



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 44, 45 dhe 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L - 040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017 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, Vendimit nr. A.111/17 dt.24.05.2017 të MMPH-së, Aktvendimit A.nr.1104/2017 dt.27.05.2019 të Gjykatës Themelore të Prishtinës – Departamenti për Çështje Administrative, Aktvendimit AA.nr.537/2019 dt.13.09.2019 të Gjykatës së Apelit të Kosovës - Departamenti për Çështje Administrative, dhe duke vendosur sipas kërkesave, 05nr.070/01 – 35740/20 dt.13.02.2020 për trajtimin e kërkesës për leje ndërtimi të kërkuarit N.N."Lesna ING AF" nga Prishtina, rr."Elez Berisha", nr.4, Magjistratja Prishtinë – Fushë Kosovë, dhe 05nr.350/02 – 18947/21 dt.29.01.2021 të bashkëpronarëve, "Kompania e Re Dardania-Arbëria"sh.p.k., Rizah, Metush, Bekim, Bashkim dhe Artin Deshishku (qirambajtje 99 vite) nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "TED Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Bloku "I" me Lam."1", "2", "2A", "3" & "4", Bloku "II" me Lam. "1" & "2", Bloku "III" me Lam."1" & "2" dhe Bloku "IV" me Lam."1", në kuadër të Bllokut urban "A1", Tërësia "A" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rishqyrtimit administrativ, me datë 01.03.2021, merr:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohen kërkesat, 05nr.070/01 – 35740/20 dt.13.02.2020 të kërkuarit N.N."Lesna ING AF" nga Prishtina, rr."Elez Berisha", nr.4, Magjistratja Prishtinë – Fushë Kosovë, për trajtimin e kërkesës për leje ndërtimi dhe 05nr.350/02 – 18947/21 dt.29.01.2021, të bashkëpronarëve, "Kompania e Re Dardania-Arbëria"sh.p.k., Rizah, Metush, Bekim, Bashkim dhe Artin Deshishku (qirambajtje 99 vite) nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksi "TED Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Bloku "I" me Lam."1", "2", "2A", "3" & "4", Bloku "II" me Lam. "1" & "2", Bloku "III" me Lam."1" & "2" dhe Bloku "IV" me Lam."1", në kuadër të Bllokut urban "B1", Tërësia "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.3125-1 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar;

II. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve / bashkëpronarëve, "Kompania e Re Dardania-Arbëria"sh.p.k., Rizah, Metush, Bekim, Bashkim dhe Artin Deshishku nga Prishtina (qirambajtje 99 vite), sipas kërkesës për kushte ndërtimi 05nr.350/02 – 18947/21 dt.29.01.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "TED Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Bloku "I" me Lam."1", "2", "2A", "3" & "4", Bloku "II" me Lam. "1" & "2", Bloku "III" me Lam."1" & "2" dhe Bloku "IV" me Lam."1", në kuadër të Bllokut urban "A1", Tërësia "A" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.3125-1 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr.3125- 2 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual-"zgjidhjes urbane" të prezantuar.

III. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, miratuar me Vendimin 01nr.350/05 – 0118238/17 dt.22.05.2017, me destinim "Banim i mesëm" dhe në kuadër të

Planit Zhvillimor Urban miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01nr.035-181427 dt.24.09.2013 me destinim "Ndërtim i mesëm i përzier", si dhe është përfshirë dikur në kuadër të Planit Strategjik Zhvillimor Urban miratuar me Vendimin e KK Prishtinës 01nr.031 – 1231/1 dt.02.07.2004.

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit të përcaktuara me dokumentet të planifikimit hapësor të këtyre parcelave, kërkuesit janë informuar përmes "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" 05nr.350-1501 dt.10.09.2009 dhe përmes dokumenteve të planifikimit hapësor të postuara "Web faqes" së Komunës së Prishtinës.

IV. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.3125-1 & 3125-2 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban;

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.3125-1; S=13,125m²; "Kompania e Re Dardania-Arbëria" sh.p.k., Rizah, Metush, Bekim, Bashkim dhe Artin Deshishku;..... "Tokë ndërtimore" & "Tokë tjetër";
 - nr.3125-2; S=1,178m²; P.SH. KK Prishtinë; "Tokë ndërtimore" & "Tokë tjetër";
- E drejta pronësore-juridike e parcelës nr.3125-1 është private – Qirambajtje 99vite;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës nr.3125-2 është P.SH. KK Prishtinë, në bazë të ***** certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Parcela kadastrale e lartcekur, bazuar në Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017+2025 në Prishtinë, përfshihet në kuadër të Blloku urban "A1", Tërësisë "A", dhe janë tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Sipas gjendjes faktike në kuadër të parcelës kadastrale nr.3125-1 ZK Prishtinë, përfshihen dhjetë ndërtesa – depo afariste dhe administrative, me etazhitet nga P+0, nga të cilat disa janë të vjetra dhe pa mirëmbajtje. Pjesa e parcelës nr.3125-2 ZK Prishtinë bazuar në gjendjen ekzistuese shfrytëzohet si rrugë për qasje për parcelat e lartcekuar;
- Lokacioni - terreni është me pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi perëndim – lindje me disnivel ~8m';
- Parcela kadastrale nr.3125-1 ka qasje direkte në rrugën "Ahmet Dërguti" dhe përmes pjesës së parcelës nr.3125-2 në rrugën "Sami Plakolli" – "Unaza qendër", të cilat një herit janë edhe rrugë të planifikuara e planit rregullues të hollësishëm urban.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e Kompleksi "TED Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Blloku "I" me Lam."1" me 2B+2S+P+12, "2" me 3B+P+11, "2A" me 2B+S, "3" me 2B+S+P+12 dhe "4" me 2B+P+12, Blloku "II" me Lam. "1" me 2B+P+12, "2" me 2B+P+13, Blloku "III" me Lam."1" me 2B+P+12 dhe "2" me 2B+P+12 dhe Blloku "IV" me Lam."1" me 2B, në kuadër të Bllokut urban "A1", Tërësia "A", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017+2025 në Prishtinë, përcaktohen sipas kriterëve të këtij planit rregullues dhe "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" 05 nr. 350-1501 dt.10.09.2009, rregullativës tjetër ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja - sipërfaqja & kufiri i kompleksit, gabariti & etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i tij në raport me vijën rregulluese, ndërtimore & kufiri i parcelës, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas kriterëve të planit rregullues urban të hollësishëm dhe sipas prezantimit grafik të prezantuar;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e Kompleksi "TED Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Blloku "I" me Lam."1" me 2B+2S+P+12, "2" me 3B+P+11, "2A" me 2B+S, "3" me 2B+S+P+12 dhe "4" me 2B+P+12, Blloku "II" me Lam. "1" me 2B+P+12, "2" me 2B+P+13, Blloku "III" me Lam."1" me 2B+P+12 dhe "2" me 2B+P+12 dhe Blloku "IV" me Lam."1" me 2B, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë në ndërtim – trajtuar brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.3125-1; me S=11564m²; / pronë private /
- nr.3125-2; me S=1178m²; / pronë P.SH. KK Prishtinë /

- Pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e Kompleksi "TED Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Blloku "I" me Lam."1" me 2B+2S+P+12, "2" me 3B+P+11, "2A" me 2B+S, "3" me 2B+S+P+12 dhe "4" me 2B+P+12, Blloku "II" me Lam. "1" me 2B+P+12, "2" me 2B+P+13, Blloku "III" me Lam."1" me 2B+P+12 dhe "2" me 2B+P+12 dhe Blloku

"IV" me Lam."1" me 2B , konkretisht parcela kadastrale e përfshirë në ndërtim – e trajtuar jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.3125-1; me $S=1178 + 383=1561m^2$; / pronë private për këmbim dhe shpronësim /
- nr.3125-2; me $S=0.00m^2$; / për pronën P.SH. /
- Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Blloku "I", "II", "III" & "IV" në kuadër të Bllokut urban "A1", Tërësia "A", planifikohet të realizohet me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

Kompleksi "TED Residence" – Blloku "I" me Lam."1", "2", "2A", "3" & "4", Blloku "II" me Lam. "1", "2", Blloku "III" me Lam."1" & "2" dhe Blloku "IV" me Lam."1" - Prishtinë:

Blloku "I",

Lam."1" - $S=9,828.28m^2 / 7278.08m^2$, mbi tokë + $2,550.20m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 2B+2S+P+12;

Lam."2" - $S=7,096.70m^2 / 5324.04m^2$, mbi tokë + $1,772.66m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 3B+P+11;

Lam."2A" - $S=761.63m^2 / 108.80m^2$, mbi tokë + $652.83m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 2B+S;

Lam."3" - $S=10,057.28m^2 / 7,238.68m^2$, mbi tokë + $2,818.60m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 2B+S+P+12;

Lam."4" - $S=8,423.07m^2 / 7,136.75m^2$, mbi tokë + $1,286.32m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 2B+P+12;

Totali: $S=36,166.96m^2 / 27,086.35m^2$, mbi tokë + $9,080.61m^2$, nën tokë/

Blloku "II",

Lam."1" - $S=5,155.75m^2 / 3,880.34m^2$, mbi tokë + $1,275.41m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 2B+P+12;

Lam."2" - $S=5,581.65m^2 / 4,653.55m^2$, mbi tokë + $928.10m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 2B+P+13;

Totali: $S=10,737.40m^2 / 8,533.89m^2$, mbi tokë + $2,203.51m^2$, nën tokë/

Blloku "III",

Lam."1" - $S=4,154.59m^2 / 3,229.55m^2$, mbi tokë + $925.04m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 2B+P+12;

Lam."2" - $S=5,788.87m^2 / 4,459.71m^2$, mbi tokë + $1,329.16m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 2B+P+12;

Totali: $S=9,943.46m^2 / 7,689.26m^2$, mbi tokë + $2,254.20m^2$, nën tokë/

Blloku "IV",

Lam."1" - $S=5,871.82m^2 / 0.00m^2$, mbi tokë + $5,871.82m^2$, nën tokë/

Etazhitet: 2B;

Totali: Blloku, "I", "II", "III" & "IV", $S=62,717.64m^2 / 43,312.50m^2$, mbi tokë + $19,410.14m^2$, nën tokë/

- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, bazuar në kriteret e planit rregullues të hollësishëm urban është "Banim i mesëm", kurse sipas "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" 05 nr. 350-1501 dt.10.09.2009 dhe projekt propozimit konceptual është "Ndëresa shumë banesore & afariste" dhe me ndërtesa përcjellës, etj., duke respektuar koeficientët e përcaktuar në plan rregullues të hollësishëm, informimit dhe rregullativës ligjore në fuqi.

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore, (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, është max.40%(0.4), dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

$S=11564 \times 0.4=4,625.60m^2$ / lejuar me planin rregullues për parcelë private /

$S=1178 \times 0.4=471.20m^2$ / lejuar me planin rregullues për parcelë komunale /

$S=5096m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHPN), për vendosjen e

ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues urban, është max.60% (0.6) dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=11564 \times 0.6=6,938.40\text{m}^2$ / lejuar me planin rregullues për parcelë private /

$S=1178 \times 0.6=706.80\text{m}^2$ / lejuar me planin rregullues për parcelë komunale /

$S=7645.20\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

- 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. Bazuar në planin rregullues. Sipërfaqja gjelbëruese sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, është:

$S=11564 \times 0.3=3,469.20\text{m}^2$ / lejuar me planin rregullues të hollësishëm për parcelë private /

$S=1178 \times 0.3=353.40\text{m}^2$ / lejuar me planin rregullues të hollësishëm për parcelë komunale /

$S=3,822.60\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual/

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISN) për Blloku urban "A1", Tërsia "A" të planit rregullues të hollësishëm urban, bazuar në "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" 05nr.350-1501 dt. 10.09.2009, është i miratuar 3.3.

Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale, brenda vijës rregulluese/parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë - suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe është :

$S=11564 \times 3.3=38,161.20\text{m}^2$; / lejuara sipas "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" dhe rrethinës së diametrit prej 50m', për parcelë private /;

$S=1178 \times 3.3=3,887.40\text{m}^2$; / lejuara me "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" dhe rrethinës së diametrit prej 50m', për parcelë komunale /

$S=43,312.50\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin-shpronësimin /

- Bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, e përfshirë në hapësirë të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit, kjo sipërfaqe mund të shtohet për $S=383\text{m}^2$ (pas zhvillimi të procedurës së këmbimit - paragrafi VII.), gjegjësisht sipërfaqja ndërtimore do të jetë, $S=383 \times 3.3=1263.90\text{m}^2$. Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e lejuar është: $S=38161.20 + 3887.40 + 1263.90=43,312.50\text{m}^2$;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues urban të hollësishëm, distancat nga kufiri i parcelës dhe distanca mes ndërtesave janë: a). *"Duhet të largohet në distancë prej 3.0 m nga parcela fqinje nëse objekti ndërtohet i veçantë. Në distancë në mes 3.0 dhe 1.0m larg nga parcela fqinje me hapje të kufizuar në fasadë të përshtatshme në pjesët e murit nga tulla xhami ose xham i errët, këto elemente mund të panifikohen në një sipërfaqe prej 0.36m^2 , dhe e gjitha nëse objekti funksionon si i veçantë."*; b). *"Objektet mund të ndërtohen edhe në varg me diletme të domosdoshme. Në rast të shkaputjes së vargut dhe në raste tjera distanca minimale anësore duhet të jetë 4m'. Në këto raste, në fasadat anësore të ndërtesave nuk mund të vendosen dritare dhe terasa të dhomave të banesave."* c). *"Objektet të cilat do të ndërtohen në këtë lagje mund të vendosen në vijën ndërtimore. Objekti duhet të jetë i larguar nga objekti tjetër përballë së paku sa është lartësia e tij (1 H)"; dhe d). Për pjesën e nëntokës distanca minimale të jetë 1.5m, në të kundërtën nëse kjo distancë është më e vogël ose ndërtohet në kufi, duhet të sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari i parcelave fqinje, konkretisht në këtë rast nga parcelat nr.3125-2 dhe nr.3117-0 ZK Prishtinë;*

- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A1", Tërësia "A", sipas planit rregullues urban të hollësishëm, është P+3, kurse sipas "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" dhe projektit ideor, është miratuar 2B+P+14(bazuar në Konkluzionin – protokollin 05nr.350 - 1501/1 dt.31.12.2009). Etazhiteti i ndërtesave mund të ndryshohet - rritet me aplikimin e Vendit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin / kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;

- Përdhesa nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës për pjesët afariste, lejohet të ngritet max.0.3m' kurse për pjesët e banimit max.1.20m';

- Qasjet në kompleks të jenë nga rruga "Sami Plakolli" përmes edhe pjesës së parcelës kadastrale nr.3125-2 ZK Prishtinë(pas realizimit të këmbimit-paragrafi VII.) dhe nga rruga "Ahmet Dërguti", të cilat rrugë janë edhe rrugë të planifikuara të planit rregullues të hollësishëm urban;

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Bazuar në specifikën e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe kriteret - parametrat e planit rregullues urban të hollësishëm, vendparkingjet të përcaktohen bazuar në kriteret e planit rregullues urban, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA të MMPH-së 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;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin & vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore, masa të efijencës së energjisë, dhe të përshtatet me destinimin e ndërtimit;

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale: nr.3125-1 & 3125-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban të hollësishëm, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarjes punuar nga kompania gjeodezike e licencuar.

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 kompania gjeodezike e licencuar "Progis"sh.p.k. nga Gjilani, me licencë nr.10, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Procedura e ndarjes së parcelës kadastrale nr.3125-2 ZK Prishtinë, do të realizohet pas bartjes definitive në pronësi të KK Prishtinë në evidencat kadastrale.

VII. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.3125-2 ZK Prishtinë, me $S=1178m^2$ dhe me pronar / posedues P.SH. Rrugët - KK Prishtinë, do të realizohet me pjesën e parcelës kadastrale nr.3125-1 ZK Prishtinë me $S=1178m^2$ të bashkëpronarve "Kompania e Re Dardania-Arbëria"sh.p.k., Rizah, Metush, Bekim, Bashkim dhe Artin Dëshishku, e destinuar në hapësirë publike – "rrugë" bazuar në kriteret e Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, kushtet ndërtimore dhe rregullativën ligjore në fuqi dhe vlerësimit të organit kompetent.

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 përshkruar 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 e Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga kompania gjeodezike e 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.

VIII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale: nr.3125-1 ZK Prishtinë, me $S=383m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin V., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "A1" është me sipërfaqe e parcelës ndërtimore prej $S=11,564 + 1,178=12,742\text{m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=383/12742 \times 100= 3\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas këtij kalkulimi, bashkëpronarët për sipërfaqen e theksuar, do të kompenzohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=383 \times 3.3 = 1,263.90\text{m}^2$;

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit / shpronësimit me koeficient ndërtimi, 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.

Sipërfaqja definitive për shpronësim/kompensim do të përcaktohet pas zhvillimi të procedurës sipas paragrafit VII. të këtij vendimi. Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronaret, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

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

X. Dokumentacioni ndërtimor / projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA të MMPH-së 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 ndërtesës, dhe të përmbajë:

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

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

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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.

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

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

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

XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/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 dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së

konfirmimit për pagesë.

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

XIV. Kushti i aplikimit për leje ndërtimi dhe realizim ka të bëjë për, Blloku "III" me Lam."1" & "2" dhe qasja në kompleks(sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane") nga rruga "Sami Plakolli" – "Unaza Qendër" do të realizohet pas zhvillimit - përfundimit të procedurës së këmbimit - paragrafit VII. të vendimit të kushteve ndërtimore.

Bazuar në Aktin noterial "Deklaratë – Pëlqim për qasje në rrugë në favor të parcelës fqinje", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me nr.i LRP:2540/2021 dhe Ref.nr.699/2021 dt.25.02.2021, bashkëpronarët / poseduesit e këtyre kushteve ndërtimore kanë ofruar pëlqim për qasje pronarit / poseduesit të parcelës kadastrale nr.3125-2 ZK Prishtinë;

XV. 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 së tyre.

A r s y e t i m

Kërkuesi N.N."Lesna ING AF" nga Prishtina, rr."Elez Berisha", nr.4, Magjistratja Prishtinë – Fushë Kosovë me kërkesën, 05nr.070/01 – 35740/20 dt.13.02.2020 për trajtimin e kërksës për leje ndërtimi të kërkuesit duke u mbështet në Vendimit nr. A111/17 dt.24.05.2017 të MMPH-së, Aktvendimit A.nr.1104/2017 dt.27.05.2019 të Gjykatës Themelore të Prishtinës – Departamenti për Çështje Administrative, Aktvendimit AA.nr.537/2019 dt.13.09.2019 të Gjykatës së Apelit të Kosovës - Departamenti për Çështje Administrative, si dhe kërkesës 05nr.350/02 – 18947/21 dt.29.01.2021 të bashkëpronarëve, "Kompania e Re Dardania-Arbëria"sh.p.k., Rizah, Metush, Bekim, Bashkim dhe Artin Deshishku (qirambajtje 99 vite) nga Prishtina, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "TED Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - Blloku "I" me Lam."1", "2", "2A", "3" & "4", Blloku "II" me Lam. "1", "2", Blloku "III" me Lam."1" & "2" dhe Blloku "IV" me Lam."1", në lokacionin e përshkruar në paragrafin II. të dispozitivit të këti vendimit.

Me kërkesën 05nr.070/01 – 35740/20 dt.13.02.2020 për trajtimin e kërksës për leje ndërtimi, kërkesën 05nr.350/02 – 18947/21 dt.29.01.2021 për kushte ndërtimore, dhe kërkesat e dosjeve të lëndëve nga arkivi i drejtorisë, si: 05nr.351-53031/4 dt.23.09.2016, 05nr.351-53031/2 dt.02.08.2016, 05nr.351-53031 dt.16.04.2013, 05nr.350-1501 dt.20.01.2009, 05nr.350-1501/1 dt.12.10.2009, dhe gjat fazës së trajtimit të kërkesave janë prezantuar dhe trajtuar këto dokumentacione:

- *Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit për parcelën kadastrale: nr.3125-1 ZK Prishtinë dhe Certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059 -03125-1 ZK Prishtinë;*
- *Vërtetim mbi obliguesin tatimor, në emër të Metush Deshishku nr. 1195446, dt.09.12.2020;*
- *Vërtetim mbi obliguesin tatimor, në emër të Rizah Deshishku nr. 21925629, dt.19.08.2020;*
- *Vërtetim mbi obliguesin tatimor, në emër të Bashkim Deshishku nr. 21925642, dt.03.12.2020;*
- *Vërtetim mbi obliguesin tatimor, në emër të Bekim Deshishku nr. 2197813, dt.03.12.2020;*
- *Vërtetim mbi obliguesin tatimor, në emër të Hashim Deshishku për Artin Deshishkun nr. 91350727704, dt.04.12.2020;*
- *Fotokopje e letërnjoftimit të aplikuesve – pronarëve;*
- *"Deklaratë – Pëlqim për qasje në rrugë në favor të parcelës fqinje" të titullarëve juridik të palujtshmërisë 3125-1 ZK Prishtinë, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, Nr. i LRP-së 2540/2021 dt. 25.02.2021, dhënë titullarit të parcelës fqinje nr. 3125-2 ZK Prishtinë;*
- *Fotokopje të "Informim mbi kushtet e pëlqimit në lokacion" me nr.05-350-1501, dt.10.09.2009, lëshuar nga Drejtoria për Urbanizëm, Kadastër dhe Mbrojtje të Mjedisit;*
- *Fotokopje të "Konkluzion mbi miratimin e projektit ideor" me 05nr.350-1501/1, dt.31.12.2009, lëshuar nga Drejtoria për Urbanizëm, Kadastër dhe Mbrojtje të Mjedisit;*
- *Fotokopje të "Informim" me nr.05-351-53031, dt.17.05.2013, lëshuar nga Drejtoria për Urbanizëm, Kadastër dhe Mbrojtje të Mjedisit;*
- *"Informim @ Plotësim dokumentacioni" nr. 05-070/01-35740/20, dt. 22.10.2020, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;*

- "Deklaratë – Pëlqim për lëshimin e Vendimit të Kushteve Ndërtimore në emër të titullarëve juridik të palujshmërisë 3125-1" vërtetim i kopjes nga origjinali nga noterja Ermira Uka Gashi, Fushë Kosovë LRP Nr.3171/2021, dt. 26.02.2021
- "Inçizimi gjeodezik i terenit dhe objekteve", punuar nga kompania gjeodezike N.SH,"Geomatika" nga Fushë Kosova, me licencë nr.01;
- Fotot e lokacionit me ndërtesa ekzsituuese;
- Projektpropozim – projekti ideor dhe Plani i situacionit –"zgjidhja urbane" e Kompleksit "TED Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – "Blloku I" me Lam. "1", "2", "2A", "3" & "4"; "Blloku II" me Lam. "1" & "2"; "Blloku III" me Lam. "1" & "2" dhe "Blloku IV", të hartuar nga N.N.P.T. "Lesna Ing AF" SHPK nga Prishtina, me udhëheqës Andrej Šmid, univ. inž. Arh, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit NUI 810488165;
- Diploma e ark. Andrej Šmid, univ. inž. Arh;
- Diploma e ark. Marko Rozman, inž. Arh;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Vendim A-111/17 dt.24.05.2017, lëshuar nga MMPH-ja;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Padi për anulimin e vendimit të MMPH-së Nr.A-111/17., iniciuar nga Komuna e Prishtinës me nr.376 dt.30.06.2017;
- Vendimi mbi refuzimin e kërkesës 05nr.351 – 53031/4 dt.21.03.2017, lëshuar nga kjo drejtori;
- Shkresa "informim" 05nr.351 – 53031/2 dt.29.08.2016, lëshuar nga kjo drejtori;
- Shkresa "Informim" 05nr.351 – 53031 dt.24.02.2014, lëshuar nga kjo drejtori;
- Shkresa "Aktperccjellës" 05nr.351 – 53031/4 dt.29.09.2016, lëshuar nga kjo drejtori ;
- Shkresa e datës 16.11.2016 dërguar përmes postes elektronike nga kjo drejtori në Sektorin Ligjor të Komunës së Prishtinës;
- Shkresa "Përgjigje në kërkesën për opinion ligjor" 05nr.351 – 53031/4 dt.31.10.2016, dërguar nga Sektori Ligjor i Komunës së Prishtinës;
- Fotokopje e vërtetuar e shkresa "Pëlqim për gropim në lagjen Kodra e Trimave -Prishtinë" nga "Termokos"sh.a. nga Prishtina nr.386/1 dt.02.04.2013;
- Fotokopje e vërtetuar e " Kushteve teknike" nga KUR "Prishtina"sh.a. nr.717/1 dt.24.05.2013;
- Fotokopje e vërtetuar e shkresës "Pëlqim për rregullim të dokumentacionit teknik" nga KEDS,sh.a. nr.8523 dt.29.11.2013;
- Fotokopje e vërtetuar e "Pëlqimit" për mbrojtje nga zjarri nr.186/1319 dt.16.10.2013;
- Fotokopje e vërtetuar e "Kontratë për projekt investiv – ndërtimor dhe ndërtim të përbashkët" Nr. i LRP./REF.: 3537-457/2013 dt.10.07.2013, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë;
- Fotkopja e Certifikatë të "Lesna"sh.p.k nga Fushë Kosova me nr.70036330;
- Fotkopja e Certifikatë të "Deshishku Construction"sh.p.k nga Prishtina me nr.70707705;
- Aktvendim i Gjykatës Themelore në Prishtinë A.nr.1104/2017, dt.27.05.2019 me të cilin hidhet poshtë si e palejuar padia e paditëses, Komuna e Prishtinës;
- Aktvendim i Gjykatës së Apelit të Kosovës-Departamenti për Çështje Administrative AA.537/201913.09.2019 me të cilin refuzohet si e pabazuar ankesa e paditëses, Komuna e Prishtinës;
- Manuali i ndarjese së parcelës punuar ga kompania gjeodezike "Progis"sh.p.k. nga Gjilani me licencë nr.10;
- Certifikata e biznesit NNPT "Lesna Ing Af"sh.p.k. nga Prishtina me numër unik ARBK 810488165;
- Fotot e lokacionit;
- Afishja "Njoftim publik" e datave 05.02.2021 dhe 19.02.2021, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Vendim për rregullimin e ndarjeve buxhetore të Komunës së Prishtinës për vitin 2019" 01nr.400/01 – 285470/19 dt.20.11.2019;
- Fotokopja e Vendim për Fillimin e Hartimit të Planit Rregullues "Kodra e Trimave 1" nPrishtinë, 01nr.35-1018 dt.16.07.2008;
- Shenimet nga SIKTK-T për parcelën nr.3125-2 ZK Prihsitnë;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Urdhër për pagesë" dt.14.05.2019;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Urdhër për pagesë" dt.09.12.2019;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Vendim" nr.03/130 dt.16.06.2010, nënshkruar na Kryeministri i Republikës së Kosovës;
- Fotokopje e pa vërtetuar e "Vendim" nr.03-V-360 dt.08.07.2010, nënshkruar nga Kryetari i Kuvendit të Kosovës;
- Fotokopja e pa vërtetuar e shkresës nga eksperti vlerësues Ing. Pllumb Haxhiu me Licencë nr.vp.0139;

- Fotokopja e pa vërtetuar e shkresës "Konstatim" 010nr.410/02 – 107431/19 dt.13.05.2019;
- Fotokopja e pa vërtetuar e shkresës "Transferimet buxhetore 2019 sipas nenit 30.2 të LMFPF, drejtoruar Ministrit Bedri Hamëza;
- Fotokopja e pa vërtetuar e shkresës "Konstatim" 010nr.410/02 – 298590/19 dt.13.05.2019;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Marrveshje e mirëkuptimit me Komunën e Prishtinës për pagesën e shpronësimit për ngastrat e ndërmarrjes shoqrore "IMN Kosova", e lidhur ne mes të AKP dhe Komunës së Prishtinës, e datës 27.12.2018, dhe protokolluar me 14nr.461101 - 3046 dt.31.12.2018;
- Shkresa dërguar Kryeministrit të Kosovës, z.Avdullah Hoti nga Kryetari i Komunës së Prishtinës, z.Shpend Ahmeti i datës 02.07.2020, protokolluar me 14nr.011/02 – 108127/20 dt.02.07.2020;
- Pjesës e Projekti ideor 05nr.350-1501/1 dt.31.12.2009, miratuar nga kjo drejtori.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e rishqyrtimit të kërkesave: 05nr.070/01 – 35740/20 dt.13.02.2020 për trajtimin e kërkesës për leje ndërtimi, kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 18947/21 dt.29.01.2021, si dhe kërkesat e dosjeve të lëndëve nga arkivi i drejtorisë, si: 05nr.351-53031/4 dt.23.09.2016, 05nr.351-53031/2 dt.02.08.2016, 05nr.351-53031 dt.16.04.2013, 05nr.350-1501 dt.20.01.2009, 05nr.350-1501/1 dt.12.10.2009, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihet parcelat, Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017+2025 në Prishtinë dhe PZHU-në, rregullativën tjetër ligjore në fuqi, nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projekti ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Në bazë të dokumentacionit të paraqitur me kërkesat e parashtruara ndër vite, bazuar ne dosjet e lendeve është konstatuar se parashtruesit e shkresave kane bashkëngjitur:

- 1). Shkresën mbi kundërshtimin e shkresës 05nr.351-53031/2 dt.29.08.2016, të elaboruar me arsyet e kundërshtimit, duke theksuar edhe arsyet e bazuara për lëshimin e lejes ndërtimore, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 3125-1 ZK Prishtinë;
- 2). Fotokopjen e pa vërtetuar të "Informim" 05 nr. 351-53031/2 dt. 29.08.2016, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- 3). Fotokopjen e "Përsëritje e kërkesës 05 nr. 351-53031 dt. 16.04.2013 për lëshimin e lejes ndërtimore", protokolluar me 05 nr. 351-53031/2 dt. 02.08.2016;
- 4). Fotokopjen e pa vërtetuar të "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" 05 nr. 350-1501 dt.10.09.2009, të lëshuar nga Drejtoria për Urbanizëm, Kadastrë dhe Mbrojtje të Mjedisit e Komunës së Prishtinës;
- 5). Fotokopjen e pa vërtetuar të "Informim" 05 nr. 351-53031 dt.17.05.2013, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës;
- 6). Fotokopjen e pa vërtetuar të "Informim" 05nr.351-53031 dt. 24.02.2014, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës;
- 7). Fotokopjen e pa vërtetuar të "Konkluzion" 05 nr. 350 – 1501/1 dt.31.12.2009, mbi miratimin e "Projektit ideor", lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Kadastrit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës;
- 8). Fotokopjen e pa vërtetuar të "Opinion ligjor" Nr. A-124/16 dt.08.06.2016, të lëshuar nga Departamenti Ligjor i Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor;
- 9). Fotokopjen e "Formular për kërkesë apo ankesë", me numër 05 nr. 351-53031 dt. 16.04.2013, mbi aplikimin e NNPT "Lesna ING-AF" sh.p.k nga Prishtina, për leje ndërtimi;
- 10). Fotokopjen e pa vërtetuar të "Njoftimi relevant për t'u konsideruar gjatë hartimit të Planit Rregullues Kodra e Trimave 1", protokolluar me numër 05 nr. 035 – 151097 dt. 20.08.2013, të N.N."Lesna Ndërtimi" Prishtinë, drejtuar Drejtorisë për Urbanizëm, Kadastrë dhe Mbrojtje të Mjedisit të Komunës së Prishtinës;
- 11). Fotokopjet e shkresës së N.N. "Lesna Ndërtimi" nga Prishtina, dërguar menagjerit të projektit - Plani Rregullues "Kodra e Trimave 1", për inkuorporimin e kushteve të lokacionit në kuadër të planit rregullues;
- 12). Fotokopjen e pa vërtetuar të kopjes së planit për parcelën kadastrale nr. 3125-1 ZK Prishtinë dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-03125-1 ZK Prishtinë, me pronar / posedues dhe të drejtë shfrytëzimi, Kompania e Re "Dardania-Arbëria" sh.p.k. (Qirambajtje), lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit, të dt.30.11.2012.

Paraprakisht, kjo drejtori para konstatimeve te poshtë shënuara lidhur me te gjeturat dhe arsyete e marrjes se vendimit te kushteve ndërtimore, konstaton se, kërkuessit "Kompania e Re Dardania-Arbëria"sh.p.k., Rizah, Metush, Bekim, Bashkim dhe Artin Deshishku nga Prishtina

(qirambajtje 99 vite) me Aktin noterial "Deklaratë – Pëlqim për lëshimin e Vendimit të Kushteve Ndërtimore në emër të titullarëve juridik të palujshmërisë 3125-1" vërtetim i kopjes nga origjinali nga noterja Ermira Uka Gashi, Fushë Kosovë LRP Nr.3171/2021 dt. 26.02.2021, kanë dëshmuar se janë në vazhdimsi pronarët – bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr.3125-1 ZK Prishtinë;

Kërkuesi, N.N."Lesna ING AF" nga Prishtina bazuar në kërkesën për leje urbanistike është pajisur me "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" 05nr.350-1501 dt.10.09.2009 dhe përmes "Konkluzion" 05 nr. 350 – 1501/1 dt.31.12.2009, i është miratuar "Projektit ideor", të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Kadastrit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës, si faza paraprake për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për aplikim për leje ndërtimi. Ky subjekt pas hartimit të dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor me "Formular për kërkesë apo ankesë", 05 nr. 351-53031 dt. 16.04.2018, ka aplikuar për leje ndërtimi, të cilës kërkesë kjo drejtori i është përgjigjur me shkresën të "Informim" 05 nr. 351-53031/2 dt. 29.08.2016, si dhe me Vendimin 05nr.351 – 53031/4 dt.21.03.2017, e ka refuzuar kërkesën e lartecukur për lëshimin e lejes ndërtimore, duke parashtruar edhe arsyetimet konkrete të refuzimit, lidhur me mos përmbushjes kërkesave rregullative ligjore në fuqitoria, ndaj të cilit vendim kërkuesi – subjekti juridik NNPT "Lesna ING-AF" sh.p.k nga Prishtina, ka parashtruar ankesë te organi i shkallës së dytë – MMPH-ja. Organi i shkallës së dytë-MMPH-ja pas pranimit dhe shqyrtimit të ankesës dhe administrimit të provave me Vendimin Nr.A111/17 dt.24.05.2017, ka shfuqizuar Vendimin 05nr.351–53031/4 dt.21.03.2017 e Drejtorisë së Urbanizmit dhe lëndën e ka kthyer në rishqyrtim, duke dhënë edhe arsytet e marrjes së vendimit, gjegjësisht ky organ në vendim ka përshkruar të gjeturat, kronologjinë e proceduarve të zhvilluara dhe ka arsyetuar dhe dhënë instruksione se si të veproj organi i shkallës së parë, kurse në "Udhëzim juridik" palën e pa kanaqur e ka udhëzuar të inicoj konflikt administrativ përmes padisë në Gjykatën Themelore të Prishtinës;

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të vendimit të organit të shkallës së dytë-MMPH-së përmes shkresës së protokolluar dhe duke e shfrytëzuar "Udhëzim juridik" të vendimit, përmes "Padi për anulimin e vendimit të Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor Nr.A-111/17" protokolluar me nr.376 dt.30.06.2017, ka iniciuar konflikt administrativ në Gjykatën Themelore të Prishtinës – Departamentin Administrativ, e cila gjykatë këtë padi me Aktvendim A.nr.1104/17 e ka hedhë poshtë duke arsyetuar aktvendimin dhe njëherë e ka obliguar organin e shkallës së parë – Komunën e Prishtinës, përkatësisht Drejtorin e Urbanizmit që të veproj sipas vendimit të organit të shkallës së dytë-MMPH-se, dhe të nxjerr aktvendim të drejtë dhe bazuar në ligj, dhe në fund të aktvendimit gjithashtu kjo gjykatë ka shënuar "Këshillë juridike" ku ka lejuar ankesën për palën e pa kanaqur në Gjykatën e Apelit në Prishtinë, përmes kësaj gjykate. Në vazhdim, te kronologjisë, Komuna e Prishtinës pas pranimit të aktvendimit të lartë cekur të Gjykatës Themelore, dhe duke u bazuar në "Këshillë juridike", ka parashtruar ankesë në Gjykatën e Apelit të Kosovës – Departamentin për Çështje Administrative, duke prezantuar faktet kundër, por e cila gjykatë gjithashtu me Aktvendim AA.nr.537/2019 dt.13.09.2019, ka refuzuar si të pabazuar ankesën e paditëses – Komuna e Prishtinës të datës 12.06.2019 dhe Aktvendim A.nr.1104/17 dt.27.05.2019 të Gjykatës Themelore të Prishtinës – Departamentin Administrativ e ka vërtetuar, andaj Drejtoria e Urbanizmit pas këtyre zhvillimeve është obliguar të veproj sipas vendimit të organit të shkallës së dytë dhe të marr vendim sipas këtij organi;

Drejtorja e Urbanizmit pas pranimit nga Zyra Ligjore pran Kabinetit të Kryetarit të Prishtinës përmes postës elektronike të Aktvendim AA.nr.537/2019 dt.13.09.2019 të Gjykatës e Apelit të Kosovës – Departamentin për Çështje Administrative dhe dokumentacionin shtesë, si dhe në bazë të kërkesës 05nr.070/01 – 35740/20 dt.13.02.2020 për trajtimin e kërkesës për leje ndërtimi të kërkuesit N.N."Lesna ING AF" nga Prishtina, rr."Elez Berisha", nr.4, Magjistrallja Prishtinë – Fushë Kosovë, vendosi që dokumentacionin e prezantuar me shkresat - kërkesat paraprake dhe duke marr për baze Vendimin Nr.A-111/17 dt.24.05.2017 të organit të shkallës së dytë – MMPH-së të marr në rishqyrtim së bashku me konsultimet e dokumentet e planifikimit hapësinor për atë zonë, rregullativen ligjore në fuqi, si dhe shkresat dhe aktet administrative të trajtuar gjerë më tani, dhe në mënyrë kronologjike të shkurte, ka konstatuar disa nga procedurat e zhvilluara deri me tani, si:

- Drejtoria për Urbanizëm, Kadastër dhe Mbrojtje të Mjedisit, bazuar në kërkesën 05 nr. 350 -1501 dt. 20.01.2009, për leje urbanistike të N.N. "LESNA" – Prishtinë, ka lëshuar "INFORMIM mbi kushtet e

Pëlqimit në Lokacion" 05nr.350-1501 dt.10.09.2009, dhe ka përcaktuar "Kushtet teknike - urbanistike", duke u bazuar në Planin Strategjik Zhvillimor Urban, të miratuar nga Kuvendi Komunal i Prishtinës 01nr.031-1231/1 dt.02.07.2004, kurse me Konkluzionin 05nr.350 - 1501/1 dt. 31.12.2009, duke u bazuar në nenin 26 të Ligjit për Ndërtim nr. 2004/15 dt. 15.05.2004, ka miratuar projektin ideor të kompleksit afarist banimor të N.N. "Lesna Ndërtimtari" për parcelën kadastrale nr. 3125-1 ZK Prishtinë, me pronar / posedues dhe të drejtë shfrytëzimi, Kompania e Re "Dardania-Arbëria" sh.p.k. nga Prishtina (Qiramabajtje);

- Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës, bazuar në kërkesën për leje ndërtimi 05 nr. 351 – 53031 dt. 16.04.2013, të NNPT "Lesna ING-AF" sh.p.k nga Prishtina, ka lëshuar "Informim" 05 nr. 351-53031 dt. 24.02.2014, ku ka informuar kërkuuesin, se në zonën ku kërkohet të ndërtohet kriteret janë përcaktuar në bazë të Planit Strategjik Zhvillimor Urban, se nuk është hartuar ende plani rregullues urban, dhe se në ndërkohë nga Kuvendi Komunal i Prishtinës është hartuar Planin Zhvillimor Urban-PZHU, ku sipas këtij plani parametrat urban nuk janë të njëjtë me parametrat e përcaktuar me "Informim" 05-351-53031 të dt. 17.05.2013, andaj bazuar në kërkesën 05 nr. 351 – 53031 dt. 16.04.2013 për vazhdimin e procedurës për leje ndërtimore të NNPT "Lesna ING-AF" sh.p.k nga Prishtina, me shkresën "Informim" 05 nr. 351-53301 dt. 17.05.2013, ka informuar dhe sugjeruar kërkuuesin se, gjatë hartimit të dokumentacionit ndërtimor të respektohen kriteret e përcaktuar në Informim 05 nr. 350-1501 dt. 20.01.2009 dhe Konkluzionit 05 nr. 350-1501/1 dt. 31.12.2009, ka kalkuluar sipërfaqen ndërtimore të lejuar, bazuar në sipërfaqen e parcelës kadastrale, dhe ka informuar palën se bazuar në nenin 17 dhe 20 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nuk parashihet aprovimi i projektit ideor, edhe përkundër se projekti ideor është miratuar me "Konkluzion" 05 nr. 350 – 1501/1 dt. 31.12.2009 dhe vërtetuar me të njëjtin numër, si dhe ka njoftuar se dokumentacioni ndërtimor duhet të jetë në harmoni me përmbajtjet, të cilat janë listuar në pika;

- Pas zhvillimeve të lartë cekura, dhe pas ndryshimeve ndërkohë të dokumenteve të planifikimit urban për atë hapësirë, Drejtoria e Urbanizmit, me shkresën "Informim" 05nr.351-53031/2 dt.29.08.2016, ka informuar kërkuuesin NNPT "Lesna Ing-AF" nga Prishtina, se kërkuuesi duhet të aplikojë për informatë mbi planin për zonën ku shtrihet parcela kadastrale nr. 3125-1 ZK Prishtinë, dhe bazuar në parametrat e përcaktuar, të prezantohet projekt propozimi për aplikim për kushte ndërtimore;

- Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të "Kundërshtim ndaj shkresës" të NNPT "Lesna Ing-AF" nga Prishtina 05 nr. 351-53031/4 dt. 23.09.2016, me shkresën "Akt përcjellës" 05 nr. 351-53031/4 dt. 29.09.2016, ka përcjellë dosjen e lëndës në Sektorin Ligjor të Kabinetit të Kryetarit dhe ka kërkuar opinion ligjor lidhur me këtë çështje. Sektori Ligjor, me shkresën 05 nr. 351-53031/4 dt. 31.10.2016, ka informuar Drejtorinë e Urbanizmit me të gjeturat dhe konkluzionin mbi çështjen, dhe ka sugjeruar se kjo drejtori duhet të nxjerrë vendim, dhe bazuar në kompetencat ligjore, të konstatojë se kushtet e parapara në vitin 2009, a janë në harmoni me planet rregulluese urbane;

- Kurse nëse i referohemi rregullativës ligjore – aktit nënligjor - Vendimit 01 nr. 35-1018 dt.16.07.2008 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, konkretisht nenit 6 paragrafi 2 të, thuhet – citojmë "Derisa të bëhet miratimi përfundimtar i planit rregullues për hapësirën e përshkruar në nenin 3 të këtij Vendimi, kërkesat e qytetarëve për zhvillim të punimeve do të zgjidhen përmes dhënies së pëlqimit në lokacion, me mundësinë e inkorporimit të lokacionit përkatës në planin rregullues të këtij kompleksi", ku në rastin konkret Drejtoria e Urbanizmit – Sektori i Planifikimit nuk e ka zbatuar dispozitat e këtij vendim dhe inkorporimin e "zgjidhjes urbane" dhe projektit ideor të miratuar para hartimit të Planit Rregullues të Hollësishtëm "Kodra e Trimave 1" - 2017+2025 në Prishtinë.

Në vazhdim të trajtimit të kërkesave dhe Vendimit të organit të shkallës së dytë – MMPH-së nr.A111/17 dt.24.05.2017 të MMPH-së, Aktvendimit A.nr.1104/2017 dt.27.05.2019 të Gjykatës Themelore të Prishtinës–Departamenti për Çështje Administrative dhe Aktvendimit AA.nr.537/2019 dt.13.09.2019 të Gjykatës së Apelit të Kosovës - Departamenti për Çështje Administrative, është konstatuar se organi i shkallës së dytë - MMPH-ja, në vendimin e lartë cekur konkretisht në arsyetimin e tij, ka gjetur se: Komuna e Prishinës bazuar në kërkesën e palës të parashtruar me datë 20.01.2009 dhe bazuar në Planin Strategjik Zhvillimor Urban të miratuar nga Kuvendi Komunal i Prishtinës 01nr.031-1231/1 dt.02.07.2004, ka nxjerr "Informimi mbi Kushtet e Lokacionit 05nr.350-1501 dt.10.09.2009, sipas të cilit kjo drejtori ka konstatuar se mund të ndërtohet objekti - objektet e kërkuara sipas të gjitha kriterëve dhe parametrave të parapara me aktet ligjore ku nuk ka ende plane rregulluese, dhe me mundësi inkorporimi në ato plane në të ardhmen. Në vazhdim të konstatimit MMPH-ja konstaton se sipas kushteve dhe kriterëve të lartëcekur pala ka hartuar – përpiluar projektin ideor, i cili me Konkluzion 05nr.350-1501/1 dt.31.12.2009 është miratuar nga kjo drejtori, dhe të cilin konkluzion kjo drejtori me asnjë akt administrativ nuk ka shfuqizuar kushtet e

pëlqimit ne lokacion. Gjithashtu organi i shkalles se dyte -MMPH-ja konstaton se pala me kërkesën 05nr.351-53031 dt.16.04.2013 ka aplikuar ne Drejtorin e Urbanizmit, Ndertimit dhe Mbrojtjes se Mjedisit per leje ndërtimi per ndërtimin e objekteve shume banesore, ku kjo drejtori pas pranimi te kërkesës e lëshon "Informim" 05nr.351-53031 dt.17.05.2013, me te cilën shkrese e udhëzon palën te aplikoj me kerkese per leje ndertimore me dokumentacion ndërtimor ne tri kopje te projektit, dhe te cilën kerkese dhe dokumentacion pala e ka dorzuar me dt.20.08.2013, dhe sipas organit te shkalles se dyte deri me tani nuk eshte vendosur ne menyre meritore per kete çështje. Gjith ashtu ky organ përkujton Drejtorin e Urbanizmit se edhe me PZHU kjo zone eshte e destinuar me ndërtim te mesëm, dhe ne fund te shkresës e MMPH-ja thekson se organi i shkalles se para ne procedurën e rishqyrtimit te veproj sipas vendimit i shkalles se dyte dhe pretendimet e palës ankuese, dhe vlersimit te provave relevante;

Andaj,bazuar ne vendimin e organit te shkalles se dyte - MMPH-së nr.A.111/17 dt.24.05.2017, Aktvendimit A.nr.1104/2017 dt.27.05.2019 të Gjykatës Themelore të Prishtinës – Departamenti për Çështje Administrative, Aktvendimit AA.nr.537/2019 dt.13.09.2019 të Gjykatës së Apelit të Kosovës - Departamenti për Çështje Administrative, Drejtoria e Urbanizmit vendosi qe te veproje sipas vendimit te organit te shkalles se dyte, shkresave te lëshuara nga kjo drejtori ne fazat paraprake, bazuar ne kriteret e dokumenteve te planifikimit hapësinor - Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, dhe në mbështetje te nenit 18 – dritës se diametrit prej 50m' te Ligjit per ndërtim dhe nenit 21 te Ligjit për Planifikim Hapësinor, andaj përmes shkresës "Informim dhe plotesim dokumentacioni" dhe informin" 05nr.070/01 – 35740/20 dt.22.10.2020, kjo drejtori vendos qe te procedoj kërkesën per caktimin e kushteve ndertimore (per te mos cenuar planin rregullues te hollësishëm), dhe vendosi te kërkoj nga pala qe dokumentacionin e prezantuar ta plotësoj me dokumentacion shtese dhe njëherë te prezantoj projekt propozimin konceptual bazuar në kriteret e planit rregullues të hollësishëm dhe shkresës "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" 05nr.350-1501 dt.10.09.2009, të lëshuar nga kjo drejtori.

Kërkuesit pas pranimi të shkresës së theksuar, përmes shkresës "Kërkesë për kushte ndërtimore" 05nr.350/02- 18947/21 dt.29.01.2021, ka bërë plotësimin e dokumentacionit duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual bazuar në kërkesat e parashtruara me shkresë nga kjo drejtori; Pas konsultimit të akteve nen ligjore te Kuvendit te Komunes se Prishtines, konkretisht paragrafin 2 te nenit 6 të Vendimit 01nr.35-1018 dt.16.07.2008, per qasje – hartimin e planit rregullues dhe UA per Zbatimin e Ligjit per Planifikimin Hapesinor mbi Kushtet e Lokacionit, dhënien e Pëlqimit Urbanistik dhe Lejes Urbanistike nr.01/05 dt.04.03.2005, është konstatuar se njësia përgjegjëse për planifikim e Komunës së Prishtinës, është obliguar që gjat hartimit të planit rregullues të hollësishëm të inkorporoj zgjidhjet urbane, lejet urbanistike dhe lejet ndërtimore në plan;

Me analizën e projekt propozimit konceptual me "zgjidhjen urbane " të ofruar, dhe krahasimin e "zgjidhjes urbane" në raport me Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, është konstatuar se parcela kadastrale nr.3125-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale prej $S=13125m^2$, pjesërisht përfshihet brenda Bllokut urban "A1", gjegjësisht $S=11564m^2$ dhe pjesërisht $S=1178 + 383=1561m^2$, në hapësirë publike te planifikuar – rrugë , e cila njeheri eshte edhe rrugë ekzistuese e asfaltuar, gjegjësisht rr."Ahmet Dërguti", konkretisht rruga lidhëse ne mes te "Unaza Qender" me varrezat e qytetit, kurse sipas riparcelimit - parcelës ndërtimor në mes të parcelës nr.3125-1 dhe "Unaza Qendër", ndërhyr – përfshihet pjesa e parcelës kadastrale nr.3125-2 ZK Prishtinë, me $S=1178m^2$, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, bazuar në "Fotokopja e pa vërtetuar e "Vendim" nr.03/130 dt.16.06.2010, nënshkruar nga Kryeministri i Republikës së Kosovës" dhe "Fotokopje e pa vërtetuar e "Vendim" nr.03-V-360 dt.08.07.2010, nënshkruar nga Kryetari i Kuvendit të Kosovës", si dhe shkresat tjera, të cilat shënime dhe dokumente janë siguruar përmes postes elektronike nga Zyra Ligjore pran Kabinetit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës. Pas këtij konstatimi është analizuar situata reale dhe është konstatuar se edhe kjo pjesë e parcelës kadastrale (nr.3125-2) të përfshihet në zgjidhje urbane përmes këmbimit, gjegjësisht sipas dispozitave të Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, gjithnjë bazuar ne vlerësimin e organit kompetent të ministrisë përkatëse, kurse pjesa e parcelës nr.3125-1 ZK Prishtinë e mbetur (pas këmbimit) prej $S=383m^2$ të trajtohet bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik (paragrafi VIII.), pas realizimit te procedurës së këmbimit (paragrafi VII.). Njëherit deri në realizimin e këmbimit të

parcelave të lartë cekura, është paraparë që pronarët / poseduesit e vendimit të kushteve ndërtimore nuk do të mundën të aplikojnë për leje ndërtimore për ndërtesat – Blloku "III" me Lam."1" & "2", si dhe ndalimi-moslejimi i qasjes në kompleks përmes parcelës nr.3125-2 (paragrafi XIV.), për të cilën qasje duke përfshi edhe përmes parcelës nr.3125-1 ZK Prishtinë, pronarët / poseduesit e sajë kanë dhënë pëlqim përmes Aktit noterial "Deklaratë – Pëlqim për qasje në rrugë në favor të parcelës fqinje", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me nr.i LRP:2540/2021 dhe Ref.nr.699/2021 dt.25.02.2021. Qasja e parcelës kadastrale nr.3125-1 në "Unaza Qendër" (tani rruga "Sami Plankolli") është lejuar edhe me projektin ideor të miratuar me Konkluzion 05nr.350-1501/1, dt.31.12.2009, dhe lëshuar nga Drejtoria për Urbanizëm, Kadastrë dhe Mbrojtje të Mjedisit. Andaj deri në realizimin dhe sigurimin e kësaj qasje, kompleksi do të realizoj qasje nga rr."Ahmet Dërguti";

Bazuar në konceptin e "zgjidhja urbane", pozitën dhe konfiguracionin e terrenit mund të konstatohet se Kompleksi "TED Residence", përfshihet në kuadër të Bllokut urban "A1", Tërësia "A" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, dhe kjo zgjidhje – kompleks është konceptuar me ndërtesa shumë banesore & afariste - Blloku "I" me Lam."1", "2", "2A", "3" & "4", Blloku "II" me Lam. "1", "2", Blloku "III" me Lam."1" & "2" dhe Blloku "IV" me Lam."1", gjegjësisht ndërtesa në pjesët , lindore, jugore dhe perendimore, duke formuar oborrin e brendshëm - brenda kompleksit , me hapësira për parkim, rekreim dhe gjelbrim të lartë dhe të ulët, kurse pjesa e konsiderueshme e vend parkingjeve të kompleksit është planifikuar në pjesën e nëntokës - pjesën e nëntokës së ndërtesave të kompleksit. Kriteret urbane-arkitektonike të kompleksit janë përcaktuar bazuar në planin rregullues të hollësishëm, si: vija ndërtimore, vija rregulluese, distancat mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës, shfrytëzimi i parcelës (shputa e mbi dhe nëntokës, gjelbrimit), etj., kurse koeficienti i ndërtimit dhe etazhiteti është përcaktuar dhe planifikuar bazuar në, "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" 05nr.350-1501 dt.10.09.2009, projektin ideor miratuar me Konkluzion 05nr.350-1501/1, dt.31.12.2009 dhe rrethinën e diametrit prej 50m'.

Kjo drejtoria pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore dhe të njëjtën plotësuar me dokumentacion shtese, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" me projekt propozim konceptual, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 05.02.2021 ka vendosur afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 19.02.2021, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuar 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;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit në kuadër të drejtorisë për komunikacion, është përcaktuar rregullsia e kompleksit dhe kyçja e sajë nga aspekti i komunikacionit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe e njëjta me rrugën e planifikuar, dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Metush, Rizah, Bashkim, Bekim dhe Artin Dëshishku, në lagjen Kodra e Trimave 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-18947/21 dt. 29.01.2021, kyçja për automjete për Bllokun -I- Llam. 1 me etazhitet 2B+2S+P+12, Llam. 2 me etazhitet 3B+P+11, Llam. 3 me etazhitet 2B+S+P+12, Llam. 4 me etazhitet 2B+P+12, në rrugën ekzistuese dhe të planifikuar "Ahmet Dërguti", si dhe kyçja për automjete për Bllokun -II- Llam. 1 me etazhitet 2B+P+12, Llam. 2 me etazhitet 2B+P+13, si dhe Blloku -III- Llam. 1 me etazhitet 2B+P+12 dhe Llam. 2 me etazhitet 2B+P+12 në rrugën ekzistuese dhe të planifikuar "Smail Plakolli" sipas Konkluzionit 05Nr.350-1501/1 dt. 31.12.2009, të Drejtorisë së Urbanizmit, Kadastrës dhe Mbrojtjes së Mjedisit, KK Prishtinë, mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhjeje urbane, dokumentet e planifikimit dhe miratimit të projektit ideor me Konkluzionin 05Nr.350-1501/1 dt. 31.12.2009. Sipas prezantimit të zgjidhjes urbane kyçja në rrugën "Smail Plakolli" mundëson dhe nuk do të jetë pengesë për qasje edhe të

parcelës fqinjë 3125-2. Në bazë të funksionit të rrugëve do të aplikohet edhe funksioni i kyçjeve me hyrje djathtas dhe dalje djathtas nga kyçja, kthimet majtas nuk do të lejohen nëse rrugët funksionalizohen sipas planit me ndarje fizike në aks të rrugës. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara edhe në kohën kur realizohen ato.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, "INFORMIM mbi kushtet e Pëlqimit në Lokacion" 05 nr. 350-1501 dt.10.09.2009, Vendimit nr. A.111/17 dt.24.05.2017 të MMPH-së, Aktvendimit A.nr.1104/2017 dt.27.05.2019 të Gjykatës Themelore të Prishtinës – Departamenti për Çështje Administrative, Aktvendimit AA.nr.537/2019 dt.13.09.2019 të Gjykatës së Apelit të Kosovës - Departamenti për Çështje Administrative dhe rregullativës tjetër ligjore në fuqi, diskrecionin ligjor që e përcakton Ligji për planifikimin hapësinor dhe ai për ndërtim, si dhe Procedura e Përgjithëshme Administrative, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - "zgjidhja urbane", i propozuar me projekt propozimin konceptual të ndërtesave, janë në harmoni me kriteret dhe parametrat e dokumenteve të palnifikimit hapësinor për atë hapësirë, si dhe në dritën e rrethinës prej 50m', andaj edhe janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "TED Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Bloku "I" me Lam."1", "2", "2A", "3" & "4", Bloku "II" me Lam. "1", "2" dhe Bloku "III" me Lam."1" & "2", Bloku "IV" me Lam."1", në kuadër të Bllokut urban "A1", Tërësia "A" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" - 2017÷2025 në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.3125-1 ZK Prishtinë, me trajtim përmes këmbimit edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr.3125- 2 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar..

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij vendimi.

Shtojcë: Situacioni i parcelës me vijën rregullues dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Situacioni i parcelave në kuadër të kompleksit me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KosovaREF01 dhe manuali i ndarjes;

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 vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MEA, Departamenti Ligjor i Ambientit;

I dorëzohet: Kërkuessit, Drejtorisë për Pronën Qendër për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 18947/21 dt.29.01.2021;

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 18947/21 DT. 01.03.2021

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi,



Drejtori:
Arbëri Olluri,





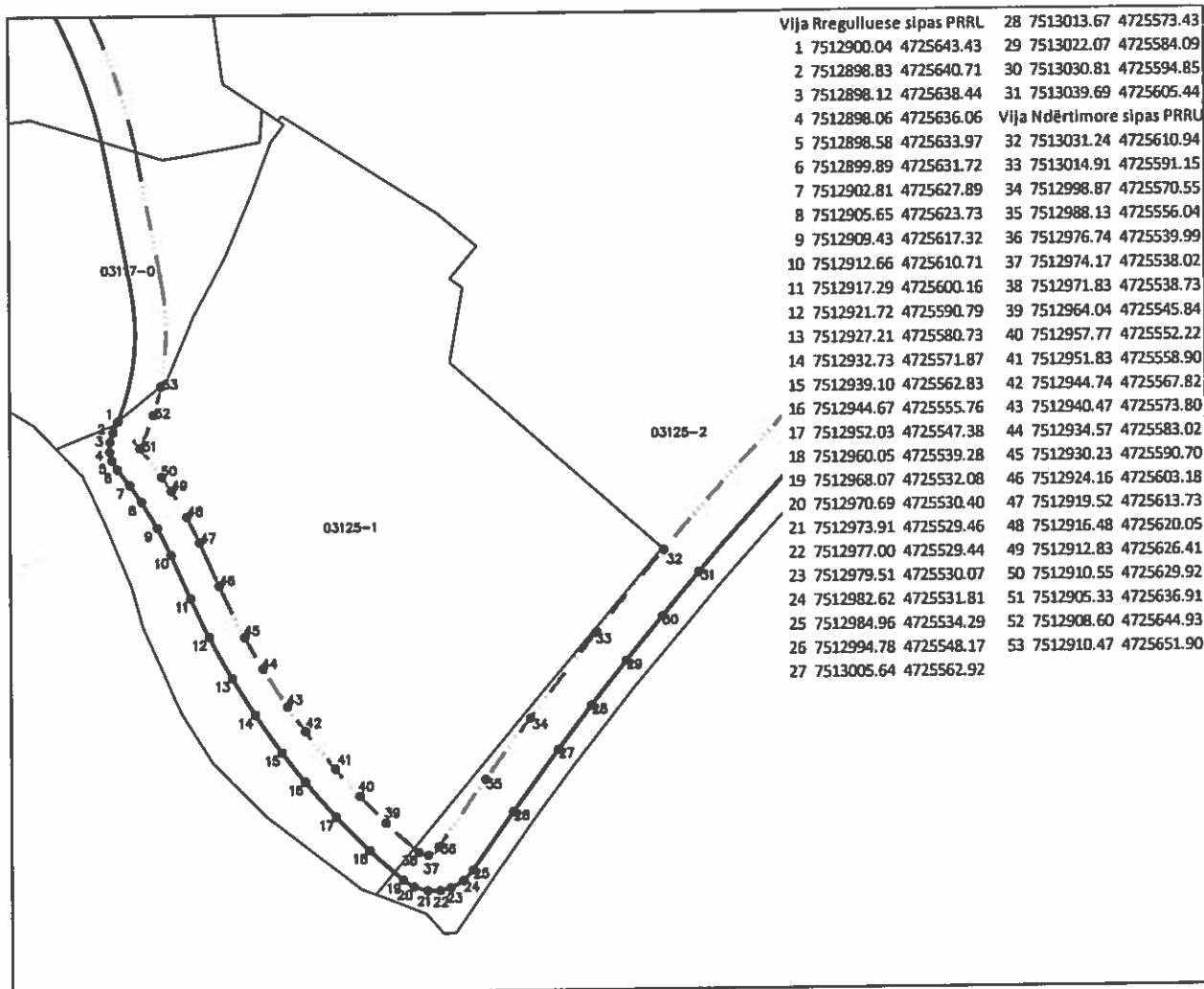
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 29.10.2020

Legjenda:

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

Data e rilievimit / Datum snimanja: 14.12.2020

Nënshtkrimi / Potpis:

Nr. i licencës / Br. licence:

(emri dhe mbiemri i gjeodetist/kompanisë/ ime i prezime gjeodetist/ kompanije)

Rilevoi / Snimio: Progis SHPK

Approvoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i përsosist zyrtar/ ime i prezime shërbëues ligj)

Nënshtkrimi / Potpis:

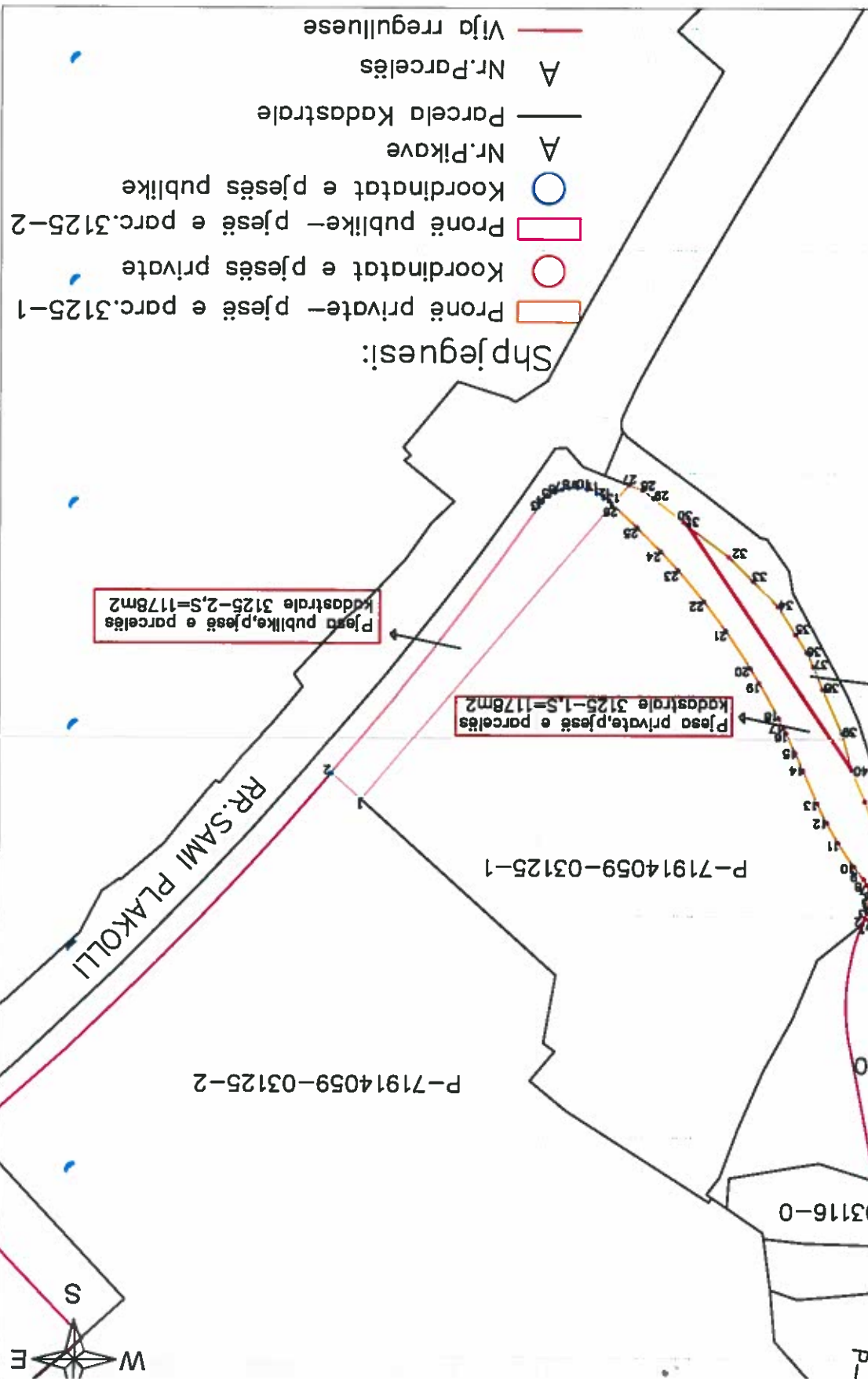
Data e aprovimit / Datum usvajanja:

V.V.



Koordinatat e pjesës private - pjesë e parcelës 3125-1		Nr.		X		Y	
		Nr.		X		Y	
1	7512900.044	475643.430	25	7512958.475	4755538.826	2	7512899.458
2	7512899.458	4756412.064	26	7512965.964	4755533.885	3	7512898.835
3	7512898.835	475640.715	27	7512961.585	4755528.674	4	7512898.215
4	7512898.215	475638.931	28	7512958.017	4755530.061	5	7512898.061
5	7512898.061	475638.087	29	7512955.117	4755532.321	6	7512898.061
6	7512898.061	475636.063	30	7512947.277	4755538.401	7	7512898.308
7	7512898.308	475634.801	31	7512946.515	4755538.989	8	7512898.856
8	7512898.856	475633.341	32	7512935.448	475547.531	9	7512899.887
9	7512899.887	475631.714	33	7512929.098	4755553.821	10	7512902.396
10	7512902.396	475628.456	34	7512922.518	475560.491	11	7512906.572
11	7512906.572	475622.275	35	7512917.969	475567.731	12	7512909.600
12	7512909.600	475617.010	36	7512914.999	475572.481	13	7512912.040
13	7512912.040	475612.080	37	7512913.259	475576.201	14	7512915.848
14	7512915.848	475603.449	38	7512910.849	475582.010	15	7512917.907
15	7512917.907	475598.778	39	7512905.770	475593.380	16	7512920.385
16	7512920.385	475593.481	40	7512899.190	475603.170	17	7512921.035
17	7512921.035	475592.161	41	7512899.700	475611.480	18	7512922.339
18	7512922.339	475589.584	42	7512896.981	475618.139	19	7512927.403
19	7512927.403	475588.412	43	7512895.241	475622.049	20	7512929.689
20	7512929.689	475576.615	44	7512891.541	475630.199	21	7512936.260
21	7512936.260	475566.726	45	7512885.211	475636.989	22	7512948.771
22	7512948.771	475559.152	46	7512888.532	475642.339	23	7512948.771
23	7512948.771	475558.974	47	7512898.702	475642.339	24	7512953.270

Koordinatat e pjesës publike - pjesë e parcelës 3125-2		Nr.		X		Y	
1	7513030.984	475611.260	1	7513030.984	475611.260	2	7513038.735
2	7513038.735	475604.317	3	7512984.956	4755534.293	4	7512984.027
3	7512984.027	4755533.123	5	7512982.245	4755531.527	6	7512980.663
6	7512980.663	475530.567	7	7512978.994	475529.887	8	7512977.003
8	7512977.003	475529.443	9	7512974.777	475529.369	10	7512972.420
10	7512972.420	475529.767	11	7512969.815	475530.852	12	7512968.067
12	7512968.067	475532.075	13	7512965.964	475533.885	13	7512965.964



Totali-Biloku: "I" "II" & "IV": S=62,722.64m² /43,312.50m², mbi tokë + 19,410.14m², nën tokë/.



—
