

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	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 & 84, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, nr. 05-350/02-0176987/21 dt. 26.08.2021, të kërkuësve/ Investitorëve “Berisha Group” sh.p.k nga Prishtina,rr.”Ahmet Krasniqi”, B-I, me Certifikatë të biznesit 71254445, përfaqësuar nga Bujar Berisha dhe kërkesës për ndërhyrje ne procedure te “Invest Group” sh.p.k rr. UÇK, kompleksi Qafa, Prishtinë me Certifikatë të biznesit 818047923, përfaqësuar nga Driton Gërbeshi si përfaqësues ligjor, dhe të pronarëve, Dardan Ruhani, Sahit Mani, Bilal Mehmeti , Afrim Memeti, Jakup Ismaili, Ramiz Ferataj, Zahide Ademi, Hamdi Podvorica, Ali Isufi , Rasim Isufi, Faik Isufi, Liman Gjinovci, Naile Gjinovci, Fehmi Sopa, Jahi Ramadani, Faik Breznica, Osman Breznica , Ismajl Qyqalla , Sami Qyqalla, Ramadan Qyqalla , Ali Qyqalla dhe Agullimi- A sh.p.k “008” sh.p.k për caktimin e kushteve ndërtimore dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Komplekseve “Park Residence”, dhe “Albanica”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti: “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6” “7” dhe “B2”, “D1” “D2” “D3” “ & “D4” e rezervuar për parcelën 01662-0, me etazhitet 2B+2S+P+6 në kuadër të Bllokut urban “A-16”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, për caktimin i kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës se Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative me datë 27.10.2022, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve/ Investitorëve “Berisha Group”sh.p.k nga Prishtina,rr.”Ahmet Krasniqi”,B-I, me Certifikatë të biznesit 71254445, përfaqësuar nga Bujar Berisha dhe dhe kërkesës për ndërhyrje ne procedure te “Ivest Group” sh.p.k dhe pronarëve, Dardan Ruhani, Sahit Mani, Bilal Mehmeti , Afrim Memeti, Jakup Ismaili, Ramiz Ferataj, Zahide Ademi, Hamdi Podvorica, Ali Isufi , Rasim Isufi, Faik Isufi, Liman Gjinovci, Naile Gjinovci, Fehmi Sopa, Jahi Ramadani, Faik Breznica, Osman Breznica , Ismajl Qyqalla , Sami Qyqalla, Ramadan Qyqalla , Ali Qyqalla, Agullimi- A sh.p.k (Zeqir Haxhija), sipas kërkesës nr. 05-350/02-0176987/21 dt. 26.08.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e Komplekseve “Park Residence”, dhe “Albanica”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti: “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6” “7” dhe “B2”, “D1” “D2” “D3” “ & “D4” e rezervuar për parcelën 01662-0, me etazhitet 2B+2S+P+6 në kuadër të Bllokut urban “A-16”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht ne parcelat kadastrale nr. 01654-40, 01659-1, 01659-2, 01659-3, 01660-2, 1660-3, 1660-4, 1660-5, 1660-6, 1660-7, 1660-8, 1660-9, 1660-10, 1660-11, 1660-12, 1660-16, 1660-17, 1660-18, 1660-20, 01673-1, 01674-0, 01675 -1, 01661-6, 01661-9, 01661-2, 01661-1, 01663-5, 01663-7 dhe 01662-0 ZK Prishtinë.

II. Caktohen kushtet ndërtimore bashkëpronarëve, Dardan Ruhani, Sahit Mani, Bilal Mehmeti, Afrim Memeti, Jakup Ismaili, Ramiz Ferataj, Zahide Ademi, Hamdi Podvorica, Ali Isufi , Rasim Isufi, Faik Isufi, Liman Gjinovci, Naile Gjinovci, Fehmi Sopa, Jahi Ramadani, Faik Breznica, Osman Breznica , Ismajl Qyqalla , Sami Qyqalla, Ramadan Qyqalla , Ali Qyqalla, Agullimi- A sh.p.k, “008” sh.p.k dhe Investitorëve “Berisha Group” sh.p.k. nga Prishtina, rr.”Ahmet Krasniqi”,B-I, me Certifikatë të biznesit 71254445, përfaqësuar nga Bujar Berisha si përfaqësues ligjor, dhe “Invest Group” sh.p.k rr. UÇK, kompleksi Qafa, Prishtinë me Certifikatë të biznesit 818047923, përfaqësuar nga Driton Gërbeshi si përfaqësues ligjor, për

dhe kompleksit "Albanica" kompleks ky me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "1" me 2S+P+8, "2" me B+2S+P+9, "3" me 2B+1S+P+9, "4" me 2B+1S+P+9, "5" me 2B+1S+P+9, "6" me 2B+1S+P+9, "7" me 2B+1S+P+9, "B2" me 4B+P+1, "D1" me 2B+S+P+9, "D2" me 2B+2S+P+9, "D3" me 2B+2S+P+8 dhe "D4" ndërtesë e rezervuar me 2B+2S+P+6, në kuadër të Bllokut urban "A-16", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.01654-40, 01659-1, 01659-2, 01659-3, 01660-2, 1660-3, 1660-4, 1660-5, 1660-6, 1660-7, 1660-8, 1660-9, 1660-10, 1660-11, 1660-12, 1660-16, 1660-17, 1660-18, 1660-20, 01673-1, 01674-0, 01675 -1, 01661-6, 01661-9, 01661-2, 01661-1, 01663-5, 01663-7 dhe 01662-0 ZK Prishtinë.

III. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "A-16" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035 - 186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Banim i mesëm", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt.24.09.2013;

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër" me referencë nr.1675 dt.12.06.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.01654-40; ..S=767m²;.....Jakup Isamili, Jahi Ramadani, Afrim Mehmeti.....Arë e klasit 5";
 - nr.01659-1;.....S=569m²;.....Fehmi Sopa;....."Arë e klasit 4";
 - nr.01659-2;.....S=1000m²;.....Hamdi Podvorica;....."Arë e klasit 4";
 - nr.01659-3;.....S=600m²;.....Afrim Mehmeti, Fehmi Sopa;....."Arë e klasit 4";
 - nr.01660-2;.....S=400m²;.....Zahide Ademi....."Arë e klasit 4";
 - nr.01660-3;.....S=400m²;.....Zahide Ademi....."Arë e klasit 4";
 - nr.01660-4;.....S=500m²;.....Biall Mehmeti....."Arë e klasit 4";
 - nr.01660-5;.....S=334m²;.....Rasim Isufi....."Arë e klasit 4";
 - nr.01660-6;.....S=333m²;.....Ali Isufi....."Arë e klasit 4";
 - nr.01660-7;.....S=333m²;.....Faik Isufi....."Arë e klasit 4";
 - nr.01660-8;.....S=500m²;.....Naile Gjinovci....."Arë e klasit 4";
 - nr.01660-9;.....S=500m²;.....Liman Gjinovci....."Arë e klasit 4";
 - nr.01660-10;.....S=354m²;.....Jakup Ismajli....."Arë e klasit 5";
 - nr.01660-11;.....S=200m²;.....Jakup Ismajli....."Arë e klasit 5";
 - nr.01660-12;.....S=400m²;.....Dardan Ruhani....."Arë e klasit 5";
 - nr.01660-16;.....S=4175m²;.....Afrim Mehmeti, Jakup Ismajli, Bajram Gashi....."Arë e klasit 5";
 - nr.01660-17;.....S=700m²;.....Sahit Mani....."Arë e klasit 6";
 - nr.01660-18;.....S=117m²;.....Jahi Ramadani....."Arë e klasit 5";
 - nr.01660-20;.....S=564m²;.....Ramiz Ferataj....."Arë e klasit 5";
 - nr.01673-1;.....S=206m²;.....P.SH rrugët....."Rrugë";
 - nr.01674-0;.....S=334m²;.....Komuna e Prishtinës....."Arë e klasit 4";
 - nr.01661-1;.....S=1080m²;.....Ismajl Qyqalla....."Arë e klasit 5";
 - nr.01661-2;.....S=1080m²;.....Ramadan Qyqalla....."Arë e klasit 5";
 - nr.01661-6;.....S=842m²;.....Sami Qyqalla....."Arë e klasit 5";
 - nr.01661-9;.....S=221m²;.....Ali Qyqalla....."Arë e klasit 5";
 - nr.01662-0;.....S=5,976m²;.....Rexhep Pejuzi....."Arë e klasit 5";
 - nr.01663-5;.....S=7939m²;.....Faik Breznica, Osman Breznica....."Arë e klasit 5";
 - nr.01675-1;.....S=527m²;.....Agullimi- A sh.p.k & "008" sh.p.k."Arë e klasit 4";
- E drejta pronësore - juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi perëndim - lindje, me disnivel ~17m;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugëve lokale lidhen me rrugët e planifikuara të planit rregullues;

- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa shumë banesore të reja dhe shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, etj.;

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Parcelës ndërtimore në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A-16", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urban, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:

- **Plani i situacionit** – “zgjidhja urbane” e komplekseve, është pjesë e propozim zgjidhjes së përbashkët për të cilën janë pajtuar përfaqësuesit e kompanive-investitorëve “Berisha Group” sh.p.k dhe “Invest Group” sh.p.k, bazuar në aktin notarial “Deklaratë-Pëlqim”, LRP.nr.950/2022 dt. 09.03.2022, i redaktuar dhe noterizuar te noterja Valbona Y.Murtezi. Sipas situacionit të bashkangjitur si shtojcë e këtij akti notarial, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane është planifikuar ndërtimi i gjithsejt 10 (dhjetë) ndërtesave afaristo-banesore të grupuara në 2 grupe të shtrira në kuadër të pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 01654-40, 01659-1, 01659-2, 01659-3, 01660-2, 1660-3, 1660-4, 1660-5, 1660-6, 1660-7, 1660-8, 1660-9, 1660-10, 1660-11, 1660-12, 1660-16, 1660-17, 1660-18, 1660-20, 01673-1, 01674-0, 01675 -1, 01661-6, 01661-9, 01661-2, 01661-1, 01663-5, 01663-7 dhe 01662-0 ZK Prishtinë.
- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "A-16", Tërësia "A" planifikohen të ndërtohen dy komplekse të ndara në dy grupacione, ndërtesat “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6”, “7” dhe “B2” në kuadër të “Grupit 1”, ndërtesat “D1”, “D2”, “D3”, dhe “D4” në kuadër të “Grupit 2”, në kuadër të parcelave ndërtimore: nr.01654-40, 01659-1, 01659-2, 01659-3, 01660-2, 1660-3, 1660-4, 1660-5, 1660-6, 1660-7, 1660-8, 1660-9, 1660-10, 1660-11, 1660-12, 1660-16, 1660-17, 1660-18, 1660-20, 01673-1, 01674-0, 01675 -1, 01661-6, 01661-9, 01661-2, 01661-1, 01663-5, 01663-7 dhe 01662-0 ZK Prishtinë.
- a) Grupi 1-Faza 1, në kuadër të kompleksit “Park Residence” me ndërtesa shumë banesore dhe afariste me “Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2”, “Ndërtesa 3”, “Ndërtesa 4”, “Ndërtesa 5”, “Ndërtesa 6”, “Ndërtesa 7”, dhe “Ndërtesa B1”, do të trajtojnë pjesët dhe parcelat kadastrale.
 - nr.01654-40; ..S=767m²;.....Jakup Ismaili, Jahi Ramadani, Afrim Mehmeti.....Arë e klasit 5”;
 - nr.01659-1;.....S=569m²;.....Fehmi Sopa;.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01659-2;.....S=1000m²;.....Hamdi Podvorica;.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01659-3;.....S=600m²;.....Afrim Mehmeti, Fehmi Sopa;.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01660-2;.....S=400m²;.....Zahide Ademi.....;.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01660-3;.....S=400m²;.....Zahide Ademi.....;.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01660-4;.....S=500m²;.....Biall Mehmeti.....;.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01660-5;.....S=334m²;.....Rasim Isufi.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01660-6;.....S=333m²;.....Ali Isufi.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01660-7;.....S=333m²;.....Faik Isufi.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01660-8;.....S=500m²;.....Naile Gjinovci.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01660-9;.....S=500m²;.....Liman Gjinovci.....“Arë e klasit 4”;
 - nr.01660-10;.....S=354m²;.....Jakup Ismajli.....“Arë e klasit 5”;
 - nr.01660-11;.....S=200m²;.....Jakup Ismajli.....“Arë e klasit 5”;
 - nr.01660-12;.....S=400m²;.....Dardan Ruhani.....“Arë e klasit 5”;
 - nr.01660-16;.....S=4175m²;.....Afrim Mehmeti, Jakup Ismajli, Bajram Gashi.....“Arë e klasit 5”;
 - nr.01660-17;.....S=700m²;.....Sahit Mani.....“Arë e klasit 6”;
 - nr.01660-18;.....S=117m²;.....Jahi Ramadani.....“Arë e klasit 5”;
 - nr.01660-20;.....S=566m²;.....Ramiz Ferataj.....“Arë e klasit 5”;
 - nr.01673-1;.....S=385m²;.....P.SH rrugët.....205/385.....“Rrugë”;
 - nr.01674-0;.....S=1948m²;.....Komuna e Prishtinës.205/1948.....“Arë e klasit 4”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore Grupi 1 – Faza 1 = 15,081 m²

“Ndërtesa D1”, “Ndërtesa D2”, “Ndërtesa D3” dhe “Ndërtesa D4” do të trajtohen pjesët dhe parcelat kadastrale:

- nr.01661-1;.....S=1080m²;.....Ismajl Qyqalla.....“Arë e klasit 5”;
- nr.01661-2;.....S=1080m²;.....Ramadan Qyqalla.....“Arë e klasit 5”;
- nr.01661-6;.....S=842m²;.....Sami Qyqalla.....“Arë e klasit 5”;
- nr.01661-9;.....S=221m²;.....Ali Qyqalla.....“Arë e klasit 5”;
- nr.01662-0;.....S=536m²;.....Rexhep Pejuzi (5976m²-534m²) e rezervuar.....“Arë e klasit 5”;
- nr.01663-5;.....S=924m²;.....Faik Breznica, Osman Breznica (7939m²-942m²).....“Arë e klasit 5”;
- nr.01675-1;.....S=527m²;.....Agullimi- A sh.p.k (Zeqir Haxhija).....“Arë e klasit 4”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore Grupi 2 – Faza 2 = 5,210 m²

Grupi 1- Faza 1, Kompleksi “Park Residence ” me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa, “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6”, “7” & “B1”.

Ndërtesa “1” - S=3,871.50m² / 3,514.00m²,mbi tokë + 357.50m²,nën tokë /,

Etazhitet: 2S + P + 8,

Ndërtesa “2” - S=7,586.90m² / 6,504.40m²,mbi tokë + 1,082.50 m²,nën tokë /,

Etazhitet: B + 2S + P + 9,

Ndërtesa “3” - S=5,140.50m² / 4,506.60m²,mbi tokë + 633.90m²,nën tokë /,

Etazhitet: 2B + S + P + 9,

Ndërtesa “4” - S=6,463.60m² / 5,000.70m²,mbi tokë + 1,462.90m²,nën tokë /,

Etazhitet: 2B + S + P + 9,

Ndërtesa “5” - S=5,758.50m² / 4,624.00m²,mbi tokë + 1,134.50m²,nën tokë /,

Etazhitet: 2B + S + P + 9,

Ndërtesa “6” - S=4,986.30m² / 3,935.70m²,mbi tokë + 1,050.60m²,nën tokë /,

Etazhitet: 2B + S + P + 9,

Ndërtesa “7” - S=6,773.00m² / 5,470.50m²,mbi tokë + 1,302.50m²,nën tokë /,

Etazhitet: 2B + S + P + 9,

Ndërtesa “B2” - S=5,270.70m² / 804.90m²,mbi tokë + 4,465.80m²,nën tokë /,

Etazhitet: 4B + P + 1.

Totali i sipërfaqeve ndërtimore Grupi 1 – Faza 1 : S=45,851.00 m²/34,360.80m², mbi tokë + 11,490.20m²,nën tokë /.

Grupi 2- Faza 2, Kompleksi “Albanica ” me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa, “D1”, “D2”, “D3”, & “D4” e rezervuar.

Ndërtesa “D1” - S=6,227.90m² / 4,416.00m²,mbi tokë + 1,811.90m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+9,

Ndërtesa “D2” - S=7,396.80m² / 5,215.00m²,mbi tokë + 2,181.80m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B+2S+P+9,

Ndërtesa “D3” - S=5,829.60m² / 4,030.20m²,mbi tokë + 1,799.40m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B+2S+P+8,

Ndërtesa “D4” Obj.rezervuar - S=2,452.00m² / 1,602.00m²,mbi tokë + 850.00m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B+2S+P+6,

Totali i sipërfaqeve ndërtimore Grupi 2 – Faza 2 : S=22,642.70 m² / 15,678.00m², mbi tokë + 6,964.70m²,nën tokë /.

Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e Kompleksit “Park Residence ”, **Grupi 1 – Faza 1**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, **brenda vijës rregulluese**, janë:

- nr.01654-40; ..S=268m²;
- nr.01659-1;.....S=162m²;
- nr.01659-2;.....S=166m²;

- nr.01659-3;...,S=81m²;
- nr.01660-2;...,S=18m²;
- nr.01660-3;...,S=279m²;
- nr.01660-4;...,S=474m²;
- nr.01660-5;...,S=338m²;
- nr.01660-6;...,S=338m²;
- nr.01660-7;...,S=335m²;
- nr.01660-8;...,S=500m²;
- nr.01660-9;...,S=500m²;
- nr.01660-10;...,S=353m²;
- nr.01660-11;...,S=201m²;
- nr.01660-12;...,S=395m²;
- nr.01660-16;...,S=3663m²;
- nr.01660-17;...,S=700m²;
- nr.01660-18;...,S=46m²;
- nr.01660-20;...,S=318m²;
- nr.01673-1;...,S=205m²;
- nr.01674-0;...,S=205m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore mbrenda vijës rregulluese Grupi 1 – Faza 1 = 9,545 m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e Kompleksit “Albanica”, **Grupi 2 – Faza 2**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, mbrenda vijës rregulluese, janë:

- nr.01661-1;...,S=1080m²;
- nr.01661-2;...,S=980m²;
- nr.01661-6;...,S=535m²;
- nr.01661-9;...,S=31m²;
- nr.01662-0;...,S=534m²; (e rezervuar)
- nr.01663-5;...,S=924m²;
- nr.01675-1;...,S=269m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore mbrenda vijës rregulluese Grupi 2 – Faza 2 = 4,355 m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e Kompleksit “Park Residence”, **Grupi 1 – Faza 1**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.01654-40; ..S=484m²;
- nr.01659-1;...,S=414m²;
- nr.01659-2;...,S=837m²;
- nr.01659-3;...,S=519m²;
- nr.01660-2;...,S=293m²;
- nr.01660-3;...,S=212m²;
- nr.01660-4;...,S=29m²;
- nr.01660-16;...,S=284m²;
- nr.01660-18;...,S=71m²;
- nr.01660-20;...,S=246m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave ndërtimore jashtë vijës rregulluese Grupi 1 – Faza 1 = 3,389 m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e Kompleksit “Albanica”, **Grupi 2 – Faza 2**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.01661-6;.....S=309m²;
- nr.01661-9;.....S=188m²;
- nr. 01663-5;.....S=3274 m²;
- nr.01675-1;.....S=255m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave ndërtimore jashtë vijës rregulluese Grupi 2 – Faza 2 = 4,129 m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara me këmbim për realizimin e Kompleksit "Park Residence ", Grupi 1 – Faza 1, me ndërtesa shumë banesore & afariste, jashtë vijës rregulluese, sipërfaqet e parcelave private jashtë vijës rregulluese janë:
- nr.01654-40; ..S=205m²;
- nr.01660-16;...S=205m²;

Sipërfaqet e parcelave me pronësi komunale mbrenda vijës rregulluese janë:

- nr.01673-1;.....S=205m²;
- nr.01674-0;.....S=205m²;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Ndërtim i lartë" - banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A-16" Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është max. $V \div IX$ etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është - $2B+S+P+9$);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.40:

Kompleksi "Park Residence " Grupi 1- Faza 1, me ndërtesa shumë banesore & afariste –
Ndërtesa: "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "B2".

$S=9,545 \times 0.4 = 3,818.00\text{m}^2/\text{sipas planit rregullues/}$

$S=3,802.30\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /}$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN),sipas grupeve-fazave, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabaritet të bodrumit është max.60%, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është:

Kompleksi "Park Residence " Grupi 1- Faza 1, me ndërtesa shumë banesore & afariste
Ndërtesa: "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "B2".

$S=9,545 \times 0.6 = 5,727.00\text{m}^2/\text{sipas planit rregullues/}$

$S=4,390.70\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /}$

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min. 30%, me gjelbërim të lartë & të ultë, dhe të organizuara për sport & rekreacion në kuadër e parkut dhe min. 10% me gjelbërim në kulme. Sipërfaqet gjelbëruese, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, për kompleksin është:

Kompleksi "Park Residence " Grupi 1- Faza 1, me ndërtesa shumë banesore & afariste –

- Ndërtesa: "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "B2".

$S=9,545 \times 0.3 = 2,863.50 \text{ m}^2/\text{sipas planit rregullues/ gjelbrimi.}$

$S=2,892.00\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /}$

$S=9,545 \times 0.1 = 954.50 \text{ m}^2/\text{sipas planit rregullues/ gjelbrimi në kulme.}$

$S=1,073.90\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /}$

$S=4,355 \times 0.4 = 3,818.00\text{m}^2/\text{sipas planit rregullues/ gjelbrimi në park dhe kulme.}$

$S=3,965.90\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /}$

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësese ose suteranit, lejohet max.40:

Kompleksi "Albanica" Grupi 2- Faza 2, me ndërtesa shumë banesore & afariste –
Ndërtesa: "D1", "D2", "D3", & "D4" e rezervuar,

$S=4,355 \times 0.4 = 1,742.00\text{m}^2/\text{sipas planit rregullues/}$

$S=1,626.10\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit} /$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), sipas grupeve-fazave, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabaritit të bodrumit është max.60%, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është:

Kompleksi "Albanica" Grupi 2- Faza 2, me ndërtesa shumë banesore & afariste –

• Ndërtesa: "D1", "D2", "D3", & "D4" e rezervuar,

$S=4,355 \times 0.6 = 2,613.00\text{m}^2/\text{sipas planit rregullues/}$

$S=2,570.00\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit} /$

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min. 30%, me gjelbërim të lartë & të ultë, dhe të organizuara për sport & rekreacion në kuadër e parkut dhe min. 10% me gjelbërim në kulme. Sipërfaqet gjelbëruese, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, për kompleksin është:

Kompleksi "Albanica" Grupi 2- Faza 2, me ndërtesa shumë banesore & afariste –

Ndërtesa: "D1", "D2", "D3", & "D4" e rezervuar,

$S=4,355 \times 0.3 = 1,306.50 \text{ m}^2/\text{sipas planit rregullues/}$ gjelbrimi në kuadër të parkut.

$S=1,584.90.00\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit} /$

$S=4,355 \times 0.1 = 435.50 \text{ m}^2/\text{sipas planit rregullues/}$ gjelbrimi në kulme.

$S=482.00\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit} /$

$S=4,355 \times 0.4 = 1,742.00\text{m}^2/\text{sipas planit rregullues/}$

$S=2,066.90\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit} /$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas tipologjisë "C" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" është max. 3.0.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi "Park Residence" Grupi 1- Faza 1, me ndërtesa shumë banesore & afariste

Ndërtesa: "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "B2".

$S=9,545 \times 3.0 = 28,635.00\text{m}^2 / \text{sipas PRRU} /$

$S=34,360.80\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin/shpronësimi} /$

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore), andaj sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është $S=1909 / 9545 \times 100 = 20.00\%$, andaj sipërfaqja mund të trajtohet e tëra, që kalkuluar me koeficientin e ndërtimit do të jetë $S=1909 \times 3.0 = 5,727.00\text{m}^2$. Për sipërfaqen prej $S=1,909\text{m}^2$, pronari dhe investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore bazuar në vendimin e lartë cekur. Andaj, bazuar në sipërfaqen e parcelave sipas kalkulimit të lartë cekura, sipërfaqja ndërtimore totale e lejuar për realizimin e kompleksit "Park Residence" Grupi 1- Faza 1, me ndërtesa shumë banesore & afariste Ndërtesa: "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" & "B1" është: $S=28,635.00 + 5,727.00 = 34,362.00\text{m}^2$;

Kompleksi "Albanica" Grupi 2- Faza 2, me ndërtesa shumë banesore & afariste –

• Ndërtesa: "D1", "D2", "D3", & "D4" e rezervuar,

$S=4,355 \times 3.0 = 13,065.00\text{m}^2 / \text{sipas PRRU} /$

$S=15,678.00\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin/shpronësimi} /$

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, aplikohet për

kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është $S=871 / 4,355 \times 100=20.00\%$, andaj sipërfaqja mund të trajtohet e tëra, që kalkuluar me koeficientin e ndërtimit do të jetë $S=871 \times 3.0=2,613.00m^2$. Për sipërfaqen prej $S=871m^2$, pronari dhe investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore bazuar në vendimin e lartë cekur. Andaj, bazuar në sipërfaqen e parcelave sipas kalkulimit të lartë cekura, sipërfaqja ndërtimore totale e lejuar për realizimin e kompleksit "Albanica" Grupi 2- Faza 2, me ndërtesa shumë banesore & afariste Ndërtesa: "D1", "D2", "D3", & "D4", e rezervuar ".është: $S=13,065.00 + 2,613.00=15,678.00m^2$;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj); Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca $0.6 \times H$;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016, 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 (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.2 m;
- Qasjet në komplekse të jenë nga rrugët e planifikuar në mes Blloqeve urbane "A16" ;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe VP e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.2 VP/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen VP për çdo $1000m^2/40$ VP për shitore, banka, posta dhe të ngjashme, për çdo $1000m^2/20$ VP për administratë, për çdo $1000m^2/50$ VP për ndërtesa hoteliere, për çdo $1000m^2/30$ VP për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, si dhe për salla poli funksionale 20 ulëse / 1 VP;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".

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

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, nr.01660-18, 01660-20, 1660-5, 01659-1, 01659-2, 01659-3, 01674-0, 01673-1, 01660-2, 01660-3, 01660-4, 01660-16, 01662-0, 01663-5, 01662-2, 01661-6, 01661-9 dhe 01675-1 ZK Prishtinë, të bëhet sipas vijës rregulluese të planit rregullues dhe sipas manualit të punuar nga kompania gjeudezike e liqensuar "GeoFIX" sh.p.k nga Prishtina me licencë nr.71.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave 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.

Kjo procedurë të realizohet në fazën 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 kompania gjeudezike e liqensuar "GeoFIX" sh.p.k nga Prishtina me licencë nr.71.

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.01654-40, 01659-1, 01659-2, 01659-3, 01660-2, 01660-3, 01660-4, 01660-5 , 01660-6 , 01660-7, 01660-8, 01660-9 , 01660-10 , 01660-11, 01660-12,

01660-16, 01660-17, 01660-18, 01660-20, 01673-1, 01674-0, 01675-1, 01661-6, 01661-9, 01661-2, 01661-1, 01663-5 dhe 01662-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore dhe pas realizimit të procedurës së ndarjes, këmbimit dhe ndërrimit / kompensimit të përcaktuar në paragrafin VI, VIII & IX, të këtij vendimi, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

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

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të procedurave të paragrafit VI, VIII & IX, të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve, si dhe bashkimi do realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin e ndarjes punuar nga kompania gjeodezike e liqensuar “GeoFIX” sh.p.k nga Prishtina me licencë nr.71., e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VIII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelave kadastrale te Grupi 1 – Faza 1 me sipërfaqe: nr.01654-40 me $S=283m^2$, nr.01659-1 me $S=303m^2$, nr.01659-2 me $S=230m^2$, nr.01659-3 me $S=320m^2$, nr.01660-2 me $S=192m^2$, nr.01660-3 me $S=82m^2$, nr. 01660-4 me $S=19m^2$, nr.01660-16 me $S=284m^2$, nr.01660-18 me $S=51m^2$, nr.01660-20 me $S=145m^2$ me sipërfaqe totale prej $S=1909m^2$, dhe Grupi 2 – Faza 2 me sipërfaqe: nr.01675-1 me $S=256m^2$, nr.01661-6 me $S=307m^2$, nr.01661-9 me $S=190m^2$, nr.01661-2 me $S=100m^2$, nr.01661-1 me $S=0.0m^2$, nr.01663-5 me $S=18m^2$, nr.01662-0 me $S=0.0m^2$, sipërfaqe këto të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë & gjelbërim të realizohet si më poshtë:

Sipas përcaktimit në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit “Park Residence” Grupi 1 – Faza 1 në kuadër të Bllokut urban “A-16” është me sipërfaqe prej $S=9545m^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore për parcelat me sipërfaqet deri 20%, andaj edhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) kjo sipërfaqe është $S=1909/9545 \times 100=20.00\%$, Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: $S=1909 \times 3.0=5727.00m^2$;

Sipas përcaktimit në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit “Albanica” Grupi 2 – Faza 2 në kuadër të Bllokut urban “A-16” është me sipërfaqe prej $S=4355m^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore për parcelat me sipërfaqet deri 20%, andaj edhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) kjo sipërfaqe është $S=871/4355 \times 100=20.00\%$, Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: $S=871 \times 3.0=2613.00m^2$;

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

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

IX. Këmbimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.01673-1 me sipërfaqe $S=385m^2$ dhe nr.01674-0 me $S=1948m^2$ në pronësi/posedim të P.SH. Rrugët KK Prishtinë, të shtrira mbrenda vijës rregulluese të bllokut urban “A-16” me sipërfaqe $S=205m^2$ parcela nr.01673-1 dhe $S=205m^2$ parcela nr.01674-0, me pjesët e parcelave kadastrale nr.01654-40 me $S=205m^2$ në pronësi të pronarëve: Jakup Ismajli, Jahi Ramadani, Afrim Mehmeti dhe 01660-16 me $S=205m^2$ në pronësi të pronarëve: Afrim Mehmeti, Jakup Ismajli, Bajram Gashi, bazuar në ligjin Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të komunës.

ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e liqensuar. Procedura e këmbimit 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 këmbimi do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërse e këtij vendimi.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

XI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënim për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;

- *Projekti e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;*
- *Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;*
- *Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;*
- *Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;*

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- *Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);*
- *Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;*
- *Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;*
- *Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);*
- *Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.*

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.10276-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4", "Arë e klasit 5", "Arë e klasit 6" dhe "Rrugë", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe

bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=9545 + 4355 = 13900m^2$. 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.

Pjesët e parcelave kadastral që shtrihen në rrugë të planifikuara, t’ju ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga tokë bujqësore në destinim infrastrukturor – rrugë, konkretisht destinim i përcaktuar nga plani rregullues.

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

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 rrënit.

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

A r s y e t i m

Kërkuesit / Investitori “Berisha Group” sh.p.k nga Prishtina, rr.”Ahmet Krasniqi”, B-1, me Certifikatë të biznesit 71254445, përfaqësuar nga Bujar Berisha dhe dhe kërkesës për ndërhyrje në procedurë të “Invest Group” sh.p.k rr. UÇK, kompleksi qafa, Prishtinë me Certifikatë të biznesit 818047923, përfaqësuar nga Driton Gërbeshi si përfaqësues ligjor, dhe të pronarëve, Dardan Ruhani, Sahit Mani, Bilal Mehmeti , Afrim Memeti, Jakup Ismaili, Ramiz Ferataj, Zahide Ademi, Hamdi Podvorica, Ali Isufi , Rasim Isufi, Faik Isufi, Liman Gjinovci, Naile Gjinovci, Fehmi Sopa, Jahi Ramadani, Faik Breznica, Osman Breznica , Ismajl Qyqalla, Sami Qyqalla, Ramadan Qyqalla , Ali Qyqalla dhe Agullimi- A sh.p.k “008” sh.p.k, me kërkesën nr. 05-350/02-0176987/21 dt. 26.08.2021 kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Komplekseve Grupi 1- Faza 1, Kompleksi “Park Residence ” me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa, “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6”, “7” & “B2” dhe Grupi 2- Faza 2, Kompleksi “Albanica ” me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa, “D1”, “D2”, “D3”, & “D4” e rezervuar., në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën nr. 05-350/02-0176987/21 dt. 26.08.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: Certifikatat e njësive kadastrale dhe kopjet e planit për parcelat kadastrale nr.01654-40, 01659-1, 01659-2, 01659-3, 01660-2, 1660-3, 1660-4, 1660-5, 1660-6, 1660-7, 1660-8, 1660-9, 1660-10, 1660-11, 1660-12, 1660-16, 1660-17, 1660-18, 1660-20, 01673-1, 01674-0, 01675 -1, 01661-6, 01661-9, 01661-2, 01661-1, 01663-5, 01663-7 dhe 01662-0 ZK Prishtinë; lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Aktvendimi në emër të Jahi Ramadani, Jakup Ismaili dhe Afrim Mehmeti, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit me nr. 011-940/01-0107192/21 dt. 29.06.2021;*
- *Aktvendimi në emër të Jahi Ramadani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit me nr. 011-940/01-0057685/21 dt. 16.04.2021;*
- *Aktvendimi në emër të Ramiz Ferataj, lëshuar nga drejtoria e Kadastrit me nr. 011-940/01-0057679/21 dt. 17.04.2021;*

- "Autorizim i Përgjithshëm" i "Berisha Group" sh.p.k. nga Prishtina dhënë Agron Kugit nga Suhareka, përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.7436/2021 dt.17.05.2021;
- Incizimin gjeodezik të lokacionit, punuar nga kompania e licencuar "Geo Fix" shpk, nga Prishtina, me numër të licencës nr.71;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor për të gjithë pronaret dhe investitorët;
- Certifikata e regjistrimit të biznesit të "Berisha Group" sh.p.k. nga Prishtina, nr.71254445;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve, autorizuesit, investitorit dhe të pëlqimeve;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.4747/2021 dhe dt.17.08.2021;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2559/2020 dhe dt.27.08.2020;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.4206/2020 dhe dt.07.12.2020;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2117/2021 dhe dt.19.04.2021;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.4212/2020 dhe dt.07.12.2020;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.1333/2021 dhe dt.15.03.2021;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2742/2020 dhe dt.09.09.2020;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2590/2021 dhe dt.17.05.2021;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.1331/2021 dhe dt.15.03.2021;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.2132/2021 dhe dt.20.04.2021;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.3255/2021 dhe dt.11.06.2021;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.3186/2021 dhe dt.10.06.2021;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona. Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.6287/2021 dhe dt.10.11.2021;
- Akti noterial "Deklaratë - Pëlqim", në mes të Investitorëve "Invest Group" shpk dhe "Berisha Group" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi, me LRP.nr.950/2022 dt.09.03.2022;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit, të pronarëve;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit "Park Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese "ADL" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811274480 dhe projektues Alban Morina, Ma.ark.;
- Grupacioni 2: Certifikata e biznesit "Invest Group" shpk, me nr. 810847923;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Merita Kostanica në Prishtinë, me Lrp.nr.4364/2018 dhe dt.31.07.2018;
- Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Merita Kostanica në Prishtinë, me Lrp.nr.6901/2018 dhe dt.22.11.2018;
- Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Merita Kostanica në Prishtinë, me Lrp.nr.449/2019 dhe dt.23.01.2019;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit "Albanica" me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese "Archipoints" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 810007709;
- Matjet gjeodezike punuar nga kompania "Progis" shpk, me nr te licencës nr. 10 dhe Manuali i bashkimit, të parcelave kadastrale punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu nga Prishtina, me numër të licencës 75;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës nr. 05-350/02-0176987/21 dt. 26.08.2021 për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentin e planifikimit hapësinor – Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në mënyrë kronologjike konstaton se:

Investitorët “Berisha Group” sh.p.k nga Prishtina, rr. “Ahmet Krasniqi”, B-1, me Certifikatë të biznesit 71254445, përfaqësuar nga Bujar Berisha dhe “Invest Group” sh.p.k rr. UÇK, kompleksi qafa, Prishtinë me Certifikatë të biznesit 818047923, përfaqësuar nga Driton Gërbeshi si përfaqësues ligjor, dhe pronarët e parcelave kadastrale Dardan Ruhani, Sahit Mani, Bilal Mehmeti, Afrim Memeti, Jakup Ismaili, Ramiz Ferataj, Zahide Ademi, Hamdi Podvorica, Ali Isufi, Rasim Isufi, Faik Isufi, Liman Gjinovci, Naile Gjinovci, Fehmi Sopaj, Jahi Ramadani, Faik Breznica, Osman Breznica, Ismajl Qyqalla, Sami Qyqalla, Ramadan Qyqalla, Ali Qyqalla, Agullimi- A sh.p.k “008” sh.p.k, kanë kërkuar hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e “Park Residence”, dhe “Albanica”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti: “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6” “7” dhe “B2”, “D1” “D2” “D3” “& “D4” e rezervuar për parcelën 01662-0, me etazhitet 2B+2S+P+6 në kuadër të Bllokut urban “A-16”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë;;

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore nr. 05-350/02-0176987/21 dt. 26.08.2021, analizimit të Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, me datë 29.04.2022 është vendosur afishja “Njoftimi publik” e cila ka qëndruar gjer me datë 13.05.2022, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësin për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’, por gjatë kësaj periudhe në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur ndonjë koment.

Pas analizës së Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe deklaratës së dy investitorët në kuadër të Bllokut urban “A-16”, “Invest Grop” sh.p.k. nga Prishtina dhe “Berisha Group” sh.p.k. nga Prishtina, të cilët përmes aktit noteriale kanë dhënë “Deklaratë të Përbashkët” LRP.nr.950/2022 dt.09.03.2022, dhe janë pajtuar me Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” të përbashkët, i cili situacion i është bashkangjitur aktit noteriale, të cilën deklaratë e kanë konfirmuar edhe nënshkruar nga “Berisha Group” sh.p.k nga Prishtina, dhe “Invest Group” sh.p.k. Gjithashtu ne procedure administrative janë bashkuar me ndërhyrje ne procedure, edhe kërkesat e dy investitorëve me nr 05-350/02-176987/21 dt 26.08.2021 me investitor “Berisha Group” shpk dhe kërkesa me nr 05-350/02-176987/21/1 dt. 13.04.2022, me investitor “Invest Group” shpk, dhe është konstatuar se në kuadër të këtij Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” është trajtuar edhe parcela 01662-0 me sipërfaqe 536m² për të cilën është e rezervuar shputa në zgjidhjen urbane më saktësisht ndërtesa D4 është rezervuar për këtë parcelë.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në mes Blloqeve urbane “A-16” ku ndër të tjera konstatohet :

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ali Isufi, Rasim Isufi, Afrim Mehmeti, Jahir Ramadani, Bilall Mehmeti ne lagjen Prishtina e re Zona Qender, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-176987/21 dt.26.08.2021, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për kompleksin afarist banesor për ndërtesat 1 deri 7 me etazhitet maksimal deri në 2B+2S+P+9 dhe ndërtesat D1, D2, D3 dhe D4 me etazhitet maksimal deri në 2B+S+P+9, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane ne raport me rrugët e planifikuara, terrenin me pjerrësi, shmangien kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara dhe kyçjen ne rrugën me kategori me te ulet. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve

të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo.

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, u konstatua se bazuar në nenin 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen Kushtet ndërtimore.

Kjo drejtori, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-0112470/22 dt. 20.05.2022, për formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve ndërtimore, i njëjti komision me dt. 11.08.2022 ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të kushteve ndërtimore, dhe ka Konkluduar si ne vijim: "Pas analizimit të projekt propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit/ investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, vlerësoi se: Projekt propozimi nuk është në përputhshmëri me dokumentet e planifikimit hapësinor për zonën në trajtim; Sipas planit rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër, etazhiteti maksimal i lejuar është IV-VIII etazhe, ndërsa propozimi i prezantuar përmban ndërtesa të planifikuara me etazhitet P+12; Propozimi ka mospërputhshmëri të gjuhës arkitektonike të përdorur në mes të ndërtesave të të njëjtit bllok të trajtuar në baze të kësaj kërkesë. Gjuha arkitektonike e bllokut urban në tërësi duhet të jete e bazuar në frymën e arkitekturës bashkëkohore; Udhëzohet zyrtari i lëndës të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative, konform kriterëve të planit rregullues të sipërpërmendura". Kjo drejtori pas përmirësimeve të rekomanduara ka vazhduar me procedurën e vendosjes së çështjes administrative, përkatësisht të kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali për ndarje dhe bashkim të parcelave.

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

I dërgohet: Kërkuesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës nr. 05-350/02-0176987/21 dt. 26.08.2021.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
nr. 05-350/02-0176987/21 dt. 27.10.2022

Zyrtari:
Lendita Beqiri

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi

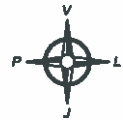
Drejtori:
Arber Sadiki





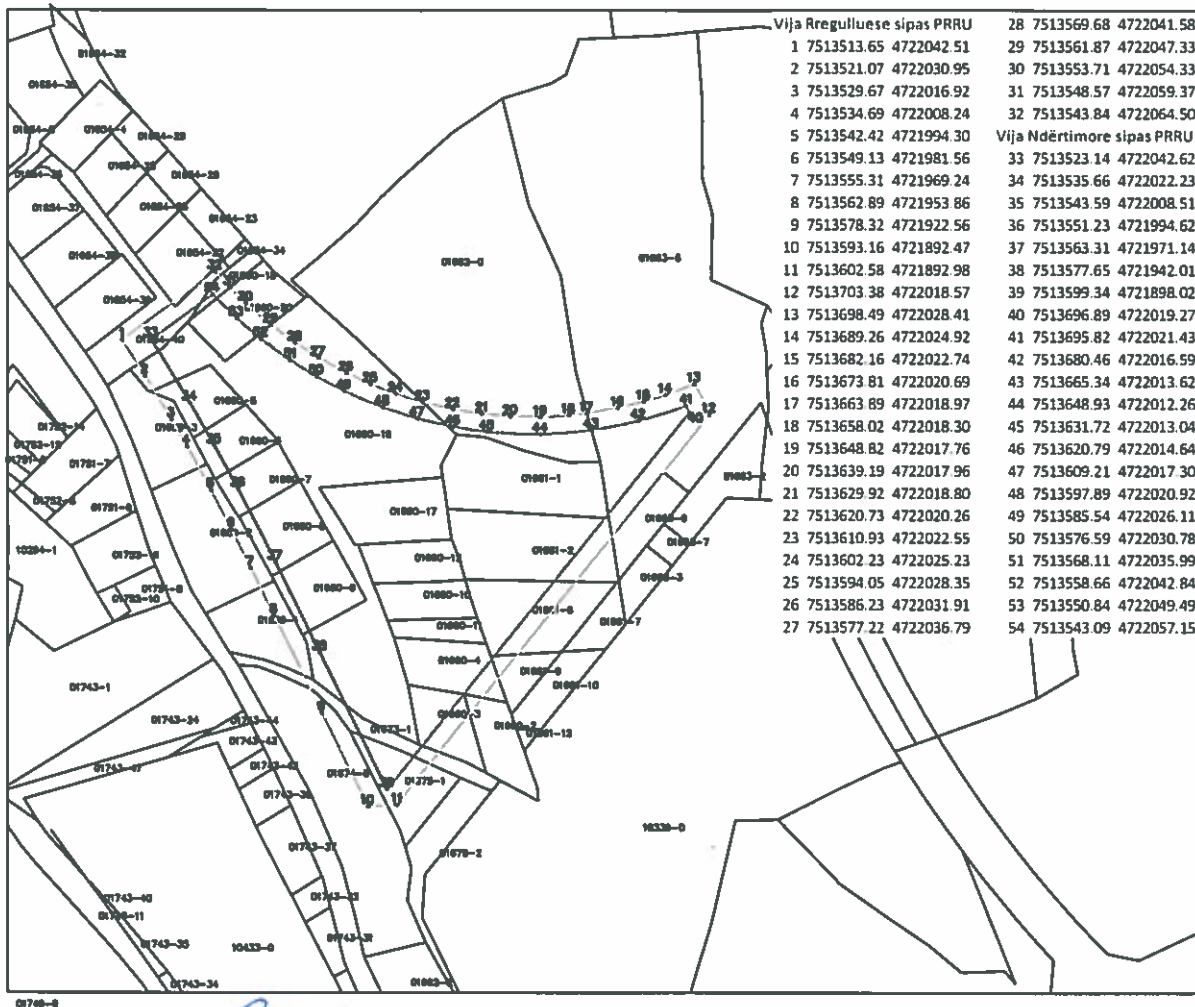
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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 05.07.2022

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale



Kompleksi Park residence

Sipërfaqe te projektuara (mbi toke)	34360.8 m2
Sipërfaqe te lejuara (mbi toke)	34362 m2
sip. E lejuar e shpurtës (suterren, perdhies) 4	3818 m2
sip. E projektuar e shpurtës (suterren, perdh	3802.3 m2
sip. E lejuar e shpurtës (bodrum) 60%	5727 m2
sip. E projektuar e shpurtës (bodrum)	4390.8 m2
Sipërfaqe e lejuar e gjelbrimit 30 %	2863.5 m2
Sipërfaqe te projektuara gjelbrim	2892 m2
Sipërfaqe e lejuar e gjelbrimit ne kulme 10	954.5 m2
Sipërfaqe te projektuara gjelbrim ne kulme	1073.9 m2

Kompleksi Albanica

Sipërfaqe te projektuara (mbi toke)	15678 m2
Sipërfaqe te lejuara (mbi toke)	15678 m2
sip. E lejuar e shpurtës (suterren, perdhies) 4	1742 m2
sip. E projektuar e shpurtës (suterren, perdh	1626.1 m2
sip. E lejuar e shpurtës (bodrum) 60%	2613 m2
sip. E projektuar e shpurtës (bodrum)	2570 m2
Sipërfaqe e lejuar e gjelbrimit 30 %	1306.5 m2
Sipërfaqe te projektuara gjelbrim	1584.9 m2
Sipërfaqe e lejuar e gjelbrimit ne kulme 10	435.5 m2
Sipërfaqe te projektuara gjelbrim ne kulme	482 m2

Sipërfaqe e lejuar e gjelbrimit 30 %	4170 m2
Sipërfaqe te projektuara gjelbrim	4476.9 m2
Sipërfaqe e lejuar e gjelbrimit ne kulme 10	1390 m2
Sipërfaqe te projektuara gjelbrim ne kulme	1555.9 m2



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

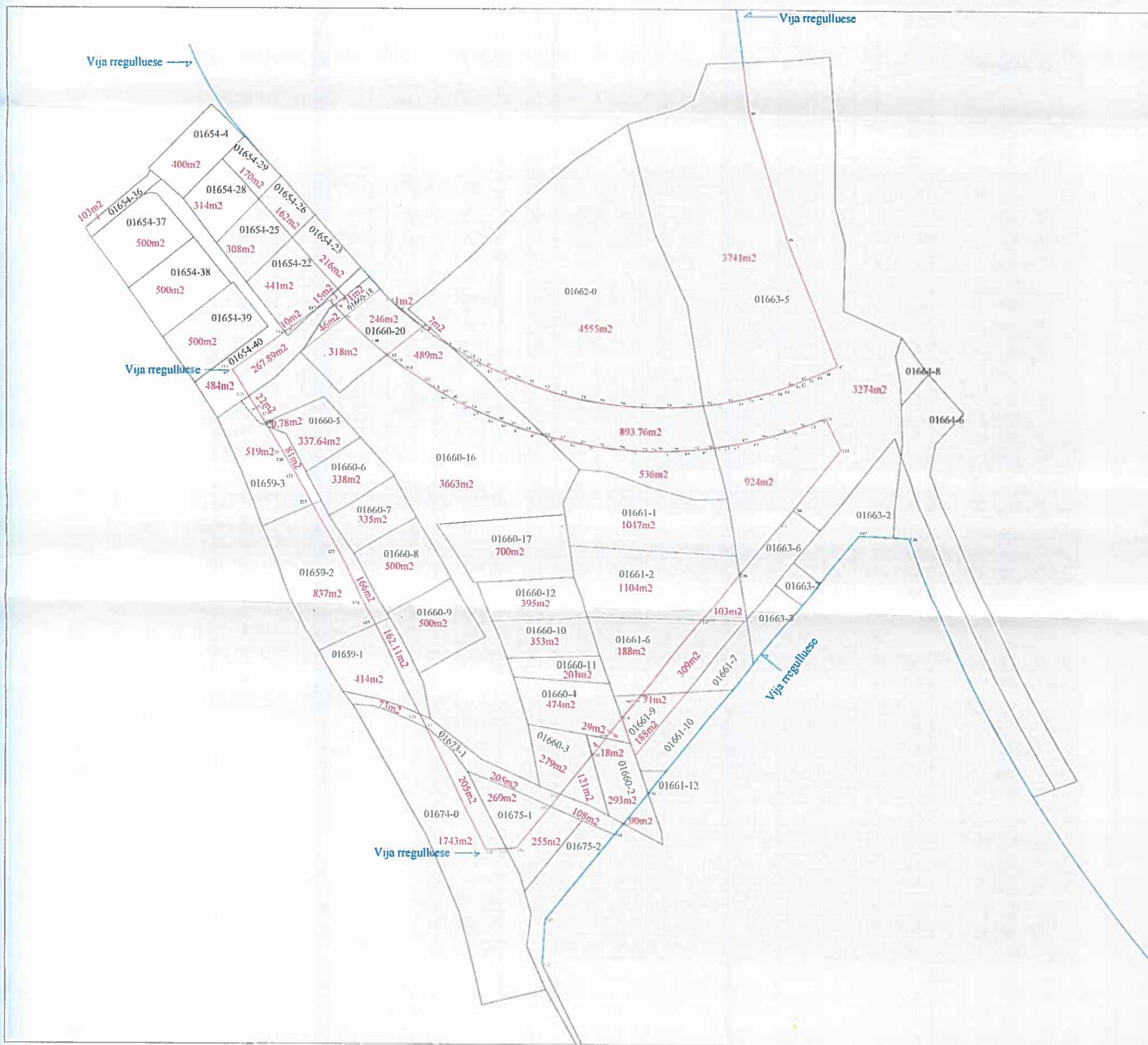
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____



Rilevoi / Snimio: GeoFIX sh.p.k
(emri dhe mbiemri i gjedecit/kompanisë/ ine i prezime gjedecit/ kompanije)

Nr. i licencēs / Br. licence: 71

Nënshkrimi / Potpis: 



Data e rilevimit / Datum snimanja: 23.03.2022

Koordinatat e vijës rregulluese			Koordinatat e vijës rregulluese			Koordinatat e vijës rregulluese			Koordinatat e vijës rregulluese		
Nr	y	x	Nr	y	x	Nr	y	x	Nr	y	x
3	7513562.555	4722064.773	59	7513681.852	4722022.697	113	7513518.789	4722034.588	167	7513754.032	4721926.235
4	7513562.676	4722064.660	60	7513678.929	4722021.925	114	7513520.974	4722031.100	168	7513756.427	4721922.004
5	7513570.826	4722057.705	61	7513676.003	4722021.206	115	7513522.892	4722028.033	169	7513758.500	4721918.432
6	7513572.890	4722056.128	62	7513673.006	4722020.568	116	7513523.721	4722026.697	170	7513760.327	4721915.346
7	7513576.612	4722053.450	63	7513669.896	4722019.952	117	7513524.011	4722026.228	171	7513762.360	4721911.979
8	7513581.025	4722050.537	64	7513666.892	4722019.440	118	7513524.742	4722025.043	172	7513764.331	4721908.780
9	7513583.666	4722048.918	65	7513663.886	4722018.996	119	7513529.640	4722016.962	173	7513766.242	4721905.737
10	7513585.450	4722047.876	66	7513662.058	4722018.773	120	7513531.023	4722014.711	174	7513767.973	4721903.029
11	7513586.525	4722047.267	67	7513660.057	4722018.543	121	7513534.243	4722009.239	175	7513769.951	4721899.988
12	7513587.785	4722046.571	68	7513657.593	4722018.300	122	7513538.551	4722001.348	176	7513772.465	4721896.201
13	7513588.870	4722045.987	69	7513654.573	4722018.063	123	7513547.219	4721985.470	177	7513775.932	4721891.117
14	7513589.693	4722045.553	70	7513651.491	4722017.890	124	7513555.280	4721969.276	178	7513779.844	4721885.561
15	7513590.935	4722044.913	71	7513648.790	4722017.796	125	7513558.369	4721962.780	179	7513783.801	4721880.125
16	7513592.816	4722043.977	72	7513647.036	4722017.782	126	7513572.365	4721934.626	180	7513787.618	4721875.045
17	7513594.435	4722043.204	73	7513644.222	4722017.807	127	7513574.458	4721930.380	181	7513791.666	4721869.823
18	7513597.604	4722041.772	74	7513641.419	4722017.890	128	7513593.129	4721892.513	182	7513794.647	4721866.080
19	7513599.879	4722040.809	75	7513637.856	4722018.078	129	7513599.501	4721892.857	183	7513798.503	4721861.362
20	7513601.912	4722039.993	76	7513634.351	4722018.354	130	7513602.549	4721893.022	184	7513803.557	4721855.379
21	7513605.853	4722038.529	77	7513630.900	4722018.714	131	7513613.142	4721906.219	185	7513806.645	4721851.829
22	7513610.588	4722036.968	78	7513627.953	4722019.092	132	7513616.187	4721910.013	186	7513810.653	4721847.335
23	7513616.132	4722035.403	79	7513624.683	4722019.588	133	7513626.001	4721922.240	187	7513814.549	4721843.086
24	7513621.974	4722034.050	80	7513622.073	4722020.043	134	7513630.176	4721927.443	188	7513813.221	4721828.400
25	7513627.914	4722032.977	81	7513618.970	4722020.650	135	7513635.291	4721933.814	189	7513805.492	4721824.119
26	7513634.263	4722032.156	82	7513615.801	4722021.349	136	7513641.393	4721941.418	190	7513798.484	4721820.113
27	7513640.647	4722031.665	83	7513612.939	4722022.048	137	7513660.202	4721964.852	191	7513791.621	4721816.073
28	7513648.793	4722031.519	84	7513610.893	4722022.588	138	7513671.873	4721979.382	192	7513784.427	4721811.711
29	7513655.220	4722031.783	85	7513607.956	4722023.423	139	7513684.368	4721994.960	193	7513778.974	4721808.317
30	7513660.303	4722032.230	86	7513605.042	4722024.321	140	7513688.494	4722000.088	194	7513770.765	4721803.059
31	7513661.534	4722032.357	87	7513602.836	4722025.050	141	7513703.344	4722018.602	195	7513764.214	4721798.734
32	7513664.570	4722032.756	88	7513600.590	4722025.834	142	7513610.760	4721856.752	196	7513757.566	4721794.223
33	7513667.994	4722033.298	89	7513598.755	4722026.507	143	7513611.613	4721870.649	197	7513751.514	4721790.007
34	7513671.079	4722033.872	90	7513596.615	4722027.331	144	7513633.098	4721897.404	198	7513746.329	4721786.311
35	7513674.194	4722034.534	91	7513594.793	4722028.065	145	7513635.894	4721900.885	199	7513740.193	4721781.833
36	7513677.263	4722035.269	92	7513592.361	4722029.092	146	7513643.565	4721910.438	200	7513732.389	4721775.972
37	7513680.321	4722036.085	93	7513590.125	4722030.086	147	7513708.893	4721991.790	201	7513725.973	4721771.009
38	7513683.428	4722037.000	94	7513588.141	4722031.008	148	7513724.524	4721991.121	202	7513718.648	4721765.180
39	7513685.324	4722037.616	95	7513586.707	4722031.699	149	7513724.524	4721991.121	203	7513712.790	4721760.387
40	7513686.869	4722038.132	96	7513585.165	4722032.465	150	7513725.574	4721988.224	204	7513705.658	4721754.391
41	7513689.755	4722039.143	97	7513583.645	4722033.244	151	7513726.710	4721985.159	205	7513698.305	4721748.018
42	7513691.041	4722039.640	98	7513582.038	4722034.094	152	7513727.878	4721982.079	206	7513692.379	4721742.734
43	7513691.933	4722039.985	99	7513580.162	4722035.122	153	7513729.133	4721978.849	207	7513688.606	4721739.299
44	7513693.215	4722040.480	100	7513579.064	4722035.741	154	7513730.445	4721975.549	208	7513685.231	4721736.179
45	7513696.265	4722041.759	101	7513575.862	4722037.623	155	7513731.743	4721972.362	209	7513668.559	4721739.526
46	7513699.253	4722043.106	102	7513572.745	4722039.571	156	7513733.181	4721968.911			
47	7513702.129	4722044.509	103	7513567.127	4722043.388	157	7513734.636	4721965.505			
48	7513686.282	4722084.320	104	7513563.809	4722045.841	158	7513736.086	4721962.189			
49	7513674.541	4722123.922	105	7513561.877	4722047.342	159	7513737.881	4721958.185			
50	7513672.528	4722139.841	106	7513556.436	4722051.883	160	7513739.913	4721953.778			
53	7513698.459	4722028.436	107	7513548.643	4722059.299	161	7513741.913	4721949.564			
54	7513696.449	4722027.610	108	7513545.257	4722062.915	162	7513743.873	4721945.546			
55	7513693.621	4722026.525	109	7513543.813	4722064.538	163	7513745.720	4721941.854			
56	7513690.682	4722025.458	110	7513539.659	4722061.513	164	7513747.693	4721938.002			
57	7513687.688	4722024.448	111	7513529.942	4722054.437	165	7513749.774	4721934.043			
58	7513684.755	4722023.533	112	7513513.618	4722042.548	166	7513751.824	4721930.235			