

01-2066



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44, të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020, të aplikuesve Afërdita Brahimi, Jonuz Fetahu dhe Nusret Vilasaliu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC, me seli në Prishtinë, Veternik, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa KF 10”, në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 10.06.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve Afërdita Brahimi, Jonuz Fetahu dhe Nusret Vilasaliu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810125486, dhe me pronar Kushtrim Isufi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa KF 10”, me etazhitet –B+S+P+10, në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 424-3, 424-4 dhe 424-17 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim “miks” (ndërtesa rezidenciale-afariste, afariste, administrative, tregtare si dhe hotelierike).

Pronarët dhe investitori, me shkresën “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, me referencë 2668 dt. 22.01.2020, të datës 27.01.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 424-3.....S=423 m².....Afërdita Brahimi”arë e klasës 6”;
 - nr. 424-4.....S=2563 m².....Jonuz Fetahu.....”arë e klasës 6”;
 - nr. 424-17.....S=750 m².....Nusret Vilasaliu.....”arë e klasës 6”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=3736 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 424-3 ZK Çagllavicë, gjendet e ndërtuar ndërtesa individuale e banimi, me etazhitet B+P+1, ndërsa në parcelat tjera nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi verilindje-jugperëndim, me disnivel ~3.20 m`;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin- ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet 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”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 424-3.....S=423 m²;
- nr. 424-4.....S=1002 m²;
- nr. 424-17.....S=750 m².

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=2175m²

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 424-3.....S=0 m²;
- nr. 424-4.....S=435 m²;
- nr. 424-17.....S= 0 m².

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale, jashtë vijës rregulluese.....S=435 m²

- Pjesa e parcelës kadastrale nr. 424-4 ZK Çagllavicë, që do të kompensohet me koeficient të ndërtimit, bazuar në Vendimin 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është me sipërfaqe S=435 m², ndërsa pjesa tjetër e parcelës, me sipërfaqe S=1126 m², e cila shtrihet në hapësirë të planifikuar për interes publik (gjelbërim), do të ndahet dhe e njëjta mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - “Ndërtesa KF 10”, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi i ndërtesë shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa KF 10”

“Ndërtesa KF 10” - S=6960.00 m² / 5220.00 m², mbi tokë+1740.00 m², nën tokë /,
Etazhitet: -B+S+P+8

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheses ose suteranit-për etazhat e para, deri në h=15 m matur në vijën e ndërtimit është max. 40%, ndërsa për etzhat tjera është max. 25%, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

S=2175x0.40=870.00 m² / lejuar për etazhat e para deri në h=15 m, sipas planit rregullues /,

S=2175x0.25=543.75 m² / lejuar për etazhat e tjera, sipas planit rregullues /,

S=870.00 m² / sipas projekt propozimit, për etazhat e para deri në h=15 m /,

S=544.00 m² / sipas projekt propozimit, për etazhat e tjera /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr.

031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$S=2175 \times 0.60=1305.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;

$S=1305.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$S=2175 \times 0.40=870.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;

$S=2175 \times 0.30=652.50 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=744.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” është: max. 2.0. 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 sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$S=2175 \times 2.0=4350.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=5220.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, me sipërfaqe $S=435 \text{ m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=435/2175 \times 100=20.00 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.0, si në vijim: $S=435 \times 2.0=870.00 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=4350+870=5220.00 \text{ m}^2$** .
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, 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 dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “F-10”, të tërësisë hapësinore “F” të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Perëndim”, është max. P+7 (sipas projekt propozimit dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.400-660 dt.26.05.2008, është miratuar etazhiteti –B+S+P+8);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia e ndërtesës mbi tokë), 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) është $0.6 \times H$;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar brenda bllokut urban “F-10”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1 vendparkim/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për shitore, banka, posta dhe të ngjashme, për çdo $1000 \text{ m}^2/40$ vendparkime, për administratë, për çdo $1000 \text{ m}^2/20$ vendparkime, për ndërtesa hoteliere, për çdo $1000 \text{ m}^2/50$ vendparkime, për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, për çdo $1000 \text{ m}^2/30$ vendparkime, si dhe për salla polifunksionale 20 ulëse/1 vendparkim;
- 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 masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”.

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore "F-10-2", të bllokut urban "F-10", të tërësisë hapësinore "F", është me sipërfaqe prej $S=2175 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=435/2175 \times 100=20.00 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=435 \times 2.0=870.00 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 424-4 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. 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 këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "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, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelës kadastrale nr. 424-3, 424-4 dhe 424-17 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke 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 vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

- 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.

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, duke përfshirë edhe elaboratin për kulm të gjelbërt në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale nr. 424-3, 424-4 dhe 424-17 ZK Çagllavicë, 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 6”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 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, sipas Plani i situacionit -“zgjidhja urbane”- parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=423+1002+750=2175 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Afërdita Brahimi, Jonuz Fetahu dhe Nusret Vllasaliu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810125486, dhe me pronar Kushtrim Isufi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa K F10”, me etazhitet -B+P+S+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020 dhe kërkesën për plotësim lënde 05 Nr. 350/02-211850/20/1 dt. 12.01.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 424-3, 424-4 dhe 424-17, dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914075-00424-3, P-71914075-00424-4, dhe P-71914075-00424-17 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, Lrp.nr.3862/2020, Lrp.nr.80/2020 dt. 12.01.2021, dhe Lrp.nr.3861/2020, dt. 16.11.2020);
- Projektin konceptual/projekti ideor, i hartuar nga kompania projektuese Fatos Tahiri B.I.-NP “Premium Eng”, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810878803;
- Manuali “Ingjizim gjeodezik i terrenit ZK Çagllavicë, Parcelat kadastrale: 9016-0, 424-3, 424-17”, punuar nga kompania gjeodete e licencuar “Geo-Horizont” shpk, me seli në Prishtinë, me licencë nr. 54;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, me referencë 2668 dt. 22.01.2020, të datës 27.01.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronares Afërdita Brahimi nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC me seli në Prishtinë, redaktuar dhe vërtetuar te notere Valbona Y. Murtezi-Bytyqi në Prishtinë, Lrp.nr.3818/2020, Ref.nr.2062/2020, dt. 12.11.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Nusret Vllasaliu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC me seli në Prishtinë, redaktuar dhe vërtetuar te notere Valbona Y. Murtezi-Bytyqi në Prishtinë, Lrp.nr.1455/2020, Ref.nr.830/2020, dt. 19.06.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të bashkëpronarëve Jonuz Fetahu dhe Mybera Fetahu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC me seli në Prishtinë, redaktuar dhe vërtetuar te notere Valbona Y. Murtezi-Bytyqi në Prishtinë, Lrp.nr.925/2020, Ref.nr.477/2020, dt. 30.03.2020 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial “Autorizim i përgjithshëm”, i autorizuesit “Koral Invest” LLC, me pronar Kushtrim dhe Berat Isufi, dhënë të autorizuarit Neshat Shala nga Prishtina, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te notere Valbona Y. Murtezi-Bytyqi në Prishtinë, Lrp.nr. 4341/2018 dt.25.10.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ahmet Ibrahimimi, nr. 211871/20 dt. 16.11.2020;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ahmet Ibrahimimi, sipas kërkesës së Valmir Ibrahimimi, nr. 211871/20 dt. 16.11.2020;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Jonuz Fetahu, nr. 181947/20 dt. 06.10.2020;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Nusret Vllasaliu, nr. 210894/20 dt. 13.11.2020;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të “Koral Invest” LLC, dt. 16.11.2020;

- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020, për caktim të kushteve ndërtimore, dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-211850/20/1 dt. 12.01.2021 për plotësim lënde, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesat dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, të dokumentit të planifikimit hapësinor – Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim“, si dhe të projekt propozimit-projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstaton se:

Aplikuesit, me kërkesën 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore me afarizëm - “Ndërtesa KF10”, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 424-3, 424-4 dhe 424-17 ZK Çagllavicë, të cilat shtrihen në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2”, të bllokut urban “F-10”, të tërësisë hapësinore ”F” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim “miks” (ndërtesa rezidenciale-afariste, afariste, administrative, tregtare si dhe hotelierike).

Në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit urb-arkitektonik të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, dhe projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, të prezantuar, është konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, përkatësisht brenda vijës rregulluese të asaj pjese të bllokut, janë të shtrira edhe pjesë të parcelave kadastrale nr. 424-5, 424-8, dhe 424-25 ZK Çagllavicë, të cilat nuk janë përfshirë në trajtim në këtë zgjidhje urbane të propozuar, dhe se për parcelën kadastrale nr. 424-4 ZK Çagllavicë, mungojnë shënimet kadastrale për vendndodhjen e saj, andaj, me shkresën zyrtare “Kërkesë për plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020, të datës 23.12.2020, ka kërkuar nga aplikuesit që t’i prezantojnë kësaj drejtorie projektin konceptual-“zgjidhja urbane” për parcelën ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të hartuar në harmoni me të gjitha kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, rregullativën tjetër ligjore në fuqi, si dhe kriterëve të përcaktuara dhe të përshkruara në shkresën “Mendim nga faza e komunikacionit”, duke përfshirë në trajtim edhe pjesët e parcelave të lartcekura, gjithmonë në pajtueshmëri me pronarët e tyre, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, dhe mundësimin e zhvillimit edhe të pronave të përfshira në kuadër të kësaj pjese të bllokut urban. Pas pranimit të shkresës në fjalë, aplikuesit me shkresën “Plotësim lënde”, me referencë 05 Nr. 350/02-211850/20/1 dt. 12.01.2021, brenda afatit ligjor të përcaktuar, kanë prezantuar dëshminë për njësinë kadastrale nr. 424-4 ZK Çagllavicë, me kufij të përcaktuar, dhe në pamundësi të arritjes së marrëveshjes me pronarët e parcelave kadastrale nr. 424-5, 424-8, dhe 424-25 ZK Çagllavicë, kanë prezantuar vetëm numrat kontaktues të pronarëve të atyre parcelave kadastrale.

Më tutje, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesës zyrtare të datës 16.02.2021, ka ftuar në takim pronarët e parcelave kadastrale të referuara, për tu njoftuar me propozimin për kushte ndërtimore, të prezantuar, dhe pas takimit të mbajtur me datë 24.02.2021 përfaqësuesit e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 424-5 dhe 424-25 ZK Çagllavicë, deklarojnë se nuk janë të interesuar të përfshihen në këtë zgjidhje urbane të propozuar. Ndërsa, pronarit të parcelës kadastrale nr. 424-8 ZK Çagllavicë, ftesa për takim i është përcjell përmes postës elektronike zyrtare, dhe i njëjti pas pranimit të saj, fillimisht ka kërkuar që takimin ta mbajmë pas orarit zyrtar (datë 22.02.2021), dhe më pas, pas njoftimit se takimi i njëjtë mbahet në kohë dhe vend të caktuar paraprakisht, i njëjti është deklaruar (pas dy orësh) se aktualisht është jashtë vendit (Zvicër) dhe se nuk është në gjendje të merr pjesë në takim.

Më tutje, pas prezantimit të projektit konceptual-“zgjidhja urbane” për parcelën ndërtimore të pjesës së bllokut urban “F-10”, analizimit dhe vlerësimit se kjo propozim zgjidhje urbane ka përmbush kriteret urbane të përcaktuara me Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, dhe se parcelat kadastrale nr. 424-5, 424-8, dhe 424-25 ZK Çagllavicë, të cilat nuk janë përfshirë në trajtim në këtë zgjidhje urbane, mbetet të trajtohen në fazat tjera të realizimit dhe zhvillimit të kësaj pjese të bllokut urban,

kjo drejtori vendosi që të vazhdojë procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale në trajtim, sipas kësaj kërkesë.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 16.02.2021, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 02.03.2021. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Bazuar në projektin konceptual-“zgjdhja urbane”, pjesa e parcelës kadastrale nr. 424-4, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1561 \text{ m}^2$, në pronësi private, përfshihet në hapësirë publike, konkretisht në gjelbërim të planifikuar të planit rregullues, andaj, kjo drejtori vendosi që sipërfaqja $S=435 \text{ m}^2$, të trajtohet në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008, sipas të cilit mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), e që është $S=435 \text{ m}^2$, ndërsa pjesa tjetër, $S=1126 \text{ m}^2$, të ndahet dhe të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit. Me këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.0, $S=435 \times 2.0 = 870.00 \text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Pas përfundimit të procedurës për kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII të këtij vendimi.

Po ashtu, bazuar në projektin konceptual-“zgjdhja urbane”, është propozuar që koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe i njëjti është miratuar konform paragrafit II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duke planifikuar ndërtimin e kulmit me gjelbërim, për ndërtesën e planifikuar “Ndërtesa KF10”.

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 në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Jonuz Fetahu, Aferdita Brahimi, Nusret Vllasaliu, Koral Invest L.L.C., ne lagjen Prishtina e re zona perëndim, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-211850/20 të dt. 16.11.2020, kyçja për automjete për ndërtesën Grupi A me etazhitet B+S+P+8, në rrugë të planifikuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh kategorinë e rrugës dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje urbane. 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. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjdhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

KOSOVAREF 01, Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr. 424-3, 424-4 dhe 424-17 ZK Çagllavicë.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e 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-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori,
Adrian Olluri



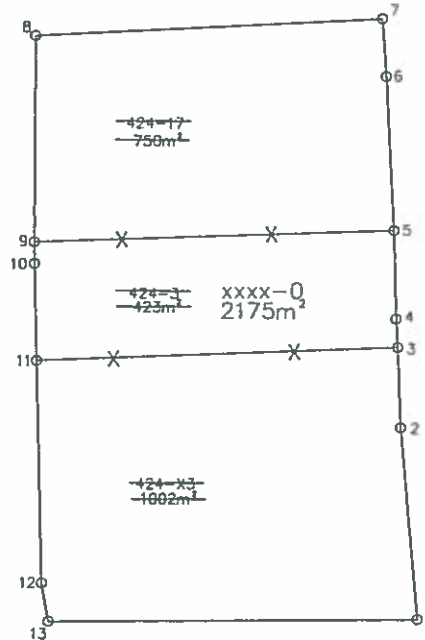
Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësise kadastrale / Br. katastarske jedinice : XXXX-0
Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë Numri i lëndës / Broj predmeta: 96/2021
Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

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

Nr.	Y	X	Text
1	7512988.367	4721215.094	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
2	7512986.512	4721234.103	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
3	7512986.122	4721242.042	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
4	7512985.933	4721244.882	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
5	7512985.603	4721253.652	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
6	7512984.633	4721269.001	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
7	7512984.144	4721274.761	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
8	7512949.636	4721272.744	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
9	7512949.758	4721252.210	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
10	7512949.773	4721250.073	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
11	7512950.087	4721240.455	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
12	7512950.817	4721218.437	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale
13	7512951.532	4721214.625	Pikë-Bashkim i parcelave kadastrale



SQARIM: SIPËRFAQJA E PARCELËS SË RE ËSHTË SIPAS BARAZIMIT TË SIPËRFAQËS ME QERTIFIKATË TË PRONËS.

Rilevoi / Snimio: "Geo Horizont" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i geodetit kompanisë/ ime i prezime geodeta kompanije)

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

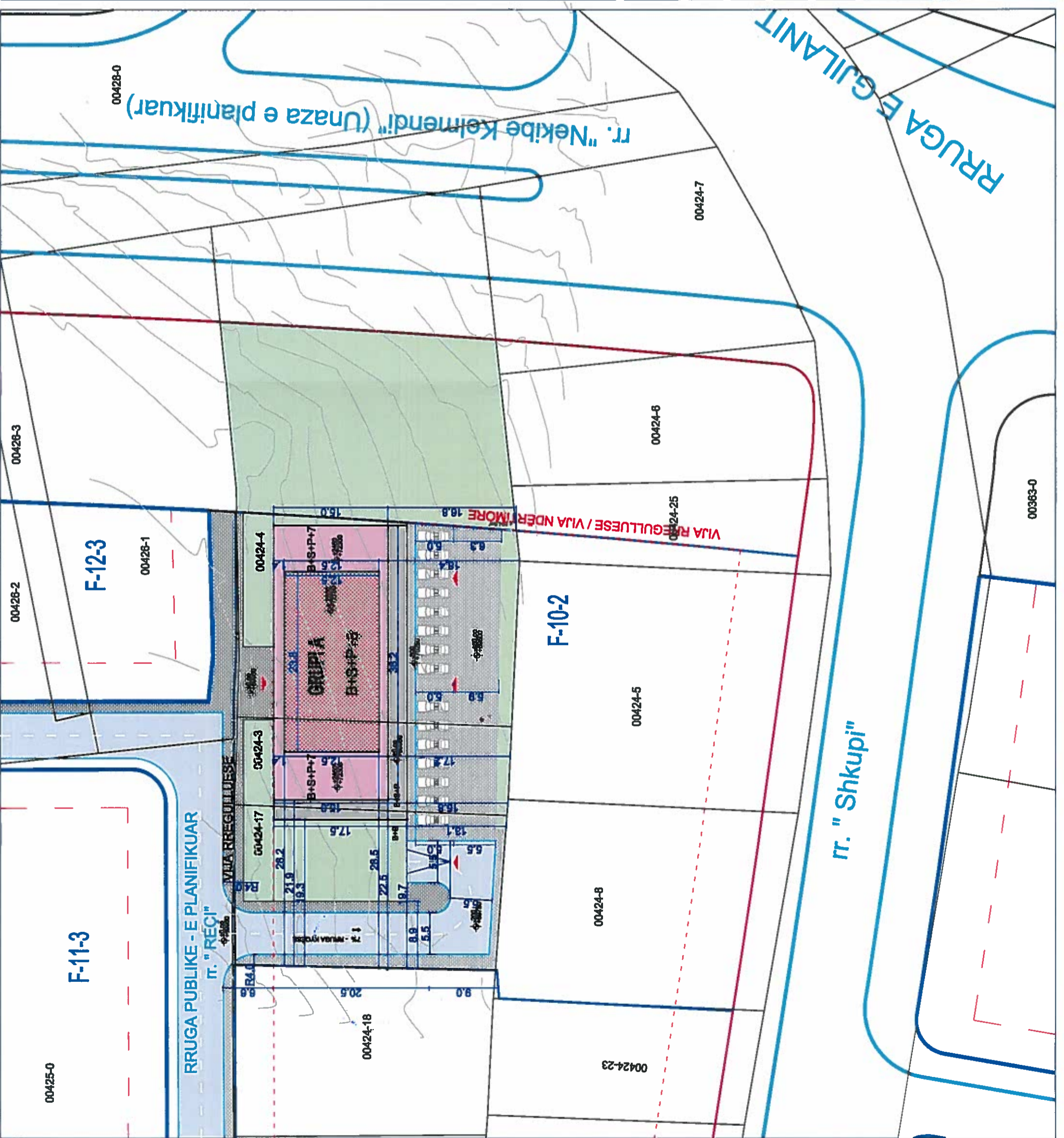
Nr. i licencës / Br. licence: 54

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:



Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



INTERNATIONAL Engineering Services Co.
PREMIUMENG

PROJEKTI: KF10	FAZA E PROJEKTTIT: ARKITEKTURA	KODI NË BISTEM: PR_104
EMËRTIMI DIXHITAL: VIZATIMET_PR104	NUMRI I FLETËS: A103	
EMËRTIMI I FLETËS: SITUACIONI I NGUBHTË		
VIZATDI: NESHTAT SHALA M.80.	DATA: JANAR , 2021	
PROJEKTOI: NESHTAT SHALA M.80.	PËRMASAT: 297X420	
KLIENTI: KORAL INVEST PRIBHTINË, KOBOVË	PROJEKTUESI: NESHTAT SHALA M.80. A.V. N.P. PREMIUM ENG	VULA: PRISHTINE



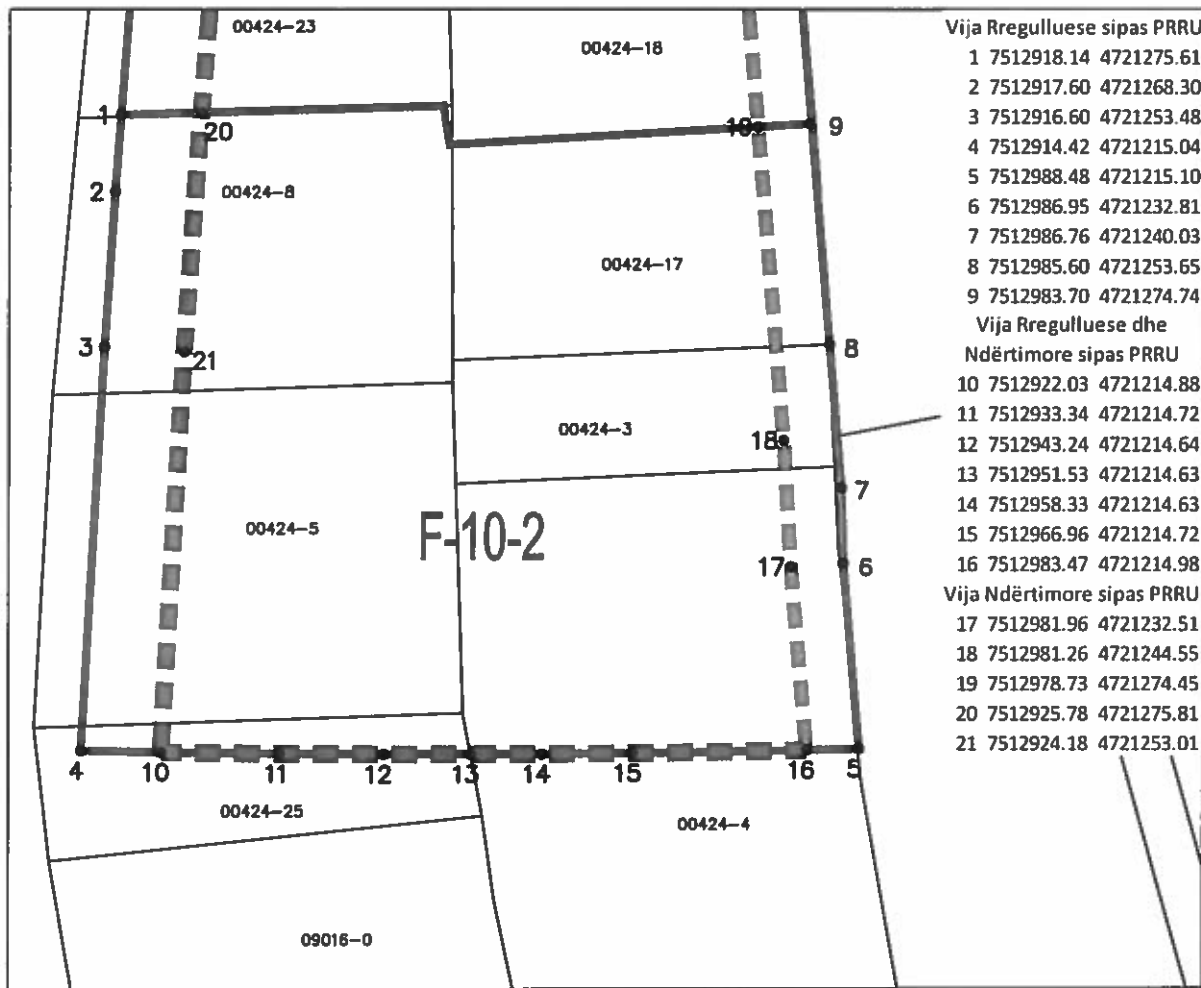
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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:

Prishtine: 09.06.2021

Legjenda:

-  Rparcelimi sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcela kadastrale



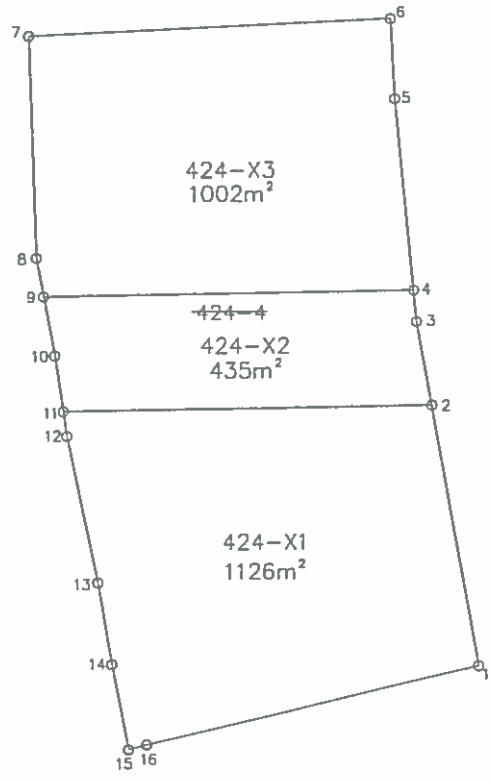
Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 424-4
Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë Numri i lëndës / Broj predmeta: 96/2021
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë Shkalla e zvogimit / Razmera plana 1: 750

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

Nr.	Y	X	Text
1	7512994.730	4721177.795	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
2	7512990.145	4721203.668	Pikë-Propozim i ndarjës së parcelës
3	7512988.671	4721211.984	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
4	7512988.367	4721215.094	Pikë-Propozim i ndarjës së parcelës
5	7512986.512	4721234.103	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
6	7512986.122	4721242.042	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
7	7512950.087	4721240.455	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
8	7512950.817	4721218.437	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
9	7512951.532	4721214.625	Pikë-Propozim i ndarjës së parcelës
10	7512952.632	4721208.765	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
11	7512953.452	4721203.212	Pikë-Propozim i ndarjës së parcelës
12	7512953.815	4721200.756	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
13	7512956.839	4721186.174	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
14	7512958.208	4721178.128	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
15	7512959.821	4721169.672	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale
16	7512961.631	4721170.126	Pikë-Kufiri i parcelës kadastrale



SQARIM: SIPËRFAQJA E PARCELAVE TË REJA ËSHTË SIPAS BARAZIMIT TË SIPËRFAQËS ME QERTIFIKATË TË PRONËS.

Rilevoi / Snimio: "Geo Horizonti" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompani)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 54

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

