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

01-2177

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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt. 21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02– 220196/20 dt.01.12.2020, të kërkuetit / pronarit Muharrem Pajaziti nga Prishtina, rr."Bajram Kelmendi"nr.11/18, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit afarist, administrativ & hotelier – "OAK-Building Tower" me etzhaitet 6B+P+40, në kuadër të Bllokut Urban "B1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Lakërishte" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 15.01.2021, merr këtë:

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

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuetit / pronarit, Muharrem Pajaziti nga Prishtina rr."Bajram Kelmendi" nr.11/18, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 220196/20 dt.01.12.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesës afariste, administrative & hotelier – "OAK-Building Tower" me etzhaitet 6B+P+40, në kuadër të Bllokut Urban "B1",Tërësia "B" të Planit Rregullues "Lakërishte" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.7225-0 ZK Prishtinë.

**II. Lokacioni** i parcelës kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Lakrishte" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.35 - 313 dt.24.07.2007, me destinim "Objekte me destinim për biznes, administratë, tregti dhe banim"dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinë 01nr.035-181427 dt.24.09.2013 me destinim "Ndërtim i lartë i përzier".

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit të përcaktuara me dokumentet të planifikimit hapësinor - Planit Rregullues "Lakrishte" në Prishtinë, dhe konkretizuara me Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", kërkueti është informuar përmes Web faqes së Komunës së Prishtinës.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit/parcelës kadastrale nr.7225-0 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban;

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:  
 nr.7225-0; S=3921m<sup>2</sup>; Muharrem Pajaziti; ..... "tokë ndërtimore";
- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur është private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale është e ngarkuar me barrë – hipotekë, për të cilën pronari ka prezantuar "Pëlqim për lejimin e ndërtimit në pronën e hipotekuar – pa u liruar nga Hipoteka" nga "Banka Ekonomike" shkresën "Pëlqim për dhënie të kushteve ndërtimore , për palujtshmerin P-71914059-07225-0 me sipërfaqe prej 3921m<sup>2</sup> dhe vetëm ate që është e hipotekuar në favor të Bankës Ekonomike" nr.1274 dt.03.12.2020;

- Parcela kadastrale e lartcekur, bazuar në planin Planit Rregullues Urban "Lakërishte", përfshihet në kuadër të Blloku urban "B1", Tërësisë "B", dhe është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01nr.110-12050 dt.29.03.2012, është ndryshuar – korrigjuar traseja e rrugës "Tirana" (tani rruga "Bekim Fehmiu") dhe rr."Ukshin Hoti";
- Bazuar në gjendjen faktike të Bllokut urban "B1", dëshmuar me incizimin gjeodezik, i hartuar nga kompania e licencuar "Geo-Group" sh.p.k nga Prishtina numër të licencës nr.52 (prezantuar nga investitorët dhe pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale nr.7224-4, 7224-1 dhe 7223-2 ZK Prishtinë), konstatohet se ky bllok është realizuar në masën mbi 51%, sikur që parashihet në paragrafin 2 të nenit 5 të Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, në bazë të të cilit përcaktohet mënyra e zbatimit të dokumenteve të planifikimit të hapësinor;
- Sipas gjendjes faktike në kuadër të parcelës kadastrale nr.7225-0 ZK Prishtinë, janë të ndërtuara shtatë ndërtesa, me etazhitet nga P+0 gjerë në etazhitet P+1+Nk, nga të cilat disa janë të vjetra dhe pa mirëmbajtje;
- Lokacioni - terreni është kryesisht i rrafshët;
- Parcela e lartcekur ka qasje direkte në rrugën "Ukshin Hoti", e cila një herit është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues urban, e cila me Vendim 01nr.110 – 12050 dt.29.03.2012, ka pësuar ndryshime dhe korrigjime.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin / ndërtimin e Kompleksit afarist, administrativ & hotelier – "OAK-Building Tower" me etzhitet 6B+P+40, në kuadër të Bllokut urban "B1", Tërësia "B", të Planit Rregullues "Lakërishte" në Prishtinë, përcaktohen sipas kriterëve të dokumentit të planifikimit hapësinor të lartcekur, me përcaktim të mënyrës së zbatimit - konkretizuar me Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", gjegjësisht përcaktimin e procedurës për kushte ndërtimore, rregullativës ligjore në fuqi, dhe ato janë:**

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja - sipërfaqja & kufiri i kompleksit, gabariti & etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i tij në raport me vijën rregulluese, ndërtimore & kufiri i parcelës, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas kriterëve të Planit Rregullues "Lakërishte" në Prishtinë dhe sipas prezantimit grafik të prezantuar;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e Kompleksit afarist, administrativ & hotelier – "OAK-Building Tower" me etzhitet 6B+P+40, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë në ndërtim – e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:  
- nr.7225-0, me  $S=3802m^2$ ;
- Pjesa e parcelës kadastrale, me sipërfaqen e trajtuar për realizimin e Kompleksit afarist, administrativ & hotelier – "OAK-Building Tower" me etzhitet 6B+P+40, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë në ndërtim – e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është  
- nr.7225-0, me  $S=119m^2$ ;
- Kompleksit afarist, administrativ & hotelier – "OAK-Building Tower", në kuadër të Bllokut urban "B1", Tërësia "B", planifikohet të realizohet me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:  
**Ndërtesa afariste, administrative & hoteliere – "OAK – Building Tower" - Prishtinë;**  
**Ndërtesa -  $S=47,128.56m^2 / 31,368m^2$ , mbi tokë +  $15,760.56m^2$ , nën tokë/ ,**  
**Etazhitet: 6B+P+40**
- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret e planit rregullues urban, është "Objekte me destinim për biznes, administratë, tregti dhe banim", gjegjësisht ndërtimi i objekteve për afarizëm, banim kolektiv, tregti, administratë, shopping, etj., duke respektuar koeficientët e përcaktuar të planit.

- Ndërtimi për banim është max.30%, dhe afarizëm 70%, duke përfshirë brenda vetes 20% ndërtim me karakter kulturor, teatër, teatër për fëmijë, kinema, salla për trajnime, galeri arti, restaurante, hotele, vallëzim, art studio, zyra, salla për konferencë, kazino, studio të ndryshme, shitore ekskluzive, fitnes, apartmante luksoze, pishinë, sheshe, lulishte, etj. Përmbajtjet e lartcekura obligohen ti respektojnë parcelat me sipërfaqe mbi 2000m<sup>2</sup>.
- Koeficienti i shfrytëzimi i parcelës, (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, është max.50%(0.5), dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:  
 $S=3802 \times 0.5 = 1901\text{m}^2$  / lejuar me planin rregullues /  
 $S=1818\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit konceptual /
  - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës për etazhet e nëntokës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues urban, lejohet max.70% (0.7) dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:  
 $S=3802 \times 0.7=2661.40\text{m}^2$  / lejuar me planin rregullues /  
 $S=2626.76\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit konceptual /
  - Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.20%, me gjelbërim të lartë, të ultë dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqja gjelbëruese sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, është:  
 $S=3802 \times 0.2 = 760.40\text{m}^2$ ; / kërkuar me planin rregullues /  
 $S=1200\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit konceptual /
  - Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHN) për Blloku urban "B1", sipas planit rregullues urban dhe 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, është max. 8.0.  
 Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale, brenda vijës rregulluese/parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe është :  
 $S=3802 \times 8.0=30,416\text{m}^2$ ; / lejuara me planin rregullues /  
 $S=31,368\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin /
  - Bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, e përfshirë në hapësirë të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit, kjo sipërfaqe mund të shtohet për  $S=119\text{m}^2$ , gjegjësisht sipërfaqja ndërtimore e lejuar do të jetë  $S=119 \times 8.0=952\text{m}^2$ . Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore maksimale e lejuar është:  **$S=30,416 + 952=31,368\text{m}^2$** ;
  - Bazuar në kriteret e planit rregullues urban, distanca anësore e ndërtesave të banimit kolektiv, për ndërtesa në varg, të pa ndërprera është 0m, për ndërtesa në vargun e ndërprerë së paku 5m, për ndërtesa të veçanta është së paku 8m;  
 Për pjesën e nëntokës distanca minimale të jetë 1.5m, në të kundërtën nëse kjo distancë është më e vogël ose ndërtohet në kufi, duhet të sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari i parcelës fqinje, konkretisht në këtë rast nga parcelat nr.7224-4 dhe 10225-1 ZK Prishtinë;
  - Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "B1", Tërësia "B", sipas planit rregullues, nuk është i përcaktuar, por i njëjti definohet me sipërfaqen ndërtimore dhe shfrytëzimin e parcelës, ku ky etazhitet mund të ndryshohet - rritet me aplikimin e Vendit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin / kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;
  - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
  - Përdhësia nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të ngritet max.0.3m';
  - Qasjet në kompleks të jenë nga rruga "Ukshin Hoti" e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues, dhe e njëjta është korigjuar me vendimin;
  - Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;

- Bazuar në specifikën e ndërtesës - Kompleksin afarist, administrativ & hotelier – “OAK-Building Tower” dhe kriteret - parametrat e planit rregullues urban vendparkingjet të përcaktohen bazuar në kriteret e planit rregullues dhe UA të MMPH Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, të përcaktohen vendparkimet dhe garazhimet.
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin & vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore, masa të efijencës së energjisë, dhe të përshtatet me destinimin e ndërtimit;
- Të bëhet aplikimi i kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Lakrishte” në Prishtinë dhe UA të MMPH Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor si dhe normat tjera të planifikimit për llojin e ndërtimit.

**V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale: nr.7225-0 ZK Prishtinë, me  $S=119m^2$ , e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar – rugë, të realizohet si më poshtë:**

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban “B1” është me sipërfaqe prej  $S=3208m^2$ , 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  $S=119/3802 \times 100=3.12\%$ , e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas këtij kalkulimi, pronari për sipërfaqen e theksuar, do të kompenzohen me sipërfaqe ndërtimore:  $S=119 \times 8.0=952m^2$ ;

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

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

**VI. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale nr.7225-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të planit rregullues urban dhe bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike “Geo-Group”sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.52.**

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të 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 këtyre ndryshimeve.

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 pronarëve & investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

**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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA të MMPH-së Nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesës, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m<sup>2</sup>, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KosovaREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilian urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrethin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrethin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrethin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;

**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<sup>2</sup>, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- 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.

**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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);*
- *Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);*
- *Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);*

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

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

## A r s y e t i m

Kërkuesi / pronari, Muharrem Pajaziti nga Prishtina, rr.“Bajram Kelmendi” nr.11/18, me kërkesën 05nr.350/02– 220196/20 dt.01.12.2020, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit afarist, administrativ & hotelier – “OAK - Building Towe” me etzhaitet 6B+P+40, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këti vendimit.

Me kërkesë për kushte ndërtimore 05nr.350/02– 220196/20 dt.01.12.2020 dhe plotësuar me shkresën “Plotësim dokumnetacioni” 05nr.350/02– 220196/20/1 dt.23.12.2020, si dhe gjat fazës së trajtimit të kërkesës është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit për parcelën kadastrale: nr.7225-0 ZK Prishtinë dhe Certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059 -07225-0 ZK Prishtinë.*
- *Projekt propozimin konceptual – “zgjidhjen urbane”, me zgjidhje dhe sipërfaqet ndërtimore të*

Faqe 6 prej 10



ndërtesës, hartuar nga "Green Door" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.71000621, me pronar- projektues Driton Tefiku;

- Incizimin gjeodezik të gjendjes faktike të parcelës me rrethinë, punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group" sh.p.k. nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;
- "Pëlqim për lejimin e ndërtimit në pronën e hipotekuar – pa u liruar nga Hipoteka" nga "Banka Ekonomike" shkresën "Pëlqim për dhënie të kushteve ndërtimore , për palujtshmerin P-71914059-07225-0 me sipërfaqe prej 3921m<sup>2</sup> dhe vetëm ate që është e hipotekuar në favor të Bankës Ekonomike" nr.1274 dt.03.12.2020;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor ne emër të Muarrem Pajazitit, nr.228325/200 dt.14.12.2020;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtesave në lokacion;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarit;
- Manuali i ndarjese së parcelës punuar ga kompania gjeodezike "Geo-Group" sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.52;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-220196/20 dt.01.12.2020 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim dokumnetacioni" 05nr.350/02– 220196/20/1 dt.23.12.2020, dokumentacionit të bashkëngjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihet parcela, Panin Rregullues Urban "Lakërishte" dhe Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, rregullativën tjetër ligjore në fuqi, nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projekti ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Parcela kadastrale, nr.7225-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale prej S=3921m<sup>2</sup>, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "B1" Tërësia "B" të Planit Rregullues "Lakërishte", konkretisht me sipërfaqe prej S=3802m<sup>2</sup>, brenda bllokut urban, ku sipas këtij plani kjo hapësirë është e destinuar si "Objekte me destinim për biznes, administratë, tregti dhe banim", dhe pjesërisht, me sipërfaqe prej S=119m<sup>2</sup>, shtrihet në rrugën ekzistuese "Ukshin Hoti", e që njëkohësisht, është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues urban, gjegjësisht zgjerimit të saj, e cila sipërfaqe, bazuar ne Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, do të kompensohet me koeficient ndërtimi, sipas kushteve të përcaktuara në paragrafin V. të këtij vendimi.

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-220196/20 dt.01.12.2020, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" me projekt propozim konceptual, dhe në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 14.12.2020 ka vendosur afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 28.12.2020, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet te informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësin për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', por gjatë kësaj periudhe në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur ndonjë koment.

Nëse i referohemi Blloku urban "B1" i Tërësisë "B", njëkohësisht, edhe i tërë Plani Rregullues "Lakrishte", nga periudha e hartimit & miratimit të tij, me datë 24.07.2007, është realizuar sipas kriterëve të të njëjtit plan rregullues, me masën ~90%, duke llogaritur edhe lëshimin e kushteve ndërtimore dhe lejeve ndërtimore të viteve të fundit të lëshuara bazuar në vendimin e kryetarit – vendimin e lartëcekur, e i cili realizim, dëshkohet edhe me incizimin gjeodezik të gjendjes faktike, punuar nga gjeometrat e licencuar, nga dosjet e lëndëve, 05nr.350/02 – 0043663/18 dt.21.02.2018, 05nr.350/02 – 0044904/18 dt.22.02.2018 dhe 05nr.350/02 – 0062337/18 dt.14.03.2018, nga arkivi i drejtoris, dhe kontrolluar nga kjo drejtori;

Nëse i referohemi historikut të dokumenteve të planifikimit hapësinor për këtë zonë – hapësirë, mund të konstatohet se, me miratimin e Planit Zhvillimor Urban-PZHU, me datë 24.09.2013, disa nga kriterete dhe parametrat urban të këtij planit rregullues urban, kanë pësuar ndryshime dhe njëheri mos harmonizim, konkretisht koeficienti i ndërtimit, shfrytëzimi i

parcelës, etazhiteti destinim, etj., për të cilat raste është shprehur edhe Zyra ligjore e MMPH-së me vendimet e saj, shpesh her edhe kontradiktore, se a duhet të respektohen kriteret e planit rregullues urban apo ato të PZHU-së. Drejtoria e Urbanizimit duke u bazuar në PZHU-në, dhe kriteret që përcakton ai, ku ky plan përcakton zhvillimin e ekuilibruar dhe të qëndrueshëm të zhvillimit hapësinor për zonat urbane, si dhe duke u bazuar në qeverisjen e mirë dhe zhvillimin e përgjithshëm ekonomik, social, ekologjik dhe kulturor, duke u bazuar në kriteret, parametrat urban dhe dispozitat për zbatim, të përcaktuara nga ky plan, ka filluar aplikimin e tyre edhe në zonat e përfshira me plane rregullues urbane, të cilët parametra urban në shumë plane rregulluese nuk kanë qenë të harmonizuar, ku shumë herë, pronarët e parcelave dhe investitorët, kanë shprehë pakënaqësi, me arsyetime të shpeshta, se pjesët e planit deri në vitin '2013, kanë realizuar qëlimet e tyre – ndërtimet e ndërtesave shumë banesore me kriteret dhe parametra urban sipas planit rregullues, kurse me PZHU-në këto ndryshojnë, gjegjësisht janë në disfavor të tyre. Në ndërkohë, Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendim 01nr.110–12050 dt. 29.03.2012, ka marrë vendim për inkorporimin e projekteve të infrastrukturës rrugore në planet rregulluese, ku ndër tjera është edhe inkorporimi i rrugës “Tirana”, e cila rrugë edhe tangjenton Bllokun urban “B1” të të njëjtit plan rregullues, gjegjësisht ndikon drejtëpërdrejtë në pozitën e rrugës, vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe sipërfaqen totale të bllokut urban.

Pas miratimit të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, bazuar në dispozitat ligjore të tij, konkretisht në pikën 3 të nenit 26 të tij, thuhet se, citojmë: *“Komunat të cilat posedojnë Planin Zhvillimor Komunal, Planin Zhvillimor Urban dhe Planet Rregulluese Urbane të miratuara nga Ministria dhe Kuvendet Komunale, brenda pesëmbëdhjetë (15) muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji, hartojnë dhe aprovojnë Hartën Zonale të Komunës në pajtim me dispozitat e këtij ligji”*, konkretisht, komunat janë obliguara, që në afatin prej pesëmbëdhjetë (15) muajsh të harmonizojnë dokumentet ekzistuese të planifikimit hapësinor, me dispozitat e këtij ligji dhe të hartojnë Hartën Zonale Komunale, e cila procedurë deri më tani nuk është realizuar. Njëherit, në të njëjtin nen, në pikën 7 të tij, ky ligj obligon që, citojmë: *“Dokumentet ekzistuese të planifikimit hapësinor, të cilat janë të miratuara mbeten në fuqi derisa të harmonizohen me dispozitat e këtij ligji”*.

Në Drejtorinë e Urbanizimit, nga periudha e miratimit të PZHU-së, e sidomos nga viti '2014, janë zhvilluar analiza, konsultime dhe diskutime lidhur me këtë çështje, konkretisht lidhur me mosharmonizimi e dokumenteve të planifikimit hapësinor (PRRU dhe PZHU), gjithmonë, duke u konsultuar edhe me departamentet përkatëse të MMPH-së. Më pas, kjo drejtori, ka vendosur që që gjatë caktimit të kushteve ndërtimore, pjesërisht të përvetësohen parametrat urban të planeve rregulluese urbane, si: rrugët e planifikuara me vijën ndërtimore dhe atë rregulluese, destinimi i shfrytëzimit të parcelës, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, etazhiteti etj., kurse nga PZHU-ja të përvetësohet vetëm koeficienti i ndërtimit, ai minimal apo maksimal, varësisht nga koeficienti i përcaktuar në planin rregullues urban, shfrytëzimi i parcelës, etazhiteti, distancat etj. Përvetësimi i këtyre parametrave urban, në raste të caktuara, ka shkaktuar shprehjen e pakënaqësisë së pronarëve dhe investitorëve, sidomos në rastet kur blloqe të caktuara urbane, në kuadër të planeve rregulluese urbane, janë realizuar, gjegjësisht janë zhvilluar në masë të konsiderueshme.

Duke u bazuar në konstatimet e shënuara në paragrafët e lartcekur, në mënyrën e zbatimit të procedurës së zhvilluar për caktim të kushteve ndërtimore, gjatë kësaj periudhe, si dhe pas konsultimit të praktikave të zbatuara, si dhe duke pas parasysh, gjendjen ekzistuese të disa hapësirave të realizuar me këto plane, Kryetari i Komunës së Prishtinës bazuar në kompetencat ligjore, që ia përcakton Ligji për Vetqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008 me Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 *IPër Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane*, konkretizoi , gjegjësisht përcaktoi mënyrën e zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor, përkatësisht, për blloqet urbane në kuadër të planeve rregulluese urbane, të realizuar sipas kriterëve të tyre, në masën mbi 50%, të aplikohen kriteret e planit rregullues urban, konkretisht për ato zona ku ka mos harmonizim në mes të planeve rregulluese urbane dhe PZHU-së.

Andaj, bazuar në këtë vendim dhe kriteret e Planit Rregullues Urban “Lakrishte”, janë përcaktuar kriteret, parametrat dhe kushtet për hartimin e dokumentacionit ndërtimor edhe për



parcelat kadastrale nr.7223-1(pas ndarjes nr.7223-2), 7224-1 dhe 7224-3(pas ndarjes 7224-4) ZK Prishtinë, të trajtuara njëkohësisht, dhe duke u mbështet edhe në "Akt për rregullimin e raporteve pronësore", të lidhur/arritur në mes të "Marigona Tower"sh.p.k nga Prishtina, Afrim Breznica, Nebi Pllana, Jusuf Haxhimehmeti, Emine Selimi, "Dukagjini sh.p.k. nga Peja dhe "Prime Group Construction"sh.p.k. nga Prishtina, vërtetuar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me Nr.Rend.LRP 1495/2018 dhe Nr.Ref.283/2018 dt.26.03.2018, ku të njëjtit janë dakorduar që ndërtimet në kuadër të parcelave të potencuara, të trajtohen si një tërësi, me ndërtime veq e veq në parcelat e lartë cekuar, gjegjësisht ndërtimet të realizohen brenda parcelave, por me mundësi të ngjitjes së ndërtesave në kufit anësor, qasja e përbashkët e rrugëve dhe kombinim/shkëmbimit të raporteve/destinimeve ndërtimore (banim & afarizëm), etj., andaj kjo drejtori me Vendimet 05 nr. 350/02 – 0043663/18 dt. 28.03.2018, 05 nr. 350/02 – 0044904/18 dt. 28.03.2018 dhe 05nr.350/02 – 0062337/18 dt. 28.03.2018, kjo drejtori ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për pronarët / poseduesit e parcelave të lartë cekura, ku si vazhdimi e këtyre parcelave kadastrale është edhe parcela kadastrale nr.7225-0 ZK Prishtinë me pronar / posedues Muharrem Pajaziti, konkretisht poseduesi i këtyre kushteve ndërtimore;

Pas shqyrtimit të projekt propozimit konceptual është konstatuar se, është propozuar - synuar ndërtimi i Kompleksit afarist, administrativ & hotelier – "OAK - Building Towe" me etzhaitet 6B+P+40, pa përmbajtje të banimit shumëbanesor, me përqindje të caktuar sipas planit rregullues, e cila përqindje është konkretizuar në ndërtesat e zbatuara më herët dhe në zbatim e sipër në kuadër të Blloku urban "B1" i Tërësisë "B", andaj edhe si tërësi e bllokut urban plotësohen kriteret e raporti banim – afarizë, si dhe destinimet tjera të planifikuara me planin rregullues.

Bazuar në paragrafin V. të këtij vendimi, pronari dhe investitori, bazuar në kërkesën e tyre, pjesën e parcelës kadastrale, me sipërfaqe  $S=119m^2$ , që përfshihet në hapësirë publike (rrugë të planifikuar), mund ta kompensojnë / shpronësojnë, me sipërfaqe ndërtimore / koeficient ndërtimi, duke u mbështetur në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës. Në bazë të shtrirjes së saj, dhe sipas manualit gjeodezik, për sipërfaqen  $S=119m^2$ , është bërë llogaritja e sipërfaqes ndërtimore që do të kompensohet, me koeficient ndërtimi 8.0. Andaj, sipas këtyre kalkulimeve, pronari dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore:  $S=119 \times 8.0=952m^2$ . Procedura e kompensimit do të realizohet në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në paragrafin V. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe nëse ky obligim nuk realizohet, kjo drejtori obligohet të rishikojë kushtet ndërtimore të përcaktuara në paragrafin IV., me to edhe vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore në tërësi, sepse do të ndryshohej sipërfaqja ndërtimore, etazhiteti, etj., i ndërtesës së planifikuar.

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

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Muharrem Pajaziti, në lagjen "Lakrishte" Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-220196/20 dt. 01.12.2020, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet 6B+P+40, në rrugë të planifikuar me profil tërthorë "H-H", mund të pranohet si e till, marrë parasysh kategorinë e rrugës dhe shmangien kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës 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, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të

Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, dhe diskrecionin ligjor që e përcakton Ligji për ndërtim dhe ai i Procedurës së Përgjithëshme Administrative, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, si dhe në harmoni me Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, si dhe në dritën e rrethinës prej 50m’, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesës afariste, administrative & hotelier – “OAK-Building Tower” me etzhaitet 6B+P+40, në kuadër të Bllokut Urban “B1”, Tërësia “B” të Planit Rregullues “Lakërishte” në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.7225-0 ZK Prishtinë.

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

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

**Udhëzimi juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epor – MEA, Departamenti Ligjor i Ambientit.

**I dorëzohet:** Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 220196/20 dt.01.12.2020.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 NR. 350/02 – 220196/20 DT. 15.01.2021**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,

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

Drejtori:  
Ardian Dilluri





Plot border limits nr.kad. P-71914059-07225-0  
S=3921m<sup>2</sup>

Regulatory line  
Constuction line  
Green area 1200m<sup>2</sup>



Siperaqje per shpronsim  
119 m<sup>2</sup>

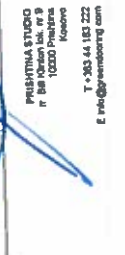
PLOT AREA		ABOVE THE GROUND	
GENERAL ESTIMATE	CONF.	CONF.	CONF.
3923.00 m <sup>2</sup>		3923.00 m <sup>2</sup>	
MINER AREA FROM REGULATORY LINE (MABL)		3923.00 m <sup>2</sup>	
TOTAL		3923.00 m <sup>2</sup>	
Floor	area	area	area
Basement	700.00 m <sup>2</sup>	700.00 m <sup>2</sup>	700.00 m <sup>2</sup>
Ground floor	3223.00 m <sup>2</sup>	3223.00 m <sup>2</sup>	3223.00 m <sup>2</sup>
TOTAL	3923.00 m <sup>2</sup>	3923.00 m <sup>2</sup>	3923.00 m <sup>2</sup>
Minimum Green Area	700.00 m <sup>2</sup>	700.00 m <sup>2</sup>	700.00 m <sup>2</sup>
Actual Green Area	1200.00 m <sup>2</sup>	1200.00 m <sup>2</sup>	1200.00 m <sup>2</sup>
total excluding basements			
31,368.00			



CHAPMAN TAYLOR  
OFICIAL ARCHITECTS & ENGINEERS

PROJEKTIWA STUDIO  
P. 188 Njohun Lk. Nr 9  
10000 Prishtine  
Kosovo

T: +38 45 183 222  
E: info@chamtaylor.com





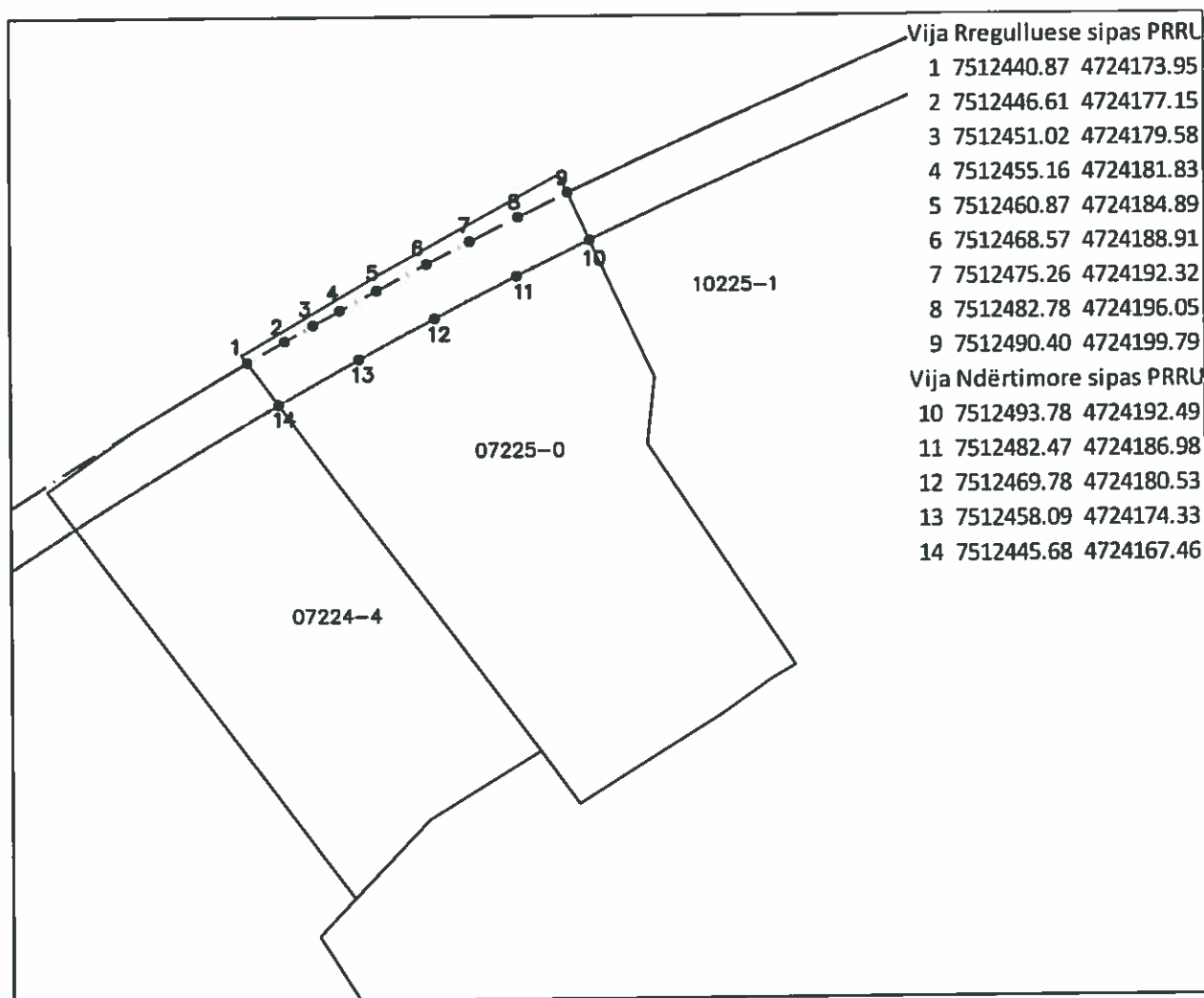
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



### DREJTORIA E URBANIZMIT

## SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:  
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 13.01.2021

#### Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat 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 : 07225-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: /2021

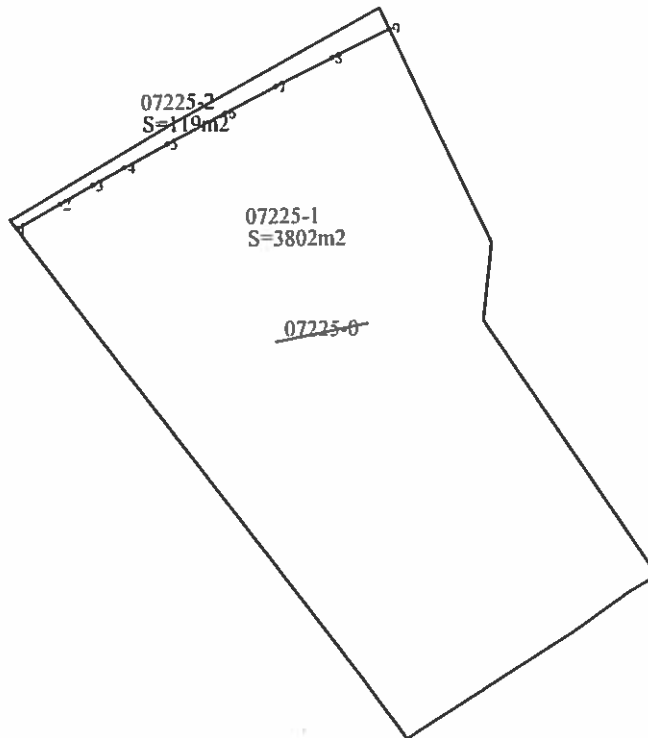
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Propozim për ndarje te parcelës



Nr	Y	X
1	7512440.865	4724173.946
2	7512446.612	4724177.151
3	7512451.020	4724179.583
4	7512455.158	4724181.833
5	7512460.866	4724184.885
6	7512468.568	4724188.908
7	7512475.261	4724192.317
8	7512482.775	4724196.050
9	7512490.400	4724199.790



Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: 

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

Data e rilevimit / Datum snimanja: 13.01.2020

