

01-291



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, 22, 44 dhe 140, 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, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/03-25096/24 dt.15.02.2024, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02-170817/23 dt.16.01.2024 (është shënuar gabim 2023), mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 170817/23 dt.17.08.2023, në emër të kërkuësve: Pronarëve, Suel e Uliks Bajrami, Nermine Gjata, Luljeta Morina, Fatmir, Emin e Daut Baholli, Adem Gorani, Nuhi e Xhevat Rafuna nga Prishtina, dhe Investitorit "Global Master"sh.p.k, nga Prishtina, rr. "Vicianum"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 812041797, dhe me përfaqësues Fidan Zogëjani nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Urtina"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+P+6, **"B"** me B+P+S+6+Ph, **"C"** me B+P+6+Ph, **"D"** me B+P+5, **"E"** me B+P+6+Ph dhe **"F"** me B+P+6+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-04", të Tërësisë Urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 04.07.2024, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Suel e Uliks Bajrami, Nermine Gjata, Luljeta Morina, Fatmir, Emin e Daut Baholli, Adem Gorani, Nuhi e Xhevat Rafuna nga Prishtina dhe Investitorit "Global Master"sh.p.k, nga Prishtina, rr."Vicianum"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 812041797, dhe me përfaqësues Fidan Zogëjani nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/03-25096/24 dt.15.02.2024, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 170817/23 dt.16.01.2024 (është shënuar gabim 2023), mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 170817/23 dt.17.08.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Urtina"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+P+6, **"B"** me B+P+S+6+Ph, **"C"** me B+P+6+Ph, **"D"** me B+P+5, **"E"** me B+P+6+Ph dhe **"F"** me B+P+6+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-04" të Tërësisë Urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1381-5, 1381-6, 1381-7, 1381-9, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori;

II. Lokacioni me parcelat kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 031nr. 20131dt. 31.05.2012, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Zonë Mikse", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuësit janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues Zona Ekonomike" dhe PZHU, 05nr.350/01 – 28943/22 dt.21.02.2022, lëshuar nga DPSZHQ e Komunës së Prishtinës;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelave kadastrale: nr.1381-5, 1381-6, 1381-7, 1381-9, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike

- nr.1381-5; S=1,236m²; Suel Bajrami; "Arë e klasit 3";
- nr.1381-6; S=1,000m²; Nermine Gjata; "Arë e klasit 3";
- nr.1381-7; S=2,000m²; Luljeta Morina; "Arë e klasit 3";
- nr.1381-9; S=750m²; Uliks Bajrami; "Arë e klasit 3";
- nr.1382-2; S=1,000m²; Adem Gorani; "Arë e klasit 3";
- nr.1383-1; S=1,282m²; Xhevat Rafuna; "Arë e klasit 3";
- nr.1384-1; S=3,772m²; Nuhi dhe Xhevdet Rafuna; "Arë e klasit 3";
- nr.1385-4; S=1,814m²; Emin Baholli; "Arë e klasit 3";
- nr.1385-8; S=2,325m²; Fatmir, Emin, Daut Baholli; "Arë e klasit 3";
- nr.1385-10; S=1,554m²; Fatmir Baholli; "Arë e klasit 3";

Sipërfaqe totale: S=16,733m²;

- Parcelat kadastrale të lartcekura, bazuar në planin "Riparcelimi" i Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, përfshihen në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku urban "ZBm-04";
- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë të planifikuar: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale nr.1381-5, 1381-6, 1381-7, 1381-9, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veri-lindje kah jug-lindje, me disnivel H=5.50m;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën e planifikuar, të Planit Rregullues Urban "Zona Ekonomike";

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor, për realizimin - ndërtimin e pjesës së **Kompleksit "Urtina"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa:** "A" me B+P+6, "B" me B+P+S+6+Ph, "C" me B+P+6+Ph, "D" me B+P+5, "E" me B+P+6+Ph, dhe "F" me B+P+6+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-04" të Tërësisë Urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, 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 prezantimit grafik në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtyre kushteve ndërtimore;

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në kompleksin e ndërtesave shumë banesore & afarsite, gjegjësisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 1381-5; S=1,236m²;
- nr. 1381-6; S=1,000m²;
- nr. 1381-7; S=1,774m²;
- nr. 1381-9; S=750m²;
- nr. 1382-2; S=85m²;
- nr. 1383-1; S=239m²;
- nr. 1384-1; S=1,121m²;
- nr. 1385-4; S=1,465m²;
- nr. 1385-8; S=1,191m²;
- nr. 1385-10; S=18m²;

Totali: S=8,879m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara në kompleksin e ndërtesave shumë banesore dhe afarsite, gjegjësisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1381-5; S=0m²;
- nr.1381-6; S=0m²;
- nr.1381-7; S=226m²;
- nr.1381-9; S=0m²;
- nr.1382-2; S=262m²;
- nr.1383-1; S=212m²;

- nr.1384-1; S=534m²;
- nr.1385-4; S=0m²;
- nr.1385-8; S=225m²;
- nr.1385-10; S=317m²;
- Totali: S=1,776m²;**

• Në **Kompleksin "Urtina"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A" me B+P+6, Ndërtesa "B" me B+P+S+6+Ph, Ndërtesa "C" me B+P+6+Ph, Ndërtesa "D" me B+P+5, Ndërtesa "E" me B+P+6+Ph, dhe Ndërtesa "F" me B+P+6+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-04" të Tërësisë Urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohen ndërtesat shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

Kompleksi "Urtina" me ndërtesa shumë banesore dhe afarsite –
Ndërtesa: "A", "B", "C", "D", "E" dhe "F"

Ndërtesa "A"– S=2,864.26m² / 2,075.29m², mbi tokë + 788.97m², nën tokë /,
 Etazhitet: B+P+6,

Ndërtesa "B"– S=4,882.74m² / 3,920.34m², mbi tokë + 962.40m², nën tokë /,
 Etazhitet: B+P+6+Ph,

Ndërtesa "C"– S=3,751.04m² / 2,904.27m², mbi tokë + 846.77m², nën tokë /,
 Etazhitet: 2B+P+6+Ph.

Ndërtesa "D"– S=2,018.70m² / 1,396.72m², mbi tokë + 621.98m², nën tokë /,
 Etazhitet: B+P+5,

Ndërtesa "E"– S=4,293.54m² / 3,311.15m², mbi tokë + 982.39m², nën tokë /,
 Etazhitet: B+P+6+Ph,

Ndërtesa "F"– S=6,610.03m² / 5,570.90m², mbi tokë + 1,039.13m², nën tokë /,
 Etazhitet: B+P+6+Ph

Totali:Ndërtesa: "A", "B", "C", "D", "E" & "F".S=24,420.31m² /19,178.67m²,mbi tokë + 5,241.64m²,nën tokë /.

- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret e planit, është "Mikse–kryesisht rezidencial & afariste", gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afarist, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabarit të përdheses ose suteranit, sipas PRRU-së, lejohet max.40%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=8,879 \times 0.4=3,551.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=3,065.18m^2$ / sipas projekt propozimit /.
- 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:
 $S=8,879 \times 0.6=5,327.40m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=5,318.65m^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=8,879 \times 0.4=3,551.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe vendimit të kryetarit /,
 $S=3,576.10m^2$ / sipas projekt propozimit, 30% në parter & 10% në kulm dhe terasa /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 1.8, sipas PZHU-së është 1.2 + 1.8, kurse sipas projekt propozimit & miratuar 1.8.
 Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren** dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

- 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 koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë parcelës ndërtimor - jashtë vijës rregulluese mund të kompensohet deri në 20%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje është $S=1,776/8,879 \times 100=20\%$. Bazuar në këtë, brenda bllokut urban, mund të transferohet e tërë sipërfaqja prej $S=1,776m^2$, që kalkuluar me koeficient ndërtimi, do të jetë $S=1,776 \times 1.8=3,196.80m^2$.

Bazuar në kalkulimin e lartcekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore e **Kompleksit "Urtina"** me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste – **Ndërtesa "A"** me B+P+6, **"B"** me B+P+S+6+Ph, **"C"** me B+P+6+Ph, **"D"** me B+P+5, **"E"** me B+P+6+Ph dhe **"F"** me B+P+6+Ph, është: **S=15,982.20 + 3,196.80=19,179m²**;

- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokut urban "ZM-04" të Tërësisë Urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 7 (shtatë) etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është III-IV etazhe.
- Distanca më e vogël ndërmjet dy ndërtesave me fasadë ballore përballë njëri-tjetrit, orientimi veri- jug, është 1H – ku H është lartësia mesatare e këtyre dy ndërtesave;
- Ndërtesat shumëbanesore mund të ndërtohen në varg, me distancë zero në fasadën anësore, me kusht që çdo 60m' të ofrohet pasazhi për depërtimin e makinës për zjarrfikje;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet më së shumti 1.20 m mbi kuotën e niveletës së rrugës publike. Për ndërtesat që në përdhësë kanë tregti apo shërbime, kuota e përdhësës mund të jetë më madhe se kuota e trotuarit për max. 0.30 m;
- Përdhësia preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për min. 2.0 m, duke krijuar kështu strehë pranë lokaleve dhe shteg më të gjërë të këmbësorëve;
- Ndërtesa ndërtohet vetëm brenda vijës ndërtimore dhe nuk guxon të shkelë vijën ndërtimore. Daljet jashtë vijës ndërtimore janë të lejuara për katet mbi përdhësë, për ballkone, strehë etj., me gjatësi të daljes max. 1.40 m;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Qasja e automjetit me rampë (max. 10%) në garazhë nëntokësore duhet të fillojë minimum nga vija ndërtimore;
- Duhet të mundësohet qasja e automjetit të zjarrëfikësve në çdo 50 m dhe për çdo ndërtesë. Të mundësohet qarkullimi për lëvizjen e lirë të automjetit të zjarrëfikësve me distancë min. 4 m (pasazh apo rrugë e hapur) dhe lartësi të pastër prej 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Veprimtaritë e banimit duhet të kenë 1 vendparkim për njësi banimore, ndërsa veprimtaritë e afarizmit 1 parkim për 40 m² të ndërtesës;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- 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 Plani Rregullues "Zona Ekonomike".

V. Ndarja / parçimi e parcelave kadastrale nr. 1381-7, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë, me pronar / posedues Suel e Uliks Bajrami, Nermine Gjata, Luljeta Morina, Fatmir, Emin e Daut Baholli, Adem Gorani, Nuhi e Xhevat Rafuna, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Consulting" shpk nga Prishtina, me licencë nr.72, dhe me gjeodet Aziz Mustafa nga Prishtina.

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

ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.1381-5, 1381-6, 1381-7, 1381-9, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë, me pronarë / posedues Suel e Uliks Bajrami, Nermine Gjata, Luljeta Morina, Fatmir, Emin e Daut Baholli, Adem Gorani, Nuhi e Xhevat Rafuna, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Consulting" shpk nga Prishtina, me licencë nr.72, dhe me gjeodet Aziz Mustafa nga Prishtina.

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

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

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale: nr.1381-7 me $S=226m^2$, nr.1382-2 me $S=262m^2$, nr.1383-1 me $S=212m^2$, nr.1384-1 me $S=534m^2$, nr.1385-8 me $S=225m^2$, dhe nr.1385-10 me $S=317m^2$, të gjitha me sipërfaqe totale prej $S=1,776m^2$, të përfshira në hapësira publike të planifikuara si: rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-04", është me sipërfaqe prej $S=8,879m^2$, kurse pjesa jashtë parcelës ndërtimore / vijës rregulluese dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore është $S=1,776m^2$, andaj bazuar në Vendimin 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 koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë parcelës ndërtimore - jashtë vijës rregulluese, mund të kompensohet deri në 20%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje është $S=1,776/8,879 \times 100=20\%$. Andaj, bazuar në paragrafin IV. / Kushtet ndërtimore /, sipërfaqja për shpronësim / kompensim me sipërfaqe ndërtimore e kalkuluar me koeficient ndërtimi do të jetë $S=1776 \times 1.8=3,196.80m^2$, dhe sipas kësaj sipërfaqja totale për ndërtim do të jetë: $S=15,982.20 + 3196.80=19,179.00m^2$.

Andaj, bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 1381-7, 1382-2, 1383-1, 1384-1 1385-8, dhe 1385-10, ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale prej $S=1,776m^2$, Manualit punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Consulting" shpk nga Prishtina, me licencë nr.72, dhe me gjeodet Aziz Mustafa nga Prishtina, i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore 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 pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V. & VI. të

ndërtimore në Drejtorin 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 & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

VIII. 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 rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në Udhëzimin Administrativ 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 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;
- 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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 trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 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;*

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- *Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;*
- *Certifikatën për regjistrimin e biznesit;*
- *Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;*

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1332-0 & 1333-0 ZK Prishtinë, 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 5", paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=8,879m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullorës 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 dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave 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 rrënimin, aplikuar me kërkesë të veçantë.

XIII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të

Ar sy e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Suel e Uliks Bajrami, Nermine Gjata, Luljeta Morina, Fatmir, Emin e Daut Baholli, Adem Gorani, Nuhi e Xhevat Rafuna nga Prishtina, dhe Investitori "Global Master" shpk. nga Prishtina, rr. "Vicianum" p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 812041797, dhe me përfaqësues Fidan Zogëjani nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/03-25096/24 dt.15.02.2024, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 170817/23 dt.16.01.2024 (është shënuar gabim 2023), mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 170817/23 dt.17.08.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Urtina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "A" me B+P+6, Ndërtesa "B" me B+P+S+6+Ph, Ndërtesa "C" me B+P+6+Ph, Ndërtesa "D" me B+P+5, Ndërtesa "E" me B+P+6+Ph, dhe Ndërtesa "F" me B+P+6+Ph, në lokacionin e përkrahur në pikën I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-170817/23 dt. 17.08.2023, kërkesën për rishqyrtim 05nr.350/03-25096/24 dt.15.02.2024, dhe kërkesën për plotësim lënde 05 Nr. 070/01-36214/24 dt. 12.03.2024, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë: Kopjet e planit & certifikatat e pronësisë për parcelat kadastrale: nr.1381-5, 1381-6, 1381-7, 1381-9, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë;
- Projekt propozimi konceptual – "zgjdhja urbane" me projektin ideor, hartuar nga "VI ARCH" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811884362, dhe me pronar dhe projektues ark.Drilon Jusufi dhe ark.Bajram Llapashtica.
- Diploma e Bajram Llapashtica dhe Drilon Jusufi, me të cilën dëshmohet se janë profesionist - arkitektë;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të "Global Master" shpk. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812041797;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të "VI ARCH" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811884362;
- Incizimi gjeodezik i lokacionit dhe rrethinës, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Consulting" shpk nga Prishtina, me licencë nr.72, dhe me gjeodet Aziz Mustafa nga Prishtina;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Fatmir, Emin e Daut Baholli, nga Prishtina dhe Investitorit "Global Master" shpk. nga Prishtina, përpiluar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr. 9352/2023, REF.Nr.2386/2023, dt. 21.12.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Adem Gorani nga Prishtina dhe Investitorit "Global Master" shpk. nga Prishtina, përpiluar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr. 9022/2023, REF.Nr.2265/2023, dt. 06.12.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Nuha, Xhevdet, dhe Xhevat Rafuna nga Prishtina dhe Investitorit "Global Master" shpk. nga Prishtina, përpiluar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr. 1772/2024, REF.Nr.0536/2024, dt. 08.03.2024;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Suel Bajrami, Nermine Gjata, Uliks Bajrami, dhe Luljeta Morina nga Prishtina, dhe Investitorit "Global Master" shpk. nga Prishtina, përpiluar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr. 5747/2023, REF.Nr.1331/2023, dt. 07.08.2023;
- Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të Fidan Zogëjani, nr.10-430/03-01696231/23 dt.16.08.2023;
- Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të Suel Bajrami, nr.10-430/03-01696231/23 dt.16.08.2023;
- Kopjet e letërnjoftimit-dokumente të identifikimit të pronarëve dhe të investitorit;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa "Njoftim Publik" nga data 15.03.2024 deri më 29.03.2024, lëshuar nga kjo drejtori;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Consulting" shpk nga Prishtina, me licencë nr.72, dhe me gjeodet Aziz Mustafa nga Prishtina;
- Procesverbali i mbledhjes së organit kolegjal këshjllëdhënës për shqyrtimin e kushteve ndërtimore dhe lejeve ndërtimore i datës 04.04.2024 dhe 08.05.2024;
- Shkresa "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 170817/23 dt.04.10.2023;
- Vendimi mbi refuzimin e kërkesës 05nr.350/02-170817/23 dt.2024(gabim shënuar 2023).

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e rishqyrtimit të kërkesës 05nr.

350/02-170817/23 dt. 17.08.2023, kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkëngjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të dosjes së lëndës 05nr.350/02 170817/23 dt.17.08.2023, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05nr. 350/02-170817/23 dt. 17.08.2023, në emër të kërkuësve: pronarëve Suel Bajrami, Nermine Gjata, dhe Uliks Bajrami nga Prishtina, dhe Investitorit "Global Master"shpk. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812041797, dhe me përfaqësues Fidan Zogëjani nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste-banimore - Ndërtesa "1" me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa "2" me etazhitet 2B+P+6, dhe Ndërtesa "3" me etazhitet 2B+P+6, në kuadër të bllokut urban "ZM-04" të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1381-5, 1381-6, 1381-7, dhe 1381-9 ZK Prishtinë, ka konstatuar se mungojnë informatat e domosdoshme që ndihmojnë në shqyrtimin e kërkesës, andaj, përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumnetacioni", 05nr.350/02-170817/23 dt. 17.8.2023, të datës 04.10.2023, ka kërkuar nga aplikuesit plotësimin e lëndës. Më pas, me Vendim për refuzimin e kërkesës, 05nr.350/02-170817/23 dt.16.01.2024, kërkesa e njëjtë është refuzuar, duke u bazuar në nenin 21, pika 4 të Ligjit Nr 04/L-110 për Ndërtim, për mosplotësim të dokumentacionit brenda afatit të përcaktuar ligjor.

Investitori i njëjtë, pas pranimit të vendimit refuzues dhe pas arritjes së marrëveshjes për bashkëinvestim me pronarë të parcelave tjera, me kërkesën 05nr.350/03-25096/24 dt.15.02.2024, në emër të kërkuësve: Pronarëve, Suel e Uliks Bajrami, Nermine Gjata, Luljeta Morina, Fatmir, Emin e Daut Baholli, Adem Gorani, Nuhi e Xhevat Rafuna nga Prishtina dhe Investitorit "Global Master"sh.p.k, nga Prishtina, rr."Vicianum"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 812041797, dhe me përfaqësues Fidan Zogëjani nga Prishtina, kanë kërkuar nga kjo drejtori, rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 170817/23 dt.16.01.2024 (është shënuar gabim 2023), mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 170817/23 dt.17.08.2023, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Urtina"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A"** me B+P+6, **Ndërtesa "B"** me B+P+S+6+Ph, **Ndërtesa "C"** me B+P+6+Ph, **Ndërtesa "D"** me B+P+5, **Ndërtesa "E"** me B+P+6+Ph, dhe **Ndërtesa "F"** me B+P+6+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-04" të Tërësisë Urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1381-5, 1381-6, 1381-7, 1381-9, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë, duke prezantuar me kërkesë edhe dokumentacionin e nevojshëm për kushte ndërtimore dhe projekt propozimin e harmonizuar me kriteret dhe kushtet e ndërtimit, sipas planit rregullues.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës për rishqyrtim 05nr.350/03-25096/24 dt.15.02.2024, dhe konsultimit të dosjes së lëndës/kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 170817/23 dt.17.08.2023, të kërkuësve: Pronarëve, Suel e Uliks Bajrami, Nermine Gjata, Luljeta Morina, Fatmir, Emin e Daut Baholli, Adem Gorani, Nuhi e Xhevat Rafuna nga Prishtina dhe Investitorit "Global Master"shpk. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812041797, dhe me përfaqësues Fidan Zogëjani nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Urtina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – **Ndërtesa "A"** me B+P+6, **"B"** me B+P+S+6+Ph, **"C"** me B+P+6+Ph, **"D"** me B+P+5, **"E"** me B+P+6+Ph, dhe **"F"** me B+P+6+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-04" të Tërësisë Urbane "ZM", të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1381-5, 1381-6, 1381-7, 1381-9, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë, dhe shqyrtimit e analizimit të propozimit konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Andaj, kjo drejtori, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi,

Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 15.03.2024, e cila ka qëndruar gjer me datë 29.03.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkesave dhe ofrimin e mundësisë për dhënie e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelave kadastrale nr.1381-5, 1381-6, 1381-7, 1381-9, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë, trajtohen në shtatë ndërtesa shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "A" me B+P+6, "B" me B+P+S+6+PH, "C" me B+P+6+PH, "D" me B+P+5, "E" me B+P+6+PH, dhe "F" me B+P+6+PH, me parcelë ndërtimore me $S=8,879m^2$, kurse pjesët e parcelave kadastrale që shtrihen në hapësirë publike $S=226 + 225 + 317 + 262 + 212 + 534 = 1776m^2$, në rrugë të planifikuara, sipas projekt propozimit, transferohen brenda parcelës ndërtimore, dhe të njëjtat do të shpronësohen bazuar në dispozitat ligjore të Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për transferimin e të drejtave ndërtimore të parcelave – pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira në hapësira publike të planeve rregulluese urbane.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të Kompleksit "Urtina" në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", dhe organizimi i kompleksit me rrugën dhe shtigje të brendshme të bllokut, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Global Master" Shpk. Suel e Uliks Bajrami, Nerminë Gjata, Luljeta Morina, Fatmir, Emin e Daut Baholli, Adem Gorani, Nuhi e Xhevat Rafuna, në lagjen, Zona Ekonomike, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05 Nr. 350/02-170817/23 të dt. 12.03.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesën A me etazhitet B+P+6, ndërtesën B me etazhitet B+P+6+PH, ndërtesën C me etazhitet B+P+6+PH, ndërtesën D me etazhitet B+P+5, ndërtesën E me etazhitet B+P+6+PH, ndërtesën F me etazhitet B+P+5, ndërtesën G me etazhitet B+P+6+PH, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin dhe hapësirën e kësaj zgjidhje urbane. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 04.04.2024 dhe riprezantimit me datë 08.05.2024, përmes procesverbalit ka konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Pas konstatimeve të lartshënuara, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, kjo drejtori ka konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që kërkesa për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-170817/23 dt. 12.03.2024, në emër të kërkesave: Pronarëve, Suel

e Uliks Bajrami, Nermine Gjata, Luljeta Morina, Fatmir, Emin e Daut Baholli, Adem Gorani, Nuhi e Xhevat Rafuna nga Prishtina, dhe Investitorit "Global Master"sh.p.k, nga Prishtina, rr."Vicianum"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 812041797, dhe me përfaqësues Fidan Zogëjani nga Prishtina, të miratohet dhe me vendim të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin **Kompleksit "Urtina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "A" me B+P+6, "B" me B+P+S+6+Ph, "C" me B+P+6+Ph, "D" me B+P+5, "E" me B+P+6+Ph, dhe "F" me B+P+6+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-04", të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesë e parcelave kadastrale nr.1381-5, 1381-6, 1381-7, 1381-9, 1382-2, 1383-1, 1384-1, 1385-4, 1385-8, dhe 1385-10 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "Urtina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "A" me B+P+6, Ndërtesa "B" me B+P+S+6+Ph, Ndërtesa "C" me B+P+6+Ph, Ndërtesa "D" me B+P+5, Ndërtesa "E" me B+P+6+Ph, dhe Ndërtesa "F" me B+P+6+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-04" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga Gjeodeti i licencuar Aziz Mustafa nga Prishtina me licencë nr.72.

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 vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05 Nr. 350/02-170817/23 dt. 12.03.2024.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 170817/24 DT. 04.07.2024,**

Zyrtari:
Ergyn Harredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi





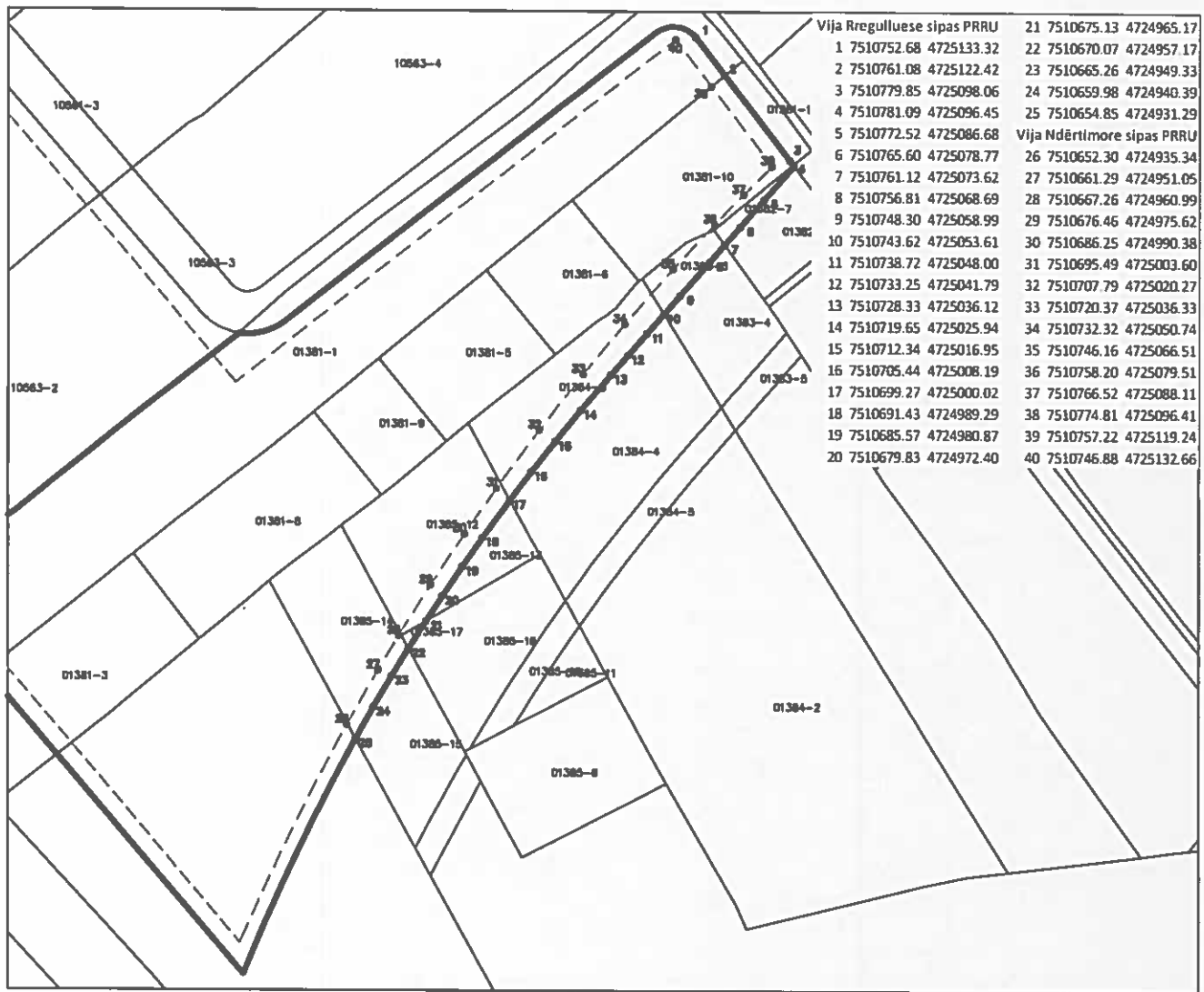
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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 :

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale

Prishtinë: 03.07.2024



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

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

1381-7, 1381-6,
 1381-5, 1381-9,
 1382-2, 1383-1,
 1384-1, 1385-4,
 1385-8, 1385-10

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

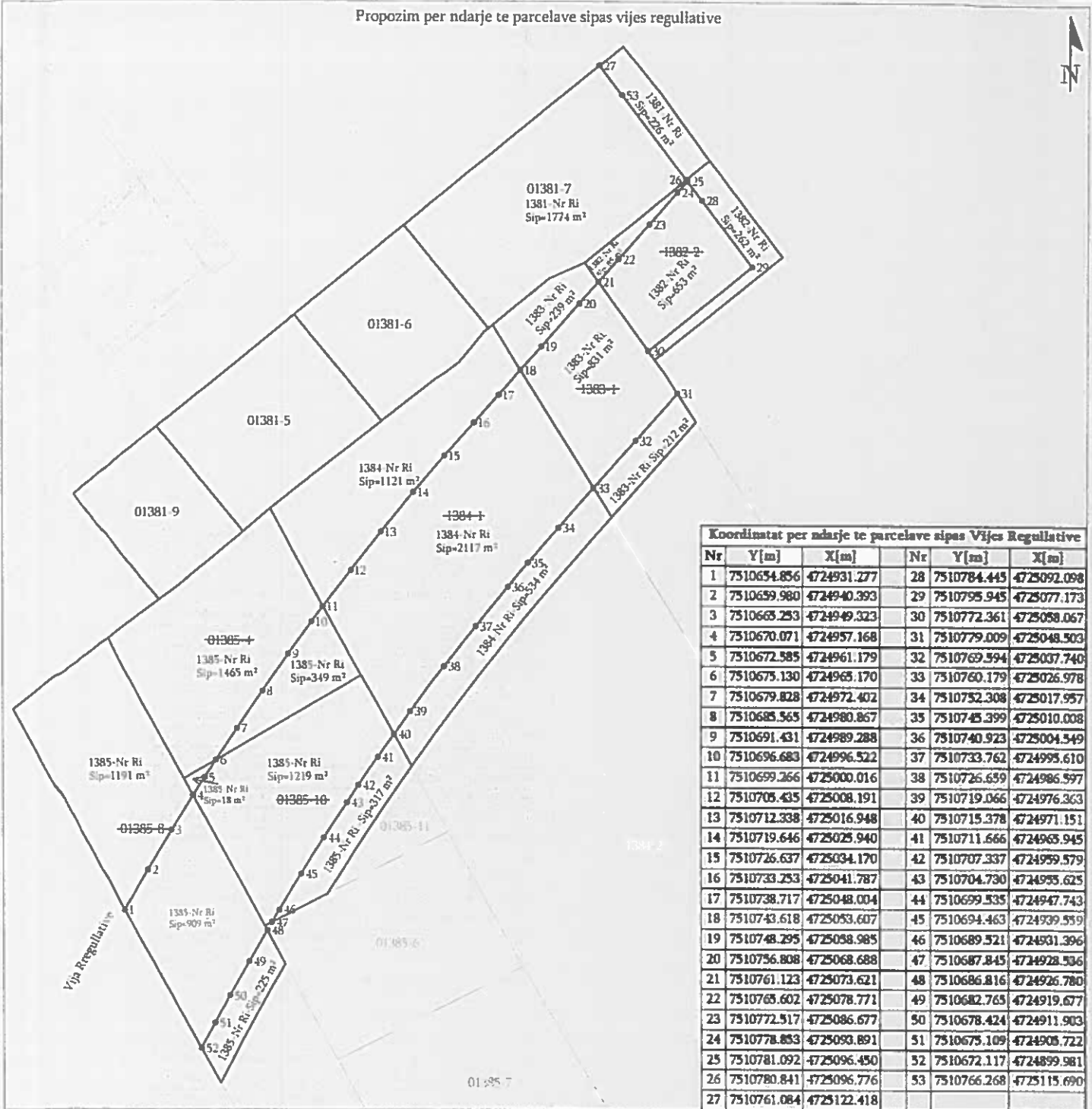
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvogëimit / Razmera plana 1: 1250

Propozim per ndarje te parcelave sipas vijes regullative



Koordinatat per ndarje te parcelave sipas Vije Regullative					
Nr	Y[m]	X[m]	Nr	Y[m]	X[m]
1	7510654.856	4724931.277	28	7510784.445	4725092.098
2	7510659.980	4724940.393	29	7510795.945	4725077.173
3	7510665.253	4724949.323	30	7510772.361	4725058.067
4	7510670.071	4724957.168	31	7510779.009	4725048.503
5	7510672.585	4724961.179	32	7510769.594	4725037.740
6	7510675.130	4724965.170	33	7510760.179	4725026.978
7	7510679.828	4724972.402	34	7510752.308	4725017.957
8	7510685.565	4724980.867	35	7510745.399	4725010.008
9	7510691.431	4724989.288	36	7510740.923	4725004.549
10	7510696.683	4724996.522	37	7510733.762	4724995.610
11	7510699.266	4725000.016	38	7510726.659	4724986.597
12	7510705.435	4725008.191	39	7510719.066	4724976.363
13	7510712.338	4725016.948	40	7510715.378	4724971.151
14	7510719.646	4725025.940	41	7510711.666	4724965.945
15	7510726.637	4725034.170	42	7510707.337	4724959.579
16	7510733.253	4725041.787	43	7510704.730	4724955.625
17	7510738.717	4725048.004	44	7510699.535	4724947.743
18	7510743.618	4725053.607	45	7510694.463	4724939.559
19	7510748.295	4725058.985	46	7510689.521	4724931.366
20	7510756.808	4725068.688	47	7510687.845	4724928.536
21	7510761.123	4725073.621	48	7510686.816	4724926.780
22	7510765.602	4725078.771	49	7510682.765	4724919.677
23	7510772.517	4725086.677	50	7510678.424	4724911.903
24	7510778.853	4725093.891	51	7510675.109	4724905.722
25	7510781.092	4725096.450	52	7510672.117	4724899.981
26	7510780.841	4725096.776	53	7510766.268	4725115.690
27	7510761.084	4725122.418			

Rilevoi / Snimio: **"AR CONSULTING" SH.P.K**
 (emri dhe mbiemri i gjededit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 72
 (Emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)



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

Nënshkrimi / Potpis: _____



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 KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

1381-7, 1381-6,
1381-5, 1381-9,
1382-2, 1383-1,
1384-1, 1385-4,
1385-8, 1385-10

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

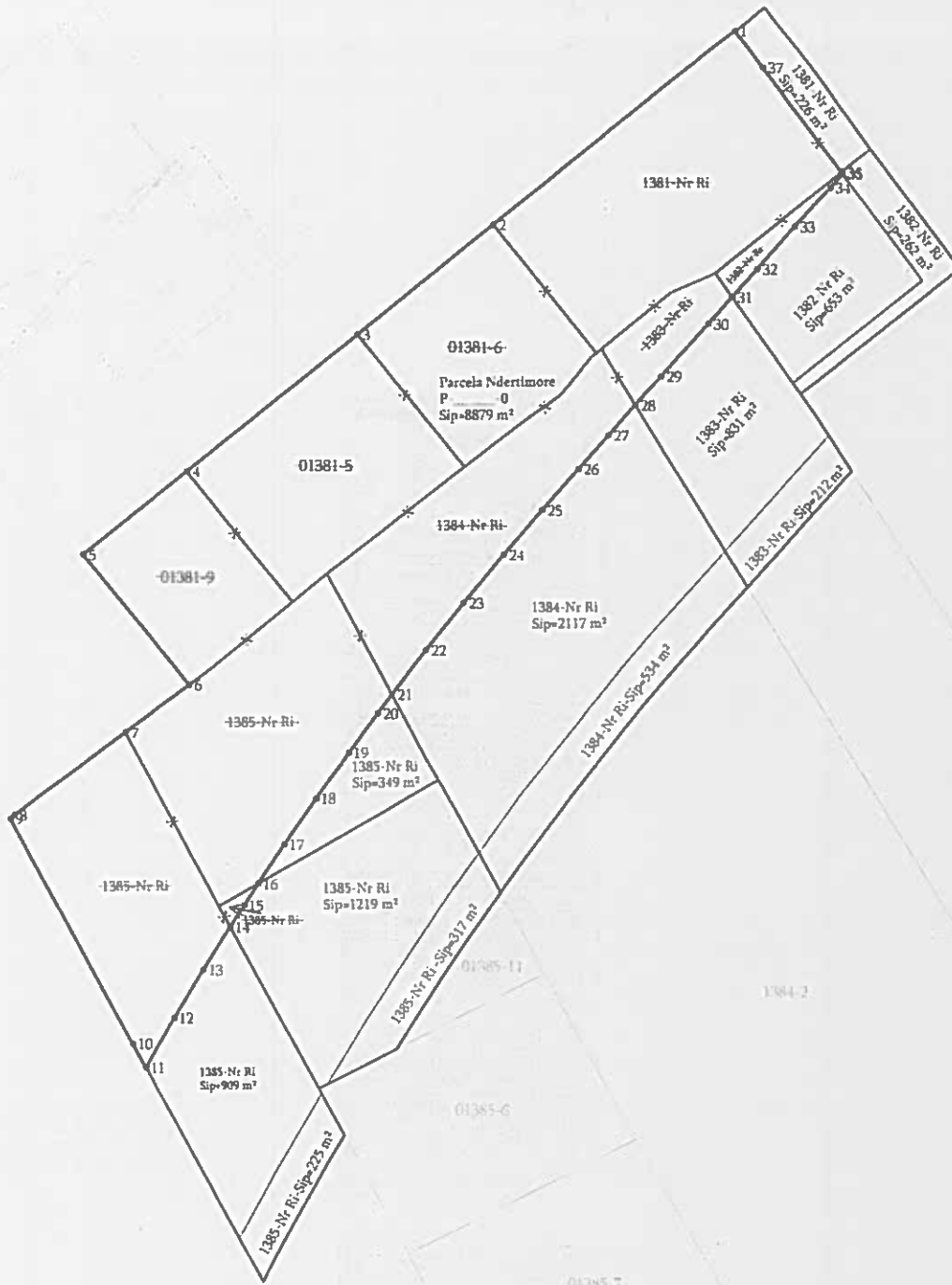
Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1250

Bashkimi i Parcelave dhe formimi i Parceses Nderimore



Koordinatat e bashkimit te parcelave

Nr	Y[m]	X[m]
1	7510761.084	4725122.418
2	7510717.127	4725086.316
3	7510692.399	4725066.006
4	7510661.474	4725040.608
5	7510642.682	4725025.174
6	7510662.250	4725001.439
7	7510630.700	4724992.590
8	7510630.570	4724977.340
9	7510629.820	4724976.670
10	7510632.456	4724935.628
11	7510654.848	4724931.292
12	7510639.980	4724940.393
13	7510665.257	4724949.330
14	7510670.071	4724957.168
15	7510672.585	4724961.179
16	7510673.130	4724965.170
17	7510679.828	4724972.402
18	7510685.565	4724980.867
19	7510691.431	4724989.289
20	7510696.683	4724996.522
21	7510699.266	4725000.016
22	7510705.435	4725008.191
23	7510712.338	4725016.948
24	7510719.646	4725025.940
25	7510726.637	4725034.170
26	7510733.253	4725041.787
27	7510738.717	4725048.004
28	7510743.618	4725053.607
29	7510748.295	4725058.985
30	7510756.808	4725068.688
31	7510761.123	4725073.621
32	7510765.602	4725078.771
33	7510772.517	4725086.677
34	7510778.853	4725093.891
35	7510781.092	4725096.450
36	7510780.841	4725096.776
37	7510766.268	4725115.690

Rilevoi / Snimio: **"AR CONSULTING" SH.P.K**

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 72

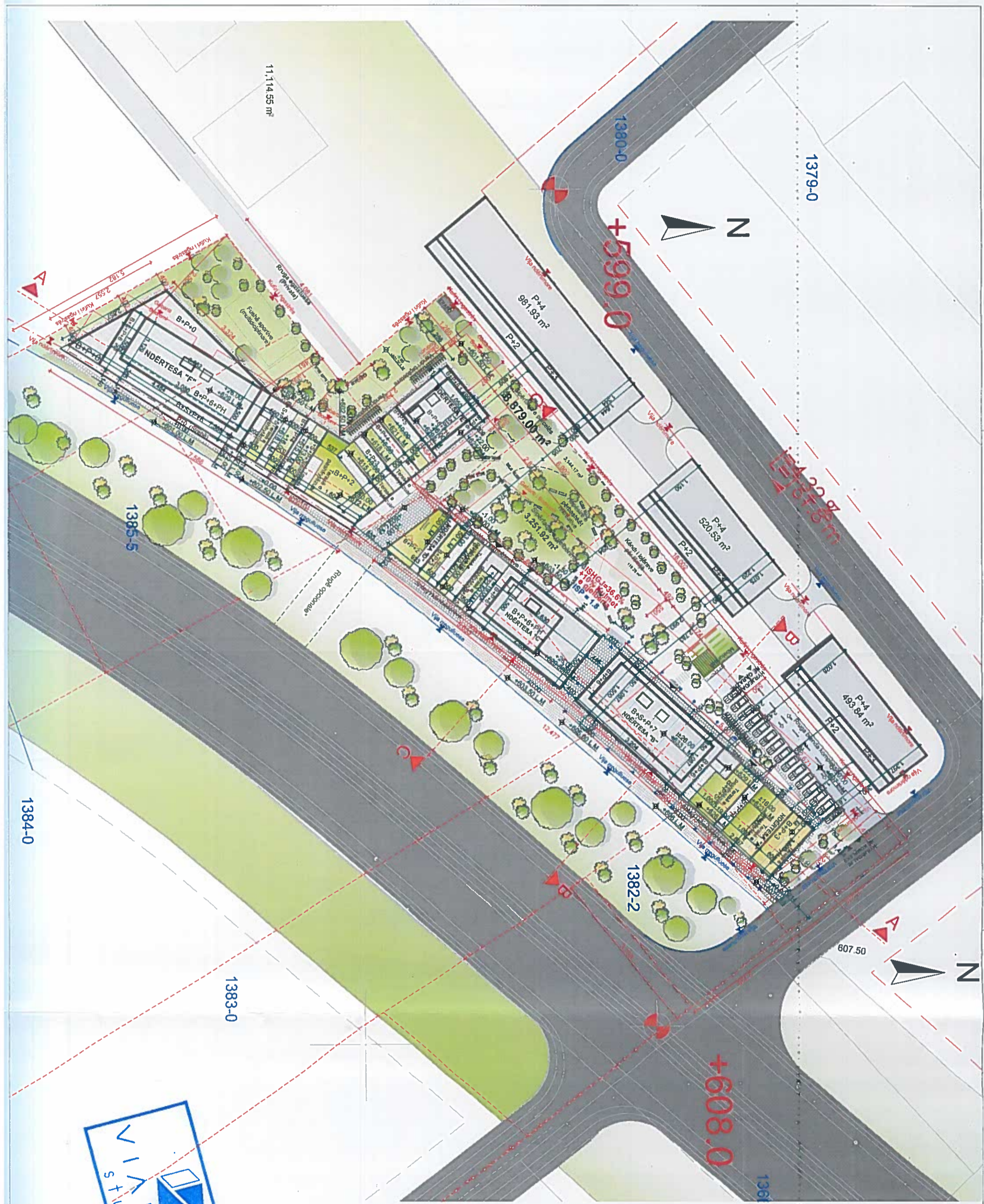
Nënshkrimi / Potpis:



Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____



11,114.55 m²



1379-0

+599.0

1380-0

1385-5

1384-0

1382-2

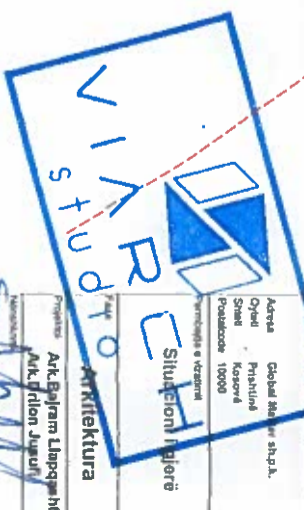
1383-0



607.50

+608.0

1380-0



Adresa: Shkollë "Zvezda e Re" (Pristine) Oq. e: Vendi i Ri Shtet: Kosovë Telefon: +383 62 1 5020 E-mail: info@viarch.com	
Adresa: Dëshmorët e Kosovës Oq. e: Prishtinë Shtet: Kosovë Postë: 10000 Telefoni: +383 62 1 5020	
Nr. i llogaritjes: 8 Data: 01.07.2024 Skala: 1:530.47 Detyrimi: A3	Projektuesi: Ark. Bajram Llapqamçika Ark. Edlton Jusufi Inzh. Ardit Hyseni Inzh. Ardit Hyseni Inzh. Ardit Hyseni