

01-1956

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44, dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe 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, dhe në bazë të kërkesës, 05 Nr.350/02-226640/23, për shqyrtim të lëndës 05-350/02-226640/23 dt. 30.11.2023 të kërkuarit/pronarit: Sherif Zejna nga rr. Malush Kosova nr. 369, Prishtine, dhe me Investitor “Vivo” SH.P.K. Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.811563809, dhe me pronarë / person fizik Bardh Rragomi, Jetmir Rragomi dhe Korab Ahmetaj nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste-banesore – “Ndërtesa 1”, me etazhitet 2B+P+8 dhe “Ndërtesa 2”, me etazhitet 2B+P+7, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban “A21” - Tipologjia ndërtimore “F”, te Tërësisë Hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 28.05.2025, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarit/pronarit: Sherif Zejna nga Prishtina, me Investitor “Vivo” SH.P.K. Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.811563809, dhe me pronarë / person fizik Bardh Rragomi, Jetmir Rragomi dhe Korab Ahmetaj nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/02-226640/23 dt. 30.11.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës banesore-afariste - “Ndërtesa 1”, me etazhitet 2B+P+8 dhe “Ndërtesa 2”, me etazhitet 2B+P+7, kuadër të Bllokut urban “A21” - Tipologjia ndërtimore “F”, te Tërësisë Hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në parcelën kadastrale, nr.998-0 dhe 407-1, ZK Matëçan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Qendër”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01nr.035-186861 dt.02.10.2013, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar të jetë - Tipologjia ndërtimore “F”, me destinim “B-funksion banues”.

Pronarët & investitori përmes shkresës 05-350/02-226640/23 dt. 30.11.2023, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, janë informuar me kriteret, parametrat dhe kushtet urban për projektim dhe ndërtim.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.998-0.....S=2928m².....Sherif Zejna.....“arë e klasës 4” dhe “tokë ndërtimore”;
 - nr.1411-3.....S=85m² (nga totali 12705m²)...PSH Ujërat.....“Përrua”
 - nr.407-1.....S=94m² (nga totali 3759m²).....Kimete Raçi, Minire Dragusha, Heset Ismajli, Armend Gashi, Arben Gashi, Albert Gashi, Zojë Krasniqi, Naile Maçastena.....“arë e klasës 4”;

Sipërfaqja totale: S=3107m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale nr. 998-0 dhe 407-1, ZK Matëçan, është private, ndërsa parcelës kadastrale nr. 1411-3 ZK Matëçan, është në pronësi të le në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit parcelat janë të zbrazëta;

- Terreni ka rënie nga drejtimi veri - jug, me disnivel $H \sim 5.0m'$;
- Qasja në parcelë kadastrale behet përmes rrugës ekzistuese "Malush Kosova", si dhe e njëjta e planifikuar, sipas planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka shtëpi individuale të ndërtuara.

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – "Ndërtesa 1" me etazhitet 2B+P+8, dhe "Ndërtesa 2" me etazhitet 2B+P+7, është konceptuar të zhvillohet në dy grupe / faza të realizimit - **Grupi 1/Faza 1 dhe Grupi 2/Faza 2**, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A21", Tërësisë Hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht të parcelave kadastrale: nr. 998-0 dhe 407-1 ZK Çagllavicë (në pronësi private), dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 1411-3 ZK Çagllavicë, në pronësi të P.SH Ujërat, me sipërfaqe totale të saj, **$S=3107m^2$** nga këto, **$S=2718m^2$** , brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **$S=389$** , jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

a) Grupi 1/Faza 1 e realizimit të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Ndërtesa 1" me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A21", Tërësisë Hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, do të trajtojë – përfshijë parcelën kadastrale **nr.998-0** ZK Çagllavicë, me pronar/posedues: Sherif Zejna nga Prishtina, me investitor "Vivo" SH.P.K. Prishtinë, me sipërfaqe totale të saj, sipas përshkrimit më lartë, dhe

b) Grupi 2/Faza 2 e realizimit të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - "Ndërtesa 2" me etazhitet 2B+P+7, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A21", Tërësisë Hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.998-0** dhe **407-1** ZK Matëçan, me pronarë/posedues: Sherif Zejna, Kimete Raçi, Minire Dragusha, Heset Ismajli, Armend Gashi, Arben Gashi, Albert Gashi, Zojë Krasniqi, Naile Maçastena nga Prishtina, dhe me investitor Vivo" SH.P.K. Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr. 1411-3 ZK Matëçan, me sipërfaqe totale të saj, sipas përshkrimit më lartë.

Pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura me investitorin potencial me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me leje ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë, pas përmbushjes së kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në paragrafin XVI, të këtij vendimi.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - "Ndërtesa 1", me etazhitet 2B+P+8 dhe "Ndërtesa 2", me etazhitet 2B+P+7, në bllokun urban "A21", të Tërësisë Hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesës, si dhe raporti i tyre me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vend parkimet e planifikuara në kompleks, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar nga Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur kushteve ndërtimore;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në kompleks - që përfshihen në ndërtim, konkretisht parcela kadastrale e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:

Faza I e ndërtimit,

- nr.998-0; $S= 2539 m^2$;
- nr.407-1; $S= 94 m^2$;
- nr.1411-3; $S= 85 m^2$; (pronë shoqërore, e propozuar për këmbim)

Totali: $S=2718 m^2$

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.998-0; $S=304m^2$ (pronë private, e propozuar për shpronësim)
- nr.998-0; $S= 3m^2$; (pronë private, e propozuar për këmbim)
- nr.998-0; $S= 82m^2$; (pronë private, e propozuar për këmbim)

Totali: $S=389m^2$

- Me kushte ndërtimore në kuadër të parces ndërtimore të Bllokut urban "A21", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", planifikohet të realizohet ndërtesa shumë banesore & afariste – "Ndërtesa 1", me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" dhe "2"

Ndërtesa "1" - $S=5484.59m^2 / 3560.99m^2$, mbi tokë + $1923.60m^2$, nën tokë /,
Etazhiti: 2B+P+8

Ndërtesa "2" - $S=4789.80m^2 / 3087.4m^2$, mbi tokë + $1700m^2$, nën tokë /,
Etazhiti: 2B+P+7

Totali për Ndërtesa "1" dhe "2": $S=10274.39m^2 / 6648.39m^2$, mbi tokë + $3623.6m^2$, nën tokë /,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues duhet të jetë për banim & afarizëm, duke përfshirë edhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2718 \times 0.4=1087.20m^2$, /sipas planit rregullues /
 $S=800m^2$ / e planifikuar për dy fazat/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika 1. paragrafi II. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=2718 \times 0.6 =1630.80m^2$, / sipas planit rregullues /
 $S=962.0m^2$ / e planifikuar për dy fazat/
- Indeksi i shfrytëzimit minimal të parcelës ndërtimore për gjelbërim lejohet min.30%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë sipas planit rregullues, ndërsa sipas vendimit 01Nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës ky indeks është 40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim është 30% me gjelbërim të lartë dhe të ultë si dhe të organizuara për sport dhe rekreacion, sipas kalkulimit kjo sipërfaqe duhet të jetë:
 $S=2718 \times 0.4 =1087.20m^2$, /sipas planit rregullues /
 $S=1400.00m^2$ / sipas projekt propozimit +10% gjelbërim në kulm /
- Koeficienti i ndërtimit (TSK) për Bllokun Urban "A21" merret sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" është 2.2. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – logaritët, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S= 2718 \times 2.2= 5979.60m^2$ /sipas planit rregullues /;
 $S= 6648.39m^2$ /sipas propozimit, duke përfshirë edhe shpronësimin /;
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 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. Sipas llogarisë, sipërfaqja $S=304m^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është:
 $S=304/2718 \times 100=11.18\%$ (për shpronësim), Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitorët, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, si në vijim: $S=304 \times 2.2=668.80m^2$;
Andaj, sipas vendimit të lartcekur mund të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore e tëra, dhe në këtë rast kompensimi totali i lejuar për ndërtim, do të jetë:
 $S=5979.60+ 668.80 =6648.40m^2$.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, “*sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë $0.5 \times H$* (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit, kurse max. 0.3m’ për pjesën afariste;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.

VI. Ndarja / parcelimi, i parces kadastrale, nr. 998-0, 407-1, dhe 1411-3 ZK Matiqan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rruga e planifikuar e Blloku urban “A21”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, bazuar në Planin i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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 përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelave kadastrale nr. 998-0 ZK Matiqan (**Grupi 1/Faza 1**), do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesa 1” me etazhitet 2B+P+8, ndërsa ndarja e parcelave kadastrale nr. 407-1 dhe 1411-3 ZK Matiqan (**Grupi 2/Faza 2**), do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesa 2” me etazhitet 2B+P+7, pas përmbushjes së kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në paragrafin XVI, të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave, nr.998-0, 407-1 dhe 1411-3 ZK Matiqan, do të realizohet, bazuar në Planin i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompani gjeudete e licencuar “Geodem” nga Prishtina, me licencë nr.75.

Kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesa 2” me etazhitet 2B+P+7, dhe pas pas përmbushjes së kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në paragrafin XVI, të këtij vendimi, bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Planin i situacionit -“zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kompenzimi/shpronësimi i pjesës së parces kadastrale nr.998-0 me $S=304m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuara – rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese). Sipas planit të shtrirjes së

parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%), është $S=304=304/3025.0 \times 100=10.05\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipërfaqja e tërë mund të trajtohet/kompensohet, dhe kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit **2.2**, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: **$S=304 \times 2.2=668.80m^2$** .

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale të lartcekur, me sipërfaqe totale prej **$S=304m^2$** , sipas manualit për ndarje, punuar nga kompani gjeodete e licencuar "Geodem" nga Prishtina, me licencë nr.75, e i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore për "Ndërtesa 2" me etazhitet 2B+P+7, dhe pas pas përmbushjes së kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në paragrafin XVI, të këtij vendimi, bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqet ndërtimore, të trajtohen pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. dhe VII të këtij vendimi.

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore realizohet në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

IX. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.1411-3 ZK Prishtinë, me pronar / posedues PSH Ujërat "Përrua", me sipërfaqe prej $S=85m^2$, që shtrihet brenda bllokut për ndërtim, është propozuar nga pronari dhe investitori, të realizohet me pjesët e parcelës kadastrale nr.998-0 ZK Matëçan, me pronar Sherif Zejna nga Prishtina, dhe me $S=82+3=85 m^2$, e cila është e shtrirë në zonë me destinim publik –ruge e planifikuar, në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qender" në Prishtinë, duke bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 dt. 22.11.2012, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës dhe vlerësimin e organit kompetent.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, bazuar në vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave, dhe do të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore për "Ndërtesa 2" me etazhitet 2B+P+7, dhe pas përmbushjes së kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në paragrafin XVI, të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës 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 "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

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

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

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

XI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet

ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar-Plani i situacionit, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "UA të MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", "UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Në prerje qartas të lexohet vija e terrenit ekzistues dhe vija e terrenit të projektuar (mbushje-gërmim). Të përdoret gjuhë grafike e cila shpejt bënë të mundur leximin e diferencës në mes të vise së terrenit ekzistues dhe atij të projektuar
- Domosdoshmëri një prerje pjesore tek rampat e bodrumeve. Kjo prerje duhet të bëhet duke ju referuar kotave absolute (lartësive mbidetare) të terrenit ekzistues apo rrugëve të projektuara paraprakisht
- Të gjitha fasadat të jenë të prezantuara duke përfshirë tërë gjatësinë e parcelës dhe relacionin me rrugën dhe ndërtesat në kufijtë me parcelën e trajtuar. Fasadat duhet të prezantohen saktësisht në raport me topografinë e terrenit në mënyrë që pika e prerjes së ndërtesës me vijën e terrenit të lexohet lehtë, saktë dhe shpejt
- Në fasada të precizohen llojet e materialeve;
- Në secilën planimetri të bëhet ndërlidhja në mes të kotës relative dhe asaj absolute. Kjo ndërlidhje të vendoset edhe tek tabela e përmbajtjes në secilën fletë;
- Vendosje të 3d modelit (qoftë edhe vetëm volumetrik) në relacion ekzistues duke përdorur 3d Google Earth. Relacioni i vullmit të propozuar me vullmet që e rrethojnë, rrugën, trotualet, vegjetacionin.
- 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, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo stacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Dokumentacioni 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;

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale, nr. 998-0, ZK Matigan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, për Bllokun Urban "A21" prej S=2539m² (për Grupi 1/Faza 1) dhe S=179m² (Grupi 2/Faza 2), ndërsa hapësirat – pjesët e parcelave të destinuara për hapësira publike, nuk do të përfshihen në këtë pagesë. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XIV. Marrëveshja e infrastrukturës – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës 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 "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin 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.

XVI. Kushti i veçantë, i caktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka të bëjë me lejimin e ndërtimit të "Ndërtesa 2" me etazhitet 2B+P+7 (**Grupi 2/Faza 2**), dhe i njëjti duhet të përmbushet / realizohet pas zhvillimit të procedurave, si në vijim:

- *Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.1411-3 ZK Prishtinë, në pronësi P.SH Ujërat, me pjesët e parcelës kadastrale nr. 998-0 ZK Matiqan, sipas përshkrimit në paragrafin IX./ Këmbimi /, të këtij vendimi;*
- *Të arrihet marrëveshja me pronarët / poseduesit e parcelës kadastrale nr. 407-1 ZK Matiqan, dhe*
- *Pas përfundimit të procedurës së këmbimit, të bëhet bashkimi i parcelave ndërtimore, të formuara për Grupi I/Faza I dhe Grupi II/Faza 2, në një parcelë ndërtimore, të vetme.*

Mos plotësimi i kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

XVII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronari Sherif Zejna nga Prishtina, me Investitor "Vivo" SH.P.K. Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr. 811563809, me pronarë / person fizik Bardh Rragomi, Jetmir Rragomi dhe Korab Ahmetaj nga Prishtina, me kërkesen 05 Nr. 350/02-226640/23 dt. 30.11.2023, kane kërkuar na kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore afariste – "Ndërtesa 1", me etazhitet 2B+P+8, dhe "Ndërtesa 2", me etazhitet 2B+P+7, në kuadër të parceles ndërtimore të Bllokut Urban "A21" – Tipologjia e Ndërtimit "F", te Teresise Hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit dhe certifikaten e njësive kadastrale për parcelat kadastrale, nr. 00998-0, ZK Matiqan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Informatën nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", me nr. 04-350/01-158523/23 dt.02.08.2023, të lëshuar nga Drejtoria E Planifikimit Strategjik Dhe Zhvillimit Të Qëndrueshëm;*
- *Fotokopja e letërnjoftimit dhe dëshmia e pagesës së tatimit në prone e pronarëve dhe investitorëve;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur te noteri Arbena Shehu, M.A, me LRp.Nr.9694/2023, dt. 28.07.2023;*
- *Pëlqimi me LRp.Nr. 1654/2024 dt. 05.03.2024, te vertetuar te notere Ma.Sc.Learte F.Cana;*
- *Pëlqimi me LRp.Nr. 010142/2023 dt. 20.11.2023te vertetuar te noteri Nysret A.Ahmeti;*
- *Pëlqimi me LRp.Nr. 1953/2024 te vertetuar te notere Ma.Sc.Arbena Shehu;*
- *Deklarata e investitorit me nr.Lrp 14869/2024, dt.30.09.2024, per rezervim te siperfaqes*
- *Afishja "Njoftim publik" i datës 15.12.2023 ÷ 29.12.2023, i vendosur në hapësirat e lokacionit ku kërkohet ndërtimi;*
- *Manuali i ndarjes dhe bashkimi të parcelave kadastrale, nr. 00988, ZK Çagllavicë, punuar nga gjeodeti i licencuar Driton Haziri nga Prishtina, me numër të licencës nr.75;*

- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese të lokacionit – parcelave kadastrale, nr.0998-0, ZK Matiqan, punuar nga gjeodeti i licencuar Driton Haziri nga Prishtina, me numër të licencës nr.75;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtimeve në kuadër të sajë;
- Procesverbalet e mbledhjes së organit kolegjal për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunes së Prishtinës nr. 14-020/04-725630 dt. 27.12.2022, të datës; 04 Prill 2024, 5 Shtator 2024, 17 Tetor 2024 dhe 05.11.2024.
- Projekt propozimi konceptual - "zgjidha urbane" të ndërtesave dhe lokacionit, punuar nga kompania projektuese "HUs Bureau" SH.P.K. nga Prishtina; me Certifikatë të regjistrimit nr.812075580;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-226640/23 dt. 30.11.2023, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative dhe faktet e vendosjes, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar:

Kerkuesi Sherif Zejna nga Prishtina, me Investitor "Vivo" SH.P.K. Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr. 811563809, me pronarë / person fizik Bardh Rragomi, Jetmir Rragomi dhe Korab Ahmetaj nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-226640/23 dt. 30.11.2023, kanë kerkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e objektit shumëbanesore me afarizem – "Ndërtesa 2", me etazhitet 2B+P+7, në kuadër të parceles ndërtimore të Bllokut Urban "A21" – Tipologjia e Ndërtimit "F", të Teresise Hapësinore "A", të Planit Rregullues-Prishtina e Re-Zona Perendim në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.998-0 dhe nr.407-1; ZK Matiqan, sipas kriterëve të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qender", në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "Banim i lartë përzier".

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, së bashku me projekt propozimin e prezantuar – projektin konceptual me "zgjidhje urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 15.12.2023 ka vendosë "Njoftim publik" për njoftim dhe mundësi të dhënies së komenteve për pronarët dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' siç e përcakton kjo rregullativë, dhe i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 29.12.2023, ku gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në postën elektronike - email adresën e vendosura në shkresën e njoftimit publik, që nënkupton se kjo drejtori nuk ka pengesa për vazhdimin e procedurës për shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, dhe nëse plotësohen kushtet të caktot kushtet ndërtimore.

Drejtorja e Urbanizmit me shkresën "Plotesim dokumentacioni" 05 nr. 350/02-226640/23 dt. 26.12.2023 ka kerkuar nga aplikuesit që lenden të plotësojnë me permiresim të projektit. Kerkuesit pas pranimit të shkresës zyrtare, kanë sjellur propozimin për ndërtim të "Ndërtesës 1", si faze e parë e ndërtimit, të ndërtesës shumëbanesore me afarizem ndërsa "Ndërtesa 2" e propozuar si faze të dytë të ndërtimit.

Kjo drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës së lartcekur, dokumentacionit të bashkëngjitur me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", dhe pas analizimit të projekt propozimit-projektit konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, konstatoi se, sipas plani i situacionit – "zgjidhja urbane", kompleksi me ndërtesën shumë banesore & afariste "Ndërtesa 1" me etazhitet 2B+P+8, "është konceptuar të zhvillohet në grupin Faza 1, të realizimit, në kuadër të Bllokut urban "A21", të Tipologjisë ndërtimore "F", të Tërësisë hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, me trajtim dhe analizim të pjesës së parceles kadastrale nr.00998-0, ZK Matiqan, në pronësi private, të përfshirë në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar, sipas përshkrimit në paragrafin IV., të këtij vendimi.

Brenda vijës rregulluese të bllokut urban "A21", të teresise hapësinore "F", të Planit Rregullues Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, në pjesën veriore të tij, përfshihet pjesa e parcelës kadastrale nr. 407-1 ZK Matiqan me S=94m², në pronësi private, me sipërfaqe brenda vijës rregulluese të bllokut si dhe pjesë e parceles kadastrale 1411-3 ZK Matiqan, me s=85m², e cila do

te kembehet me pjesen e parceles 998-0 me $S=3m^2$ dhe pjesen e parceles 998-0 me $S=82m^2$. Meqë në këtë fazë kjo parcelë nuk është pjesë e trajtimit, e njëjta mbetet të trajtohet në Fazën 2, të zhvillimit, ndërsa sipas këtij projekt propozimi - "zgjidhja urbane", është analizuar, studiuar dhe planifikuar, dhe për të njëjtën është rezervuar hapësira për ndërtimin e Ndërtesës II, duke respektuar kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, sipas situacionit – "zgjidhja urbane" e miratuar me këtë vendim. Sipërfaqja ndërtimore është llogaritur duke përfshirë edhe shtimin prej 20 %, të sipërfaqes së parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese, (konform Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar).

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 në rrugën të planifikuar të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Sherif Zejna, në lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-226640/23 dt.30.11.2023, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Prishtina e Re, Zona Qendër" për kompleksin banesor – afarist, për ndërtesën "Objekti 1" me etazhitet 2B+P+8, si faze e parë e ndërtimit dhe planifikimi i lidhjes së rrugës kyçëse edhe për fazën e dytë të ndërtimit, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport me rrugët e planifikuara. 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", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" 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 dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit."

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, dhe 14 nr. 020/04-112722 dt. 27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 19.12.2024 dhe 03.02.2025, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti urban i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korrigjuar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, 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", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që, ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor - planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës 05-350/02-226640/23 dt. 30.11.2023, dhe caktimin e kushteve ndërtimore, në emër të kërkuessve/pronarit Sherif Zejna nga Prishtina dhe investitorit "Vivo" shpk nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr. 811563809, me pronarë / person fizik Bardh Rragomi, Jetmir Rragomi dhe Korab Ahmetaj nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste: "Ndërtesa 1" me etazhitet 2B+P+8 dhe "Ndërtesa 2", me etazhitet 2B+P+7, në kuadër të Bllokut urban "A21" – Tipologjia e ndërtimit "F",

të Teresise Hapesinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht ne parcelat kadastrale, nr.998-0 dhe 407-1, ZK Matiqan, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane", të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori.
Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara; Situacioni i parceles kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes, per parcelen kadastrale nr. 998-0 ZK Matiqan.

Udhëzim 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 këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-226640/23 dt. 30.11.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 226640/23 DT. 28.05.2025**

Zyrtari,
Lindita Beqiri



Udhëheqëse e sektorit,
Nazife Krasniqi



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 : 998-0

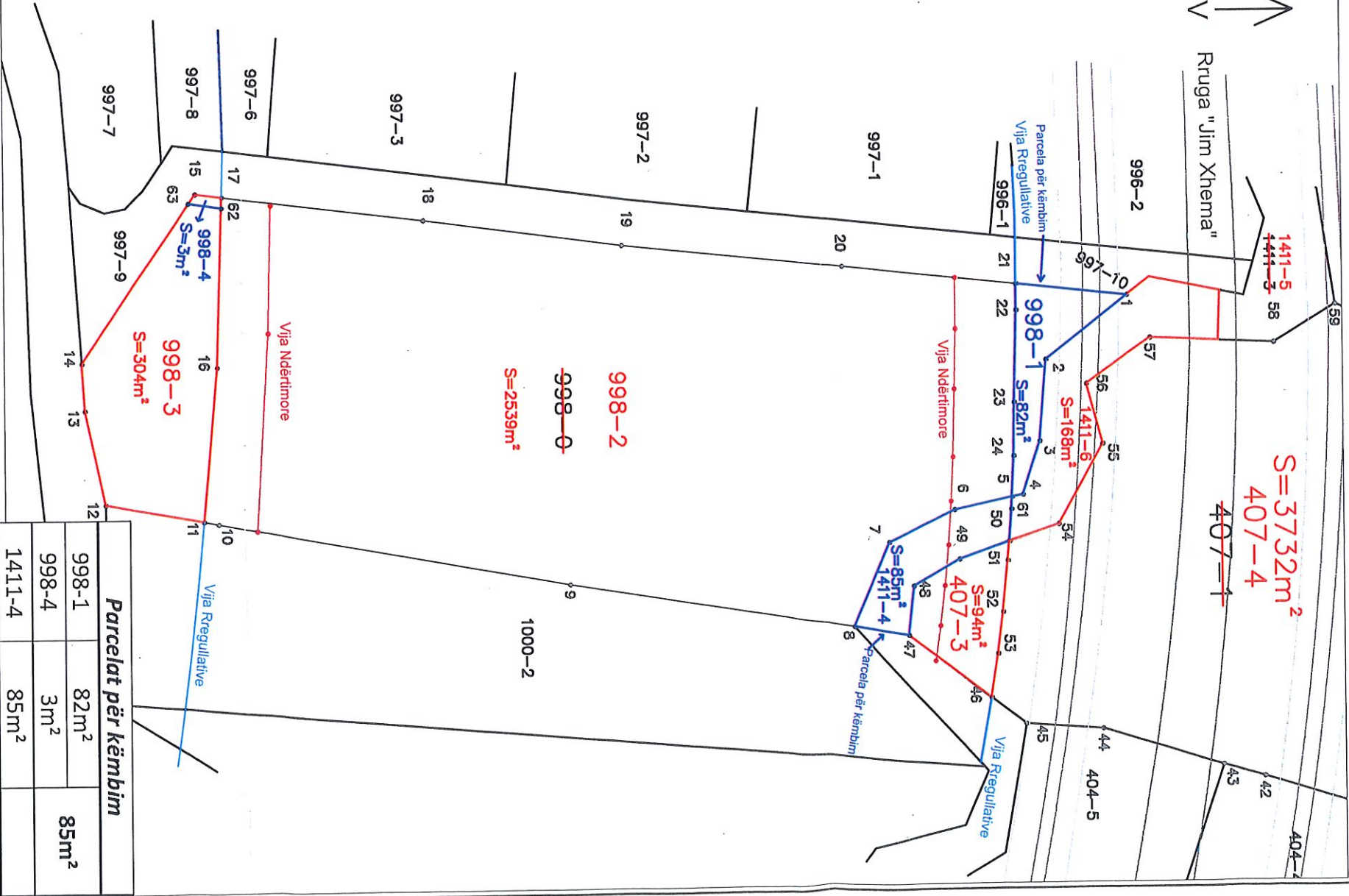
Zona kadastrale / Katastarska zona: _____ Matiqan _____ Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : _____ Parcelë _____ Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750 _____

Nr.	Y	X	Nr.	Y	X
1	7514855.22	4722489.66	33	7514907.45	4722558.03
2	7514861.42	4722481.57	34	7514920.78	4722555.67
3	7514869.37	4722480.92	35	7514919.42	4722552.20
4	7514874.56	4722479.23	36	7514918.33	4722549.46
5	7514874.78	4722478.15	37	7514914.44	4722540.16
6	7514875.96	4722472.44	38	7514911.45	4722532.97
7	7514879.07	4722465.89	39	7514910.00	4722528.20
8	7514887.27	4722462.34	40	7514906.59	4722516.96
9	7514882.69	4722434.11	41	7514905.76	4722514.19
10	7514876.42	4722399.23	42	7514902.38	4722502.98
11	7514876.15	4722397.78	43	7514901.16	4722498.96
12	7514874.37	4722388.03	44	7514897.51	4722486.99
13	7514865.17	4722385.99	45	7514896.94	4722479.37
14	7514860.57	4722385.69	46	7514894.35	4722475.98
15	7514844.13	4722397.11	47	7514888.11	4722467.80
16	7514861.08	4722399.20	48	7514883.32	4722468.36
17	7514844.46	4722399.77	49	7514880.78	4722472.88
18	7514846.95	4722419.74	50	7514879.11	4722477.87
19	7514849.63	4722439.53	51	7514881.01	4722477.72
20	7514852.07	4722461.36	52	7514885.99	4722477.19
21	7514854.00	4722478.70	53	7514890.06	4722476.65
22	7514856.58	4722478.70	54	7514877.49	4722482.75
23	7514865.54	4722478.43	55	7514869.68	4722487.17
24	7514870.78	4722478.35	56	7514863.85	4722485.57
25	7514876.03	4722564.32	57	7514859.43	4722491.87
26	7514878.24	4722564.50	58	7514860.00	4722504.19
27	7514887.93	4722566.99	59	7514856.33	4722510.30
28	7514900.34	4722569.55	60	7514866.20	4722532.78
29	7514908.07	4722571.12	61	7514876.01	4722478.09
30	7514910.97	4722571.61	62	7514845.51	4722399.73
31	7514913.64	4722571.48	63	7514845.05	4722396.47
32	7514910.92	4722565.58			

Propozim për ndarjes sipas vijës rregulluese (sip. grafike)

Parcela 998-0	Sip. m ²
998-1	82m ²
998-2	2539m ²
998-3	304m ²
998-4	3m ²
Parcela 407-1	Sip. m ²
407-3	94m ²
407-4	3729m ²
Parcela 1411-2	Sip. m ²
1411-4	85m ²
1411-6	168m ²



Parcelat për këmbim		
998-1	82m ²	
998-4	3m ²	85m ²
1411-4	85m ²	

Rilevoui / Snimio: _____ Geodem sh.p.k
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompjuter/ ime i prezime gjeodet/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: _____ 75

Data e rilevimit / Datum snimanja: _____ 17.01.2024

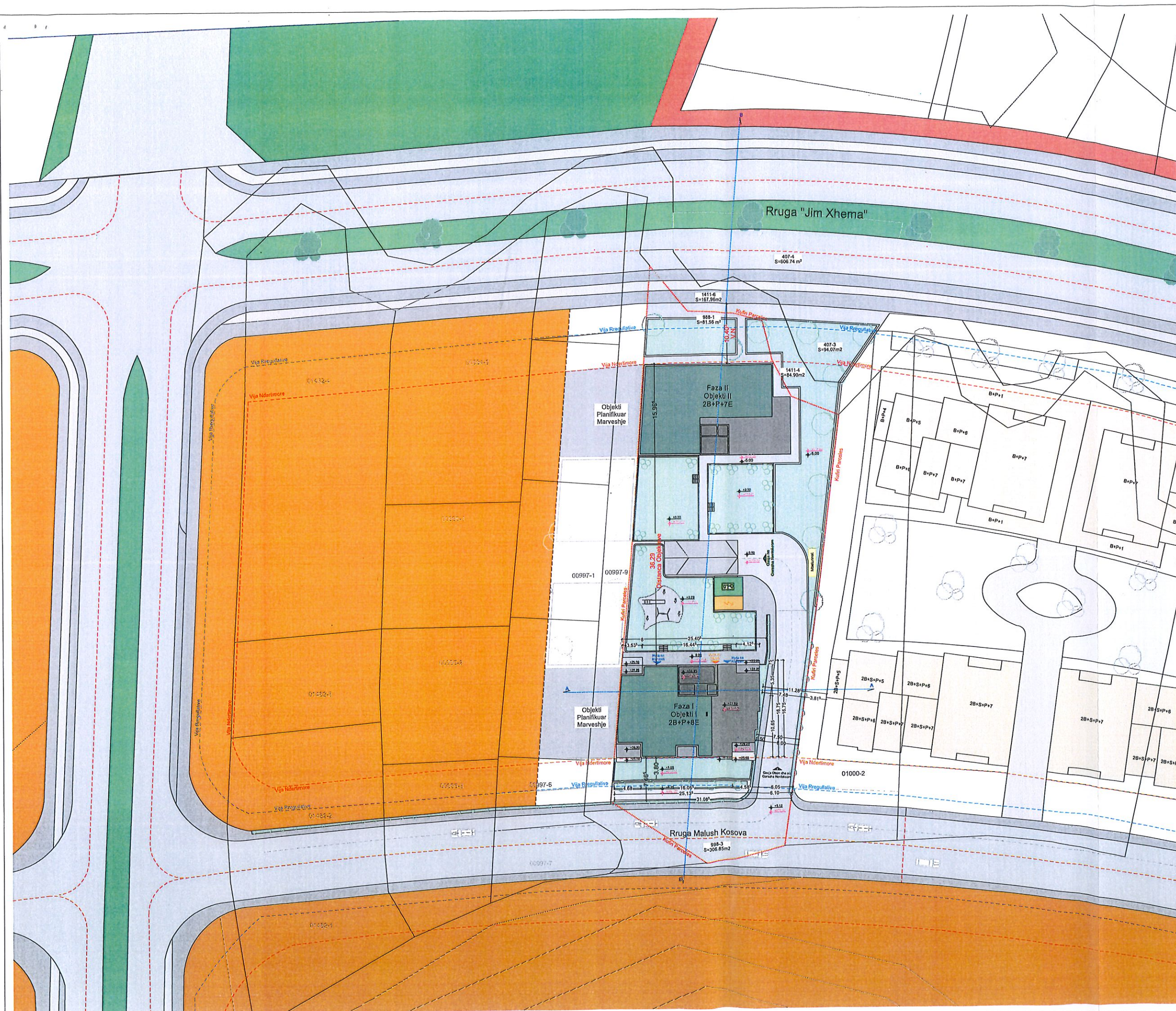
Nënskrimi / Potpis: _____



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

Nënskrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



N

0m

1

2

3

4

5m

Përpjesa:

1:00

Situacioni në Kuadër te Planit Rregullativ

Legjenda

- Vija Rregullative
- Vija Ndërtimore
- Kufiri Parcelës
- Sipërfaqja Destinuar per Ndertim
- Sipërfaqe Destinuar Gjellbrim
- Perfundimi i Planit Rregullues Prishtina e Re Zona Qender
- Zgjidhja Urbane Muratori sh.p.k

01000-1

01000-2

01000-3

01000-4

01000-5

01000-6

01000-7

01000-8

01000-9

01000-10

01000-11

01000-12

01000-13

01000-14

01000-15

01000-16

01000-17

01000-18

01000-19

01000-20

01000-21

01000-22

01000-23

01000-24

01000-25

01000-26

01000-27

01000-28

01000-29

01000-30

01000-31

01000-32

01000-33

01000-34

01000-35

01000-36

01000-37

01000-38

01000-39

01000-40

01000-41

01000-42

01000-43

01000-44

01000-45

01000-46

01000-47

01000-48

01000-49

01000-50

01000-51

01000-52

01000-53

01000-54

01000-55

01000-56

01000-57

01000-58

01000-59

01000-60

01000-61

01000-62

01000-63

01000-64

01000-65

01000-66

01000-67

01000-68

01000-69

01000-70

01000-71

01000-72

01000-73

01000-74

01000-75

01000-76

01000-77

01000-78

01000-79

01000-80

01000-81

01000-82

01000-83

01000-84

01000-85

01000-86

01000-87

01000-88

01000-89

01000-90

01000-91

01000-92

01000-93

01000-94

01000-95

01000-96

01000-97

01000-98

01000-99

01000-100

Pranaret: Sherif Zejra

Projekti: Projekti Ideor

Vendi: Prishtina e Re - Zona Qender

Zona Kadastrale: Malush

Faza: ARKITEKTURA - PROJEKTI KONCEPTUAL

Emërtimi i Projektit: Kompleks Afarist - Banesor

Biloku A21 -2B+P+8E

Klienti - Investori: Vivo Sh.P.K

Emërtimi i Fletës: Situacioni i Gjerë

Nr. Projekti / Nr. Fletës: 01

Partësisht:

Index:

Vizatol: AE

Kontrollor: FS

Data: 28.05.2025

Formati: A3

Projektori: Hus bureau Sh.p.k

Nënkrimi: Akileti: Art Emri, Fatum Sari

Hus L.L.C BUREAU ARCHITECTURE

10 000 PRISHTINE REPUBLIKA E KOSOVES