

01-1466



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, & 44 & 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt. 21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, 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 për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 193128/22 dt. 12.08.2022, të kërkuësve: Pronarëve, Minire Mehmeti, Xhevdet Dardani, Mishko Arshiq dhe Nexhat Hajrizi, nga Prishtina dhe Investitorit "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Fatbardh Gega",B-1, me Certifikatë të biznesit ARBK 810054388, dhe përfaqësuar nga Burim Ajeti nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Anna Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "8"** me -2B+S+P+7, "9" me -2B+S+P+7 & "10" me -B+2S+P+7, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 28.04.2023, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Minire Mehmeti, Xhevdet Dardani, Mishko Arshiq dhe Nexhat Hajrizi nga Prishtina dhe Investitorit "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Fatbardh Gega",B-1, me Certifikatë të biznesit ARBK 810054388, dhe përfaqësuar nga Burim Ajeti nga Prishtina, sipas kërkesës, 05nr.350/02–193128/22 dt. 12.08.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Anna Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "8"**, me -2B+S+P+7, "9", me 2B+S+P+7 & "10", me -B+2S+P+7 në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale, nr. 908-0, 909-0, 916-2 dhe 917-2 ZK Matičan, si dhe pjesërisht parcelës kadastrale nr. 910-3 ZK Matičan, si dhe me shtrirje të pjesës së Ndërtesa "8" në kuadër të parcelës kadastrale nr.1688-1 ZK Matičan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane".

II. Lokacioni - kompleksi i parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "A-18" 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 i përzier";

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informim nga Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër" me referencë nr.2320 dt.05.07.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. 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.908-0; S=2,288m², Minire Mehmeti & Mishko Arshiq; "Arë e klasës 5";
- nr.909-0; S=251m²;Minire Mehmeti & Mishko Arshiq; "Kullosë e klasës 4";
- nr.910-3; S=5,994m²; Minire Mehmeti, Mishko Arshiq & Xhevdet Dardani; "Kullosë e klasës 4";
- nr.916-2; S=86m²; Nexhat Hajrizi; "Kullosë e klasës 4";

Faqe 1 prej 10

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmi@prishtine.gov.net

- nr.917-2; S=148m²; Nexhat Hajrizi; "Arë e klasës 6";

Totali: S=8,767m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësishë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore me etazhitet nga P+1 gjerë në etazhitet maksimal B+P+3;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.910-3 ZK Matigan, shtrihen tri ndërtesa individuale banimore me P+1 dhe P+2, të cilat pjesërisht shtrihen edhe në kuadër të parcelës kadastrale nr.1637-0 ZK Matigan (sipas gjeoportali Kosova) në pronësi KK Prishtinë;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi jug - veri, ~10.0m';
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura është përmes rrugëve lokale që lidhen me rrugët e planifikuara të planit rregullues;
- Me Vendimin e lejes ndërtimore, 05nr.351/02-172415/20 dt.15.03.2021, kjo drejtori ka lejuar ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", me 2B+S+11;
- Me Vendimin e lejes ndërtimore, 05nr.351/02-80699/21 dt.09.03.2022, kjo drejtori ka lejuar ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – Ndërtesa "2", me 3B+P+12;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, kryesisht shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, dhe ndërtesa shumë banesore, etj.

IV. 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-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e **Kompleksit "Anna Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "8"**, me -2B+S+P+7, "9", me 2B+S+P+7 & "10", me -B+2S+P+7 në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:**

- 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" bashkangjitur vendimit kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" planifikohet të ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "8", "9" & "10".

Ndërtesa "8" – S = 7,274.65m² / 4,933.68m², mbi tokë + 2,340.98m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+7;

Ndërtesa "9" – S = 6,502.82m² / 4,504.23m², mbi tokë + 1,998.59m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+7;

Ndërtesa "10" – S = 5,181.40m² / 3,873.85m², mbi tokë + 1,307.55m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+2S+P+7;

Totali : S = 18,958.87 m² / 13,311.76 m², mbi tokë + 5,647.12 m², nën tokë /.

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "8", "9" & "10", të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.908.0; S=2,288m²;

- nr.909-0; S= 251m²;

- nr.910-3; S=1,665m²;

- nr.916-2; S=86m²;

- nr.917-2; S=148m²;

Sipërfaqja totale: S=4,438m²;

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "8", "9" & "10", të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.908.0; S=0.00m²;

- nr.909-0; S=0.00m²;

- nr.910-3; S=0.00m²;

- nr.916-2; $S=0.00m^2$;
- nr.917-2; $S=0.00m^2$;

Sipërfaqja totale: $S=0.00m^2$

- Pjesa e parcelës kadastrale që nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore, është:

- nr. 910-3; $S=4,329m^2$;

Sipërfaqja totale: $S=4,329m^2$;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Banim i mesëm i përzier" - 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-18" Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është IV + VIII etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është -2B+S+P+7 dhe B+2S+P+7);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suterrenit, lejohet max.40%, bazuar në kriteret e planit rregullues, është:

$$S=4,438 \times 0.4=1,775.20m^2 \text{ /sipas planit rregullues /,$$

$S=1,521.32m^2$, / sipas projekt propozimit, duke mos llogaritur pjesën e ndërtesës që shtrihet në parcelën nr.1688-1 ZK Matëan /;

$$S=(5,447+4,438)=9,885 \times 0.4=3,954m^2, \text{ /për dy komplekset – Ndërtesat, "1", "2", "8", "9" & "10" /}$$

$$S=3,148.75m^2, \text{ / Sipas planifikimit për Ndërtesat, "1", "2", "8", "9" & "10" /}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), sipas grupeve-fazave, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në kriteret e planit rregullues, është:

$$S=4,438 \times 0.6=2,662.80m^2 \text{ /sipas planit rregullues /,$$

$S=2,053.12m^2$, / sipas projekt propozimit, duke mos llogaritur pjesën e ndërtesës që shtrihet në parcelën nr.1688-1 ZK Matëan /,

$$S=(5,447+4,438)=9,885 \times 0.6=5,931m^2, \text{ /për dy komplekset – Ndërtesat, "1", "2", "8", "9" & "10"/}$$

$$S=3,148.75m^2, \text{ / sipas planifikimit për Ndërtesat, "1", "2", "8", "9" & "10" /}$$

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë & të ultë, dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqet gjelbëruese, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, për kompleksin, janë:

$$S=4,438 \times 0.4 =1,775.20 m^2 \text{ /sipas planit rregullues /,$$

$$S=1,780 m^2 \text{ / sipas projekt propozimit /,$$

$$S=(5,447+4,438)=9,885 \times 0.4 =3,954 m^2 \text{ /për dy komplekset – Ndërtesat, "1", "2", "8", "9" & "10"/}$$

$S=4,000m^2$ / sipas planifikimit për Ndërtesat "1", "2", "8", "9" & "10", - 30% në parter dhe 10% kulm dhe tarracë e gjelbër /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas tipologjisë "C" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" është 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 - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=4,438 \times 3.0=13,314m^2 \text{ / sipas planit rregullues /}$$

$$S=13,311.75m^2 \text{ / sipas projekt propozimit konceptual /,$$

- 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 përdhesis nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.2 m;
- Qasjet në komplekse të jenë nga rrugët e planifikuara në mes Blloqeve urbane "A18" ;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet-VP e jashtme, shtigjet, trotualet 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 vendparkimet, për çdo 1000m²/40 VP për shitore, banka, posta dhe të ngjashme, për çdo 1000m²/20 VP për administratë, për çdo 1000m²/50 VP për ndërtesa hoteliere, për çdo 1000m²/30 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;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuara në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" Perëndim".

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.910-3 ZK Matigan, do të realizohet sipas projekt propozimit, të përcaktuar në pjesën grafike të projektit, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dispozitës urbanistike, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina, me licencë nr.47.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", *"Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01"* dhe Manuali i ndarjes. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtij ndryshimi.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", *"Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01"*, punuar nga kjo drejtori dhe Manualin për ndarje, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina, me numër të licencës nr.47, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr.908-0, 909-0, 916-2, 917-2 dhe 910-3 ZK Matigan, si dhe këto me parcelën kadastrale nr.1688-1 ZK Matigan, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina, me licencë nr. 47.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve 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 gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;

- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;

• Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës). Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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 rrërimi 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 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni 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.

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

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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 kërkuësit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore dhe kullosave - meqenëse parcelat kadastrale nr.908-0, 909-0, 916-2 dhe 917-2 ZK Matëçan, si dhe pjesërisht parcela kadastrale nr.910-3 ZK Matëçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit: "Arë e klasës 5", "Arë e klasës 6" dhe "Kullosë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht për pjesën e tokës bujqësore të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelën ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen, prej **S=4,438m²**. 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.

XII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.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.

XIII. 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.

Arsyetim

Kërkesit: Pronarët, Minire Mehmeti, Xhevdet Dardani, Mishko Arshiq dhe Nexhat Hajrizi nga Prishtina dhe Investitori "2B & A British Building C" sh.p.k nga Prishtina, rr."Fatbardh Gega", B-1, me Certifikatë të biznesit 810054388, përfaqësuar nga Burim Ajeti nga Prishtina, me kërkesën, 05 nr.350/02-193128/22 dt.12.04.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "8", me -2B+S+P+7, Ndërtesa "9", me -2B+S+P+7 & Ndërtesa "10", me B+2S+P+7, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 193128/22 dt.12.04.2022, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: Kopjet e planit dhe certifikata e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr. 908-0, 909-0, 910-3, 916-2 dhe 917-2 ZK Matican, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Incizimin gjeodezik të lokacionit, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina, me numër të licencës nr.80;
- "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër" me referencë 2320 dt.08.07.2019, lëshuar nga Drejtoria për Planifikim dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Xhevdet Dardani nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Minire Mehmeti nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Mishko Arsiq nr.184578/22 dt. 08.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Nexhat Hajrizi nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Besim Namani nr.184559/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Naim Berisha nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Shaqir Emini nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Fitim Berisha nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Arsim Blakqori nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Alban Blakqori nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Idriz Blakqori nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Burim Ajeti nr.184578/22 dt. 03.08.2022;
- Fotot e njoftimit publik;
- Afishja e njoftimit publik;
- Certifikata e regjistrimit të biznesit ARBK të "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, nr.810054388;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve, autorizuesit, investitorit;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të kompleksit banesor-afarist", e lidhur në mes të Minire Mehmeti, Mishko Arsiq, Xhevdet Dardani dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Valbona Y. Myrtezi Bytyqi në Prishtinë, me LRP nr. 2039/2022 dhe Ref.nr. 1099/2022 dt. 24.05.2022;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të kompleksit banesor-afarist", e lidhur në mes të Minire Mehmeti, Mishko Arsiq dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Valbona Y. Myrtezi Bytyqi në Prishtinë, me LRP nr. 2038/2022 dhe Ref.nr. 1098/2022 dt. 24.05.2022;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të kompleksit banesor-afarist", e lidhur në mes të Minire Mehmeti, Mishko Arsiq dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Valbona Y. Myrtezi Bytyqi në Prishtinë, me LRP nr. 2038/2022 dhe Ref.nr. 1098/2022 dt. 24.05.2022;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të kompleksit banesor-afarist", e lidhur në mes të Nexhat Hajrizi dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP nr. 6062/2021 dhe Ref.nr. 1239/2021 dt. 08.10.2021;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të Fitim Berisha dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Ma.Sc. Arbena Shehu në Prishtinë, me Lrp.nr.8515/2019 dhe Ref.nr.1041/2019 dt.17.10.2019;

- "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes të Fitim Berisha, Hajdin Berisha, Zymer Berisha, Iلمي Berisha, Zenel Berisha, Hatigje Orani, Neron Berisha, Milot Berisha, dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Lrp.nr.12115/2019 dhe Ref.nr. 1795/2019 dt.12.12.2019;
- "Kontratë e ndërtimit të përbashkët", e lidhur në mes të Fitim Berisha dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Lrp.nr.9922/2019 dhe Ref.nr.1237/2019 dt.18.10.2019;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të kompleksit banesor-afarist", e lidhur në mes të Naim Berisha, Brizida Kapllani dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Valbona Y. Myrtezi Bytyqi në Prishtinë, me LRP nr. 1123/2020 dhe Ref.nr. 616/2020 dt. 29.05.2020;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të kompleksit banesor-afarist", e lidhur në mes të Idriz Blakqori dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Astrit Bibaj në Prishtinë, me LRP nr. 5234/2017 dhe Ref.nr. 497/2017 dt. 13.12.2017;
- "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të kompleksit banesor-afarist", e lidhur në mes të Besim Namani, Shaqir Emnin, Alban Blakqori, Idriz Blakqori dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP nr. 9644/19 dhe Ref.nr. 2837/19 dt. 02.07.2019;
- "Kontratë e ndërtimit të përbashkët", e lidhur në mes të Arsim Blakqori dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Valbona Y. Myrtezi Bytyqi në Prishtinë, me Lrp.nr.2501/2020 dhe Ref.nr.1344/2020 dt.25.08.2020;
- "Kontratë e ndërtimit të përbashkët", e lidhur në mes të Alban Blakqori dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Valbona Y. Myrtezi Bytyqi në Prishtinë, me Lrp.nr.1227/2021 dhe Ref.nr.687/2021 dt.09.03.2021;
- "Kontratë e ndërtimit të përbashkët", e lidhur në mes të Arsim Blakqori dhe "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Valbona Y. Myrtezi Bytyqi në Prishtinë, me Lrp.nr.2501/2020 dhe Ref.nr.1344/2020 dt.25.08.2020;
- Akti Noterial i përpiluar te Notere Sevdije S. Kransiqi në Prishtinë me Lrp.13926/2019 Ref: 2160/2019 i dt. (2016-04-28)
- Prokurë e Posaçme i përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku me Lrp. Rend. 9953/201 dhe me Shtojca 6, En Minute 1795/19 dhe Lrp. Nr. 12115 i dt. 21.10.2019
- Vërtetimin e Kopjes nga origjinali me Nr.Rend. 12115/2019 i përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku me dt. 12.12.2019.
- Fotot e lokacionit;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese "ENG Group" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK 810502759 dhe projektues Besnik Krasniqi;
- Manuali i ndarjes së parcelave kadastrale nr.1679-0 ZK Matičan punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina, me numër të licencës 80;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 193128/22 dt.12.04.2022, dokumentacionit të 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:

Paraprakisht, kjo drejtori, bazuar në kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 311708/19 dt.24.12.2019, me Vendim 05nr.350/02 – 311708/19 dt.09.07.2020, ka caktuar kushtet ndërtimore në emër të Pronarëve, Idriz, Arsim dhe Alban Blakqori, Fitim, Hajdin, Iلمي, Zymer, Zenel, Neron, Milot dhe Naim Berisha, Hatigje Orani, Besim Namani, Shaqir Emini nga Prishtina dhe Investitorit "2B & A British Building C" sh.p.k. nga Prishtina, rr."Fatbardh Gega", B-1, me Certifikatë të biznesit ARBK 810054388, dhe përfaqësuar nga Burim Ajeti nga Podujeva, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.1679-0, 906-1, 906-5, 906-10 & 906-12 ZK Matičan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane".

Bazuar në kërkesën për leje ndërtimi 05 nr. 351/02-1724415/20 dt. 23.09.2020, kjo drejtori me Vendim 05 Nr. 351/02-172415/20 dt.15.03.2021, ka lejuar ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1" me 2B+S+P+11, në emër të Bashkë pronarëve Besim Namani, Naim Berisha, Idriz Blakqori, Arsim Blakqori, Hajdin Berisha, Zenel Berisha, Iلمي Berisha, Shaqir Emini, Milot Berisha, Hatigje Orani, Fitim Berisha, Neron Berisha dhe Alban Blakqori nga Prishtina dhe

Investitori "2B & A British Building C" sh.p.k nga Prishtina, rr."Fatbardh Gega", B-1, me Certifikatë të biznesit 810054388, dhe përfaqësuar nga Burim Ajeti nga Prishtina, ndërsa, në bazë të kërkesës për leje ndërtimi 05 nr. 351/02-80699/21 dt. 07.05.2021, kjo drejtori me Vendim, 05 Nr. 351/02-80699/21 dt. 24.01.2022 ka lejuar ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "2" me 3B+P+12, në emër të Bashkë pronarëve Besim Namani, Naim Berisha, Idriz Blakqori, Arsim Blakqori, Hajdin Berisha, Zenel Berisha, Ilmi Berisha, Shaqir Emiri, Milot Berisha, Hatigje Orani, Fitim Berisha, Neron Berisha dhe Alban Blakqori nga Prishtina dhe Investitorit "2B & A British Building C" sh.p.k nga Prishtina, rr."Fatbardh Gega", B-1, me Certifikatë të biznesit 810054388, dhe përfaqësuar nga Burim Ajeti nga Prishtina, në kuadër të Bllokut Urban "A18" Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.1688-1 ZK Matëçan.

Kërkuesit e lartcekur (në preambulë dhe paragrafin I.), përmes kërkesës 05nr.350/02 – 193128/22 dt.12.08.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Anna Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "8", me -2B+S+P+7, "9", me -2B+S+P+7 & "10", me -B+2S+P+7, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht zgjerimin e kushteve ndërtimore dhe të kompleksit ndërtimor, me trajtim të parcelave kadastrale nr.908-0, 909-0, 916-2 dhe 917-2 ZK Matëçan, si dhe pjesërisht parcelës kadastrale nr.910-3 ZK Matëçan, si dhe me shtrirje të pjesës së Ndërtesa "8" në kuadër të parcelës kadastrale nr.1688-1 ZK Matëçan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane".

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës së lartcekur dhe analizimit të projekt propozimit konceptual, konkretisht të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", në raport me kriteret e planit rregullues, ka konstatuar rregullsinë në parim të projekt propozimit 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 25.08.2028, ka vendosur afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 08.09.2023, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethit duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethit në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vendosë të vazhdojë me trajtimin e kërkesës për kushte ndërtimore.

Sipas këtyre analizave, mund të konstatohet se zgjidhja e prezantuar është një koncept urban – arkitektonik i dy komplekseve, gjithmonë duke respektuar kriteret e planit rregullues, por me realizim në dy faza, në periudha të ndryshëm, duke u siguruar qasja në kompleks dhe distancat ndërmjet ndërtesave të planifikuara për dy fazat.

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 Bllokut urbane "A-18", ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "2B&A British Building C" shpk., ne lagjen "Prishtina e Re, Zona Qendër", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-193128/22 dt.12.08.2022, kyçja për automjete për ndërtesën "8" me etazhitet 2B+S+P+7, ndërtesën "9" me etazhitet 2B+S+P+7, dhe ndërtesën "10" me etazhitet B+2S+P+7, në rrugën kyçëse sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane, dhe inkorporimin e saj në rrugën kyçëse e cila është e aprovuar me zgjidhjen urbane paraprake. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", 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, dhe të respektohen kushtet e përballkalimit të automjeteve përgjatë rrugëve të qarkullimit. Kyçja duhet të

harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës kyçëse ekzistuese dhe në kohën kur realizohet ajo;

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datë 08.02.2023, përmes procesverbalit ka pasur disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Pas konstatimeve të lartshënuara, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të rregullatës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, kjo drejtori ka konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 197584/22 dt.17.08.2022, të miratohet dhe me vendim të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin **Kompleksit "Anna Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "8"**, me -2B+S+P+7, **"9"**, me 2B+S+P+7 & **"10"**, me -B+2S+P+7, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale, nr.908-0, 909-0, 916-2 dhe 917-2 ZK Matičan, si dhe pjesërisht parcelës kadastrale nr.910-3 ZK Matičan, si dhe me shtrirje të pjesës së Ndërtesa "8" në kuadër të parcelës kadastrale nr.1688-1 ZK Matičan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane".

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "Anna Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "8"**, me -2B+S+P+7, **"9"**, me 2B+S+P+7 & **"10"**, me -B+2S+P+7 në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale, nr.908-0, 909-0, 916-2 dhe 917-2 ZK Matičan, dhe pjesërisht parcelës kadastrale nr.910-3 ZK Matičan, si dhe me shtrirje të pjesës së Ndërtesa "8", në kuadër të parcelës kadastrale nr.1688-1 ZK Matičan dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale, nr.908-0, 909-0, 916-2 dhe 917-2 ZK Matičan, si dhe pjesërisht parcelës kadastrale nr.910-3 ZK Matičan, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi me licencë nr.47.

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 – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së;

I dërgohet: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 193128/22 dt.12.08.2022.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 193128/22 DT. 28.04.2023

Zyrtar:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,

Drejtori:
Arber Sadiki.





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

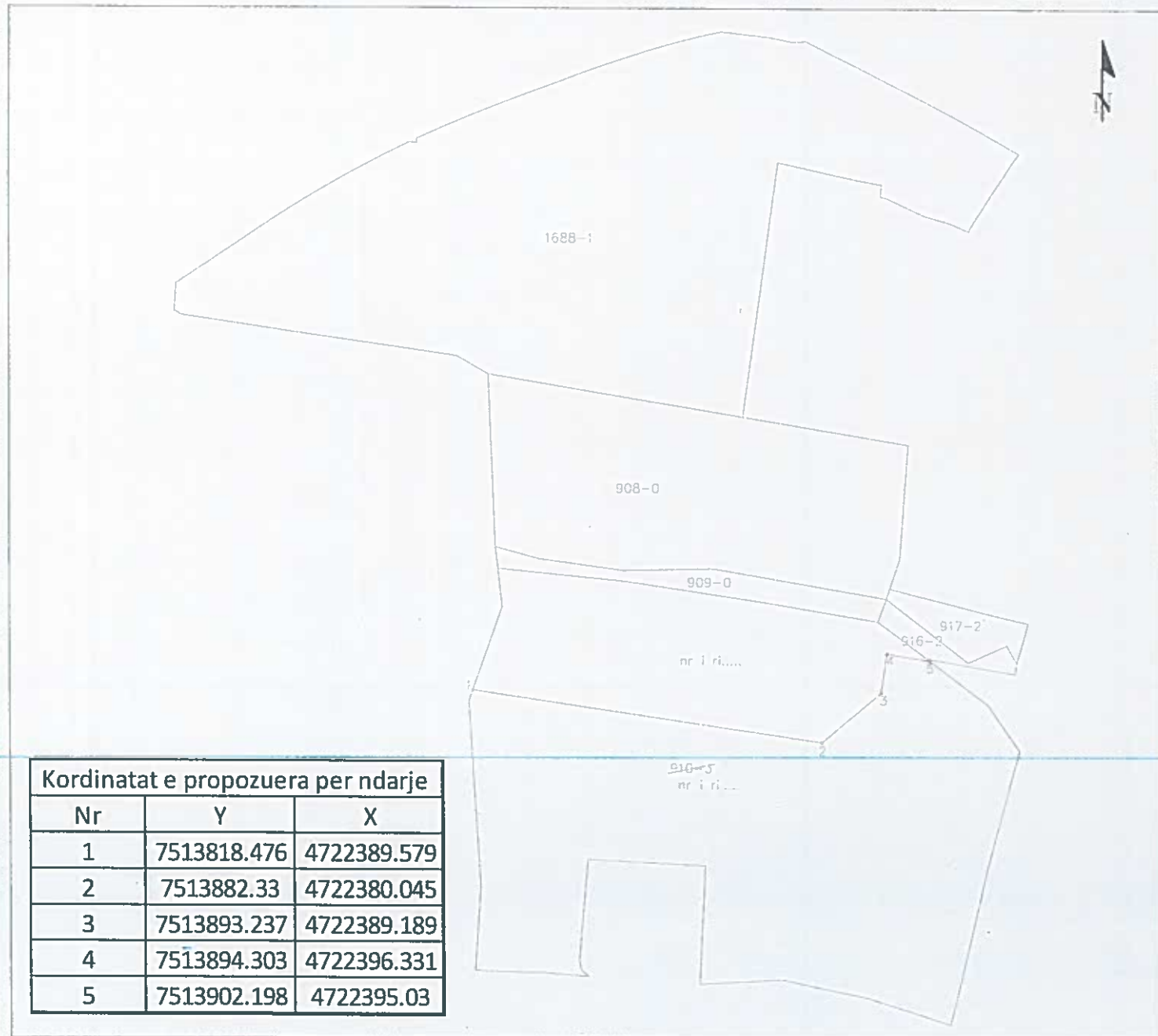
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 910-3

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim për ndarje të parcelës

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



Kordinatat e propozuera per ndarje

Nr	Y	X
1	7513818.476	4722389.579
2	7513882.33	4722380.045
3	7513893.237	4722389.189
4	7513894.303	4722396.331
5	7513902.198	4722395.03

Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodetar kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 27.04.2023



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

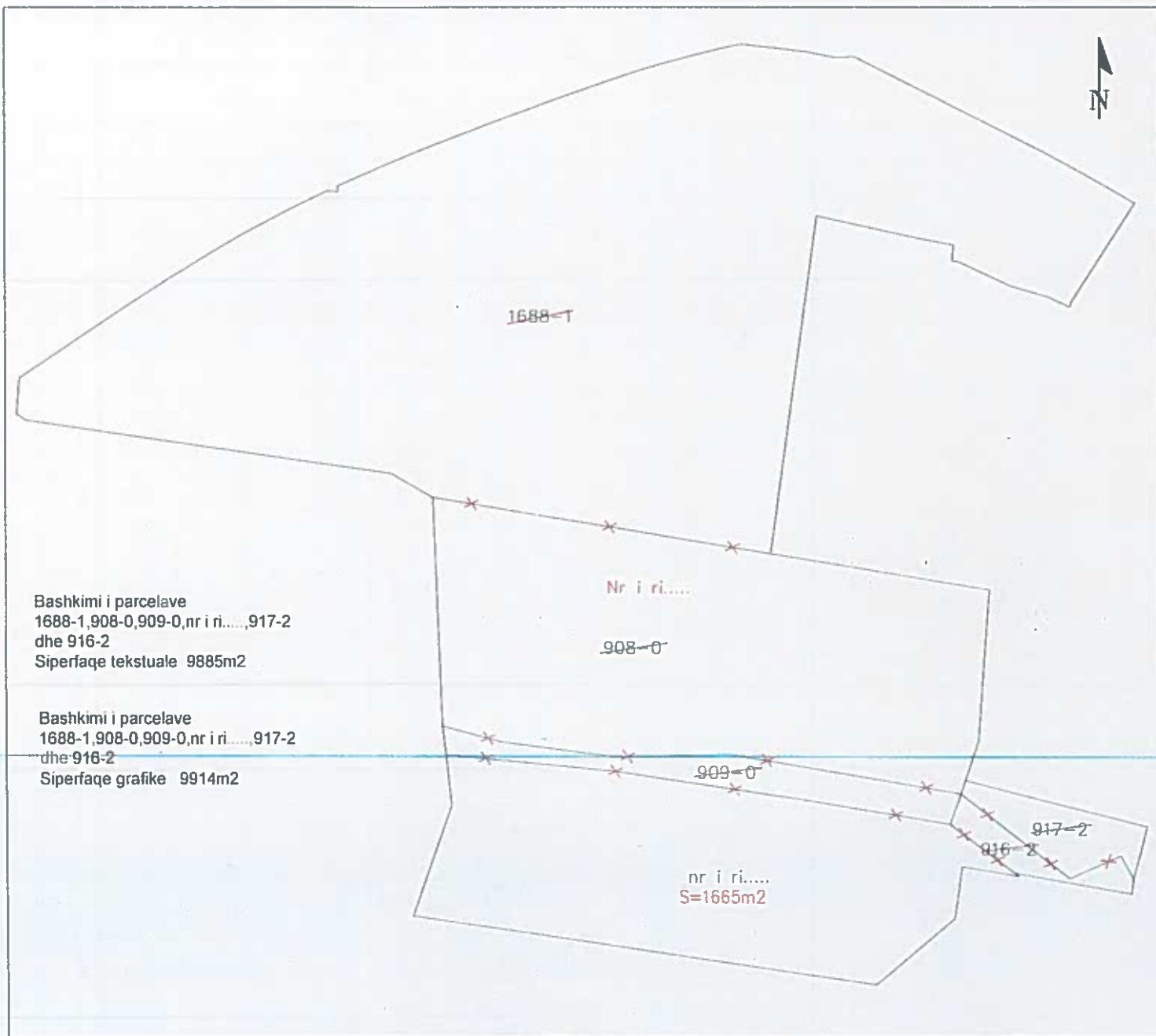
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1688-1,908-0,909-0
917-2,916-2 dhe nr-ri

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim për bashkim të parcelave

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



Bashkimi i parcelave
1688-1,908-0,909-0,nr i ri.....,917-2
dhe 916-2
Sipërfaqe tekstuale 9885m2

Bashkimi i parcelave
1688-1,908-0,909-0,nr i ri.....,917-2
dhe 916-2
Sipërfaqe grafike 9914m2

Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 27.04.2023

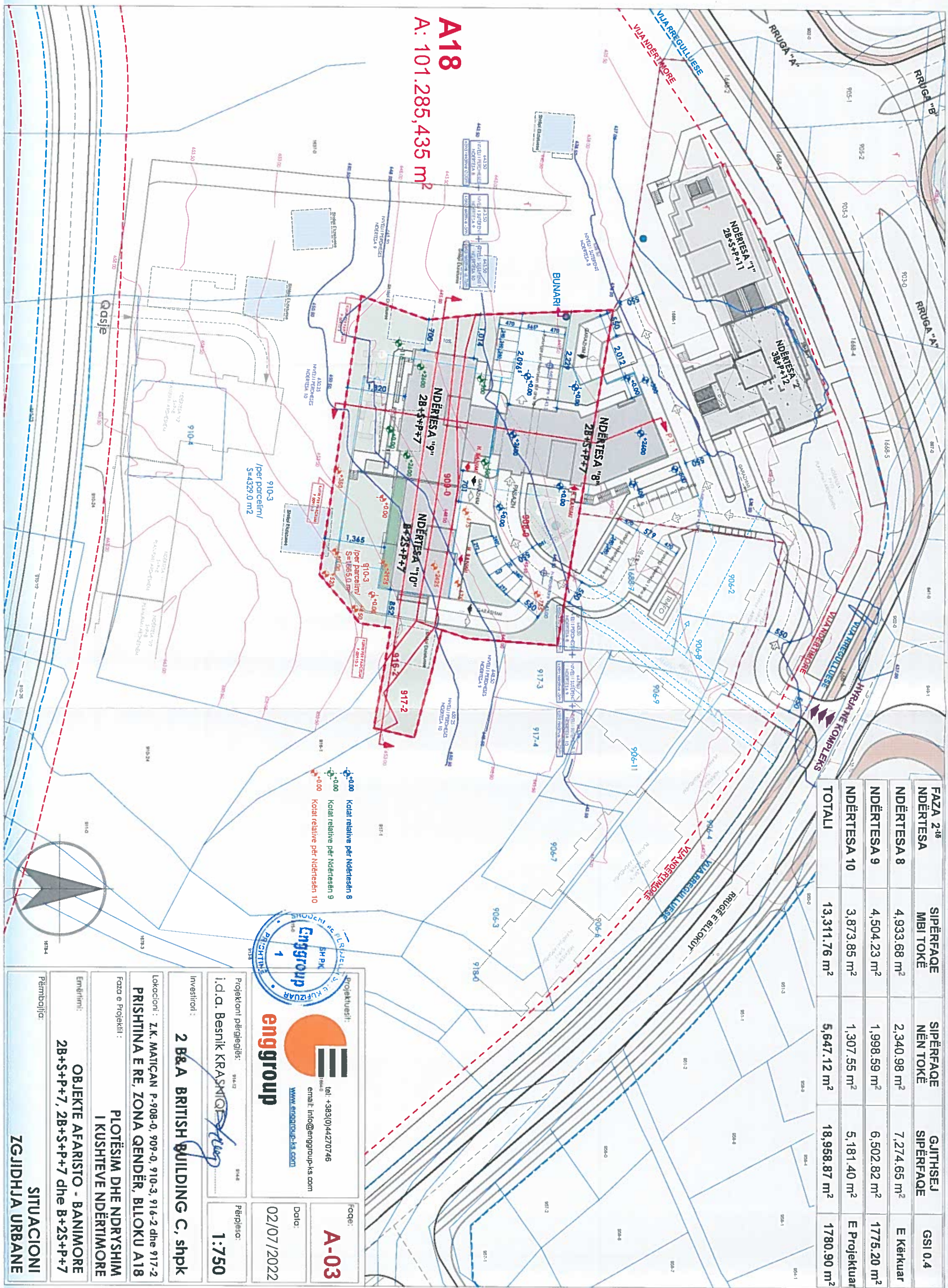


Aprovoi / Usvojio:
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligj)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

FAZA 2-18	SIPËRFAQE MBI TOKË	SIPËRFAQE NËN TOKË	GJITHSEJ SIPËRFAQE	GSI 0.4
NDËRTESTA 8	4,933.68 m ²	2,340.98 m ²	7,274.65 m ²	E Kërkuar
NDËRTESTA 9	4,504.23 m ²	1,998.59 m ²	6,502.82 m ²	1775.20 m ²
NDËRTESTA 10	3,873.85 m ²	1,307.55 m ²	5,181.40 m ²	E Projektuar
TOTALI	13,311.76 m ²	5,647.12 m ²	18,958.87 m ²	1780.90 m ²



A18
A: 101.285,435 m²



tel: +383(0)44270746
email: info@enggroup-ks.com

Page:

A-03

Data

02/07/2022

Pärpjesa:

1:750

Proiektant pērgieģētis
i.d.a. Bēsnik K
Investitori :
2 B

2 B&A BRITISH BUILDING C, shpk

Lokacioni: Z.K. MATIÇAN P-908-0, 909-0, 910-3, 916-2 dhe 917-2 dhe
PRISHTINA E RE, ZONA QENDËR, BLOKU A18

Faza e Projektit :

**PLOTËSIM DHE NDRYSHIM
I KUSHTEVE NDËRTIMORE**

Emërtime

OBJEKTE AFARISTO - BANIMORE
2B+S+P+7, 2B+S+P+7 dhe B+2S+P+7

Pēmbaļļa

SITUACIONI IN URBANE