
	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

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 22, dhe 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 –139322/23 dt.05.07.2023, të aplikuesit/pronarit Sami Hodolli, nga Podujeva dhe investitorit “AH Invest” sh.p.k. me numër unik identifikues ARBK 811315713 me seli në rr “Dëshmorët e kombit”, nr 7. Lagjia Shipol, në Mitrovicë me pronar Afrim Hajra nga Mitrovica, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit “AH invest”**, me ndërtesë shumëbanesore & afariste – “Ndërtesa A” me etazhitet 2B+2S+P+6 dhe “Ndërtesa B”, me etazhitet - 3B+2S+P+7, në kuadër të Bllokut urban “A-12” – Ngastra ndërtimore “F”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me dt.06.09.2024, merr:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Sami Hodolli, nga Podujeva dhe investitorit “AH Invest” sh.p.k. me numër unik identifikues ARBK 811315713 me seli në Mitrovicë me pronar Afrim Hajra nga Mitrovica, sipas kërkesës 05nr.350/02 -139322/23 dt.05.07.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit “AH invest”**, me ndërtesës shumëbanesore & afariste - “Ndërtesa A”, me etazhitet 2B+2S+P+6 dhe “Ndërtesa B”, me etazhitet - 3B+2S+P+7, në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale, nr. 941-3 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban “A-12” 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 ku sipas këtij plani kjo zonë - Ngastra ndërtimore “F”, është e destinuar si zonë “B” – me funksion banues;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelëa kadastrale, 941-3 ZK Matiçan sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr.941-3; S=2879 m²; Sami Hodolli;.....“Kullosë e klasës 4”;
- **Totali: S=2879 m²;**
- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi Jug- kah drejtimi Veri, ~23.0 m;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrike, etj;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rruga “Malush Kosova”, të cilat njëkohësisht janë edhe rrugë të planifikuara të “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë”, me nr. parcelës kadastrale nr. 1424-0 ZK Matiçan;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m² ka ndërtesa ekzistuese, si kryesisht shtëpi individuale banimore dhe banim kolektiv, etj;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e Kompleksit “AH invest”, me ndërtesë shumëbanesore & afariste – “Ndërtesa A”, me etazhitet 2B+2S+P+6 dhe “Ndërtesa B”, me etazhitet 3B+2S+P+7, në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, 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 për realizimin e pjesës së Kompleksit “AH invest” në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa A”, me etazhitet 2B+2S+P+6 dhe “Ndërtesa B”, me etazhitet 3B+2S+P+7, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit si në vijim:

Kompleksi “AH invest” – Ndërtesa “A” - me etazhitet 2B+2S+P+6 dhe

“Ndërtesa B”, me etazhitet -3B+2S+P+7.

Ndërtesa “A” S=5,137.90 m² / 3,117.57 m², mbi tokë + 2,020.34 m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+2S+P+6

Ndërtesa “B” S=5,777.02 m² / 2885.20 m², mbi tokë + 2,891.82 m², nën tokë /,
Etazhitet: -3B+S+P+7

Sipërfaqja e përgjithshme: S=10,914.92 m² /6,002.77 m², mbi tokë + 4,912.16 m², nën tokë/.

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të bllokut urban “A-12”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.941-3; S=2822 m²;
 - Totali: S=2822 m²;**
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.941-3; S= 57 m²;
 - Totali: S= 57 m²**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhitei maksimal për Bllokun urban “A-12”, Tërësia urbane “A” – Ngastra ndërtimore “F” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, është III-VI etazhe, ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/komepnsimin, etazhitei maksimal është “Ndërtesa A” me etazhitet 2B+2S+P+6 dhe “Ndërtesa B”, me etazhitet -3B+2S+P+7;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:
S=2822 x 0.4=1128.80 m² / lejuar sipas planit rregulluese/,
S=1,051.51 m² / 37.26 %, sipas projekt propozimit për suteran /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe max. 0.6 (60%), sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, ndërsa në bazën/gabaritin e suteranit, është max. 0.4 (40 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=2822 x 0.6 = 1693.20 m² / lejuar sipas Vendimit dhe sipas PRR/;
S=1518.23 m² / 56.83 %, sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISG), bazuar në Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është min. 0.4 (40%), dhe sipas paragrafit II. pika 2. të

Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$$S=2822 \times 0.4 = 1128.80 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas Vendimit dhe sipas PRR/}$$

$$S=1281.56 \text{ m}^2 / 45.41\%, \text{ sipas projekt propozimit /}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina Re – Zona Qendër”, për Bllokut urban “A-12”, është max. 2.2, andaj i propozuar dhe miratuar është 2.2. 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-bodrome, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:

$$S=2822 \times 2.2 = 6208.40 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas planit rregullues /}$$

$$S=57 \times 2.2 = 125.40 \text{ m}^2 / \text{kompensimi/}$$

$$S=6,208.40+125.40 = 6333.80 \text{ m}^2$$

$$S= 6333,80 \text{ m}^2, /\text{sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin /}$$

- 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 mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=57/2822 \times 100=2.019 \%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, $S= 57 \times 2.2 = 125.40 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë $S=6208.40 + 125.40 = 6333.80 \text{ m}^2$.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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. 7 m, 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) është $0.6 \times H$;

- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.40 m;

- Qasja në kompleks me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”;

- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m^2 të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;

- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe trotualet;

- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për 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 dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”.

V. Kompensimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale: nr. 941-3, me sipërfaqe $S=57 \text{ m}^2$, 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, bllokun urban “A-12, është me sipërfaqe prej $S=2822 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin 14 nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me sipërfaqe ndërtimore/koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje, është $S=57 / 2822 \times 100 = 2.019 \%$, dhe sipas vendimit të lartcekur, mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=57 \times 2.2 = 125.40 \text{ m}^2$.

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 i 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, 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.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 941-3 ZK Matiçan, do të realizohet sipas pjesës së Bllokut urban "A-12", Tërësia urbane "A", të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 si dhe manualit të ndarjes, 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.

VII. 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.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje 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 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

X. 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);

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 941-2 ZK Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Kullosë e Klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=2822 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XII. 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.

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

Ar sy e t i m

Aplikuesi/pronari, Sami Hodolli nga Podujeva dhe investitorit "AH Invest" sh.p.k. me certifikatë të regjistrimit të biznesit - unik identifikues ARBK 811315713 me seli në Mitrovicë me pronar Afrim Hajra nga Mitrovica, me kërkesën 05 Nr. 350/03-139322/23 dt.05.07.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e **Kompleksit "AH invest"**, me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - "Ndërtesa A" me etazhitet 2B+2S+P+6 dhe "Ndërtesa B", me etazhitet -3B+2S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "A-12", Tërësia urbane "A" - Ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Aplikuesit, me kërkesën për kushte ndërtimore, 05 Nr. 350/02-139322/23 dt.05.07.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00941-3 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 941-3 ZK Matiçan, në emër të pronarit Sami Hodolli, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës; (kopje e vërtetuar nga origjinali, Nr. i LRP-së: 2360/2023, dt. 02.05.2023),*
- *Ekstrakt i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Sami Hodolli nga Podujeva, dhe investuesit "AH Invest" shpk nga Mitrovica, vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, LRP nr: 02360/2023, Ref.nr. 0372/2023 dt.02.05.2023;*
- *Ekstrakt nga regjistri qendror i gjendjes civile", e pronarit Sami Hodolli nga Llapashticë e Epërme nga Komuna e Podujevës, nr.ser: E 26994808, dt.27.04.2023;*
- *Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit.*
- *Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "AH INVEST" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 811315713;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni gjeodezik i gjendjes faktike", i parcelës me numër 941-3 ZK.Matiçan", i punuar nga gjeodeti Festim Islami, me nr. të licensës 12;*
- *Manuali propozim për ndarje e parcelës me numër 941-3 ZK.Matiçan", i punuar nga gjeodeti Festim Islami, me nr. të licensës 12;*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimin e kompleksit "AH Investi" me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "BB Architects" Sh.p.k nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811928003 me projektues: Bekim Ceko Mr.sc.ark;*

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-139322/23 dt.05.07.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05 Nr. 350/02-139322/23 dt.05.07.2023, i janë drejtuar kësaj drejtorie me kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "AH invest"**, me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 941-3 ZK Matiçan, e përfshirë në kuadër të Bllokut urban "A-12" - Ngastra ndërtimore "F", Tërësia urbane "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, nr. 01 nr.035 - 186861 dt.02.10.2013, në zonë të destinuar "B" – funksion banues.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartcekur 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 09.08.2023, 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 23.08.2023, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie.

Në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë është konstatuar se në kuadër të kësaj drejtorie në procedurë administrative është edhe kërkesa me 05 Nr.350/02-157920/23 dt.01.08.2023, në emër të bashkëpronarëve dhe investitorit "Premium Invest" shpk, nga Ferizaj, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811876963, dhe me pronar Zekë Grainca dhe person të autorizuar Mentor Jashari, për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr.941-37, 941-38, 941-39, 941-41, 941-42, 941-43, 941-44, 941-45, 941-49, 941-52, 941-53, 941-58, 941-59, 941-65, 941-66, 941-69 dhe 941-70, ZK.Matiçan, e që janë në fqinjësi-ngjitur me parcelën kadastrale, në trajtim, të investitorit "AH Invest" Sh.p.k. Kjo drejtori, për ta qartësuar më tej zhvillimin e asaj zone ka zhvilluar takimin e brendshëm ku janë diskutuar propozim zgjidhjet urbane të kompanisë "Premium Invest Sh.p.k." dhe "AH Invest" Sh.p.k. Mitrovicë. Në takim u konstatua se propozim zgjidhja urbane e kompanisë "AH Invest" Sh.p.k. Mitrovicë, nuk është hartuar në harmoni me kriteret urbane të përcaktuara me planin rregullues, për sa i përket dimensioneve dhe shtrirjes së ndërtesave të planifikuara, andaj nga të dy palët në procedurë, është kërkuar që prezantojnë propozim zgjidhjen urbane të përbashkët për të dy komplekset, e hartuar në harmoni me të gjitha kriteret urbane, të përcaktuara me planin rregullues.

Më pas, sipas projektit konceptual - "zgjidhja urbane", të prezantuar, është konstatuar se distanca e ndërtesave të planifikuara për kompleksin "AH Invest" – Ndërtesa A, me etazhitet 2B+2S+P+6, dhe "Ndërtesa B", me etazhitet -3B+2S+P+7, në raport me kufirin e parcelës fqinje nr. 1857-1 ZK Matiçan (e formuar pas bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale nr. nr.941-37, 941-38, 941-39, 941-41, 941-42, 941-43, 941-44, 941-45, 941-49, 941-52, 941-53, 941-58, 941-59, 941-65, 941-66, 941-69 dhe 941-70, ZK.Matiçan), të investitorit "Premium Invest" shpk, është propozuar të llogaritet si distancë në me të dy ndërtesave brenda bllokut urban "A-12". Kjo drejtori, pas analizimit të mëtejme të bllokut urban "A-12", të projektit konceptual - "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe konsultimit të kriterëve urbane të planit rregullues, dhe vlerësimit se ky propozim zgjidhje ka përmbush kriteret urbane të përcaktuara me planin rregullues, duke u bazuar në parimin e ushtrimit të diskrecionit, sipas dispozitave ligjore të nenit 3 dhe 4 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, dhe në miratimin e distancës ndërtesë-ndërtesë, sipas aktit administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05 Nr.350/02-157920/23 dt.28.03.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, në emër të bashkëpronarëve dhe investitorit "Premium Invest" shpk nga Ferizaj, për parcelat e lartcekura, në kuadër të bllokut urban "A-12", vendosi që të përcaktohen kushtet ndërtimore për parcelën kadastrale të referuar më lartë. Fakt tjetër për marrjen e këtij vendimi mbi caktimin e kushteve ndërtimore, është edhe plotësimi i kriterit të përcaktuar me planin rregullues, që kushtet ndërtimore caktohen për parcelat kadastrale brenda bllokut urban, duke respektuar shtrirjen e ndërtesës – shputën e saj, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, qasjen në kompleks, si dhe kriteret tjera urbane-arkitektonike.

Kjo drejtori bazuar në dokumentacionin e prezantuar, analizës së projektit si dhe rekomandimet e komisionit për kompleksin në fjalë vendosi ta miratoj zgjidhjen urbane në tërësi sipas zgjidhjes urbane të bashkangjitur këtij vendimi, me gjithsejtë të Ndërtesa "A" me etazhitet 2B+2S+P+6 dhe "Ndërtesa B", me etazhitet - 3B+2S+P+7, të investitorit "AH Invest" Sh.p.k. nga Mitrovicë. Meqenëse, pjerrtësia e terrenit shkon 20-23m, shtrirja e ndërtesave është bërë me kaskada, duke respektuar ramjen e terrenit, trajtimin e terrenit dhe shtrirjen e ndërtesave përreth. Në kuadër të kompleksit përfshihet edhe ndërtesa e përbashkët garazhuese nëntokësore deri në tri nivele ndërtimi. Koeficientet e ndërtimit, si: shputa ISHP, ISGJ dhe ISN si dhe distancat janë kalkuluar për sipërfaqen e parcelave ndërtimore të cilat hyjnë në ndërtim. Oborri i kompleksit është i planifikuar me një privatësi të theksuar ndërmjet ndërtesave dhe në përmban planifikimin e hapësirave të gjelbra, hapësirat për lojëra për fëmijë dhe të moshuar, parkingjet e jashtme, sistemi i menaxhimit të mbeturinave. Komunikimit ndërmjet niveleve dhe hapësirave janë zgjidhur përmes shkallëve dhe rampave për të mundësuar lëvizjet për persona me aftësi të kufizuara, nënave me karrocë etj.

Bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane", pjesë e parcelës kadastrale nr. 941-3 ZK Matiçan përfshihet në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuara të planit rregullues, me S=57 m², është propozuar që e njëjta të trajtohet në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, pas shpronësimit, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes

publik, sipas të cilit vendim mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelës të bashkuara brenda vijës rregulluese), dhe me këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, $S=57 \times 2.2=125.40 \text{ m}^2$. 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. Para përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes së parcelës të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI të këtij vendimi.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, 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 prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 29.02.2024, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti urban i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korrigjuar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

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 “AH Invest ” shpk., në lagjen “Prishtina e re, zona Qendër”, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-139322/23 dt.05.07.2023, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Prishtina e re, zona qendër”, për kompleksin afaristo banesor, për ndërtesat “Lam A” me etazhitet deri ne 2B+2S+P+6, dhe “Lam B”, me etazhitet deri ne 3B+2S+P+7, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, si dhe shmangia ne raport me udhëkryqet e rrugëve te planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë 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, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit -“zgjidhje 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 të parcelës 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-Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-139322/23 dt.05.07.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR. 350/02-139322/23 DT.06.09.2024

Zyrtar,
Ardian Zymeri





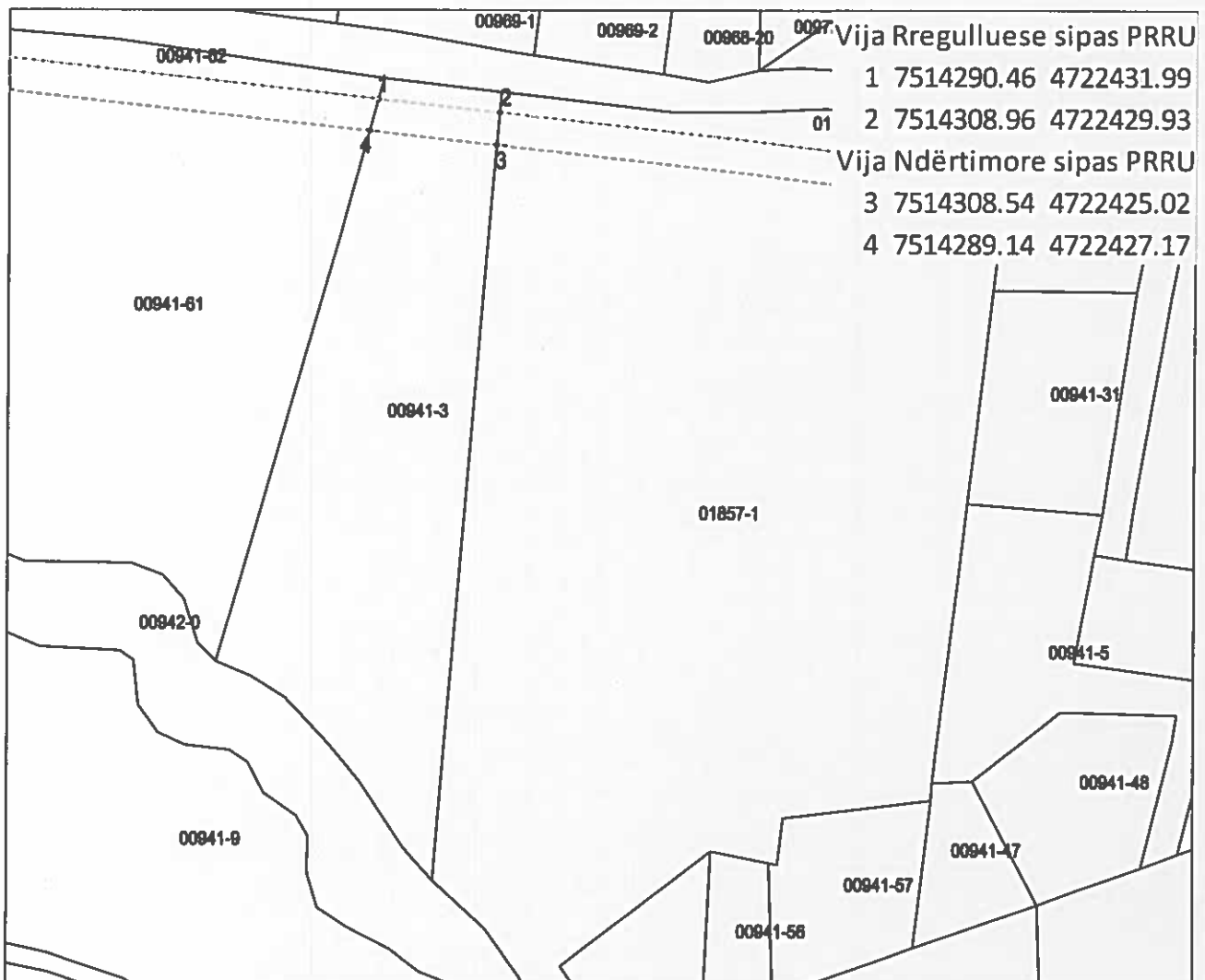
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domeneku

Prishtinë: 06.09.2024

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kodasirale



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-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 : 941-3

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750



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

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

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

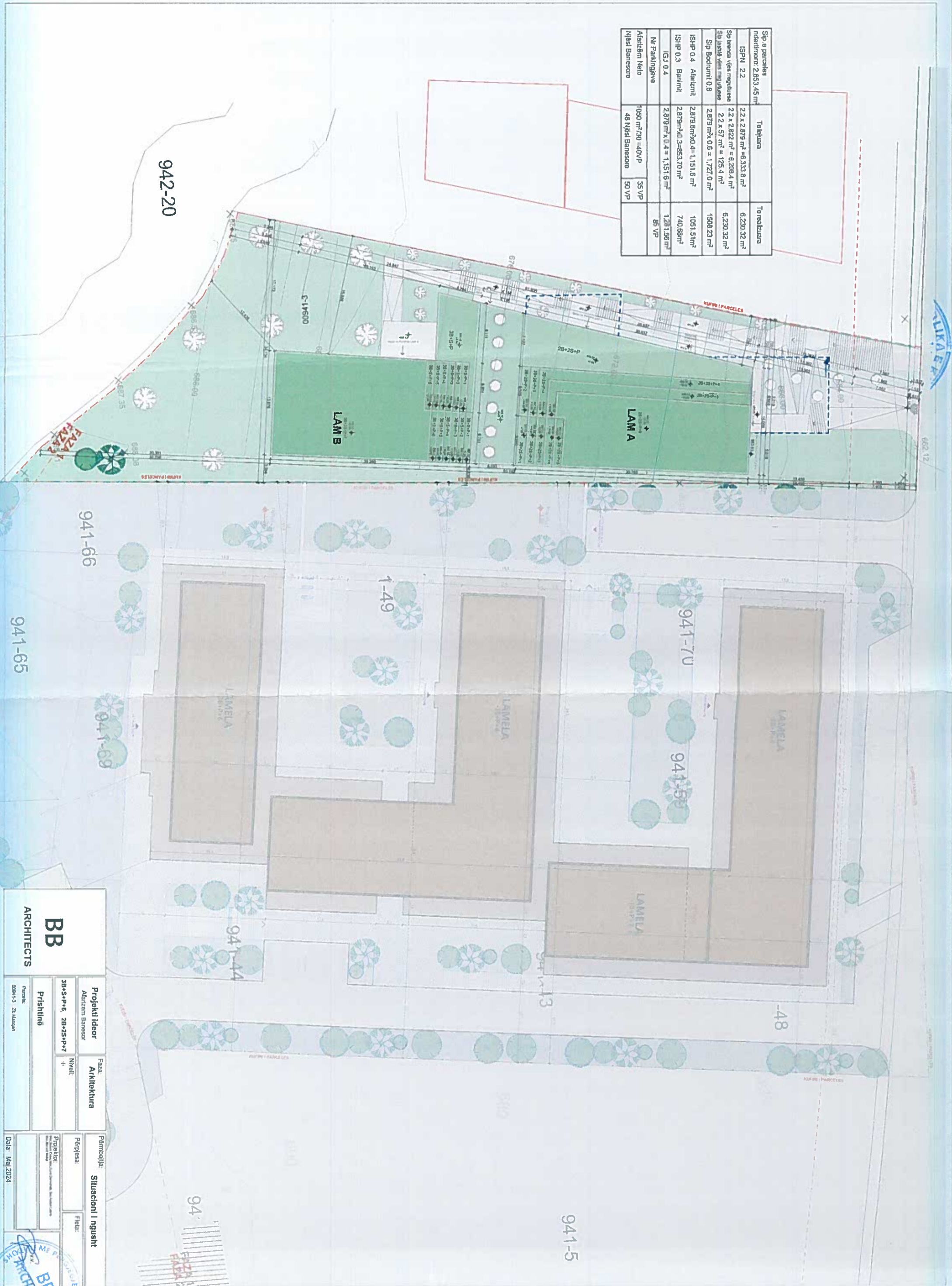
Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 08.04.2024





Sip. e parcelës	Toftëzaria	Toftëzaria
ndertimor: 2,853.45 m ²		
ISPN 2.2	2.2 x 2,879 m ² = 6,333.8 m ²	6,230.32 m ²
Sip. hapësirë vjetër rregulluar	2.2 x 2,822 m ² = 6,208.4 m ²	6,230.32 m ²
Sip. hapësirë vjetër e rregulluar	2.2 x 57 m ² = 125.4 m ²	
Sip. Bodrumit 0.6	2,879 m ² x 0.6 = 1,727.0 m ²	1,508.23 m ²
ISHP 0.4	2,879 m ² x 0.4 = 1,151.6 m ²	1,051.51 m ²
ISHP 0.3	2,879 m ² x 0.3 = 853.70 m ²	740.68 m ²
IGJ 0.4	2,879 m ² x 0.4 = 1,151.6 m ²	1,231.56 m ²
N. Parkimeve		85 VP
Aparatë Mielor	1050 m ² /30 -40VP	35 VP
Mielor Banesore	48 Mielor Banesore	50 VP



BB ARCHITECTS

Projekti Ideor
Aparatë Banesore

Faza
Arkitektura

Niveli
+

Prishtine

Parrmbajtës
Situacioni i ngusht

Projektori
[Blank]

Data
Maj 2024

