

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

01-1667

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 21,44,57 & 131 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr.350/02-170339/20 dt.21.09.2020, të pronarëve: Qazim Sadiku, Lumturije Hasimja, Arben Koliqi, Eron Koliqi, Merita Govori Koliqi dhe Laura Koliqi Rudari nga Prishtina dhe Investitorët SH.P.K "Idea Construction" nga Prishtina, me seli në Rr. "Malush Kosova", p.n., me numër unik identifikues 810028820 dhe me pronar Z. Nazmi Fetahu, nga Braina si dhe investitori tjetër SH.P.K. "EDEN Group", me përfaqësues Qazim Sadiku , me seli në Rr. "Sami Frashëri", Nr.77, në Prishtinë, me numër unik identifikues 811452078 , për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti "1", në kuadër të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrativ, me datë 26.11.2021 merr këtë:

**V E N D I M**  
**CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore, kërkuesve/pronarëve:**Qazim Sadiku, Lumturije Hasimja, Arben Koliqi, Eron Koliqi, Merita Govori Koliqi dhe Laura Koliqi Rudari nga Prishtina dhe Investitorët SH.P.K "Idea Construction" nga Prishtina, me seli në Rr. "Malush Kosova", p.n., me numër unik identifikues 810028820 dhe me pronar Z. Nazmi Fetahu, nga Braina si dhe investitori tjetër SH.P.K. "EDEN Group", me përfaqësues Qazim Sadiku , me seli në Rr. "Sami Frashëri", Nr.77, në Prishtinë, me numër unik identifikues 811452078, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **OBJEKTI "1" c** në kuadër të Bllokut urban "b\_03", Nën tërësia "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, dhe Planit Zhvillimor Urban, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 2759-7, 2759-8 & 2759-24, ZK Prishtinë me sipërfaqe prej S=1,485 m<sup>2</sup> me pronarë /privat dhe pjesëve të parcelave kadastrale, me nr.2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej S=664m<sup>2</sup>, me pronar / posedues P.SH. Rugët - KK Prishtinë, si dhe parcelës kadastrale nr.1384-0, ZK Prishtinë, të pronarit Xhevdet dhe Nuhi Rafuna nga Prishtina të trajtuar përmes këmbimit.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.35 - 1299 dt.29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Ndërtim i lartë i përzier", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013.

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit janë informuar përmes "Informimit nga Plani Rregullues "Muaxhirët" me referencë nr.1284 dt.01.12.2017, të lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.2759-7; S=500m<sup>2</sup>; Qazim Sadiku:....."Tokë Ndërtimore: Oborr";
- nr.2759-7; S=110m<sup>2</sup>; Qazim Sadiku:..... "Tokë Ndërtimore:Shtëpi/Ndërtesë";

- nr.2759-7; S=98m<sup>2</sup>; Qazim Sadiku:....."Tokë Bujqësore:Kullosë e klasit 1";
- nr.2759-8; S=217m<sup>2</sup>; Lumturije Hasimja ..... "Tokë Bujqësore:Arë e klasit 3";
- nr.2759-24; S=417m<sup>2</sup>; Eron Koliqi, Arben Koliqi, Merita Govori Koliqi & Laura Koliqi Rudari :....."Tokë Ndërtimore: Oborr";
- nr.2759-24; S=143m<sup>2</sup>; Eron Koliqi, Arben Koliqi, Merita Govori Koliqi & Laura Koliqi Rudari :....." Tokë Ndërtimore:Shtëpi/Ndërtesë";

**Totali : S=1485m<sup>2</sup>;**

- nr.2759-12;S=290m<sup>2</sup>; P.SH. Rrugët - KK Prishtinë;....."Tokë Bujqësore:Arë e klasit 3";
- nr.2759-29;S=157m<sup>2</sup>; P.SH. Rrugët - KK Prishtinë;....."Tokë Bujqësore:Arë e klasit 3";
- nr. 7403-0;S=217m<sup>2</sup>; P.SH. Rrugët - KK Prishtinë;....."Tokë Bujqësore:Arë e klasit 3";

**Totali: S=664m<sup>2</sup> / pronë shoqërore/**

- Parcelat kadastrale të lartcekura janë në pronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private - tokë e ndërtuar, kurse pjesa e parcelës kadastrale me nr. 2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë, është në pronësi / posedim P.SH. Rrugët – KK Prishtinë, si dhe të njëjtat janë me kyçje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura përfshihen / shtrihet tri ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+1 gjerë në etazhitet P+2+Nk;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimin jug – lindje kah veri – perëndimi, me disnivel ~9.0m<sup>1</sup>;
- Në diametër prej 50m<sup>1</sup> të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe disa ndërtesa individuale;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rrugët "Ali Kelmendi", si dhe rruga "Abdyl Frashëri";
- Parcela kadastrale nr.1384-0 ZK Prishtinë me pronar Xhevdet dhe Nuhi Rafuna, përfshihet në hapësirë publike – "rrugë" të planifikuar të Planit Rregullues në Prishtinë - Zona Ekonomike" në Prishtinë.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – OBJEKTI "1" , si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Bllokut urban "b\_03", Nën tërësia "B-1",Tërësia hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, bazuar në kriteret & parametrat urban, dhe janë:**

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesave dhe raporti i tyre me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqen të trajtuara, për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **OBJEKTI "1"** , konkretisht parcela ndërtimore të përfshira në ndërtim – brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr.2759-8; S=217m<sup>2</sup>;
  - nr.2759-7; S=708m<sup>2</sup>;
  - nr.2759-24; S=560m<sup>2</sup>;
  - nr.2759-12; S=290m<sup>2</sup>; P.SH. Rrugët - KK Prishtinë;
  - nr.2759-29; S=157m<sup>2</sup>; P.SH. Rrugët - KK Prishtinë;
  - nr.7403-0; S=217m<sup>2</sup>; P.SH. Rrugët - KK Prishtinë;

**Totali: S=2149m<sup>2</sup>**

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të **kompleksit** planifikohet ndërtimi i ndërtesës shumë banesore & afariste – **OBJEKTI "1"**, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit - projektit konceptual):

**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – OBJEKTI "1"**,

**OBJEKTI - "1" - S= 10,824.85m<sup>2</sup> / 8,596.00m<sup>2</sup>,mbi tokë + 2,228.85m<sup>2</sup>,nën tokë /,**

**Etazhitet: -2B + S + P + 11,**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Zonë mikëse me shfrytëzim të përzier", gjegjësisht banim shumë banesor & afarizëm, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore (parcelat kadastrale të bashkuara në kompleks) ISHP, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.0.4(40%) dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit kjo sipërfaqe është:  
 $S = 1,485 \times 0.4 = 594.00 \text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregulluese për parcelat private /,  
 $S = 664 \times 0.4 = 265,60 \text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregulluese për parcelën komunale /,  
 $S = 734,63 \text{m}^2$  / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (parcelat kadastrale e bashkuara në kompleks) për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, dhe max.0.6(60%) bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit kjo sipërfaqe është:  
 $S = 1,485 \times 0.6 = 891,00 \text{m}^2$  / lejuar sipas vendimit për parcelat private /,  
 $S = 664 \times 0.6 = 398,40 \text{m}^2$  / lejuar sipas vendimit për parcelën komunale /,  
 $S = 891,54 \text{m}^2$  / sipas projekt propozimit /.
- Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë) dhe sipërfaqe absorbuese, dhe atë sipas parametrave 40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, bazuar në planin rregullues, normat teknike të planifikimit hapësinor dhe paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 nr. 031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo sipërfaqe për kompleksin e bllokut, është:  
 $S = 1,485 \times 0.4 = 594,00 \text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregulluese për parcelat private /,  
 $S = 664 \times 0.4 = 265,60 \text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregulluese për parcelën komunale /,  
 $S = 859,60 \text{m}^2$  / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore mbi  $S = 1000 \text{m}^2$ , lejohet të jetë max.4.0, të përcaktuar me planin rregullues.  
Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:  
 $S = 1,485 \times 4.0 = 594,00 \text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregullues për parcelën ndërtimore /,  
 $S = 664 \times 4.0 = 265,60 \text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregullues për parcelën komunale /,  
 $S = 290 \times 4.0 = 116.00 \text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregullues për parcelën – rrugën brenda bllokut /,
- Me aplikimin e Ligjit Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, sipërfaqet e parcelës kadastrale nr.2759-12,2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë me  $S = 664 \text{m}^2$ , me pronar / posedues P.SH. Rrugët - KK Prishtinë, që përfshihet brenda bllokut urban do të këmbëhet me pjesës e parcelës kadastrale nr.1384-0 ZK Prishtinë me pronar Xhevdet dhe Nuhi Rafuna, përfshihet në hapësirë publike – "rrugë" të planifikuar të "Planit Rregullues - Zona Ekonomike" në Prishtinë.

Bazuar në kalkulimet e lartë cekura sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste – OBJEKTI "1", është:

$$\underline{S = 8,596.00 \text{ m}^2 + 2228,85 \text{ m}^2 = 10,824.85 \text{ m}^2};$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d1" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 75m' dhe sipërfaqe të lirë  $0.3 \times H$  – lartësi të objektit ose së paku 7m', nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20m. Distanca prej 7.0m vlen në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.). Përmes pëlqimit të vërtetuar distanca prej 7.0m mund të zvogëlohet apo edhe ndërtohet në kufi të parcelës ndërtimor / kadastrale;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban "b\_03" Nën tërësia "B-1" është i pa limituar kurse sipas PZHU-së X – XV etazhe, ku ky etazhitet mund të ndryshojë nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin me koeficient të ndërtimit të pronës private për interes publik;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.1.2m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e brendshme e bllokut e lidhur me rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rruga ekzistuese, e cila rrugë lidhet me rrugën e planifikuar;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës varësisht prej destinimit të parashihen vend parkimet, për çdo 40m<sup>2</sup>/1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;

• Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

**V. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale:** me nr. 2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë, është në pronësi / posedim P.SH. Rrugët – KK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarjen e punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe ndarjen e parcelës kadastrale që përfshihet brenda bllokut urban e parcelës kadastrale nr.01384-0 ZK Prishtinë me pronar Xhevdet dhe Nuhi Rafuna, përfshihet në hapësirë publike – "rrugë", të planifikuar të "Planit Rregullues - Zona Ekonomike" në Prishtinë.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet në fazën fillestare pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane", "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeometri i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina, me licencë nr.09, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VI. Këmbimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë** me sipërfaqe, S=664m<sup>2</sup>, është në pronësi / posedim P.SH. Rrugët – KK Prishtinë, ku do të realizohet me pjesën e parcelës kadastrale nr.1384-0 ZK Prishtinë me pronar Xhevdet dhe Nuhi Rafuna, përfshihet në hapësirë publike – "rrugë" të planifikuar të "Planit Rregullues - Zona Ekonomike" në Prishtinë.

kushtet ndërtimore dhe rregullativën ligjore në fuqi.

Andaj drejtorja kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshtatur në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht revokimin e tyre.

**VII. Bashkimi** i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 2759-7, 2759-8 & 2759-24, ZK Prishtinë me pronarë /privat me sipërfaqe prej  $S=1,485 \text{ m}^2$  dhe pjesëve të parcelave kadastrale, me nr.2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë, , si dhe me sipërfaqe prej  $S=664 \text{ m}^2$ , me pronar / posedues P.SH. Rugët - KK Prishtinë (pas këmbimit sipas paragrafit VI) do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet pas realizimit të këmbimit (paragrafi VII.), dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit për bashkimin punuar nga gjeometri i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina me numër të licencës nr.09, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

**VIII. 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” - Ndrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej  $50 \text{ m}$ , 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 përfshirë 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

**X. 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- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale 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.

**XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** – me qenëse parcelat kadastrale nr.2759-7 dhe 2759-8, ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Kullosë e klasit 1" dhe "Arë e klasit 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, komfor 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, M, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe prej,  $S=98+217=315m^2$ . Sipërfaqja  $S=315m^2$  do të regjistrohet si tokë ndërtimore, 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. 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;*
- *Kontraten 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);*

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

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 rrënitimit.

**XIV. Vërejtje**, në procedurën e aplikimit për leje ndërtimore të prezantohet kontrata për bashkëndërtim me pronarët e parcelës kadastrale të planifikuar për këmbim..

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

## A r s y e t i m

Kërkuarit / pronarët: Qazim Sadiku, Lumturije Hasimja, Arben Koliqi, Eron Koliqi, Merita Govori Koliqi dhe Laura Koliqi Rudari nga Prishtina dhe Investitorët SH.P.K “Idea Construction” nga Prishtina, me seli në Rr. “Malush Kosova”, p.n., me numër unik identifikues 810028820 dhe me pronar Z. Nazmi Fetahu, nga Braina si dhe investitori tjetër SH.P.K. “EDEN Group”, me përfaqësues Qazim Sadiku, me seli në Rr. “Sami Frashëri”, Nr.77, në Prishtinë, me numër unik identifikues 811452078, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **OBJEKTI “1”**, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “b\_03”, Nën tërësia “B-1”, Tërësia “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe parcelave kadastrale, nr. 2759-7, 2759-8 & 2759-24, ZK Prishtinë, pjesëve të parcelave kadastrale, me nr.2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë, me S=664m<sup>2</sup>, me pronar / posedues P.SH. Rrugët - KK Prishtinë, trajtuar përmes këmbimit me parcelën kadastrale nr.1384-0, ZK Prishtinë, të pronarit Xhevdet dhe Nuhi Rafuna nga Prishtina.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 170339/20 dt.21.09.2020, për pranimin e palës në procedurë, si dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesave, kërkuarit kanë prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia e pronësisë për parcelat kadastrale: Kopjet e planit për parcelat kadastrale nr.02759-7, 02759-8, dhe 02759-24, ZK Prishtinë; Çertifikatat e njësisë kadastrale P-71914059-02759-7, P-*

71914059-02759-8 dhe P-71914059-02759-24 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;

- Dëshmia e pronësisë për parcelën kadastrale: Kopja e planit për parcelën kadastrale nr.01384-0 ZK Prishtinë; Çertifikata e njësisë kadastrale P-71914059-01384-0 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Informim nga plani rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU me referencë 1284 dt. 01.12.2017, lëshuar nga Drejtoria për Planifikim dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Arben Koliqi, nr.164839/20 dt.14.09.2020;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Merita Koliqi Govori, nr.164839/20 dt.14.09.2020;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Laura Koliqi Rudari, nr.164839/20 dt.14.09.2020;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Eron Koliqi, nr.164839/20 dt.14.09.2020;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Lumturije Hasimja, nr.135088/20 dt.07.08.2020;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Qazim Sadiku, nr.127174/20 dt.27.07.2020;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor "Idea Construction" SH.P.K, nr.99611/20 dt.24.06.2020;
- Incizimi gjeodezik i lokacionit, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa , nga Prishtina me licencë nr.09 ;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;
- Aktin noterial - Kontratë për Ndërtimin dhe Investim të përbashkët, të përpiluar te Noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Nr. i LRP: 8524/2020 dhe Nr. i REF.:2094/2020 dt.09.09.2020;
- Aktin noterial - Kontratë për Ndërtimin dhe Investim të përbashkët, të përpiluar te Noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Nr. i LRP: 6853/2020 dhe Nr. i REF.:1762/2020 dt.11.08.2020;
- Marveshje për Ndërtim - Marveshje për Ndërtimin dhe investim të përbashkët, të përpiluar te Noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Nr. i LRP: 8719/2020 dt.14.09.2020;
- Deklaratë - pëlqim LRP-Nr. Rendor: 8657/2020 dt. 11.09.2020;
- Autorizim i përgjithshëm - LRP-Nr. Rendor: 8816/2020 dt. 15.09.2020;
- Manuali – Propozim për ndarje të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, nga Prishtina me licencë nr. 09;
- Manuali – Propozim për bashkim të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, nga Prishtina me licencë nr. 09;
- Projekti konceptual – "zgjidhja urbane dhe projekti ideor" i kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, hartuar nga kompania projektuese "Pro Joni" n.t.p. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811298935 dhe projektues Fatijon Ibrahim i.D.Ark.;
- Fotografi të lokacionit;
- Informim – Plotësim dokumentacioni, me referencë: 05-350/02-170339/20/1 dt. 23.02.2021;
- Informim – Plotësim dokumentacioni, me referencë: 05-350/02-170339/20 dt. 16.06.2021;
- Informim – Plotësim dokumentacioni, me referencë: 05-350/02-170339/20/3 dt. 08.10.2021;
- Afishja "Njoftim publik" dt.05.05.2021 gjerë 19.05.2021, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikate e regjistrimit të biznesit nr.810028820 "IDEA CONSTRUCTION" SH.P.K.me Drejtor Nazmi Fetahu;
- Certifikate e regjistrimit të biznesit nr.810028820 "EDEN Group" SH.P.K.me Drejtor Qazim Sadiku;
- Leternjoftimi kopje Qazim Sadiku,Lumturije Hasimja,Nazmi Fetahu,Arben Koliqi,Eron Koliqi,Laura RudariKoliqi,Merita Govori Koliqi,

Drejtoria e Urbanizmit, për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 170339 / 20 dt. 21.09.2020, si dhe kërkesën / shkresën "Plotësim dokumentacioni", 05-350/02 - 170339/20 / 1 dt. 23.02.2021, 05-350/02-170339/20 dt.16.06.2021 dhe 05-350/02-170339/20/3 dt. 08.10.2021, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Të lartë cekurit/kërkuesit me kërkesën 05nr.350/02–170339/20dt.21.09.2010 dhe dokumentacionin e bashkangjitur kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore &



afariste - OBJEKTI "1", në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "b\_03", Nën tërësia "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht parcelat kadastrale nr.02759-7, 02759-8, dhe 02759-24, ZK Prishtinë,

Gjithashtu, në fazën e trajtimi të kërkesës, Investitori "Idea Construction"SH.P.K dhe "Eden Group"SH.P.K. nga Prishtina dhe pronari Xhevdet, Nuha Rafuna nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr.01384-0 ZK Prishtinë, me kërkesën 05nr.350/02 – 170339/20/3 dt.08.10.2021, kanë plotësuar kërkesën bazë dhe kanë kërkuar nga kjo drejtori pranimin e kërkesës për propozimin e Këmbimit.

Pas pranimit të kërkesës, 05nr.350/02-170339/20 dt.21.09.2020, analizimin të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe 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", me datë 05.05.2021 është vendosur afishja "Njoftimi publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 19.05.2021, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuesve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks.

Në vazhdim, me analizën e projekt propozimit konceptual së bashku me Planin e situacionit – "zgjidhjen urbane" dhe pozitës së saj në raport - kuadër të Bllokut urban "b\_03", Nën tërësia "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, është konstatuar se pjesa e parcelës kadastrale, me nr.2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej, S=664m<sup>2</sup>, me pronar / posedues P.SH. Rrugët - KK Prishtinë, përfshihet në kuadër të pjesës së këtij blloku urban, gjegjësisht shtrihet në pjesën anësore të parcelave të trajtuara dhe e cila pjesë e parcelave sipas kriterëve dhe parametrave të planit rregullues përfshihen dhe duhet të trajtohet në ndërtim, gjegjësisht duhet të llogaritet me koeficientin e ndërtimit, konkretisht e njëjta reflekton sipërfaqe ndërtimore, për ndërtim në këtë bllok urban. Andaj pas këtij konstatimi në mënyrë verbale është kërkuar nga investitori që përmes këmbimit me në pronë private – planifikuar me destinim publik, dhe duke u mbështet në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, ta trajtoj edhe këtë pjesë të parcelës kadastrale, dhe me këtë veprim do të pengoj zhvleftësimin e pronës komunale;

Me analizën e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" me parcela të trajtuar, konstatohet se parcelat ndërtimore duhet të llogariten sipërfaqet e parcelave të bashkuara brenda vijës rregullues, duke llogaritur edhe pjesën e parcelave kadastrale, nr. 2759-7, 2759-8 & 2759-24, ZK Prishtinë me sipërfaqe prej S=1,485 m<sup>2</sup> me pronarë /privat dhe pjesëve të parcelave kadastrale, me nr.2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej S=664m<sup>2</sup>, me pronar / posedues P.SH. Rrugët - KK Prishtinë, bazuar në projekt propozimin konceptual është paraparë të këmbehen me pjesët e parcelave kadastrale nr.2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë me pronarë P.SH. Rrugët - KK Prishtinë, të cilat parcela përfshihen në Planin Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, dhe të cilat parcela paraprakisht do të këmbehen me parcelën me nr.01384-0 ZK Prishtinë, me pronarë /privat bazuar në vlerësimin e organit kompetent për vlerësim dhe Ligjit Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, procedurë kjo e përshkruar në paragrafin VI. /Këmbimi/.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 170339/20 dt.21.09.2020,dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, vendosi që me vendim të caktoj kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Objekti "1", në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "b\_03", Nën tërësia "B-1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe parcelave

kadastrale, konkretisht në kuadër dhe parcelave kadastrale, nr. 2759-7, 2759-8 & 2759-24, ZK Prishtinë, pjesëve të parcelave kadastrale, me nr.2759-12, 2759-29 & 7403-0, ZK Prishtinë, me S=664m<sup>2</sup>, me pronar / posedues P.SH. Rugët - KK Prishtinë, trajtuar përmes këmbimit me parcelën kadastrale nr.1384-0, ZK Prishtinë, të pronarit Xhevdet dhe Nuhi Rafuna nga Prishtina.

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

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Propozimi për bashkim të parcelave, punuar nga gjeodeti i lisencuar.

**Udhëzimi 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 Ambientit.

**Ky Vendim u përpilua në pesë (5) kopje identike dhe i dërgohet:**Kërkuesve, Drejtorisë së Kadastrit, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet:**Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm,

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02 – 170339/20 DT.26.11.2021**

Zyrtari,  
Aniza Osmani

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtori,  
Ardian Oluri





## Republika e Kosovës

Republika Kosovo-Republic of Kosovo  
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /  
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

### CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71914059-01384-0

11-942/03-0183745/21

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:

02.09.2021 - 10:11

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:

Komuna / Opština / Municipality:

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Prishtinë / Priština / Prishtinë

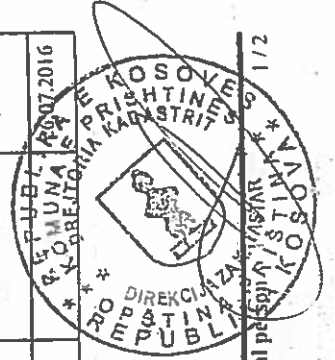
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: PRISHTINË / PRIŠTINA / PRISHTINË

#### A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Urađeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-71914059-01384-0	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land	Rural	12429	R.F.P.70/2016		26.07.2016

#### A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKJE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendbanimi - adresa Prebivalište - adresa Resident - address	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Hollësitë e adresës Pojediniosti adrese Address Details	Azhuruar Ažurirano Updated
ARBËRIA/ARBËRIA/ARBËRIA		ARBËRIA	26.07.2016



**A.2 LLOJI I SHRYTIT, LLOJI I PËRDORIMIT, LLOJI I KËLASES, KËLASESË, KORISÇENJË / TYPE OF USE**

Numri * Broj Number	Lloji i përdorimit / Vrsta / Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno korisçenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kualiteti i klasës Quality Class	Sipërfaqja Površina Area (m <sup>2</sup> )
1	Bujësi / Poljoprivredno / Agriculture	Arat / Njive / Arable	Arë E Klasës 3 / Njiva 3 Klasse / rd Class Arable Land	12429

**B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR**

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licenç breg ID. No.	Vendbanimi Prehlyvaliste Resident	Kodi postar Postanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednosti adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quoin	Pershkrimi Ops Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Bashtë Posedim / SUDZAVINA / Co-Possessor	RAFUNA XHEVDET (AHMET)	1004816451	PRISHTINË / PRISHTINA / PRISHTINË /		MURAT MEHMETI	1/2	1397/2012	24.12.2012
Bashtë Posedim / SUDZAVINA / Co-Possessor	RAFUNA NUHI (AHMET)	1004348644	PRISHTINË / PRISHTINA / PRISHTINË /		MURAT MEHMETI	1/2	1397/2012	24.12.2012

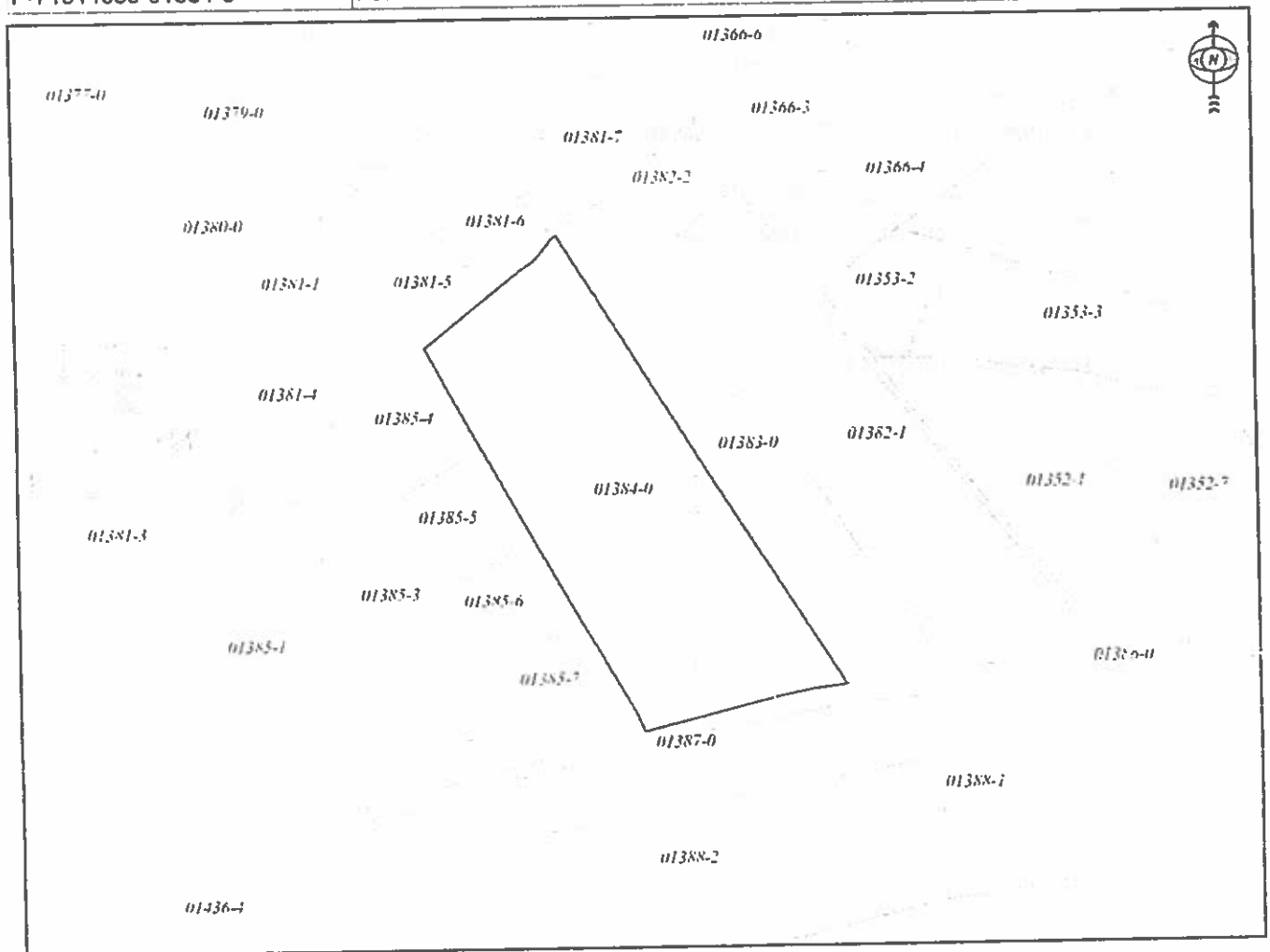


REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO  
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA  
MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS  
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE  
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY  
KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale/ Opštinska Katastarska Kancelarija /Municipal Cadastral Office : PRISHTINË  
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Prishtinë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m <sup>2</sup>
P-71914059-01384-0	Parcelë / Parcela / Parcel	12429



Shkalla/Razmera/Scale: 1:2500

Punoi/Obradio/Created:

Data/ Data/Date: 02.09.2021

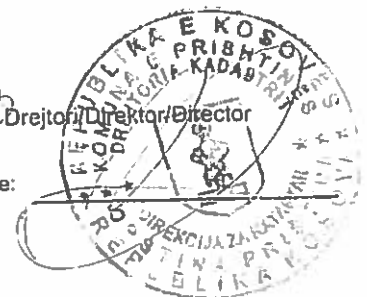
Koha/ Vreme/ Time: 10:31:47

Nënshkrimi/Potpis/Signature: 

Shënim/Beleška/Note:

Aprovoi/Usvojio/Approved:  Drejtori/Direktor/Director

Nënshkrimi/i-otpis/Signature:



LRP nr. 8601/2021

-----VERTETIM I KOPJES NGA ORIGJINALI-----

Sot me një tetor dymijë e njëzet e një (01/10/2021), në ora 14:30 para meje Faton R. Muslija, Noter me zyrë noteriale në Prishtinë, Rr. UÇK-ës, Hyr. 54, kati I-rë, nr. 2, me kërkesë të,

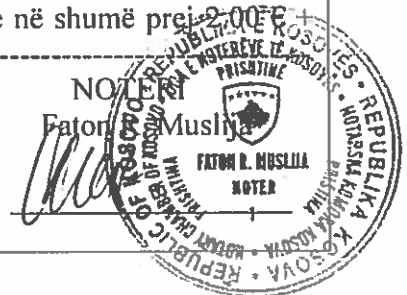
z. Nazmi Fetahu, i lindur me datë (15/07/1981), në Brainë, me vendbanim sipas deklarimit të tij në rr. Aziz Zhilivoda, Prishtinë, shtetas i Kosovës, i identifikuar përmes letërnjoftimit me numër personal 1172233445, i lëshuar nga MPB e Republikës së Kosovës dhe në pajtim me nenin 47 të Ligjit për Noterinë nr. 06/L-010,-----

vërtetoj se : -----

Ky dokument i sjellë dhe i përcaktuar nga pala si origjinal e është fotokopjuar në këtë zyre dhe i njëjti është konform origjinalit në çdo aspekt, është i shkruar me kompjuter në një fletë dhe një faqe, ku pas krahasimit është vërtetuar si i plotë, ndërsa origjinali i është kthyer palës.-----

Bazuar në Ligjin për Noterin, Noteri nuk përgjigjet për përmbajtjen e këtij dokumenti.-----

Tarifa Noteriale është bazuar në nenin 27, të Udhëzimit Administrativë mbi tarifën e përkohshme noteriale, të dhe është paguar nga pala për dy kopje në shumë prej 2.00€ TVSH, gjithsejtë 2.36 €.





LRP nr. 8597/2021

-----**VERTETIM I KOPJES NGA ORIGJINALI**-----

Sot me një tetor dymijë e njëzet e një (01/10/2021), në ora 14:30 para meje Faton R. Muslija, Noter me zyrë noteriale në Prishtinë, Rr. UÇK-ës, Hyr. 54, kati I-rë, nr. 2, me kërkesë të,

z. Nazmi Fetahu, i lindur me datë (15/07/1981), në Brainë, me vendbanim sipas deklarimit të tij në rr. Aziz Zhilivoda, Prishtinë, shtetas i Kosovës, i identifikuar përmes letërnjoftimit me numër personal 1172233445, i lëshuar nga MPB e Republikës së Kosovës dhe në pajtim me nenin 47 të Ligjit për Noterinë nr. 06/L-010,-----  
vërtetoj se : -----

Ky dokument i sjellë dhe i përcaktuar nga pala si original e është fotokopjuar në këtë zyre dhe i njëjti është konform origjinalit në çdo aspekt, është i shkruar me kompjuter në një fletë dhe dy faqe, ku pas krahasimit është vërtetuar si i plotë, ndërsa origjinali i është kthyer palës.-----

Bazuar në Ligjin për Noterin, Noteri nuk përgjigjet për përmbajtjen e këtij dokumenti.-----  
Tarifa Noteriale është bazuar në nenin 27, të Udhëzimit Administrativë mbi tarifat e përkohshme noteriale, të dhe është paguar nga pala për dy kopje në shumë prej 4.00 € + TVSH, gjithsejtë 4.72 €.







IK

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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit / Ministarstvo Infrastrukture i Zivotno 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 : 7403-0 et j

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: —/2021

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

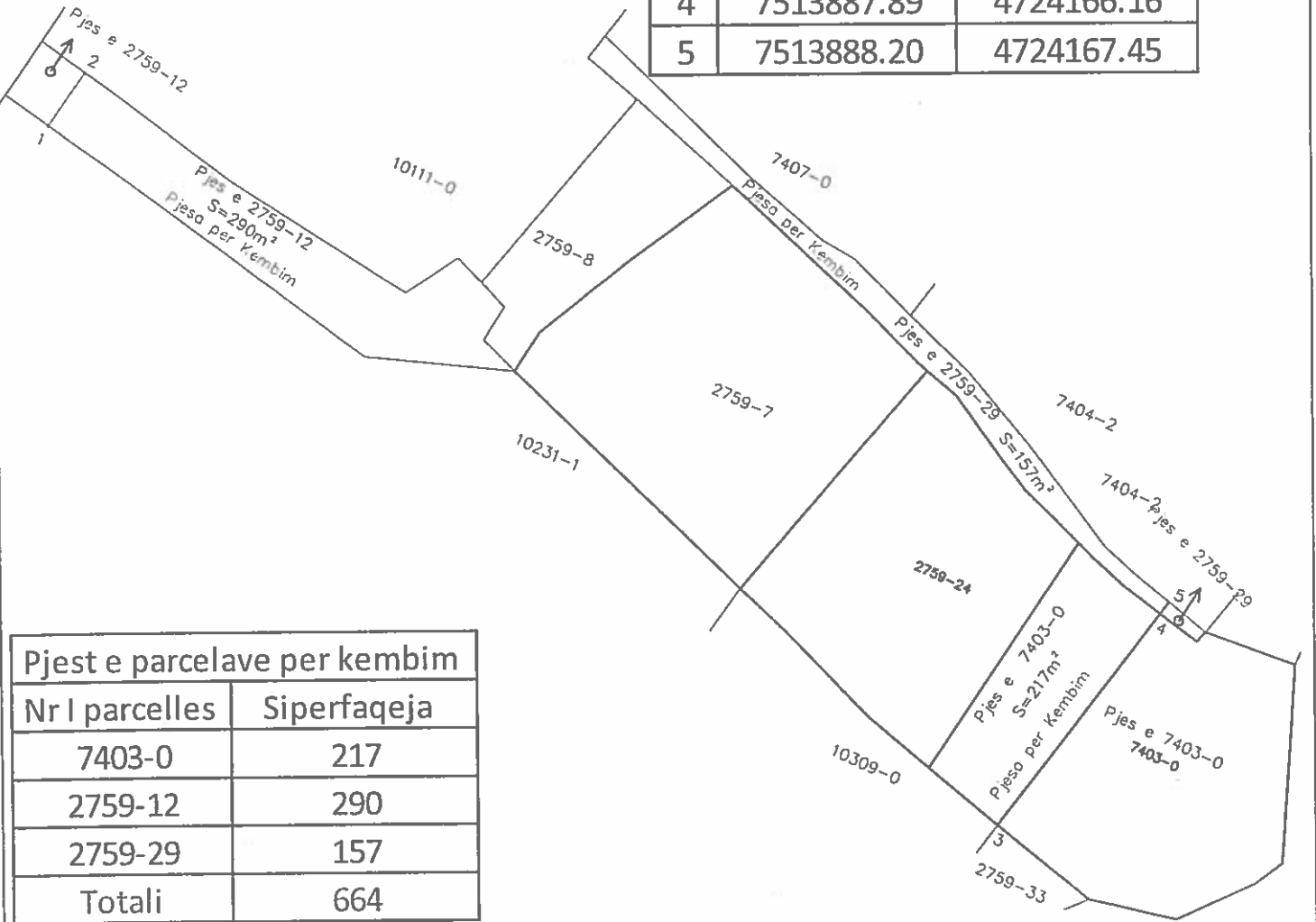
Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 600

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Propozim per kembim

Kordinatat e pikave

1	7513777.16	4724164.86
2	7513778.21	4724170.58
3	7513882.14	4724142.59
4	7513887.89	4724166.16
5	7513888.20	4724167.45



Pjest e parcelave per kembim

Nr I parcelles	Siperfaqeja
7403-0	217
2759-12	290
2759-29	157
<b>Totali</b>	<b>664</b>

Rilevoi / Snimio: Muzafer K. Mustafa  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanist/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

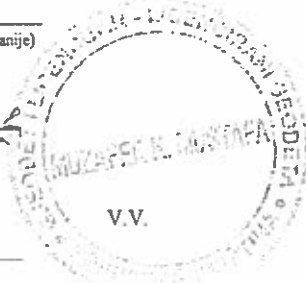
Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: 

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

Data e rilevimit / Datum snimanja: 19.02.2021







# SITUACIONI I NGUSHTË

B+P+9+NK

Kuota ne pilato H=27.30 m

B+P+11+NK

**KËMBIMI:**  
 Rrugë komunale - 290 m<sup>2</sup>  
 Rrugë komunale - 157 m<sup>2</sup>  
 Rrugë komunale - 217 m<sup>2</sup>  
 Totali - 664 m<sup>2</sup>

Arben Kolliqi - 560 m<sup>2</sup>  
 Lumturije Hasmija - 217m<sup>2</sup>  
**GAZIM SADIKU - 708 m<sup>2</sup>**  
 Totali - 1,485 m<sup>2</sup>

Shuma e përqilthëshme - 2.149 m<sup>2</sup>

## OBJEKTI 1

ISD - 2,149 x 4,0 = 8,596,00 m<sup>2</sup>  
 ISHP - 40% x 2,149 = 859,60 m<sup>2</sup>  
 ISN - 60% x 2,149 = 1,289,40 m<sup>2</sup>

**BODRUMI - 2,891,54 m<sup>2</sup>**  
**BODRUMI -1 - 891,54 m<sup>2</sup>**  
**SUTERENI -1 - 445,77 m<sup>2</sup> Nën tokë 2,228,85 m<sup>2</sup>**  
 SUTERENI - 445,77 m<sup>2</sup> Mbi tokë 8,596,00 m<sup>2</sup>  
 PËRDHESA - 734,63 m<sup>2</sup>  
 KATI 1 - 724,94 m<sup>2</sup>  
 KATI 2 - 734,74 m<sup>2</sup>  
 KATI 3 - 734,74 m<sup>2</sup>  
 KATI 4 - 734,74 m<sup>2</sup>  
 KATI 5 - 734,74 m<sup>2</sup>  
 KATI 6 - 734,74 m<sup>2</sup>  
 KATI 7 - 734,74 m<sup>2</sup>  
 KATI 8 - 734,74 m<sup>2</sup>  
 KATI 9 - 658,94 m<sup>2</sup>  
 KATI 10 - 614,81 m<sup>2</sup>  
 KATI 11 - 273,68 m<sup>2</sup>

Emri i Projektit:

PROJEKTI IDEOR 2B+S+P+11+KOMBINUESI "1"  
 Kompleksi BonaSof  
 Muhozhëzet  
 N.T.P.  
 "Pro Joni"  
 81128935

Ujga Mati 1  
 r. Muhareem Fejza  
 Midet, Rrykell, Hyrja 15/15  
 Nr. 7  
 049/454 550  
 049/657 878  
 email: projonij@projonij.com

## PROJEKTI IDEOR

### ARKITEKTURA

Varianti:  
**SITUACIONI I NGUSHTË**

Investitori:  
 IDEA CONSTRUCTION SH.P.K

Skifra:  
**A**

Templeksi:  
 1 : 200

Projektori:  
 TETOR 2021

Kontraktori:  
 Inxh Dip, Ark. Fatjon IBRAHIMI

Nr. i Fletës:  
**01**

**Pro IONI**

B+P+10

B+P+10

Kuota ne pilato H=624.90

VIA RREGULLATIVE

VIA RREGULLATIVE

VIA NDERTIMORE

VIA NDERTIMORE

