



**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 dhe 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, dhe në bazë të kërkesës, 05nr.350/02 – 169885/21 dt.18.08.2021, të kërkuesve / pronarëve, Jusuf Ulaj, Selime Simnica, Agron Zeqiri, Fisnik Koçinaj, Fatmir Maloku, Luljeta Bytyqi, Pëllumb Bajgora dhe Samir Rexha nga Prishtina dhe Investitori "Krapicom"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810196578, me përfaqësues Faik Krapic nga Prishtina (për Objektin "5" dhe pjesërisht Objekti "4" – Lam. "E2") dhe Investitori "Rexha"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810515223 dhe me pronar Samir Rexha nga Prishtina ( pjesërisht për Objekti "4" – Lam. "E1"), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "**Capitol Residence**" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Objekti "4"** me B+P+4 (Lam. "E1" & "E2") dhe **Objekti "5"** (Lam. "F" & "G"), në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-6" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 01.03.2022, merr këtë:

**V E N D I M**  
 PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuesve/pronarëve, Jusuf Ulaj, Selime Simnica, Agron Zeqiri, Fisnik Koçinaj, Fatmir Maloku, Luljeta Bytyqi, Pëllumb Bajgora dhe Samir Rexha nga Prishtina dhe Investitori "Krapicom"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810196578, me përfaqësues Faik Krapic nga Prishtina (për Objektin "5" dhe pjesërisht Objekti "4" – Lam. "E2") dhe Investitori "Rexha"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810515223 dhe me pronar Samir Rexha nga Prishtina ( pjesërisht për Objekti "4" – Lam. "E1") sipas kërkesës 05nr.350/02 – 169885/21 dt.18.08.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "**Capitol Residence**" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Objekti "4"** me B+P+4 (Lam. "E1" & "E2") dhe **Objekti "5"** me B+P+5 (Lam. "F" & "G") si "Faza 1", në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-6" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69 & 7177-70 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane".

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-94056 dt.04.05.2015 & Planin Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035 -181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtyre planeve, kjo hapësirë është e destinuar "Banim i mesëm".

Pronarët & investitori përmes Web faqes së Komunës së Prishtinës janë informuar me kriteret, parametrat dhe kushtet urban për projektim dhe ndërtim.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.7177-12; S=600m<sup>2</sup>; Samir Rexha; ..... "Arë e klasit 3";
- nr.7177-21; S=300m<sup>2</sup>; Fatmir Maloku; ..... "Arë e klasit 3";
- nr.7177-22; S=300m<sup>2</sup>; Fisnik Koçinaj; ..... "Arë e klasit 1";
- nr.7177-23; S=100m<sup>2</sup>; Pëllumb Bajgora; ..... "Arë e klasit 3";

- nr.7177-30; S=675m<sup>2</sup>; Fisnik Koçinaj, Samir, Pëllumb Bajgora, Jusuf Ulaj, Bujar Sokoli, Fatmir Maloku, Luljeta Bytyqi, Agron & Veton Zeqiri, Selime Simnica ; ..... "Rrugë";
- nr.7177-65; S=247m<sup>2</sup>; Selime Simnica; ..... "Arë e klasit 3";
- nr.7177-66; S=84m<sup>2</sup>; Selime Simnica;..... "Arë e klasit 3";
- nr.7177-67; S=736m<sup>2</sup>; Jusuf Ulaj..... "Arë e klasit 3";
- nr.7177-68; S=247m<sup>2</sup>; Jusuf Ulaj..... "Arë e klasit 3";
- nr.7177-69; S=362m<sup>2</sup>; Agron Zeqiri..... "Arë e klasit 3";
- nr.7177-70; S=138m<sup>2</sup>; Agron Zeqiri..... "Arë e klasit 3";

**Sipërfaqja totale e parcelave sipas gjendjes kadastrale, S=4,620m<sup>2</sup>.**

- E drejta pronësore-juridike e parcelave, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njesisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Në kuadër të disa parcelave kadastrale ka ndërtesa të ndërtuara, dhe atë, nr.7177-23 dhe 7177-67 dy ndërtesa me etazhitet P+1, kurse parcelat tjera janë të zbarëta;
- Terreni ka rënie nga drejtimi veri- jug, me disnivel H ~1.0m';
- Qasja në parcelat kadastrale është përmes rrugës lokale "Mine Peza";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m', ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore & afarist;
- Me aktin noterial "Deklaratë nën betim" përpiluar nga Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë me LRP.nr.6766/2021 të dt.07.12.2021, me të cilin akte noterial Investitorët "Krapit Com"sh.p.k. nga Prishtina dhe "BTP Holding" nga Vushtrria janë pajtuar për qasje të përbashkët në komplekse të ndërtesave shumë banesore & afariste.

**IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e Kompleksit "Capitol Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti "4" me B+P+4 (Lam. "E1" & "E2") dhe Objekti "5" (Lam. "F" & "G") me B+P+5 dhe Objekti "4B" me B+P+5, të analizuar, studiuara & trajtuara, është konceptuar në këto grupe / faza të realizimit: "Faza 1" dhe "Faza 2", në kuadër dhe trajtim të parcelave kadastrale, nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69, 7177-70 & 7177-11 ZK Prishtinë,**

**a) "Faza 1", e realizimit në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-6" të planit rregullues, për realizimin e Kompleksit "Capitol Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti "4" me B+P+4 (Lam. "E1" & "E2") dhe Objekti "5" me B+P+5 (Lam. "F" & "G"), do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69 & 7177-70 ZK Prishtinë, të pronarëve/ poseduesve, Jusuf Ulaj, Selime Simnica, Agron Zeqiri, Fisnik Koçinaj, Fatmir Maloku, Luljeta Bytyqi, Pëllumb Bajgora dhe Samir Rexha nga Prishtina;**

Sipërfaqja totale e pjesëve dhe parcelave kadastrale të trajtuara me këtë fazë është S=4,353m<sup>2</sup>, nga të cilat S=3,623m<sup>2</sup>, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore dhe S=730m<sup>2</sup>, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane", kurse sipërfaqja prej S=141m<sup>2</sup> trajtohet nga investitori "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria, si dhe pjesa prej S=88m<sup>2</sup> do të trajtohet në "Faza 2";

**b) "Faza 2", e analizimit për realizim të ardhshëm me këtë "zgjidhje urbane" në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-6" të planit rregullues urban për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti "4B" me B+P+5 do të trajtojë, parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, nr.7177-11 dhe 7177-30 ZK Prishtinë, të pronarëve / poseduesve sipas evidencës kadastrale: Fisnik Koçinaj, Samir Rexha, Pëllumb Bajgora, Jusuf Ulaj, Bujar Sokoli, Fatmir Maloku, Luljeta Bytyqi, Agron & Veton Zeqiri, Selime Simnica dhe Gani Bajrami;**

Sipërfaqja e parcelave të trajtuara për këtë fazë është, S=688m<sup>2</sup>, nga të cilat S=538m<sup>2</sup>, brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore dhe S=150m<sup>2</sup>, jashtë vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, të analizuar me këto kushte ndërtimore, me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane";

Për realizimin e kësaj faze, bashkëpronarët dhe investitori do të aplikojnë me kërkesë të veçantë për caktimin e kushteve ndërtimore, në mbështetje të analizës, studimit dhe konceptit të Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" me këto kushte ndërtimore, si dhe për realizimin e kësaj faze, pronarët

para aplikimit për leje ndërtimi, duhet që të arrin marrëveshje me investitorin apo që të njëjtit të arrin marrëveshje në mes palëve për bashkë investim.

**V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e Kompleksi **"Capitol Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Objekti "4"** me B+P+4 (Lam. "E1" & "E2") dhe **Objekti "5"** me B+P+5 (Lam. "F" & "G"), dhe me hapësira përcjellëse, bazuar në parametrat urban të parcelave ndërtimore - Bllokut urban "B-6", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, si dhe raporti i tyre me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e planifikuara në kompleks, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani e situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur kushteve ndërtimore;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në kompleks - që përfshihen në ndërtim, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, dhe sistemuar në blloqe urbane janë:

- nr.7177-12; S=329m<sup>2</sup>;
- nr.7177-21 S=300m<sup>2</sup>;
- nr.7177-22; S=300m<sup>2</sup>;
- nr.7177-23; S=400m<sup>2</sup>;
- nr.7177-24; S=231m<sup>2</sup>;
- nr.7177-25; S=300m<sup>2</sup>;
- nr.7177-30; S=418m<sup>2</sup>;
- nr.7177-65; S=247m<sup>2</sup>;
- nr.7177-66; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-67; S=736m<sup>2</sup>;
- nr.7177-68; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-69; S=362m<sup>2</sup>;
- nr.7177-70; S=0.00m<sup>2</sup>;

**Totali: S=3,623m<sup>2</sup>.**

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në kompleks - që përfshihen në ndërtim, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, dhe sistemuar në blloqe urbane janë:

- nr.7177-12; S=271m<sup>2</sup>;
- nr.7177-21; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-22; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-23; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-24; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-25; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-30; S=28m<sup>2</sup>;
- nr.7177-65; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-66; S=46m<sup>2</sup>;
- nr.7177-67; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-68; S=247m<sup>2</sup>;
- nr.7177-69; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-70; S=138m<sup>2</sup>;

**Totali: S=730m<sup>2</sup>.**

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.7177-12; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-21; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-22; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-23; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-24; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-25; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.7177-30; S=229m<sup>2</sup> / S=141m<sup>2</sup>, nga "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria & S=88m<sup>2</sup>, për Faza 2 /
- nr.7177-65; S=0.00m<sup>2</sup>;

7177-66; S=0.00m<sup>2</sup>; / trajtohet në Objekti "3" – Lam. "D" të Bllokut "B2" /

- nr.7177-69;  $S=0.00m^2$ ;
- nr.7177-70;  $S=0.00m^2$ ;

**Totali:  $S=267m^2$ .**

- Me kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-6", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", planifikohet të realizohen Kompleksit "**Capitol Residence**" - ndërtesat shumë banesore & afariste- **Objekti "4"** me B+P+4 (Lam. "E1" & "E2") dhe **Objekti "5"** me B+P+5 (Lam. "F" & "G"), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

**Kompleksi "Capitol Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Objekti "4" (Lam. "E1" & "E2") dhe Objekti "5" (Lam. "F" & "G").**

**Objekti "4" –  $S=1,729.90m^2 / 1,437.30m^2$ , mbi tokë +  $286.60m^2$ , nën tokë /,**

**Etazhitet: B+P+4,**

**Objekti "5" –  $S=6,630m^2 / 5,092m^2$ , mbi tokë +  $1,538m^2$ , nën tokë /,**

**Etazhitet: B+P+5,**

**Totali:  $S=8,353.90m^2 / 6,529.30m^2$ , mbi tokë +  $1,824.60m^2$ , nën tokë/**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave duhet të jetë për banim & afarizëm, duke përfshirë edhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);

- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të përdheses ose suteranit, lejohet max.30%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

$S=3,623 \times 0.3=1,086.90m^2$ , / sipas planit rregullues /

$S=1,086.50m^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

$S=3,623 \times 0.6=2,173.80m^2$ , /sipas planit rregullues /

$S=1,824.60m^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimit minimal të parcelës ndërtimore për gjelbërim lejohet min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe të organizuara për sport dhe rekreacion, ku sipas kalkulimit kjo sipërfaqe duhet të jetë:

$S=3,623 \times 0.4=1,449.20m^2$ , /sipas planit rregullues /

$S=1,450m^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN) të parcelës ndërtimore të Bllokut "B-6" lejohet max.1.5, konkretisht koeficienti brenda vijës rregulluese për ndërtimin e ndërtesave.

Sipërfaqet ndërtimore në raport me koeficientin ndërtimor të parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese/parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

$S=3,623 \times 1.5=5,434.50m^2$ , /sipas planit rregullues /

$S=6,529.30m^2$  / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin - kompensimi /.

- Sipas kalkulimeve të lartcekura, parcela ndërtimore për Blloku "B-6" është  $S=3,623m^2$ , dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me atë të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është  $S=730/3,623 \times 100=20.09\%$ .

Sipas kalkulimeve pronarët & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për:  $S=730 \times 1.5=1,095m^2$  të cilat transferohen në Bllokun "B-6":

Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale ndërtimore për Blloku "B-6" do të jetë:  $S= 5,434.50 + 1,095=6,529.30m^2$ ;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale me fasada ballore në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të jetë  $1.0 \times H$  (ku  $H$ , është lartësia mbi kuotën 0.00), kurse e

ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.75 x H për kthinat primare, 0.25 x H për kthinat sekondare dhe  $0 \div 0.25 \times H$  me marrëveshje me fqinj;

- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun urban "B-6" është P+4, ku i njëjti etazhiteti mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016, 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 (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m, ndërsa, për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdheses mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
- Qasja kryesore për pjesën banimore dhe afariste, për këmbësorë dhe automjete, të realizohet nga rrugët e planifikuara, nga ana perëndimore dhe jugore;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 40m<sup>2</sup> (neto) / 1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohet edhe mobiliari urban, plato, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

**VI. Ndarja / parcelimi**, i parcelave kadastrale, nr.7177-12, 7177-30 dhe 7177-66 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rruga e planifikuar e Blloku urban "B-6" të planit rregullues urban, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

**VII. Bashkimi** i pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-67 & 7177-69 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" & manualit i bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, dhe bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VIII. Kompensimi / shpronësimi** me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave kadastrale: nr.7177-68 me S=247m<sup>2</sup>, nr.7177-70 me S=138m<sup>2</sup>, nr.7177-12 me S=271m<sup>2</sup>, nr.7177-30 me S=28m<sup>2</sup>, nr.7177-66 me S=46m<sup>2</sup>, me sipërfaqe totale S=730m<sup>2</sup>, të përfshira në hapësira publike të planifikuara - rrugë e planifikuar, do të realizohet si më poshtë:

Sipas konstatimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore për Blloku "B-6" është S=3,623m<sup>2</sup>, dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.400-660 dt.26.05.2008, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore

Sipas kalkulimeve pronarët & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për: Bllokun "B-6"  $S=730 \times 1.5=1,095m^2$ ;

Drejtoria jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale të lartë cekura, bazuar në vendimin e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit 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 pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas paragrafit VI. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligoj Drejtorin e Urbanizmit, të rishikoj sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

**IX. Kyçja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.

**X. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar-Plani i situacionit, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "UA të MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", "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 ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë 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, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo stacionit;
- 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.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 të terrenit;*

**XI. 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 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;*

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqë parcelat kadastrale, nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69 & 7177-70 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 3" dhe "Rrugë" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, për Bllokun "B-6" prej  $S=3,623m^2$ , ndërsa hapësirat – pjesët e parcelave me destinim "rrugë" dhe ato të destinuara për hapësira publike, nuk do të përfshihen në këtë pagesë. 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.

**XIII. Marrëveshja e infrastrukturës** – 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" 01nr.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);*

- *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 parcelës-ave dhe investitorit);*
- XIV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës 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 & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.**

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelave 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.

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

## **A r s y e t i m**

Kërkuesit / pronarët, Jusuf Ulaj, Selime Simnica, Agron Zeqiri, Fisnik Koçinaj, Fatmir Maloku, Luljeta Bytyqi, Pëllumb Bajgora dhe Samir Rexha nga Prishtina dhe Investitori "Krapicom"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810196578, me përfaqësues Faik Krapic nga Prishtina (për Objektin "5" dhe pjesërisht Objekti "4") dhe Investitori "Rexha"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810515223 dhe me pronar Samir Rexha nga Prishtina ( pjesërisht për Objekti "4") me kërkesën 05nr.350/02–169885/21 dt.18.08.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "**Capitol Residence**" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Objekti "4"** me B+P+4 (Lam. "E1" & "E2") dhe **Objekti "5"** me B+P5 (Lam. "F" & "G"), në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën, 05nr.350/02 – 169885/21 dt.18.08.2021, dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelën kadastrale, nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69 & 7177-70 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Fotokopjen e "Prokurë e përgjithshme" e "Krapicom"sh.p.k. nga Prishtina dhënë Alban Demiraj, përpiluar te Noter Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP nr.06560/2018 dt.28.09.2018;*
- *Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;*
- *Certifikatë e regjistrimit të "Krapicom"sh.p.k nga Prishtina me ARBK nr.810196578;*
- *Certifikatë e regjistrimit të "Rexha"sh.p.k nga Prishtina me ARBK nr.810515223;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes Fisnik Koçinaj dhe "Krapicom"shp.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Nusret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.02564/2019 dhe Ref.nr.0268/2019 dt.22.05.2019;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes Jusuf Ulaj, Luljeta Bytyqi dhe Pëllumb Bajgora dhe "Krapicom"shp.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Nusret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.01337/2019 dhe Ref.nr.0125/2019 dt.22.03.2019;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të Fatmir Maloku dhe "Krapicom"shp.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Nusret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.01766/2019 dhe Ref.nr.0190/2019 dt.15.04.2019;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të Selime Simnica dhe "Krapicom"shp.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Nusret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.06261/2019 dhe Ref.nr.0523/2019 dt.14.09.2019;*



- "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të Agron Zeqiri dhe "Krapu Com" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Nusret A. Ahemti në Prishtinë, me LRP.nr.05587/2019 dhe Ref.nr.0469/2019 dt.26.08.2019;
- Afishja "Njoftim publik" i datës 08.11.2021 ÷ 22.11.2021, i vendosur në hapësirat e lokacionit ku kërkohet ndërtimi;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimi të parcelave kadastrale, nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69 & 7177-70 ZK Prishtine, punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Fa" sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.57;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese të lokacionit – parcelave kadastrale, nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69 & 7177-70 ZK Prishtine, punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Fa" sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.57;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtimeve në kuadër të sajë;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Jusuf Ulaj, nr.153294/21 dt.30.07.2021;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Fisnik Koçinaj nr.213721/21 dt.18.11.2021;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Fatmir Maloku, nr.213721/20 dt.18.11.2020;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Luljeta Bytyqi, nr.213721/20 dt.18.11.2020;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të Pëllumb Bajgora, nr.218906/20 dt.27.11.2020;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të "Krapu Com", nr.20526/22 dt.31.02.2022;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të "Rexha", nr.269351/21 dt.13.12.2021;
- Projekt propozimi konceptual - "zgjdhja urbane" të ndërtesave dhe lokacionit, punuar nga kompania projektuese "Vizatimi" sh.p.k. nga Prishtina;
- Shkresa e njësisë kadastrale nr.7177-11 ZK Prishtinë , printuar nga SIKTK-T 04102021;
- Akti noterial "Deklaratë nën betim" përpiluar nga Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë me LRP.nr.6766/2021 të dt.07.12.2021, në mes të Investitorët "Krapu Com" sh.p.k. nga Prishtina dhe "BTP Holding" nga Vushtrria;
- Akti noterial "Deklaratë nën betim" përpiluar te Noter Nysret A. Ahemti në Prishtinë me LRP.nr.0907/22 dt.23.02.2022, e dhënë nga Investitori "Krapu Com" sh.p.k. nga Prishtina.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 169885/21 dt.18.08.2021, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësior – Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" dhe rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative dhe faktet e vendosjes, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar:

Bazuar në kushtet dhe kriteret e përcaktuara të Bllokut urban "B-6" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, parcelat kadastrale, nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69 & 7177-70 ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të bllokut të lartë cekur dhe pjesërisht në hapësirë publike të këtij plani rregullues, ku nga sipërfaqja e gjithmbarshme e këtyre parcelave sipas evidencës kadastrale është, S=4,620m<sup>2</sup>, dhe nga e cila sipërfaqe, formohet parcelat ndërtimore në kuadër të bllokut urbane, "B-6" me S=3,623m<sup>2</sup>, si dhe me përfshirje në hapësira publike S=730m<sup>2</sup>, dhe e cila transferohen / trajtohet në Bllokun "B-6". Gjithashtu në këtë bllok urban, bazuar në kriteret e planit rregullues përfshihet edhe parcela kadastrale nr.7177-11 ZK Prishtinë me pronar / posedues Gani Bajrami, e cila parcelë bazuar në evidencën kadastrale është me masë të përkohshme, gjegjësisht "Masë sigurie nga Gjykata Themelore në Prishtinë C.N.1733/18 dt.22.02.2019 AKTV. I.Z.K.K.NR.11-030/04-0059255/19 dt.14.03.2019", dhe sipas të cilës masë dhe rregullativës ligjore në fuqi kjo parcelë nuk mund të trajtohet në kushte ndërtimore - "zgjdhje urbane" dhe në ndërtim, andaj kjo drejtori me projekt propozimin konceptual të prezantuar nga kërkuesit, ka analizuar planin e situacionit- "zgjdhjen urbane" edhe për këtë parcelë dhe e njëjta është planifikuar për trajtim si "Faza 2", me trajtim edhe të pjesë së parcelës kadastrale nr.7177-30 ZK Prishtinë me S=88m<sup>2</sup>, ku dyja së bashku formojnë parcelën ndërtimore për këtë fazë, procedurë kjo e përshkruar në paragrafin IV. të kushteve ndërtimore;

Gjithashtu bazuar në kërkesat e parashtruara në Drejtorinë e Urbanizmit është parashtruar kërkesa nga Pronarët e parcelave kadastrale nr.7177-63, 7177-9, 7177-3 dhe 7177-30 ZK Prishtinë, me investitor "BTP Holding" sh.p.k. nga Vushtrria, andaj kjo drejtori ka obliguar investitorin "Krapu Com" sh.p.k. nga Prishtina dhe "BTP Holding" sh.p.k. nga Vushtrria të hartojnë zgjidhje të përbashkët

dt.07.12.2021, me të cilin akte noterial Investitorët "Krapı Com"sh.p.k. nga Prishtina dhe "BTP Holding" nga Vushtrria.

Kjo drejtori, pas pranimit e kërkesës, 05nr.350/02-0257836/18 dt.25.10.2018, së bashku me projekt propozimit e prezantuar – projektin konceptual me "zgjidhje urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 08.11.2021 ka vendosë Afishen "Njoftim publik" për njoftim dhe mundësi të dhënies së komenteve për pronarët dhe poseduesve e rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' siç e përcakton kjo rregullativë, dhe i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 22.11.2021, ku gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në postën elektronike - Email adresën e vendosura në shkresën e njoftimit publik, që nënkupton se kjo drejtori nuk ka pengesa për vazhdimin e procedurës për shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, dhe nëse plotësohen kushtet ti caktoj kushtet ndërtimore.

Pas kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm dhe të paraparë me rregullativën ligjore, kjo drejtori morri në shqyrtim tani dokumentacionin e kompletuar dhe të njëjtin e trajtoj bazuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues urban, dhe konstatoi se i njëjti pas korrigjimeve të zhvilluara nga faza e aplikimit është në harmoni me këto kriteret, dhe se kushtet ndërtimore mund të procedohen me miratim, por bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhjes urbane" të prezantuar nga Investitorët, Investitori "Krapı Com"sh.p.k. nga Prishtina dhe konstatohet parcela kadastrale nr.7177-30 ZK Prishtinë me bashkëpronar, Fisnik Koçinaj, Samir, Pëllumb Bajgora, Jusuf Ulaj, Bujar Sokoli, Fatmir Maloku, Luljeta Bytyqi, Agron & Veton Zeqiri, Selime Simnica nga Prishtina është trajtuar nga dy investitorët në sipërfaqe të caktuara, kurse një pjesë e saj ka mbetur për trajtim në "Faza 2". Gjithashtu pjesa e parcelës kadastrale nr.7177-66 ZK Prishtinë, pjesërisht trajtohet me këto kushte ndërtimore dhe pjesërisht në ndërtesën - **Objekti "3"** – Hyrja "D" të Bllokut "B2", pasi e tër sipërfaqja prej S=84m<sup>2</sup> tejkalon përqindjen e përcaktuar sipas Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.400-660 dt.26.05.2008.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën e planifikuar të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, ndër të tjera konstatohet:

*Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Krapı Com shpk., Jusuf Ulaj, Selime Simnica, Samir Rexha, etj., ne lagjen Arbëria në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-169885/21 dt.18.08.2021, kyçjet për automjete për ndërtesat objekti 4 me etazhitet B+P+4, objekti 4A me etazhitet B+P+5, objekti 5 me etazhitet B+P+5, në rrugë të planifikuara sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane ne raport me rrugët e planifikuar, dhe shmangiet e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. 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. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohen ato.*

Pas konstatimeve të lartshënuara dhe dokumentacionit të shqyrtuar, është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt. 31.07.2013 dhe nenin 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", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm, "zgjidhja urbane" e propozuar-projekti konceptual për parcela ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "B-6" është në harmoni me kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, dhe njëherë janë plotësuar kriteret urbane dhe administrative, për caktimin e kushteve ndërtimore andaj u vendos që me këtë Vendim të njëjtat të caktohen.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e Vendimit të kushteve ndërtimore, kërkuarve/pronarëve, Jusuf Ulaj, Selime Simnica, Agron Zeqiri, Fisnik Koçinaj, Fatmir Maloku, Luljeta Bytyqi, Pëllumb Bajgora dhe Samir Rexha nga Prishtina dhe Investitori "Krapı Com"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810196578, me përfaqësues Faik Krapı nga Prishtina

(për Objektivin "5" dhe pjesërisht Objekti "4") dhe Investitori "Rexha" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810515223 dhe me pronar Samir Rexha nga Prishtina ( pjesërisht për Objekti "4"), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "**Capitol Residence**" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti "4" me B+P+4 (Lam. "E1" & "E2") dhe Objekti "5" me B+P+5 (Lam. "F" & "G") si "Faza 1", në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-6" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69 & 7177-70 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane"

Bazuar në konstatimet e më sipërme u vendos si në dispozitiv të vendimit të lejes ndërtimore.

**Shtojcë:** Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" e Kompleksit "**Capitol Residence**" me ndërtesa të planifikuara; Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.7177-12, 7177-21, 7177-22, 7177-23, 7177-24, 7177-25, 7177-30, 7177-65, 7177-66, 7177-67, 7177-68, 7177-69 & 7177-70 ZK Prishtinë.

**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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së.

**I dërgohet:** Kërkuessve, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Pronës, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, në dosje të lëndës 05nr.350/02-169885/21 dt.18.08.2021, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05NR.350/02 – 169885/21 DT. 01.03.2022**

Zyrtari,  
Ergyn Hajredini,

U.D. Udhëheqëse e sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreشي,

për: *KAJTA OSMANI*

Drejtori,  
Arber Sadiki.

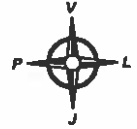






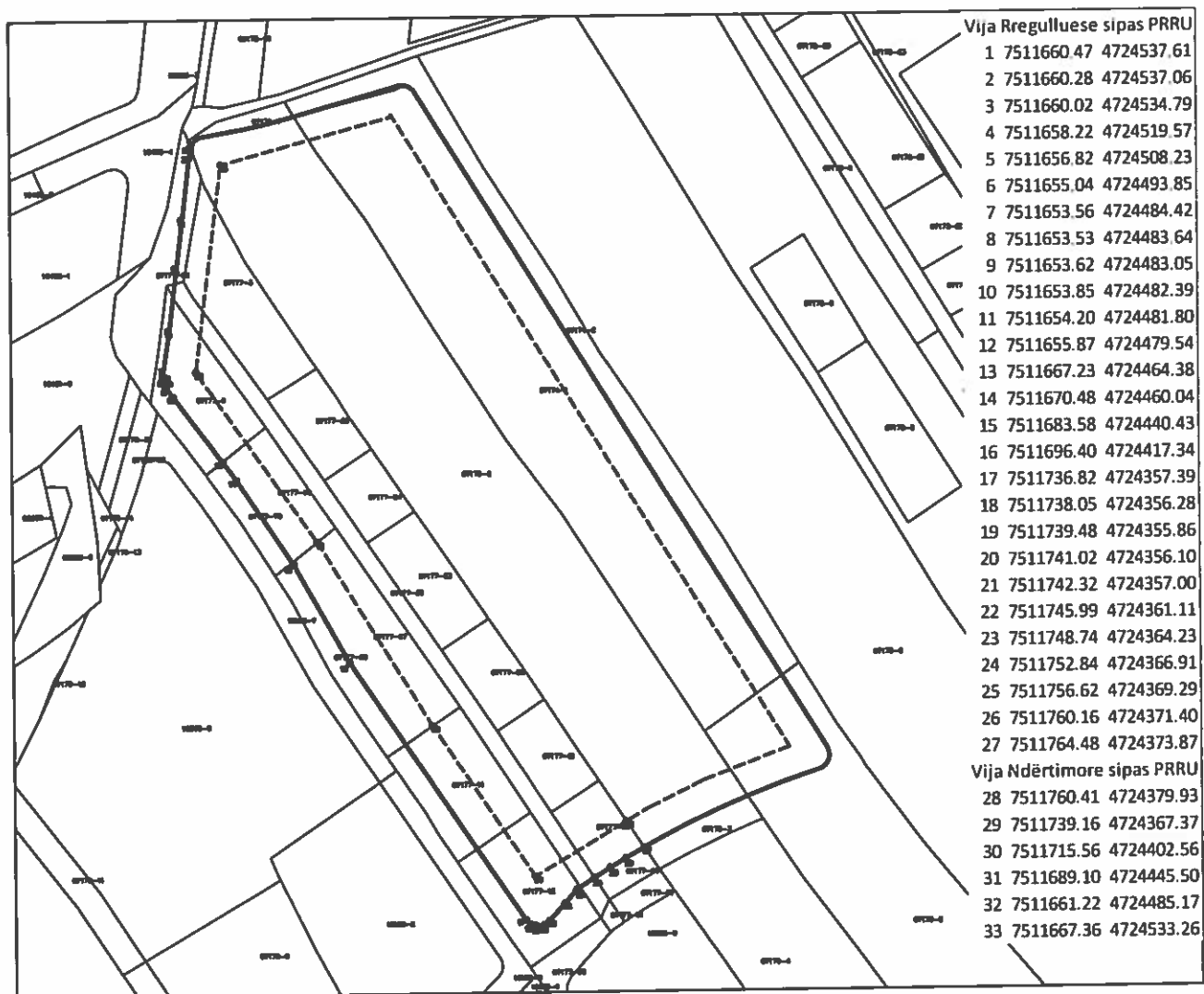
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



## DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 08.12.2021

### Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 07177-12.66.69

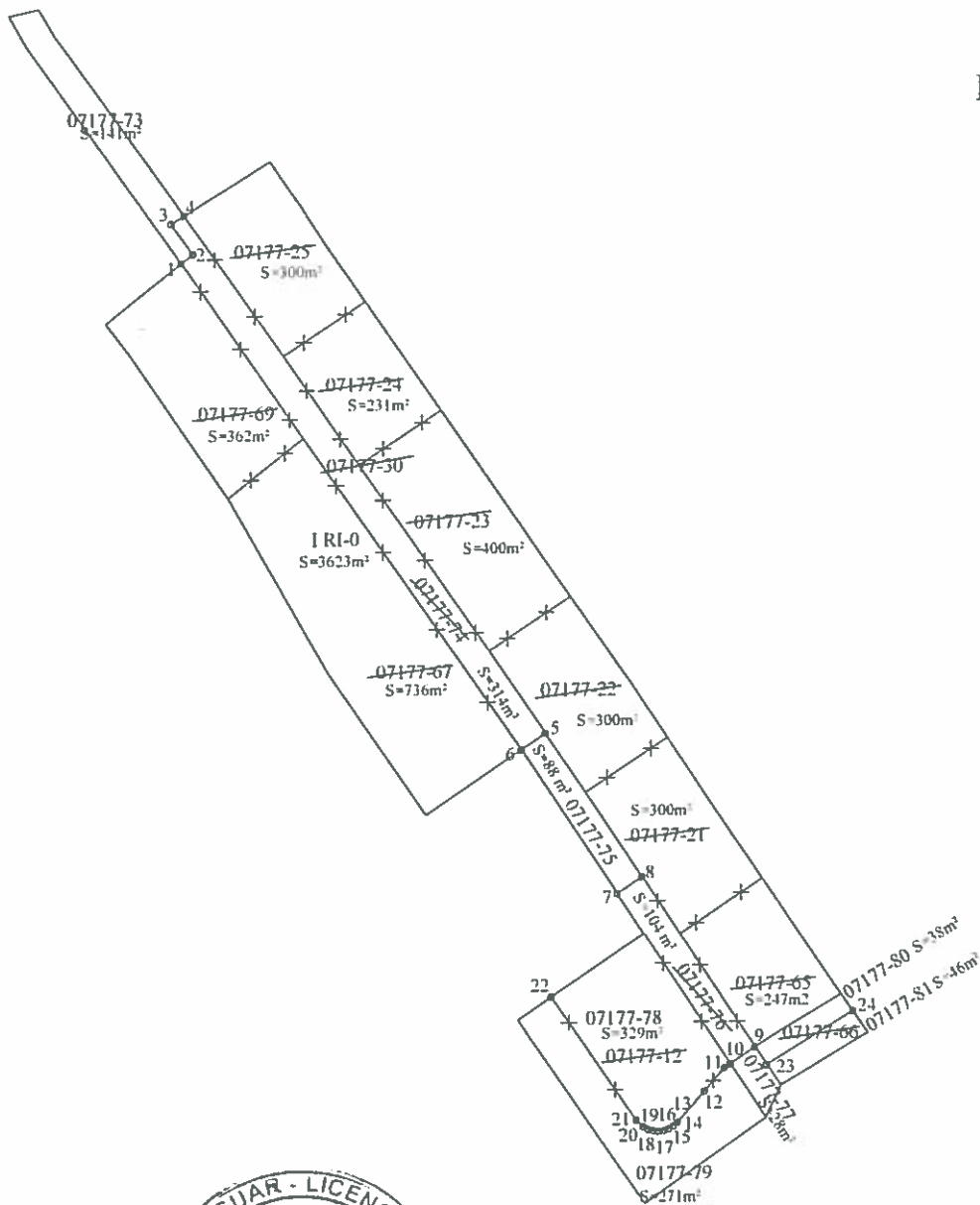
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: \_\_\_\_\_

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

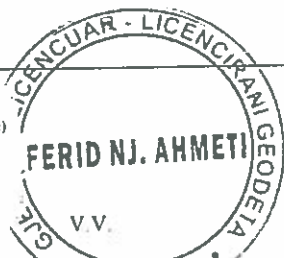
Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave 07177-12,07177-21,07177-22,07177-23,07177-24,07177-25,07177-30,07177-65,  
07177-66,07177-67 dhe 07177-69 Z.K. Prishtinë



Koordinatat e ndarjeve të  
propozuara

Nr	Y	X
1	7511677.358	4724472.329
2	7511678.930	4724473.566
3	7511676.052	4724477.631
4	7511677.770	4724478.690
5	7511725.244	4724409.049
6	7511722.020	4724406.890
7	7511734.612	4724387.562
8	7511737.942	4724389.777
9	7511752.840	4724366.909
10	7511749.490	4724364.725
11	7511748.737	4724364.234
12	7511745.993	4724361.107
13	7511742.322	4724357.001
14	7511741.786	4724356.519
15	7511741.153	4724356.152
16	7511740.544	4724355.945
17	7511739.741	4724355.848
18	7511739.089	4724355.906
19	7511738.356	4724356.127
20	7511737.734	4724356.470
21	7511736.823	4724357.391
22	7511725.671	4724373.930
23	7511754.368	4724364.563
24	7511766.040	4724371.593



Rilevoi / Snimio: Ferid Nj. Ahmeti  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë / ime i prezime geodeta kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_





Llogaritja e sipërfaqeve-Blloku urbanistik B2.1 ****koeficienti i ndërtimit 1.5***			
Totali i Bodrumeve	Uamela E	Uamela F	Totali
28660%	538.00	1000.00	1086.90
Totali i perdheshës	266.90	435.50	542.80
Totali i banimit	1170.8	2210.00	6529.70
Sipërfaqja totale ndërtuese mbaj toka			
Sip. Totale e parcelles		4353	6529.5
Sip. E parcelles brenda vijes rreguluese		3623	1086.9
ISPN 1.5		1.5	
0.3			

Objekti 5 - Uamela F			Objekti 4 - Uamela E1&E2		
Objekti 5	Objekti 4	Totali i sipërfaqeve	Objekti 4	Objekti 4	Totali i sipërfaqeve
Uamela F	Uamela E1&E2	1000.00	Uamela E1&E2	Uamela E1&E2	286.60
Uamela F	Uamela E1&E2	435.50	Uamela E1&E2	Uamela E1&E2	266.90
Uamela F	Uamela E1&E2	478.70	Uamela E1&E2	Uamela E1&E2	292.70
Uamela F	Uamela E1&E2	478.70	Uamela E1&E2	Uamela E1&E2	292.70
Uamela F	Uamela E1&E2	478.70	Uamela E1&E2	Uamela E1&E2	292.70
Uamela F	Uamela E1&E2	468.90	Uamela E1&E2	Uamela E1&E2	292.70
Uamela F	Uamela E1&E2	376.00	Uamela E1&E2	Uamela E1&E2	292.70
Totali i sipërfaqeve		1000.00	Totali i sipërfaqeve		286.60
2446.50		2645.50			1437.70



Capitol Residence- Objekti 4 dhe 5  
Llami E1; E2; F dhe G

Investitor KRAPI COM Shpk

Përbajtja

Projekttoi

VIZATIM Shpk Vizatim

Ark. Bujar Prestreshi

Përjësja 1:400

A3 Shkurt 2022

Situacioni P 1:400