— Gjendja kadastrale-zyrtare

— Parcela e bashkuar

S=m2 Sipërfaqet

Rilevoi: "Geo-Horizont" SH.P.K.A.R. GJEODETE

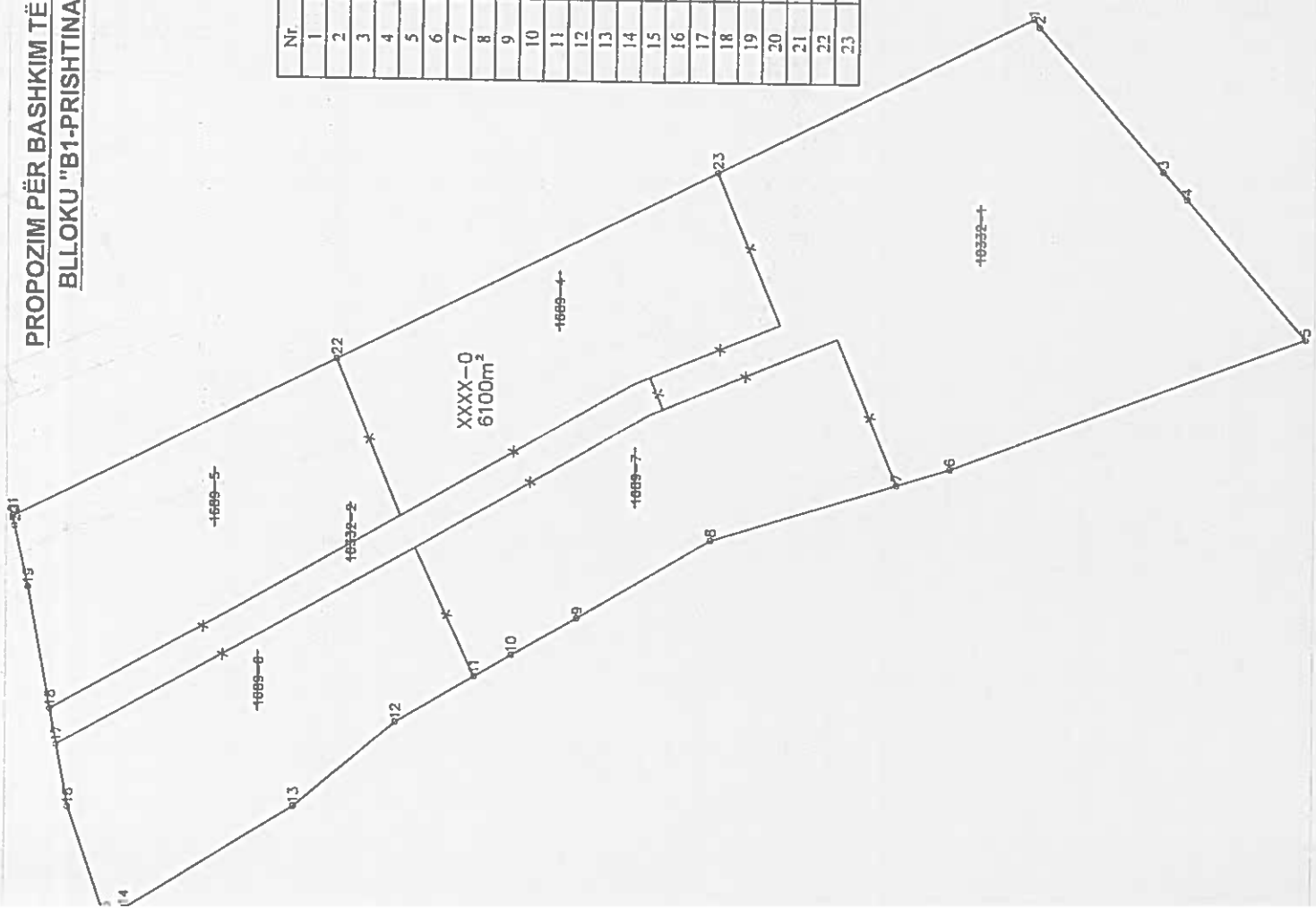
(emri dhe mbiemri i personit/kompanisë)

Nr. i licencës: 22/2020

Data e rilevit: 22/02/2021

Nenshkrimi: [Signature]

Nr.	Y	X	Text
1	7514019.078	4721520.163	Pikë. Propozim për bashkim
2	7514018.138	4721519.533	Pikë. Propozim për bashkim
3	7514001.578	4721504.894	Pikë. Propozim për bashkim
4	7513998.418	4721502.084	Pikë. Propozim për bashkim
5	7513982.290	4721488.100	Pikë. Propozim për bashkim
6	7513966.599	4721529.594	Pikë. Propozim për bashkim
7	7513964.679	4721535.784	Pikë. Propozim për bashkim
8	7513957.980	4721557.350	Pikë. Propozim për bashkim
9	7513948.741	4721572.853	Pikë. Propozim për bashkim
10	7513944.330	4721580.460	Pikë. Propozim për bashkim
11	7513941.780	4721584.760	Pikë. Propozim për bashkim
12	7513936.360	4721593.930	Pikë. Propozim për bashkim
13	7513926.410	4721605.740	Pikë. Propozim për bashkim
14	7513914.223	4721625.282	Pikë. Propozim për bashkim
15	7513912.773	4721627.382	Pikë. Propozim për bashkim
16	7513925.943	4721632.001	Pikë. Propozim për bashkim
17	7513933.143	4721633.351	Pikë. Propozim për bashkim
18	7513937.293	4721634.131	Pikë. Propozim për bashkim
19	7513951.443	4721636.791	Pikë. Propozim për bashkim
20	7513958.523	4721638.391	Pikë. Propozim për bashkim
21	7513959.663	4721638.621	Pikë. Propozim për bashkim
22	7513978.532	4721601.001	Pikë. Propozim për bashkim
23	7514000.700	4721556.802	Pikë. Propozim për bashkim



Nr.	Y	X	Text
1	7514000.434	4721557.332	Pikë. Propozim për ndarje
2	7513963.707	4721538.913	Pikë. Propozim për ndarje
3	7513922.372	4721612.215	Pikë. Propozim për ndarje
4	7513925.934	4721615.724	Pikë. Propozim për ndarje
5	7513929.536	4721619.192	Pikë. Propozim për ndarje
6	7513933.167	4721622.629	Pikë. Propozim për ndarje
7	7513936.837	4721626.025	Pikë. Propozim për ndarje
8	7513940.531	4721629.394	Pikë. Propozim për ndarje
9	7513944.251	4721632.735	Pikë. Propozim për ndarje
10	7513948.176	4721636.177	Pikë. Propozim për ndarje

Nr.	Y	X	Text
1	7514000.434	4721557.332	Pikë.Propozim për ndarje
2	7513963.707	4721538.913	Pikë.Propozim për ndarje
3	7513922.372	4721612.215	Pikë.Propozim për ndarje
4	7513925.934	4721615.724	Pikë.Propozim për ndarje
5	7513929.536	4721619.192	Pikë.Propozim për ndarje
6	7513933.167	4721622.629	Pikë.Propozim për ndarje
7	7513936.837	4721626.025	Pikë.Propozim për ndarje
8	7513940.531	4721629.394	Pikë.Propozim për ndarje
9	7513944.251	4721632.735	Pikë.Propozim për ndarje
10	7513948.176	4721636.177	Pikë.Propozim për ndarje

○
×
×
×
×
×

XXXX-1
2100m²

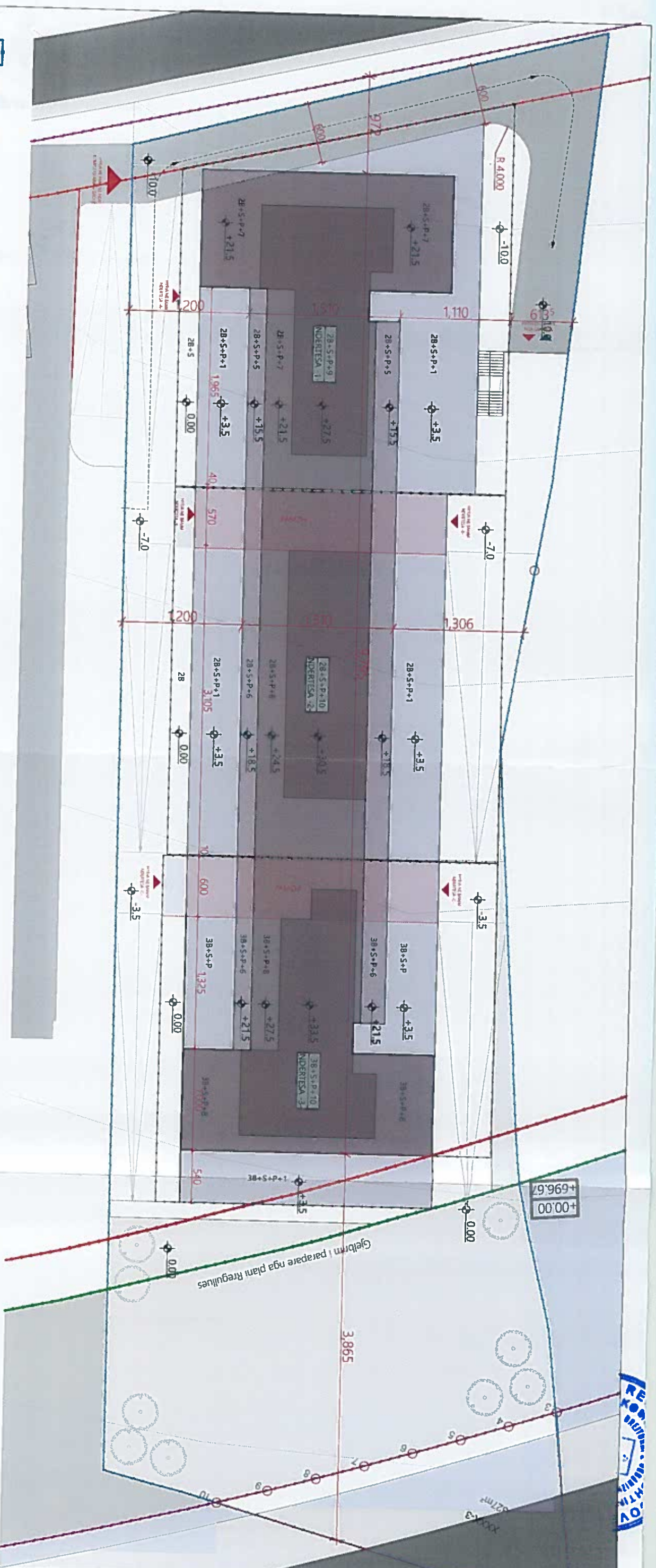
Gjendja kadastrale-zyrtare
Parcela e bashkuar
Sipërfaqet

Gjendja kadastral-c-zytare:

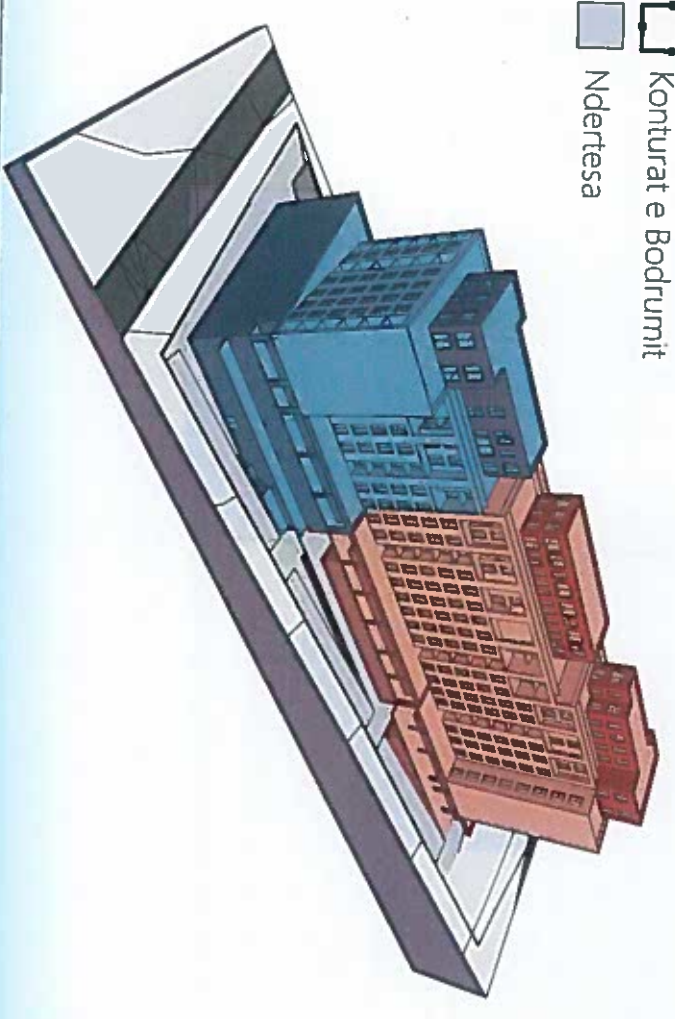
Parcela e bashkuar

S=m2 Sip̄çrfaqt

Rilevato da: **"Geo Horizont" SRL**
 (cena di governo; godelit kompanise)
 Nr. di licenza: **"Geo Horizont"**
 Data di ricevimento: **22.10.2021**
 Nenshikim: **Prishtine**



- Kufiri i Parcelës
- Vija Rregulluese
- Vija Nderimore
- Vija Nderimore Afarizem
- Konturat e Bodrumit
- Ndertesë



Prime Group Faza 1			
	Jo koef	Po koef	
Bodrumi -2	1160.59	1160.59	
Bodrumi -1	1160.59	1160.59	
Sutereni	501.45	501.45	
Perdhese	980	980	
Kati 1	902.8	902.8	
Kati 2	592.32	592.32	
Kati 3	592.32	592.32	
Kati 4	592.32	592.32	
Kati 5	592.32	592.32	
Kati 6	515.98	515.98	
Kati 7	515.98	515.98	
Kati 8	302.30	302.3	
Kati 9	212.17	212.17	
	2822.63	6300.0	9122.59

Prime Group Faza 2 & 3			
	Jo koef	Po koef	
Bodrumi -3	208.21		
Bodrumi -2	1219.55		
Bodrumi -1	1219.55		
Sutereni	389.34		
Perdhese	703.27		
Kati 1	731.86		
Kati 2	651.84		
Kati 3	551.84		
Kati 4	551.84		
Kati 5	551.84		
Kati 6	551.84		
Kati 7	505.9		
Kati 8	405.9		
Kati 9	361.41		
Kati 10	204.18		
	2828.44	6161.1	8958.21

Prime Group			
Sipërfaqja Totale e Parcelës		Faza 1	
Sipërfaqja Totale Mbrënda Vije Rregulluese		2100	4037
Sipërfaqja e Lejuar në Tokë (Eftazhe)		2100	3674
Sipërfaqja e Lejuar në Baze		2100	3674
Sipërfaqja e Lejuar në Kate		2100	3674

HORIZONS

group

Projekti

BANIM KOLEKTIV 3B+S+P+10

FAZA E PROJEKTT

PROJEKTI IDEOR ARKITEKTURA

INVESTITOR PRIME GROUP CONSTRUCTION

KONSULENT BESNIK MURATI

PROJEKTUES MERMILAJQI

2D & 3DCAD SELIM SELIMI

LOKACIONI PRISHTINA E RE (ZONA QENDER)

PIESA E PROJEKTT

SITUACIONI I GJERE

Data 03/07/2023

Peçja Nr 22

Vula e Përkrahjes

SH.P.K.