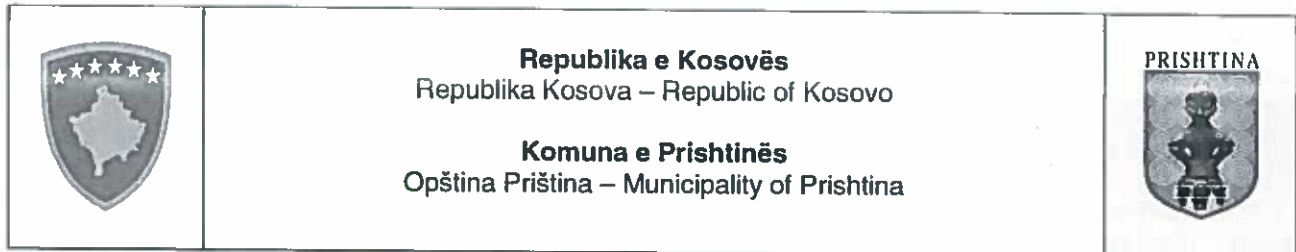


01-2132



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, 57 dhe 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040, dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/01 – 270941/22 dt.16.12.2022 të kërkuesve: Pronarit Enver Morina nga Prishtina dhe Investitorit “AHW Invest”L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532 dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim** të kushteve ndërtimore, të caktuara nga kjo drejtori me Vendim caktimi i kushteve ndërtimore, 05nr.350/01 – 133565/22 dt.24.08.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksit “Dimal”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me B+P+3+Ph dhe **Ndërtesa “2”** me B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “ZBm-03” të Tërësisë urbane “ZBm” të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU-së në Prishtinë, dhe **pranimin e palëve në procedurë**, Enver Morina dhe Muhamet Berisha nga Prishtina si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin **Kompleksit “Dimal”** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me B+P+4 (ndërtesë me leje ndërtimi), **“2”** me B+P+3, **“3”** me B+P+3 dhe **“4”** me 2B+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “ZBm-03”, Tërësia urbane “ZBm” të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.10518-2,10518-3, 1336-6, 1336-10 & 1336-11 ZK Prishtinë si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.10518-1 ZK Prishtinë, Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 06.02.2023, merr këtë:

## V E N D I M

MIRATIMI I KËRKESËS PËR NDRYSHIM-PLOTËSIM DHE ZGJERIM TË KUSHTEVE NDËRTIMORE  
05NR.350/01 – 133565/22 DT.24.08.2022, SHFUQIZIM TË VENDIMIT 05 NR.350/01 – 133565/22 DT.  
24.08.2022 DHE RI- CAKTIM TË KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. Miratohet** kërkesa 05nr.350/01 – 270941/22 dt.16.12.2022, e kërkuesve: Pronarit Enver Morina nga Prishtina dhe Investitorit “AHW Invest”L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532 dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim** të kushteve ndërtimore të caktuara nga kjo drejtori, me “Vendim caktimi i kushteve ndërtimore”, 05nr.350/01 – 133565/22 dt.24.08.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit “Dimal”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me B+P+3+Ph dhe **Ndërtesa “2”** me B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “ZBm-03”, të Tërësisë urbane “ZBm” të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU-së në Prishtinë, dhe **pranimin e palëve në procedurë**, Enver Morina dhe Muhamet Berisha nga Prishtina, trajtimi i parcelave kadastrale nr.1336-6, 1336-10, 1336-11 & 10518-3 ZK Prishtinë, si dhe ri caktimin e kushteve ndërtimore.

**II. Shfuqizohet** akti administrativ “Vendim caktimi i kushteve ndërtimore” 05 nr.350/01 – 133565/22 dt. 24.08.2022, i lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuesve: Pronarit Enver Morina nga Prishtina dhe Investitorit “AHW Invest”L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532 dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/01 – 133565/22 dt.10.06.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksit “Dimal”** me ndërtesë shumë banesore & afariste –

**Ndërtesa "1"** me B+P+3+Ph ("*Faza 1*"), në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03", Tërësia urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.1336-9, 1336-12 & 1336-3 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori, dhe kërkesa për caktimin e kushteve merret në rishqyrtim.

**III. I ri-caktohen kushtet ndërtimore** kërkuarve: Pronarit Enver Morina, Muhamet Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "AHW Invest" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532 dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/01 – 270941/22 dt.16.12.2022, për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim** të kushteve ndërtimore, të caktuara me "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore" 05 nr.350/01 – 133565/22 dt. 24.08.2022, dhe **pranimin e palëve në procedurë**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Dimal"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me B+P+4 (*ndërtesë me leje ndërtimi*), "2" me B+P+3, "3" me B+P+3 dhe "4" me 2B+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03", Tërësia urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.10518-2,10518-3, 1336-6, 1336-10 & 1336-11 ZK Prishtinë si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.10518-1 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

**IV. 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 dhe shërbime përcjellëse" gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afarist, 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, kërkuarit janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues Zona Ekonomike" dhe PZHU, 05nr.350/01 – 151350/21 dt.04.08.2021, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës.

**V. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelave kadastrale:** nr.1336-6, 1336-10, 1336-11, 10518-1, 10518-2 & 10518-3 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Sipërfaqet e parcelave dhe pronarët e tyre, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, janë:
  - nr.15018-1; S=296m<sup>2</sup>; Enver Morina;..... "Arë e klasit 4";
  - nr.10518-2; S=1,673m<sup>2</sup>; Enver Morina; ..... "Tokë ndërtimore - Truall";
  - nr.15018-3; S=1,236m<sup>2</sup>; Enver Morina;..... "Arë e klasit 4";
  - nr.1336-6; S=300m<sup>2</sup>; Muhamet Berisha;..... "Arë e klasit 4";
  - nr.1336-10; S=1,000m<sup>2</sup>; Enver Morina;..... "Arë e klasit 4";
  - nr.1336-11; S=1,000m<sup>2</sup>; Enver Morina;..... "Arë e klasit 4".

**Sipërfaqe totale: S=5,505m<sup>2</sup>;**

- 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-03";
- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësisë 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.10518-1, 10518-2, 1336-6, 1336-10 & 1336-11 ZK Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara gjegjësisht parcelat kadastrale janë të zbarazëta;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.10518-2 ZK Prishtinë, kjo drejtori me Vendim 05nr.351/02 – 228601/22 dt.06.12.2022, ka lejuar ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "1" me B+P+4;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi perëndim– lindje, me disnivel H=2.5m;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes, konkretisht përmes parcelës kadastrale nr.1351-0 ZK Prishtinë;

**VI. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor, për realizimin - ndërtimin e **Kompleksit "Dimal"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me B+P+4 (*ndërtesë me leje ndërtimor*), "2" me B+P+3, "3" me B+P+3 dhe "4" me 2B+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03", Tërësia urbane "ZBm" të Planit

Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.10518-2, 10518-3, 1336-6, 1336-10 & 1336-11 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.10518-1 ZK 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 Planin i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtyre kushteve ndërtimore;

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në *Kompleksin "Dimal"* me ndërtesa shumë banesore & afarsite, gjegjësisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.10518-1; S=0.00m<sup>2</sup>
- nr.10518-2; S=1,673m<sup>2</sup>;
- nr.10518-3; S=1,236 m<sup>2</sup>;
- nr.1336-6; S=186m<sup>2</sup>;
- nr.1336-10; S=1,000m<sup>2</sup>;
- nr.1336-11; S=1,000m<sup>2</sup>;

**Totali: S=5,095m<sup>2</sup>;**

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara në *Kompleksin "Dimal"* me ndërtesa shumë banesore & afarsite, gjegjësisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.10518-1; S=296 m<sup>2</sup>
- nr.10518-2; S=0.00 m<sup>2</sup>;
- nr.10518-3; S=0.00 m<sup>2</sup>;
- nr.1336-6; S=114 m<sup>2</sup>;
- nr.1336-10; S=0.00 m<sup>2</sup>;
- nr.1336-11; S=0.00 m<sup>2</sup>;

**Totali: S=410m<sup>2</sup>;**

- Në *Kompleksin "Dimal"* me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me B+P+4 (ndërtesë me leje ndërtimor), "2" me B+P+3, "3" me B+P+3 dhe "4" me 2B+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore - Bllokut urban "ZBm-03", të Tërësisë urbane "ZBm", të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesave shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

**Kompleksi "Dimal" me ndërtesa shumë banesore & afarsite - Ndërtesa "1", "2", "3" & "4":**

**Ndërtesa "1" – S=3,004.64m<sup>2</sup> / 2,003.24m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,001.40m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: B+P+4, (e realizuar me leje ndërtimi 05nr.351/02 – 228601/22 dt. 06.12.2022);**

**Ndërtesa "2" – S=2,045.96m<sup>2</sup> / 1,508.01m<sup>2</sup>, mbi tokë + 537.95m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: B+P+3.**

**Ndërtesa "3" – S=1,904.80m<sup>2</sup> / 1,509.61m<sup>2</sup>, mbi tokë + 395.19m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: B+P+3.**

**Ndërtesa "4" – S=3742.36 m<sup>2</sup> / 1,509.61m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2232.75m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: B+P+3.**

**Totali: S=10,697.76m<sup>2</sup>/ 6,530.47m, mbi tokë + 4,167.29m<sup>2</sup>, 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 i parcelës kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit të kompleksit, është:

$S=5,095 \times 0.4=2,038m^2$  / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=1,549.13m^2$  / 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:

$S=5,095 \times 0.6=3,057\text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=3,045.82 \text{ m}^2$  / 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:

$S=5,095 \times 0.4=2,038\text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregullues dhe vendimit të kryetarit /,

$S=2,234.22\text{m}^2$ , në tokë dhe  $S=197.06\text{m}^2$  në kulm / sipas projekt propozimit /.

• Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 2.4, sipas PZHU-së është  $0.8 \div 1.2$ , kurse sipas projekt propozimit dhe i miratuar **1.2**.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren** dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=5,095 \times 1.2=6,114\text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së /,

$S=6,530.47\text{m}^2$  /sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe Ndërtesa "1" me leje ndërtimi/.

• Me aplikimin e Vendimin 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  $S=296+114=410 \text{ m}^2$ , e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është:  $S=410/5095 \times 100=8.04 \%$ . Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **1.2**, si në vijim:  $S=410 \times 1.2=492\text{m}^2$ , ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë:  **$S=6,114 + 492=6,606\text{m}^2$** .

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

• Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "ZBm-03", të tërësisë "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 6 (gjashtë) 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 1.5H – 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 30 m<sup>2</sup> 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 efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Zona Ekonomike”.

**VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelës kadastrale nr.10518-1 ZK Prishtinë, me S=296m<sup>2</sup>, dhe pjesës së parcelës kadastrale nr. 1336-6 ZK Prishtinë, me S=114m<sup>2</sup>, të përfshira në hapësira publike të planifikuara si: rrugë dhe gjelbërim, do të realizohet sipas kalkulimeve si më poshtë:**

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI., parcela ndërtimore e kompleksit është me sipërfaqe S=5,095m<sup>2</sup>, kurse sipërfaqja të përfshira në hapësira publike të planit rregullues – rrugë të planifikuar dhe gjelbërim është sipërfaqja prej S=296+114=410m<sup>2</sup>, andaj bazuar në Vendimin e Kryetait të Komunës së Prishtinës 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet:  $S=410/5095 \times 100=8.04\%$ , bazuar në këtë kalkulim, kjo sipërfaqe mund të shpronësohet / kompensohet në tërësi;

Pasi parcela kadastrale shtrihet në kuadër të Bllokut urban “ZBm-03”, të Tërësisë urbane “ZBm”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, me koeficient ndërtim 2.4, dhe në kuadër të PZHU-së, me koeficient është  $0.8 \div 1.2$ , kurse sipas projekt propozimit dhe i miratuar **1.2**, bazuar në shtrirjet e parcelave dhe koeficientit ndërtimor, pronari & investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: **S=410 x 1.2=492m<sup>2</sup>**;

Andaj bazuar në konstatimet e lartëcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të parcelës kadastrale nr. 10518-1 ZK Prishtinë, me S=296m<sup>2</sup>, dhe pjesës së parcelës kadastrale nr. 1336-6 ZK Prishtinë, me S=114m<sup>2</sup>, duke u bazuar edhe në Manualin e punuar nga gjeodeti i licencuar Hekuran Demiri nga Prishtina me licencë nr.151, 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 pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore 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 & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.**

**VIII. Ndarja e parcelës kadastrale nr.1336-6 ZK Prishtinë, me pronar / posedues Muhamet Berisha, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Hekuran H. Demiri nga Prishtina, me licencë nr.151;**

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjdhja 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 pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjdhja 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.

**IX. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.1336-6, 1336-10, 1336-11, 10518-2 & 10518-3 ZK Prishtinë, me pronar / posedues Enver Morina dhe Muhamet Berisha, do të realizohet bazuar në**

Plani i situacionit-"zgjdhja 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 gjeodeti i licencuar Hekuran H. Demiri nga Prishtina, me licencë nr.151;

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 Planin 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.

**X. 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"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**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, "Rregulloren 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 - "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e

nevojshme;

- Projekti e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projekti e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projekti 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;

**XII. 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 Drejtorja 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.

**XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr.1336-6, 1336-10, 1336-11 & 10518-3 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 4", 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=3,422m<sup>2</sup>. 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. Pagesa e taksës për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes

së konfirmimit për pagesë.

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

## Arsyetim

Kërkuesit: Pronari, Enver Morina nga Prishtina dhe Investitori "AHW Invest" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532 dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/01 – 270941/22 dt.16.12.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, **ndryshim-plotësim dhe zgjerim** të kushteve ndërtimore, të caktuara nga kjo drejtori me "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore" 05 nr.350/01 – 133565/22 dt. 24.08.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksit "Dimal"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me B+P+3+Ph dhe **Ndërtesa "2"** me B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, dhe **pranimin e palëve në procedurë**, Enver Morina dhe Muhamet Berisha nga Prishtina, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin **Kompleksit "Dimal"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me B+P+4 (ndërtesë me leje ndërtimi), "2" me B+P+3, "3" me B+P+3 dhe "4" me 2B+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03", Tërësia urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.10518-2,10518-3, 1336-6, 1336-10 & 1336-11 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.10518-1 ZK Prishtinë;

Me kërkesën, 05nr.350/01 – 133565/22 dt.10.06.2022 dhe plotësuar me skresën "Plotësim lënde" 05nr.350/03 – 12676/23 dt.18.01.2023, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia mbi pronësinë: Kopjet e planit & certifikatat e pronësisë për parcelat kadastrale: nr. 1336-6, 1336-10, 1336-11, 10518-1, 10518-2 & 10518-3 ZK Prishtinë;*
- *Projekt propozimi konceptual – "zgjidhja urbane" me projektin ideor, hartuar nga "AP Project" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810091926, dhe me pronar & projektues ark.Armend Prekadini dhe ark. Shkurte Dalipi;*
- *Diploma e Shkurte Dalipi, me të cilën dëshmohet se e njëjta është MSC e arkitekturës;*
- *Certifikata e regjistrimit të "AHW INVEST"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK nr.811848532;*
- *Certifikata e regjistrimit të "AP PROJECT"sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK nr.810091926;*
- *Incizimi gjeodezik i lokacionit dhe rrethinës, punuar nga gjeodeti i licencuar Hekuran Demiri nga Prishtina, me numër të licencës nr.151;*
- *Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU", 05-nr.350/01 – 151350/21 dt.29.07.2021, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;*
- *Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", të lidhur në mes të Enver Morina, dhe Investitorit "AHW INVEST" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefedin Blakaj në Prishtinë, me Nr. LRP-së: 4261/2022, Nr.REF:1283/2022 dt. 29.03.2022 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", të lidhur në mes të Muhamet Berisha dhe Investitorit "AHW INVEST" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefedin Blakaj në Prishtinë, me Nr. LRP-së: 242/2023, Nr.REF:113/2023 dt. 11.01.2023;*
- *Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU, 04nr.350/01 – 151350/21 dt.04.08.2021, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;*
- *Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të Enver Morina, nr.268593/22 dt.14.12.2022;*
- *Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të Muhamet Berisha, nr.14754/23 dt.20.01.2023;*
- *Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të AHW INVEST, nr.269638/22 dt.15.12.2022;*
- *Kopjet e letërnjoftimit-dokumenteve të identifikimit të pronarit dhe të investitorëve;*
- *Fotot e lokacionit;*
- *Shkresa "Njoftim Publik" nga data 14.07.2022 gjerë 28.07.2022, lëshuar nga kjo drejtori;*



- *Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar nga Gjeodeti i licencuar Hekuran Demiri nga Prishtina me licencë nr.151;*
- *Fotokopja e Vendimit të lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 228601/22 dt.06.12.2022, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/01 – 133565/22 dt.24.08.2022, lëshuar nga kjo drejtori.*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit dhe në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/01 – 133565/22 dt.10.06.2022 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim lënde" 05nr.350/03 – 12676/23 dt.18.01.2023, kërkesë kjo për ricaktimin e kushteve ndërtimore dhe pranimin e palëve në procedurë, dokumentacionit të bashkangjitur, 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, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Drejtoria e Urbanizmit bazuar në kërkesën 05nr.350/01–133565/22 dt.10.06.2022, të kërkuarve: Pronarit Enver Morina nga Prishtina dhe Investitorit "AHW Invest"L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532 dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, me Vendim 05nr.350/01 – 133565/22 dt.24.08.2022, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksit "Dimal"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me B+P+3+Ph ("*Faza 1*"), në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03", Tërësia urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.1336-9, 1336-12 & 1336-3 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori;

Subjekti juridik - Investitorit "AHW Invest"L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532 dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, pas pranimit të kushteve ndërtimore dhe përmbushjes së dispozitave të përcaktuara në kushte ndërtimore, me kërkesën për leje ndërtimi 05nr.351/02 – 228601/22 dt.19.10.2022, të kërkuarve: Pronarit, Enver Morina nga Prishtina, Lagjja "Arbëria"p.n. dhe Investitorit "AHW Invest"L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532 dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, të cilën kërkesë kjo drejtori, e ka miratuar Vendim 05nr.351/02 – 228601/22 dt.06.12.2022, ka lejuar ndërtimin e pjesës së **Kompleksit "Dimal"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me B+P+4 (*Faza 1*), në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10518-2 ZK Prishtinë, sipas dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori;

Kërkuarve: Subjekti juridik - Investitorit "AHW Invest"L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532, dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, pas arritjes së marrëveshjes për bashkë investim me pronarët e parcelave kadastrale nr.1336-6, 1336-10, 1336-11 ZK Prishtinë, si dhe nr. 10518-3 ZK Prishtinë (marrëveshje e fazës së parë), ka kërkuar nga kjo drejtori, **ndryshim-plotësim dhe zgjerim** të kushteve ndërtimore, të caktuara nga kjo drejtori me "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore, 05nr.350/01 – 133565/22 dt.24.08.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksit "Dimal"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me B+P+3+Ph dhe **Ndërtesa "2"** me B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, dhe **pranimin e palëve në procedurë**, Enver Morina dhe Muhamet Berisha nga Prishtina, si dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht me trajtim të parcelave kadastrale nr.10518-2,10518-3, 1336-6, 1336-10 & 1336-11 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.10518-1 ZK Prishtinë;

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/03 – 270941/22 dt.16.12.2022, të kërkuarve: Pronarit, Enver Morina nga Prishtina dhe Investitorit "AHW Invest"L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532, dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj

nga Prishtina, me të cilën kërkesë të njëjtit kanë kërkuar nga kjo drejtori ricaktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Dimal"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" me B+P+4 (ndërtesë me leje ndërtimi), "2" me B+P+3, "3" me B+P+3 dhe "4" me 2B+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03", Tërësia urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.10518-2,10518-3, 1336-6, 1336-10 & 1336-11 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.10518-1 ZK Prishtinë, të cilën kërkesë kjo drejtori e ka trajtuar duke konstatuar se është vazhdimësi e kompleksit fillestar të të njëjtit bllok urban, andaj bazuar në rregullativën ligjore në fuqi ka vendos që kërkesën ta miratojë, të shfuqizojë "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore", 05nr.350/01 – 133565/22 dt.24.08.2022, bazuar në nenin 57 të LPPA-së Nr.05/L-031, dhe të ricaktojë kushte ndërtimore për të gjitha parcelat kadastrale, konkretisht nr.10518-2,10518-3, 1336-6, 1336-10 & 1336-11 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.10518-1 ZK Prishtinë;

Bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin për Ndërtim, Nr.04/L-110 dhe aktet nënligjore që dalin nga ai dhe faktit se kjo drejtori, në fazën e parë të caktimit të kushteve ndërtimore, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 14.07.2022, e cila ka qëndruar deri me datë 28.07.2022, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuarve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m', dhe se e gjatë asaj faze - periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim, ka vazhduar procedurën për ricaktimin e kushteve ndërtimore.

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 "Dimal"** 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 Enver Morina në lagjen Zona Ekonomike në Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësim ndryshimim e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-270941/22 të dt.16.12.2022, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesat Hyrja 1 me etazhitet B+P+4, Hyrja 2 me etazhitet B+P+3, Hyrja 3 me etazhitet B+P+3, dhe Hyrja 4 me etazhitet 2B+P+3 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 Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuara dhe në kohën kur realizohet ajo*

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 "Udhëzimi 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 ri-caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që kërkesa 05nr.350/01 – 270941/22 dt.16.12.2022, të miratohet dhe me vendim të ri-caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve: Pronarit Enver Morina, Muhamet Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "AHW Invest" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811848532 dhe me përfaqësues Abdurrahim Hasani dhe Valon Vataj nga Prishtina, për ndryshim-plotësim dhe zgjerim të kushteve ndërtimore të caktuara nga kjo drejtori me "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore", 05nr.350/01 – 133565/22 dt.24.08.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksit "Dimal"** me ndërtesa shumë banesore & afariste –

**Ndërtesa "1"** me B+P+4 (ndërtesë me leje ndërtimi), **"2"** me B+P+3, **"3"** me B+P+3 dhe **"4"** me 2B+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-03", Tërësia urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale nr.10518-2,10518-3, 1336-6, 1336-10 & 1336-11 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.10518-1 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

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

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Dimal"** me **Ndërtesa "1"** me B+P+4 ("Faza 1"), **Ndërtesa "2"** me B+P+3, **Ndërtesa "3"** me B+P+3 & **Ndërtesa "4"** me 2B+P+3 ("Faza 2"), me ndërtesa shumë banesore & afariste të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues - Bllokut urban "ZBm-03" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU në Prishtinë" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga Gjeodeti i licencuar Hekuran Demiri nga Prishtina me licencë nr.151.

**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, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndëve, 05nr.350/01–133565/22 dt.10.06.2022 dhe 05nr.350/03 – 270941/22 dt.16.12.2022.

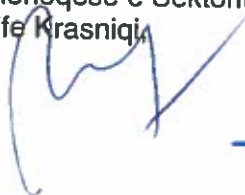
**I dërgohet përmes postës elektronike:** Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**  
**05 NR.350/01 – 133565/22 DT. 06.02.2023**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasniqi,



Drejtori:  
Arber Sadiki.







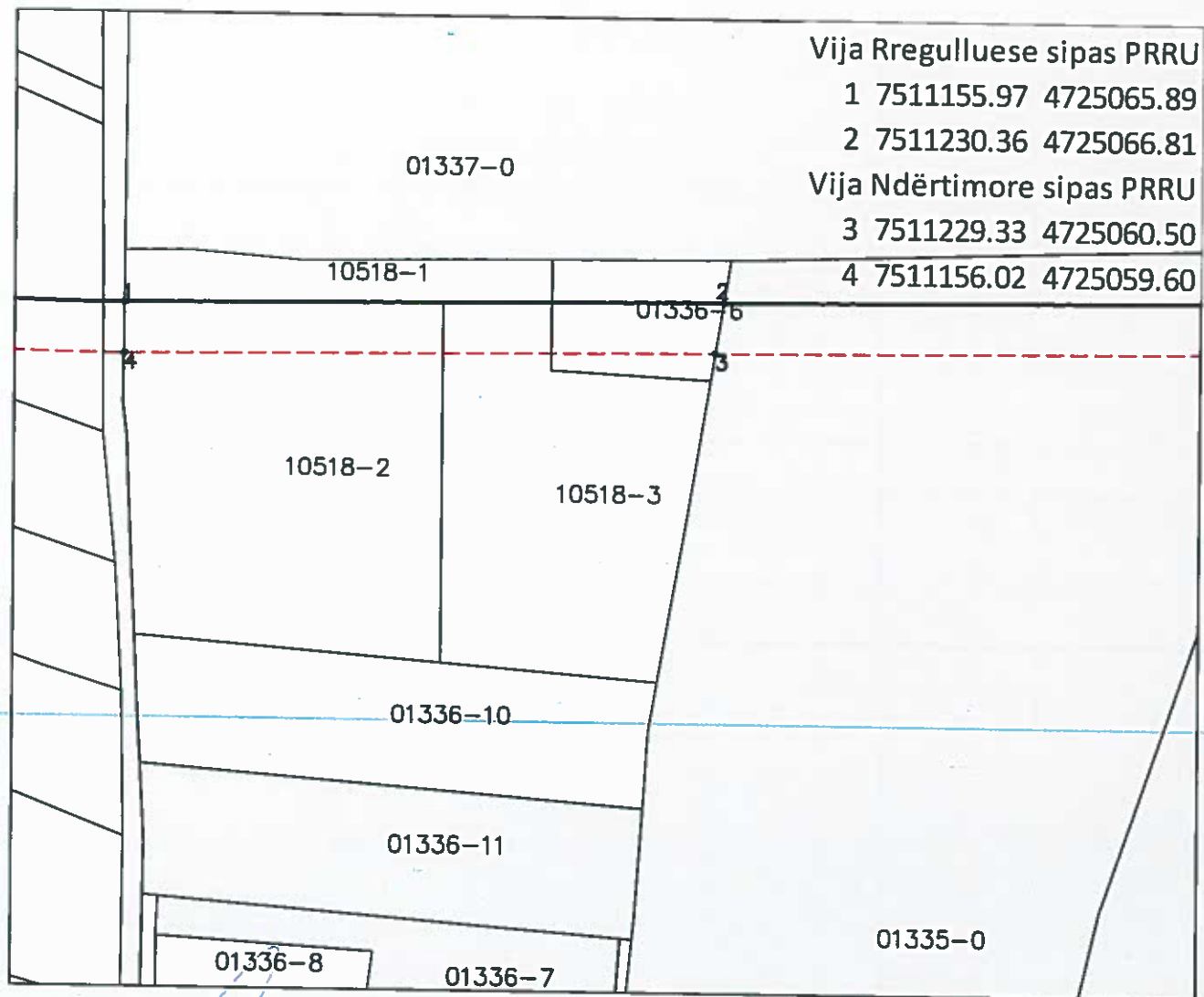
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



### DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 27.01.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale





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

1336-10,1336-11,  
1336-15,  
10518-2 & 10518-3

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 10518-2 & 10518-3

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

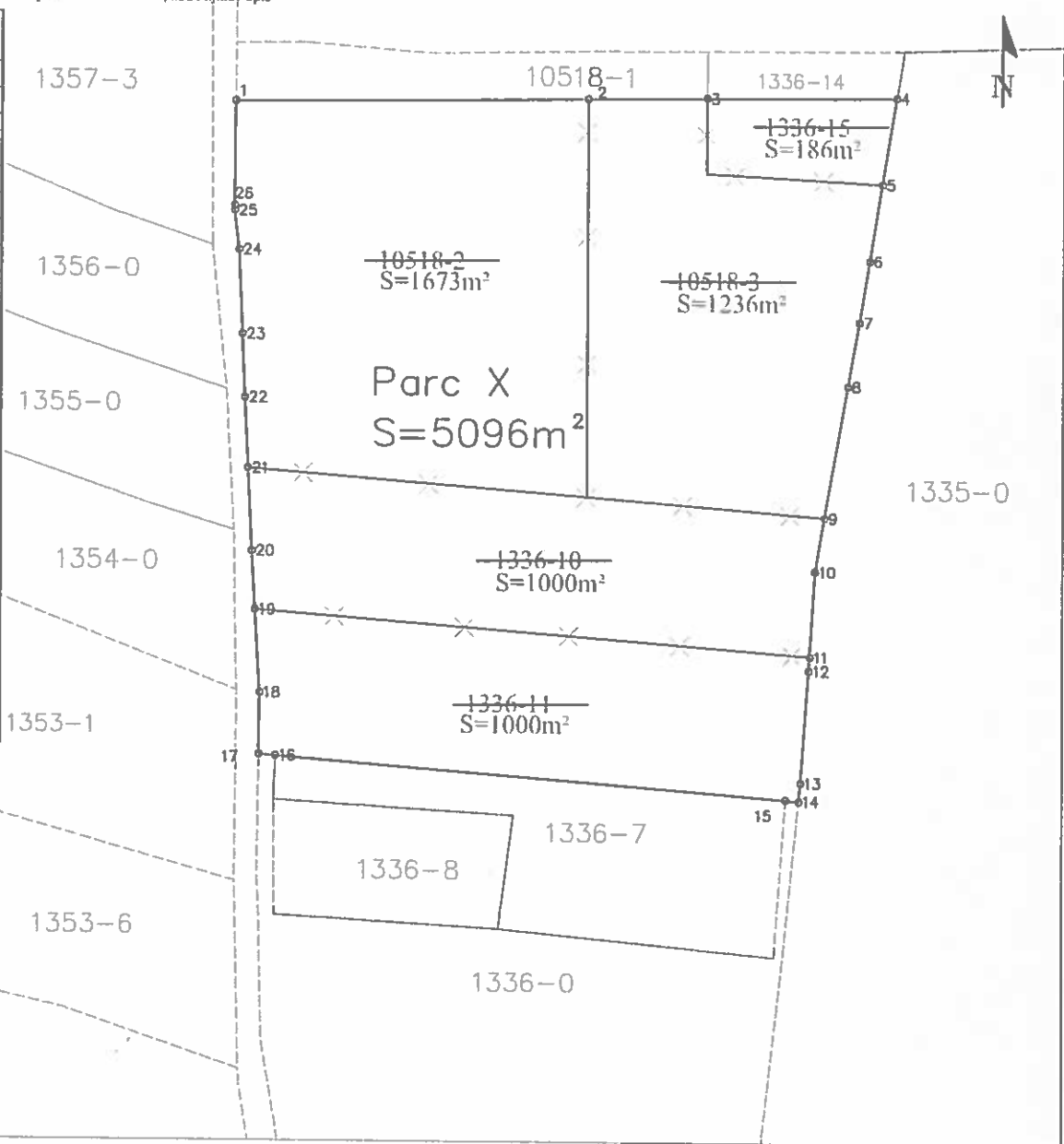
Numri i lëndës / Broj predmeta: 02/2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

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

Koordinatat e Parc X S=5096m <sup>2</sup>	
1	7511155.968   4725065.898
2	7511195.560   4725066.388
3	7511208.998   4725066.554
4	7511230.363   4725066.818
5	7511228.784   4725057.144
6	7511227.383   4725048.557
7	7511226.254   4725041.639
8	7511224.993   4725034.418
9	7511222.405   4725019.605
10	7511221.353   4725013.580
11	7511220.778   4725003.994
12	7511220.683   4725002.420
13	7511219.767   4724989.798
14	7511219.559   4724987.739
15	7511218.080   4724987.880
16	7511160.680   4724992.430
17	7511158.809   4724992.593
18	7511158.913   4724999.502
19	7511158.361   4725008.835
20	7511157.973   4725015.391
21	7511157.527   4725024.680
22	7511157.144   4725032.650
23	7511156.831   4725039.780
24	7511156.415   4725049.270
25	7511155.895   4725053.640
26	7511155.898   4725054.198



Rilevoi / Snimio: HEKURAN H. DEMIRI  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit / ime i prezime gjeodeta)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 151

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

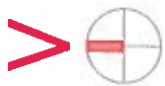
Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_

Data e rilevimit / Datum snimanja: 11.01.2023









NDËRTESTA 1		
ETAZHITETI	DESTINIMI	SIP.
Përdhësa	Afanzëm/ Banim	203.10 m <sup>2</sup> 203.45 m <sup>2</sup>
Katë karakteristike (1-4)	Banim	1503.9 m <sup>2</sup>

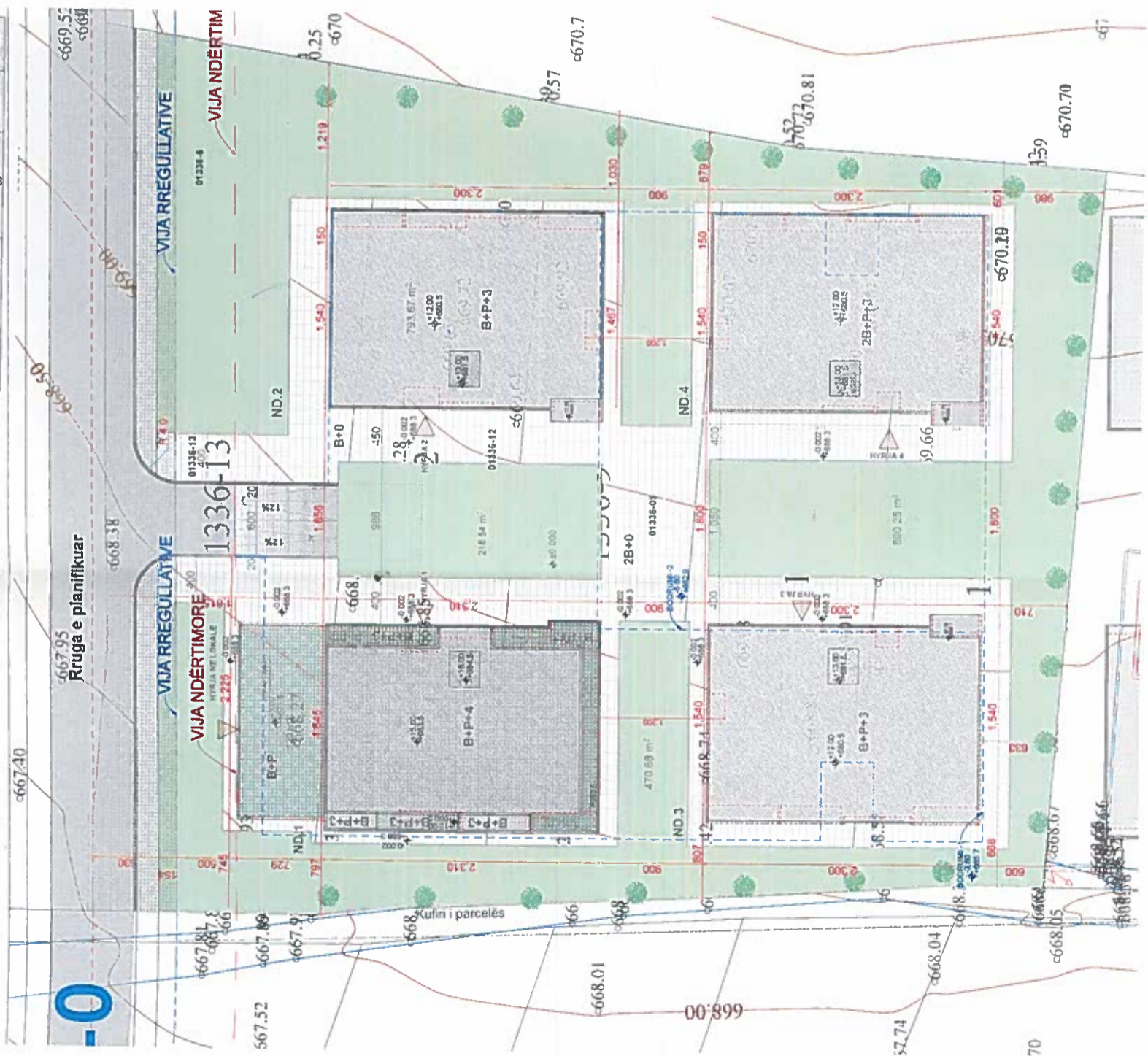
NDËRTESTA 2-3-4		
ETAZHITETI	DESTINIMI	SIP.
Përdhësa	Afanzëm	1051.79 m <sup>2</sup>
Katë karakteristike (1-3)	Banim	3473.44 m <sup>2</sup>

Bodrumi i përbaashkët	
Niveli -1	Parkingle
Niveli -2	Parkingle
	3,045.82 m <sup>2</sup>
	1,121.47 m <sup>2</sup>
	4,167.29 m <sup>2</sup>

Të lejuara		Të realizuara	
5,505.5 x 1.2=6,606.6 m <sup>2</sup>	5,530.47 m <sup>2</sup>		
5,096 x 0.4=2,038.4 m <sup>2</sup>	1,549.13 m <sup>2</sup>		
5,096 x 0.3=1,528.8 m <sup>2</sup>	më lokë 2,234.219 m <sup>2</sup>		
5,096 x 0.1=509.6 m <sup>2</sup>	Kulim 197.05 m <sup>2</sup>		
2,038.4 m <sup>2</sup>	2,431.28 m <sup>2</sup>		
53 x 1.5=80 p	Parkingle		
42 parkingle per lokale	122		
5,096 x 0.6=3,057.6 m <sup>2</sup>	3,045.82 m <sup>2</sup>		



<b>AP Project</b>	Projekti: Projekt ide	Faza: Arkitektura	Përmbajtja: Situacioni i ngushtë
	Etazhitei: B+P+3	Niveli: ±	Përpjesa 1:450
Lokacioni: Arbëri-Prishtinë		Fleta: 6	
Parcelat: 01336-11, 01336-13, 01336-12, 01336-9, 01336-10, 01336-6		Projektori: MSc.ark.Shkurte Dalipi	
		Data: Janar, 2023	

