



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-180

Në bazë të nenit 21, 22, 44 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L -031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës/Nr.20/21 Qershor 2016, Prishtinë), Vendimit të Kryetarit Nr. 14-464/01-206806/22 dt. 21.09.2022 dhe duke vendosur sipas kërkesës me 05 Nr. 350/02-0236935/22 dt. 28.10.2022, në emër të pronareve Hira Rabushaj dhe “Koral Invest” L.L.C., me investitor “Koral Invest” L.L.C., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810125486, me përfaqësues Berat Isufi nga Prishtina për plotësim dhe ndryshimin, përkatësisht zgjerimin e kompleksit të miratuara me “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021”, në emër të aplikuesve Afërdita Brahimi, Jonuz Fetahu dhe Nusret Vllasaliu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810125486, dhe me pronar Kushtrim Isufi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa KF 10”, në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me dt.23.10.2023, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E PLOTËSIMIT DHE NDRYSHIMIT TË KUSHTEVE NDËRTIMORE TË KAKTUARA ME VENDIMI 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 350/02-0236935/22 dt. 28.10.2022, në emër të pronareve Hira Rabushaj dhe “Koral Invest” L.L.C., me investitor “Koral Invest” L.L.C., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810125486, me përfaqësues Berat Isufi nga Prishtina, për plotësim dhe ndryshimin, përkatësisht zgjerimin e kompleksit të miratuara me “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021”, në emër të aplikuesve Afërdita Brahimi, Jonuz Fetahu dhe Nusret Vllasaliu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810125486, dhe me pronar Kushtrim Isufi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa KF 10”, me etazhitet – B+S+P+10, në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 424-3, 424-4 dhe 424-17 ZK Çagllavicë.

II. Ndryshohet dhe plotësohet “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021”, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, në emër të aplikuesve Afërdita Brahimi, Jonuz Fetahu dhe Nusret Vllasaliu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810125486, dhe me pronar Kushtrim Isufi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa KF 10”, me etazhitet –B+S+P+10, në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 424-3, 424-4 dhe 424-17 ZK Çagllavicë.

Ndryshimi dhe plotësimi i “Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021”, ka të bëjë me ndryshimin e zonës së trajtuar në bllokun urban “F10”, si në vijim:

– Pika I. dhe III. shtohet pronaret Koral Invest L.L.C., Hira Rabushaj me parcelat kadastrale nr. 424-18 dhe 424-29 ZK Çagllavicë.

– Pika III. përshkrimi i parcelave të shtuara:

- nr. 424-18; S= 750 m2, Hira Rabushaj..... Arë e klasës 6;

1 | 8

- nr. 424-29, $S = 1,126 \text{ m}^2$, (prej tyre 150 m^2 trajtohet në këtë fazë ndërsa pjesa tjetër 976 m^2 mbetet e pa trajtuar), Koral Invest” L.L.C.Arë e klasës 6;
- Pika VI. Kushtet Ndërtimore për bllokun “F10” nga:
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore sipas “Vendimit për caktimin e Kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-211850/20 dt. 10.06.2021”, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 424-3..... $S=423 \text{ m}^2$;
 - nr. 424-4..... $S=1002 \text{ m}^2$;
 - nr. 424-17..... $S=750 \text{ m}^2$.
- Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese e trajtuar $S=2175 \text{ m}^2$
- ndërsa shtohen në trajtim edhe parcelat kadastrale nr. 424-18, me sipërfaqe $S=750 \text{ m}^2$
- Sipërfaqja totale e përgjithshme ndërtimore e parcelave brenda vijës rregulluese bëhet:
 $S=2175+750=2925 \text{ m}^2$;
- Sipërfaqja e parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste të përfshira –trajtuara jashtë vijës rregulluese në bllokun urban “F10”, sipas Vendimit 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 10.06.2021 është $S=435 \text{ m}^2$
- Ndërsa shtohet në trajtim sipërfaqja jashtë vijës rregullues $S=150 \text{ m}^2$.
- Sipërfaqja totale jashtë vijës rregullues e trajtuar në kuadër të bllokun urban “F10” bëhet:
 $S=435+150=585 \text{ m}^2$
- Ndërtesa shumë banesore dhe afariste në bllokun “F10” bëhen:
Ndërtesa KF 10 I– $S=6,970.00 \text{ m}^2$ (nën toka $S=1,750.00 \text{ m}^2$ dhe mbi toka $S=5,220.00 \text{ m}^2$)
Etazhitet -B+S+P+8
Ndërtesa KF 10 II– $S=2,700.00 \text{ m}^2$ (nën toka $S=900.00 \text{ m}^2$ dhe mbi toka $S=1,800.00 \text{ m}^2$)
Etazhitet -2B+P+8
- Totali i sipërfaqes ndërtimore mbi tokë për kompleksin “KF10 I dhe II ” bëhet 7020.00 m^2 .**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabaritin e përdhësës ose suteranit – për etazhat e para , deri $H=15 \text{ m}$ matur në vijën e ndërtimit është max. 0.40 (40 %), ndërsa për etazhat tjera është max.25% dhe sipas llogarive për bllokun “KF10 I dhe II” është:
 $S=2,925 \times 0.4 = 1,170 \text{ m}^2$ / lejuar për etazhat e para deri në $h=15 \text{ m}$, sipas planit rregullues,
 $S=2,925 \times 0.25 = 731.25 \text{ m}^2$ / lejuar për etazhat e tjera, sipas planit rregullues,
 $S=931.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për etazhat e para deri në $h=15 \text{ m}$;
 $S=732.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit për etazhat e tjera;
- Në kuadër të kompleksit Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.60 (60 %), sipas planit rregullues dhe bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,925 \times 0.6 = 1,755.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;
 $S=1,765.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohet edhe hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II, pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësirave të organizuar për sport dhe rekreacion. Sipërfaqja gjelbëruese sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit është:
 $S=2,925 \times 0.4 = 1,170.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;
 $S=2,925 \times 0.30 = 877.50 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=1,170.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHPN) sipas Vendimit 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 10.06.2021 është 2.0, pra koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese për bllokun “F10” bëhet:



$S=2,925.00 \times 2= 5,850.00 \text{ m}^2$ /lejuar sipas planit rregullues.

- Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin e parcelave për realizimin e ndërtesave të planifikuara për interes publike, 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, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është: $S=585.00\text{m}^2 / 2,925.00 \times 100=20\%$, prej kësaj bazuar në Vendimin 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 10.06.2021, sipërfaqja prej $S= 435.00 \text{ m}^2$, është kompensuar me sipërfaqe ndërtimore me koeficient të ndërtimit 2.0, si në vijim: $S=435 \times 2= 870.00 \text{ m}^2$, e njëjta e realizuar sipas Marrëveshjes nr. 13-464/01-127223/21 dt. 03.12.2021 e lidhur në mes të pronarëve dhe Drejtorisë së Pronës, sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit. Pjesa e mbetur për tu kompensuar me sipërfaqe ndërtimore me koeficient të ndërtimit 2.0, e llogaritur si në vijim: $S=585.00 - 435.00 = 150.00 \text{ m}^2 \times 2=300\text{m}^2$

Pra sipërfaqja totale ndërtimore mbitokë për bllokun urban "F10" në ndërtesat KF10 I dhe II, bëhet: $S= 5,850.00+870.00+300=7,020.00 \text{ m}^2$

$S= 7,020.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;

- **Pika V. Kompensimi** me koeficient ndërtimi për bllokun urban "F10" së parcelës kadastrale nr. 424-28 $S=435 \text{ m}^2$, ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=435\text{m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike, është realizuar sipas Marrëveshjes nr. 13-464/01-127223/21 dt. 03.12.2021 e lidhur në mes të pronarëve dhe Drejtorisë së Pronës bazuar në Vendimin 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 10.06.2021 për caktimin e Kushteve Ndërtimore, sipas kalkulimeve si në $S= 435.00 \text{ m}^2 / 2,925.00 \times 100 = 14.88\%$, me sipërfaqe ndërtimore $S=435 \times 2= 870.00 \text{ m}^2$.

Për bllokun "F10", bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin e parcelave për realizimin e ndërtesave të planifikuara për interes publike, 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, dhe sipas kësaj, në trajtim shtohet edhe parcela kadastrale nr. 424-29, $S= 1,126 \text{ m}^2$, (nga sipërfaqja totale $1,126 \text{ m}^2$, prej tyre 150 m^2 trajtohet në këtë fazë ndërsa pjesa tjetër 976 m^2 mbetet e pa trajtuar), me sipërfaqe totale $S= 150 \text{ m}^2$ e shprehur në përqindje (%) $S=150.00/2,925.00 \times 100=5.12\%$ ($14.88\%+5.12\%= 20.0\%$), andaj sipërfaqja $S=150 \text{ m}^2$ do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 2.0, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore: $S=150\text{m}^2 \times 2.0 = 300.0 \text{ m}^2$,

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

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

- **Pika VI. Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale, nr. 424-29 ZK.Çagllavicë, do të realizohet sipas manualit për ndarje, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtij vendimit dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe

- rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi.
- **Pika VII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1908-0 dhe 424-18 ZK.Çagllavicë dhe formimi i parcelës ndërtimore për kompleksin/ndërtesën,** do të realizohet bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore për bllokun “F10”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

- **Pika XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 424-18 ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 6”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do të ndërrohet destinimi, përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelave të shtuara në kompleks që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”- parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=750 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

III. Ky Vendim është pjesë përbërëse e “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021” dhe i njëjti prodhon efekte juridike nga dita e lëshimit të këtij Vendimi.

A r s y c i m

Pronaret Hira Rabushaj dhe “Koral Invest” L.L.C., me investitor “Koral Invest” L.L.C., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810125486, me autorizues Berat Isufi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-0236935/22 dt. 28.10.2022, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit, të Komunës së Prishtinës, për plotësim dhe ndryshimin, përkatësisht zgjerimin e kompleksit të planifikuar në bllokun urban “F10”, të miratuara me “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021”, në emër të Afërdita Brahimi, Jonuz Fetahu dhe Nusret Vllasaliu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810125486, dhe me pronar Kushtrim Isufi nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa KF 10”, me etazhitet –B+S+P+10, në lokacionin e përshkruar si në pikën I të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë 05 Nr. 350/02-0236935 dt. 28.10.2022, për plotësim dhe ndryshim përkatësisht zgjerimin e kompleksit të planifikuar në bllokun urban “F10”, të miratuara me “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021”, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 424-29, 1908-0 dhe 424-18 lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;

- Projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, hartuar nga kompania “PROFOND” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811389312;
- Manualin gjeodezik të ndarjes, bashkimit dhe kompenzimit të punuar nga kompania gjeodezike e licencuar :Geo Horizont”, me licencë nr. 54;
- Aktin administrativ “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021” (kopje);
- Aktin administrativ “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/01-141555/22 DT. 25.01.2023”, për bllokun urban “F-10-1” (kopje);
- Aktin administrative “Aktvendim për caktimin e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës” 05 nr. 351/02-178454/21 dt.03.12.2021 si dhe “Vendim për lejimin e ndërtimit” 05 nr. 351/02-178454/21 dt. 21.01.2022 për lejimin e ndërtimit të ndërtesës “KF10”;
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Hira Rabushaj me numër personal 1249237872 nga Prishtina, me investitorin “Koral Invest” L.L.C., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810125486 dhe me pronar Berat Isufi nga Prishtina, redaktuar dhe noterizuar te noteri Valdete Ademi, në Prishtinë, LRP-Nr. 4416/2021, Ref.nr. 2265/2021, me datë 03.08.2021 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit investitorin “Koral Invest” L.L.C, me numër të biznesit 810125486;
- Vërtetimet mbi obligimet tatimore;
- Kopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe të investitorëve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës, 05 Nr. 350/02-0236935/22 dt. 28.10.2022, për plotësim dhe ndryshimin, përkatësisht zgjerimin e kompleksit të planifikuar për bllokun urban “F10”, të miratuara me “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021”, të lëshuar nga kjo drejtori, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumentet e planifikimit hapësiror aktuale - në fuqi për atë zonë urbane / të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, dhe konsultimin e dosjeve nga arkivi i drejtorisë lidhur me kërkesat e trajtuara për këtë lokacion, si kërkesa 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020, për kushte ndërtimore, në mënyrë kronologjike konstaton se:

- Kjo drejtori bazuar në kërkesën 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020, të pronarëve: Afërdita Brahimi, Jonuz Fetahu dhe Nusret Vllasaliu nga Prishtina, dhe investitorit “Koral Invest” LLC, me seli në Prishtinë, Veternik, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa KF 10”, në kuadër të parcelës ndërtimore “F-10-2” të bllokut urban “F-10”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 424-3, 424-4 dhe 424-17 ZK Çagllavicë, me anë të “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021”, ka caktuar Kushtet Ndërtimore për ndërtesën shumë banesore dhe afariste “Ndërtesa KF 10” me etazhitet -B+S+P+8, si fazë e I-rë, e ndërtimit.

- Në vazhdim të kronologjisë, kjo drejtori konstaton se të lartë cekurit, pas pranimit të kushteve ndërtimore dhe përmbushjes së kushteve dhe kriterëve të përcaktuara, si dhe pas hartimit të dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, bazuar në kërkesës 05 nr. 351/02-178454/21 dt. 27.08.2021, për leje ndërtimore kjo drejtori në kuadër të kompleksit ka lëshuar leje ndërtimore sipas “Vendim për lejimin e ndërtimit” 05 nr. 351/02-178454/21 dt. 24.01.2022, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës “KF10”, me etazhitet -B+S+P+8;

- Në ndërkohë në këtë drejtori është pranuar kërkesa nr. 05 Nr. 350/02-0236935/22 dt. 28.10.2022, nga investitori në fjalë, për plotësim dhe ndryshimin, përkatësisht zgjerimin e kompleksit të planifikuar për bllokun urban “F10”, të miratuara me “Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021”, duke prezantuar Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Hira Rabushaj me numër personal

1249237872 nga Prishtina, me investitorin "Koral Invest" L.L.C., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810125486 dhe me pronar Berat Isufi nga Prishtina, redaktuar dhe noterizuar te noteri Valdete Ademi, në Prishtinë, LRP-Nr. 4416/2021, Ref.nr. 2265/2021, me datë 03.08.2021;

- Kjo drejtori, bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 07.06.2023, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 21.06.2023. Gjatë kësaj periudhe kohore, si drejtori kemi pranuar kërkesën/ankesën 05-070/01-126675/23 nga Driton Tefiku, me vërejtje se projekti i prezantuar në njoftim publik nuk është brenda kriterëve të Planit Rregullues –Prishtina e Re Zona Perendim, dhe njehe rit të njoftohet për çdo situatë të re të krijuar;

- Kjo drejtori, pas pranimit të kësaj ankese, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, edhe njëherë në kuadër të detyrës zyrtare, përmes ftesës zyrtare të datës 14.08.2023, ka ftuar në takim pronarët e parcelave kadastrale nr. 424-23, 424-5, 424-8, dhe 424-25 ZK Çagllavicë, për tu njoftuar me propozimin për plotësim dhe ndryshim të kushte ndërtimore, dhe mundësinë e përfshirjes në zgjidhje urbane. Takimi është mbajtur me datë 17.08.2023, me përfaqësuesit e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 424-23, 424-5, 424-8, dhe 424-25 ZK Çagllavicë, ku të njëjtët janë njoftuar me kërkesën që është në procedurë, përkatësisht me zgjidhjen urbane të prezantuar nga pala, dhe për mundësinë e përfshirjes në zgjidhje urbane. Palët në takim u deklaruan se ju duhet kohë për të analizuar zgjidhjen urbane të prezantuar dhe se deri me datë 31.08.2023 do të na njoftojnë rreth arritjes së marrëveshjes rreth zgjidhjes urbane.

- Në ndërkohë në këtë drejtori, Florim, Osmon Limoni, Besim Mullaliu nga Prishtina, me kërkesën/ankesën nr. 05-070/01-178908/23 dt. 30.08.2023, kanë prezantuar shkresën, duke potencuar se: bazuar në takimin e organizuar nga kjo drejtori 17.08.2023, me të gjitha palët e interesit për pjesën e mbetur të zhvillimit të bllokut "F10", ku është prezantuar zgjidhja urbane e punuar nga arkitekti i angazhuar nga investitori "Koral Invest" LLC, (si palë në procedurë), si ndërtues në parcelat fqinje, duke potencuar se ne si grup i parcelave kadastrale nr. 424-8, 424-5, 424-6 nuk e pranojmë zgjidhjen urbane të punuar dhe prezantuar nga investitori, pasi që kjo zgjidhje e prezantuar është e mangët dhe ka shumë paqartësi dhe se ne do të prezantojmë zgjidhje të re urbane. Po ashtu edhe Driton Tefiku nga Prishtina, ka paraqitur "Ankesë" nr. 05-070/01-178617/23 dt. 30.08.2023, duke potencuar se është kundër zgjidhjes urbane të prezantuar në takimin e mbajtur me dt. 17.08.2023, në zyrat e kësaj drejtorie pasi që zgjidhja në fjalë nuk ka respektuar kriteret sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" dhe PZHU-së dhe në kuadër të ankësës është prezantuar një zgjidhje e re urbane për pjesën e mbetur. Kjo drejtori, pas analizimit të dokumentacionit dhe zgjidhjes urbane të prezantuar në dosje të lëndës "Ankesë" 05-070/01-178617/23 dt. 30.08.2023, dhe "Deklaratë /Njoftim" 05 nr. 070/01-178908/23 dt. 30.08.2023, nga ana e ankuesve ka konstatuar se e njëjta zgjidhje nuk mund të merret si e vlefshme pasi që nuk është vepruar sipas Procesverbalit të datës 17.08.2023, për të prezantuar dëshmitë për lidhje të marrëdhënies kontraktuale për investim të përbashkët apo pëlqim/marrëveshje për "zgjidhje urbane" të përbashkët, duke përfshi të gjitha parcelat që kanë mbet pa u zhvilluar, dhe as dokumentacionin tjetër të nevojshëm, të paraparë sipas Ligjit nr. 04/L-110, për Ndërtim, andaj kërkesa/ankesat në fjalë në mungesë të dokumentacionit, nuk mund të merret si e vlefshme për ndërhyrje në procedurë.

- Më tutje, pas prezantimit të projektit konceptual-"zgjidhja urbane" për parcelën ndërtimore të pjesës së bllokut urban "F-10", analizimit dhe vlerësimit se kjo propozim zgjidhje urbane ka përmbush kriteret urbane të përcaktuara me Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", dhe se parcelat kadastrale nr. 424-23, 424-5, 424-8, dhe 424-25 ZK Çagllavicë, të cilat nuk janë përfshirë në trajtim në këtë zgjidhje urbane, mbetet të trajtohen në fazat tjera të realizimit dhe zhvillimit të kësaj pjese të bllokut urban, kjo drejtori vendosi që të vazhdojë procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale në trajtim, sipas kësaj kërkesë.

- Bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane", të prezantuar, hartuar nga kompania "PROFOND" sh.p.k, për investitorin "Koral Invest" LLC, në kuadër të parcelës ndërtimore të

planifikuar me sipërfaqe të parcelës $S = 2,925 \text{ m}^2$, janë planifikuar dy ndërtesa siq janë ndërtesa "KF10", me etazhitet -B+S+P+8, me sipërfaqe ndërtimore $S = 6,970.00 \text{ m}^2$ (nën toka $S = 1,750.00 \text{ m}^2$ dhe mbi toka $S = 5,220.00 \text{ m}^2$), e paisur me leje ndërtimore sipas "Vendim për lejimin e ndërtimit" 05 nr. 351/02-178454/21 dt. 24.01.2022", dhe ndërtesa Ndërtesa "KF 10 II", me etazhitet -2B+P+8, e planifikuar me sipërfaqe ndërtimore $S = 2,700.00 \text{ m}^2$ (nën toka $S = 900.00 \text{ m}^2$ dhe mbi toka $S = 1,800.00 \text{ m}^2$). Totali i sipërfaqes ndërtimore mbi tokë për kompleksin "KF10 I dhe II" bëhet 7020.00 m^2 duke përfshi edhe shpronësimin e realizuar sipas Marrëveshjes nr. 13-464/01-127223/21 dt. 03.12.2021 e lidhur në mes të pronarëve dhe Drejtorisë së Pronës bazuar në Vendimin 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 10.06.2021 për caktimin e Kushteve Ndërtimore, sipas kalkulimeve si në $S = 435.00 \text{ m}^2 / 2,925.00 \times 100 = 14.88\%$, me sipërfaqe ndërtimore $S = 435 \times 2 = 870.00 \text{ m}^2$ dhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 424-29 me sipërfaqe $S = 150 \text{ m}^2$ (ndërsa pjesa tjetër 976 m^2 mbetet e pa trajtuar), që shtohet në trajtim, e shprehur në përqindje (%) $S = 150.00 / 2,925.00 \times 100 = 5.12\%$ ($14.88\% + 5.12\% = 20.0\%$), dhe do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 2.0, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore: $S = 150 \text{ m}^2 \times 2.0 = 300.0 \text{ m}^2$. Ndërsa totali i sipërfaqes ndërtimore e lejuar sipas planit rregullues është $S = 5,850.00 + 870 + 300 = 7,020.0 \text{ m}^2$. Pozicionimi i ndërtesave "KF10 I" dhe "KF10 II" në kuadër të parcelës ndërtimore është vendosur në vijën ndërtimore në anën lindore dhe jugore të bllokut urban "F10", ndërsa në anën perëndimore dhe veriore kanë respektuar Distancën 0.5H nga kufiri i parcelës fqinje, ndërsa fasada/balli jugor i ndërtesës "KF10 II" dhe fasada veriore e ndërtesës KF10 I, janë trajtuar me kriterin e distancës 0.6H ose min. 7 pa hapje. Për zbatimin e kriterit të lartshënuar pala është obliguar që të bëjë ndryshimet në fasadën veriore të ndërtesës "KF-10 I" të pajisur e leje ndërtimore sipas "Vendim për lejimin e ndërtimit" 05 nr. 351/02-178454/21 dt. 24.01.2022".

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Koral Invest" LLC., në lagjen Prishtina e Re Zona Perëndim, në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-0236935/22 dt.28.10.2022, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet -2B+P+8, në rrugë të planifikuar sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të 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", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kahuese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve 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."

Bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, si dhe nenit 13 të "Udhëzimi 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", dhe diskrecionin për vendose të çështjeve të planifikimit dhe ndërtimit në bazë të neneve 4, 21, 22 dhe 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, lidhur me ligjshmërinë për plotësim dhe ndryshimin, përkatësisht zgjerimin e kompleksit të planifikuar në bllokun urban "F10", të miratuara me "Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05 NR. 350/02-211850/20 DT. 10.06.2021", Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se kërkuar kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se kërkesa 05 Nr. 350/02-0236935 dt. 28.10.2022, e bashkëpronarëve Koral Invest L.L.C., Hira Rabushaj, Afërdita Brahimi, Jonuz Fetahu dhe Nusret Vllasaliu nga Prishtina me investitor "Koral Invest" L.L.C., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810125486, dhe me pronar Berat Isufi nga Prishtina, mund të miratohet sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" dhe projekt propozimit konceptual të prezantuar.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit për ndrysim-plotësim dhe zgjerim të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Situacioni i ngushtë/Zgjidhja Urbane dhe Manuali Gjeodezik për ndarjen e parcelave sipas ndryshimeve të miratuara me këtë vendim.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror-MMPHI-it.

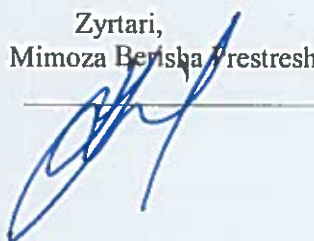
Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-0236935/22 dt. 28.10.2022 dhe 05 Nr. 350/02-211850/20 dt. 16.11.2020;

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT, E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR. 350/02-0236935/22 DT. 23.10.2023,

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi





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

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

1908-0

424-18

424-29

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice :

424-29

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: /2023

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

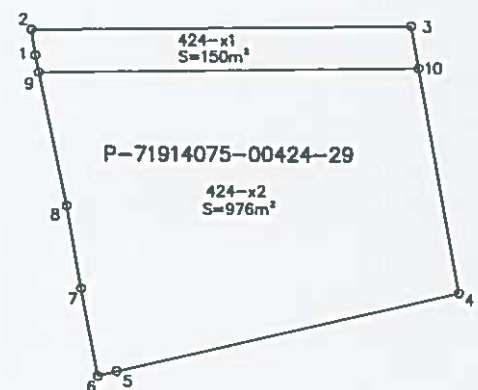
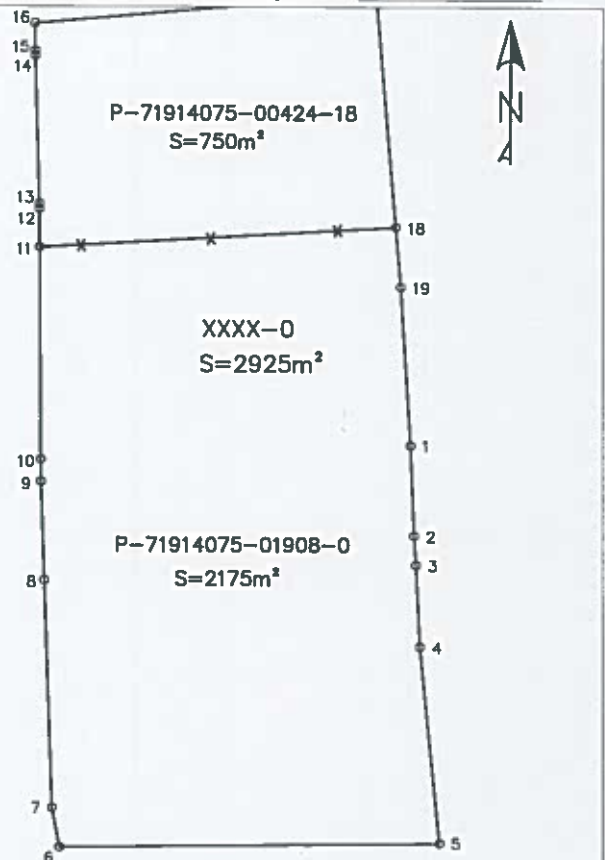
Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Nr.	Y	X	Text
1	7512985.603	4721253.652	Propozim për bashkim parcelave
2	7512985.933	4721244.882	Propozim për bashkim parcelave
3	7512986.122	4721242.042	Propozim për bashkim parcelave
4	7512986.512	4721234.103	Propozim për bashkim parcelave
5	7512988.367	4721215.094	Propozim për bashkim parcelave
6	7512951.533	4721214.625	Propozim për bashkim parcelave
7	7512950.817	4721218.437	Propozim për bashkim parcelave
8	7512950.087	4721240.455	Propozim për bashkim parcelave
9	7512949.773	4721250.073	Propozim për bashkim parcelave
10	7512949.758	4721252.210	Propozim për bashkim parcelave
11	7512949.636	4721272.744	Propozim për bashkim parcelave
12	7512949.614	4721276.462	Propozim për bashkim parcelave
13	7512949.614	4721276.962	Propozim për bashkim parcelave
14	7512949.175	4721291.362	Propozim për bashkim parcelave
15	7512949.165	4721291.841	Propozim për bashkim parcelave
16	7512949.143	4721294.474	Propozim për bashkim parcelave
17	7512982.194	4721297.360	Propozim për bashkim parcelave
18	7512984.144	4721274.761	Propozim për bashkim parcelave
19	7512984.633	4721269.001	Propozim për bashkim parcelave

Parcelat kadastrale	Sipërfaqe m ²	Parcela e propozuar	Sipërfaqe m ² e propozuar
1908-0	2175	XXXX-0	2925
424-18	750		

Nr.	Y	X	Text
1	7512953.815	4721200.756	Propozim për ndarje të parcelës
2	7512953.452	4721203.212	Propozim për ndarje të parcelës
3	7512990.145	4721203.668	Propozim për ndarje të parcelës
4	7512994.730	4721177.795	Propozim për ndarje të parcelës
5	7512961.631	4721170.126	Propozim për ndarje të parcelës
6	7512959.821	4721169.672	Propozim për ndarje të parcelës
7	7512958.208	4721178.128	Propozim për ndarje të parcelës
8	7512956.839	4721186.174	Propozim për ndarje të parcelës
9	7512954.158	4721199.104	Propozim për ndarje të parcelës
10	7512990.863	4721199.617	Propozim për ndarje të parcelës

Parcelat kadastrale	Sipërfaqe m ²	Parcela e propozuar	Text	Sipërfaqe m ² e propozuar
424-29	1126	424-x1	Parcela e shpronësuar	150
		424-x2	Parcela e propozuar	976



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

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

Nr. i licencës / Br. licence: 54



Nënshkrimi / Potpis: _____

1



SIPËRFAQJA E PËRGJITHSHME NË DËRTIMORE NËN DHE MBI TOKË



SITUACIONI I NGUSHË

1:200