



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-272659/22 dt. 20.12.2022 të aplikuesit Qazim Krasniqi nga Prishtina, me investitorë "Blini Invest Group" sh.p.k me seli në rr. "Kërqova" në Prishtinë si dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-274686/22 dt. 23.12.2022 të pronarit Avni Kastrati nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - Kompleksi "Trea 2" – Ndërtesat "A", "B", "C", "D", "E" dhe "F", në kuadër të bllokut urban "D1", "D2" dhe C5 të tërësisë hapësinore "D" dhe "C" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 02.11.2023, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Qazim Krasniqi me investitorë "Blini Invest Group" sh.p.k, me seli në Prishtinë me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811979692 dt.25.10.2022, përfaqësuar nga Mustafa Grainca, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-272659/22 dt. 20.12.2022 (grupi i parë i interesit) si dhe pronarit Avni Kastrati sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-274686/22 dt. 23.12.2022 (grupi i dytë i interesit) për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – ndërtesa "A", "B", "C", "D", "E" dhe "F" në kuadër të parcelave ndërtimore të tri blloqeve urbane "D1", "D2" dhe "C5", tërësia hapësinore "D" dhe "C", të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 346 / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dhe 345 / 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "banim kolektiv" dhe afarizëm.
 - Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "ndërtim i lartë";
- Pronarët dhe investitori, përmes shkresës "Informim nga Planit Rregullues Kalabria-PZHU", me referencë 04-350/01-267236/22 dt. 12.12.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

I. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartë cekur, sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr. 346-1.....S= 909 m²..... Qazim Krasniqi....."arë e klasës 5";
- nr. 346-2.....S= 458 m²..... Qazim Krasniqi....."arë e klasës 5";
- nr. 346-3.....S= 463 m².....Qazim Krasniqi....."arë e klasës 5
- nr. 346-4.....S= 7196 m²..... Qazim Krasniqi....."arë e klasës 5
- nr. 346-5.....S= 328m².....Qazim Krasniqi....."arë e klasës 5
- nr. 346-6.....S= 327 m².....Qazim Krasniqi....."arë e klasës 5
- nr. 346-7.....S= 1120 m².....Qazim Krasniqi....."arë e klasës 5

- nr. 345-12.....	S= 268 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-13.....	S= 272 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-14.....	S= 263 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-15.....	S= 3974 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-16.....	S= 184 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-17.....	S= 184 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-18.....	S= 1063m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
totali: S= 17,009 m ²			

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=17,009 m²

Grupi i I-rë

- nr. 346-1.....	S= 909 m ²	Qazim Krasniqi.....	"arë e klasës 5";
- nr. 346-2.....	S= 458 m ²	Qazim Krasniqi.....	"arë e klasës 5";
- nr. 346-3.....	S= 463 m ²	Qazim Krasniqi.....	"arë e klasës 5";
- nr. 346-4.....	S= 7196 m ²	Qazim Krasniqi.....	"arë e klasës 5";
- nr. 346-5.....	S= 328m ²	Qazim Krasniqi.....	"arë e klasës 5";
- nr. 346-6.....	S= 327 m ²	Qazim Krasniqi.....	"arë e klasës 5";
- nr. 346-7.....	S= 1120 m ²	Qazim Krasniqi.....	"arë e klasës 5";
totali: S= 10,801m ²			

Grupi i II-rë

- nr. 345-12.....	S= 268 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-13.....	S= 272 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-14.....	S= 263 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-15.....	S= 3974 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-16.....	S= 184 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-17.....	S= 184 m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
- nr. 345-18.....	S= 1063m ²	Avni Kastrati.....	"arë e klasës 5";
totali: S= 6,208 m ²			

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartë cekura, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
 - Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura, është e vendosur një anten e Kompanisë " IPKO Telecommunications" L.L.C, gjithashtu kalon linja e largëpërçuesit e tensionit të lartë 35 kV.
 - Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi lindje-perëndim dhe verilindje-jugperëndim, me nivel ~7.50 m';
 - Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste është pjesë e bllokut që është duke u realizuar, por që akoma , nuk e ka kaluar sipërfaqen prej 50% të bllokut.
 - Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m' nuk ka ndërtesa ekzistuese;
 - Me Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", janë definuar kriteret dhe parametrat urban të ndërtimit;
- VI. Kushtet ndërtimore** përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelave ndërtimore të blloqeve urbane "D1", "D2" dhe "C3", tërësia "D" dhe "C" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, mbështetur në Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – ndërtesat "A", "B", "C", "D", "E" "F" dhe hapësira përcjellëse, janë:
- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas

prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitur vendimit të kushteve ndërtimore;

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "D1" "D2" dhe "C5" për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë: me sipërfaqe të përgjithshme $S=14,530 \text{ m}^2$, dhe atë, për bllokun urban "D1" parcela ndërtimore është me sipërfaqe $S=11.170 \text{ m}^2$, për bllokun urban "D2" është $S=2183 \text{ m}^2$ dhe për bllokun "C5" është $1,177 \text{ m}^2$.

Blloku D1

- nr. 346-4; $S' = 7196 \text{ m}^2$
nr. 345-15; $S'' = 3974 \text{ m}^2$
gjithësejt: $S = 11,170 \text{ m}^2$

Blloku D2

- nr. 346-7; $S' = 1120 \text{ m}^2$
nr. 345-18; $S'' = 1063 \text{ m}^2$
gjithësejt: $S = 2,183 \text{ m}^2$

Blloku C5

- nr. 346-1; $S' = 909 \text{ m}^2$
nr. 345-12; $S'' = 268 \text{ m}^2$
gjithësejt: $S = 1,177 \text{ m}^2$

- Parcelat kadastrale, jashtë vijës rregulluese, të përfshira, në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë, që do të shpronësohen dhe do të kalkuloohen në ndërtim, janë me sipërfaqe të përgjithshme $S=2479 \text{ m}^2$. Sipërfaqja që përfshihet në rrugën "A" të Planit Rregullues Kalabria, është $S_1 = 1456 \text{ m}^2$ ndërsa në rrugën "C" të Planit të njejtë, është $S_2 = 1.023 \text{ m}^2$.

Rruga A

- nr. 346-2; $S' = 458 \text{ m}^2$
- nr. 346-3; $S'' = 463 \text{ m}^2$
- nr. 345-13; $S''' = 272 \text{ m}^2$
- nr. 345-14; $S'''' = 263 \text{ m}^2$
gjithësejt ; $S_1 = 1,456 \text{ m}^2$

Rruga C

- nr. 346-5; $S' = 328 \text{ m}^2$
- nr. 346-6; $S'' = 327 \text{ m}^2$
- nr. 345-16; $S''' = 184 \text{ m}^2$
- nr. 345-17; $S'''' = 184 \text{ m}^2$
gjithësejt ; $S_1 = 1,023 \text{ m}^2$

Parcelat kadastrale që do të shpronësohen dhe kalkuloohen – barten, në sipërfaqe ndërtuese në bllokun "D1" janë 346-2, 346-3, 345-13, 345-14 të rrugës "A" dhe parcelat 345-16, 345-17 dhe 346-5 të rrugës "B".

Parcela kadastrale që do të shpronësohet dhe kalkulohet në sipërfaqe ndërtuese në bllokun "D2" është 346-6.

Grupi i I-rë i interesit :

Parcelat kadastrale për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

Blloku D1

-nr. 346-4.....S = 7196 m²

Blloku D2

- nr. 346-7.....S = 1120 m²

Blloku C5

- nr. 346-1.....S = 909 m²

Gjithësejt sipërfaqe brenda vijës rregulluese 9,225 m²

Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese-rrugë, e planifikuar dhe propozuar për shpronësim është
S=458+463+328+327=1576 m²

1576 m² të trajtuara me shpronësim(1,249 m² trajtohen në bllokun D1 ndërsa 327 m² trajtohen në bllokun D2

Grupi i II-të i interesit :

Parcelat kadastrale për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

Blloku D1

- nr. 345-15.....S = 3974 m²

Blloku D2

- nr. 345-18.....S = 1063 m²

Blloku C5

- nr. 345-12.....S = 268 m²

Gjithësejt sipërfaqe brenda vijës rregulluese 5,305 m²

Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese-rrugë, e planifikuar dhe propozuar për shpronësim është
S=272+263+184+184= 903m²

903 m² të trajtuara me shpronësim në bllokun D1

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – të Bllokut urban “D1” “D2” dhe “C5” planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesat “A”, “B”, “C”, “D”, “E” dhe “F”

Sipas projektit ideor të prezantuar:

Grupi i I-rë i interesit

**Ndërtesa “A”- S=8,101.66 m² (6,198.66 m², mbi tokë + 1,903.00 m², nën tokë),
Etazhitet: 2B+P+7;**

Ndërtesa "D"- $S=8,705.02 \text{ m}^2$ ($6,606.54 \text{ m}^2$, mbi tokë + $2,098.48 \text{ m}^2$, nën tokë),
Etazhitet: $2B+S+P+7$;

Ndërtesa "E"- $S=7,134.75 \text{ m}^2$ ($4,518 \text{ m}^2$, mbi tokë + $2,616.75 \text{ m}^2$, nën tokë),
Etazhitet: $2B+P+5$;

Ndërtesa "F"- $S=2,702.29 \text{ m}^2$ ($2,118.60 \text{ m}^2$, mbi tokë + 583.69 m^2 , nën tokë),
Etazhitet: $1B+P+4$;

Gjithësejtë sipërfaqe e propozuar për ndërtim(Grupi I-rë):

$S= 26, 643.72\text{m}^2 / 19,441.80\text{m}^2, \text{mbi tokë} + 7,201.92 \text{ m}^2, \text{nën tokë} /$

Grupi i II-të i interesit

Ndërtesa "B"- $S=7,490.20 \text{ m}^2$ ($5,587.20\text{m}^2$, mbi tokë + $1,903 \text{ m}^2$, nën tokë),
Etazhitet: $2B+P+7$

Ndërtesa "C"- $S=7,490.20 \text{ m}^2$ ($5,587.20\text{m}^2$, mbi tokë + $1,903 \text{ m}^2$, nën tokë),
Etazhitet: $2B+P+7$;

Gjithësejtë sipërfaqe e propozuar për ndërtim(Grupi i II-të):

$S= 14,980.40 \text{ m}^2 / 11,174.40 \text{ m}^2, \text{mbi tokë} + 3,806 \text{ m}^2, \text{nën tokë} /$

Gjithësejtë sipërfaqe e propozuar për ndërtim për grupin e I-ë dhe të II-të

$S= 41,624.12 \text{ m}^2 / 30,616.20 \text{ m}^2, \text{mbi tokë} + 11,007.92 \text{ m}^2, \text{nën tokë} /$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas Planit Rregullues "Kalabria", banimi te blloku D1 dhe D2 është max. 30% ndërsa afarizmi 70 %, ndërsa te blloku C5, banimi është 40% dhe afarizmi 70%. Sipas PZHU-së, ky koeficient është max. 0.40 (40%) dhe sipas projekt propozimit të miratuar, kjo sipërfaqe është:

Grupi i I-rë dhe II-të

Parcela ndërtimore D1

$S1+S2=7196+3974=11,170 \text{ m}^2$

$S=11,170 \times 40\%=4,468 \text{ m}^2 /$ sipas PZHU-së & vendimit/

$S= 2,769.04 \text{ m}^2 /$ sipas projekt propozimit

Parcela ndërtimore D2

$S1+S2=1120+1063=2,183 \text{ m}^2$

$S=2,183 \times 40\%=873.20 \text{ m}^2 /$ sipas PZHU-së & vendimit/

$S=749.49 \text{ m}^2 /$ sipas projekt propozimit

Parcela ndërtimore C5

$S1+S2=909+268=1,177 \text{ m}^2$

$S=1,177 \times 40\%=471.80 \text{ m}^2 /$ sipas PZHU-së & vendimit/

$S=470.71 \text{ m}^2 /$ sipas projekt propozimit

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e nëntokës

- bodrumit, është max. 0.60 (60 %), bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

Grupi i I-rë dhe II-të

Parcela ndertimore D1

$$S1+S2=7196+3974=11,170 \text{ m}^2$$

$$S=11,170 \times 60\%=6,702 \text{ m}^2 / \text{ sipas PZHU-së \& vendimit/}$$

$$S=2,695.50 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit}$$

Parcela ndertimore D2

$$S1+S2=1120+1063=2,183 \text{ m}^2$$

$$S=2,183 \times 60\%=1,309.80 \text{ m}^2 / \text{ sipas PZHU-së \& vendimit/}$$

$$S=1,141.40 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit}$$

Parcela ndertimore C5

$$S1+S2=909+268=1,177 \text{ m}^2$$

$$S=1,177 \times 60\%=706.20 \text{ m}^2 / \text{ sipas PZHU-së \& vendimit/}$$

$$S=583.69 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II, pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

Grupi i I-rë dhe II-të

Parcela ndertimore D1

$$S1+S2=7196+3974=11,170 \text{ m}^2$$

$$S=11,170 \times 40\%=4,468 \text{ m}^2 / \text{ sipas PZHU-së \& vendimit/}$$

$$S=5946.89 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit}$$

Parcela ndertimore D2

$$S1+S2=1120+1063=2,183 \text{ m}^2$$

$$S=2,183 \times 40\%=873.20 \text{ m}^2 / \text{ sipas PZHU-së \& vendimit/}$$

$$S=970.68 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit}$$

Parcela ndertimore C5

$$S1+S2=909+268=1,177 \text{ m}^2$$

$$S=1,177 \times 40\%=471.80 \text{ m}^2 / \text{ sipas PZHU-së \& vendimit/}$$

$$S=570.90 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Kalabria”, për blloqet urbane “D1” dhe “D2”, për pjesën e banimit është max. 1.20, ndërsa për bllokun C5 është 1.60 ndërsa për pjesën afariste koeficienti për blloqet urbane urbane “D1”, “D2” dhe “C5” është 2.80. Sipas PZHU-së koeficienti është $1.8 \div 3.0$, kurse sipas projekt propozimit – “zgjidhja urbane”, është propozuar dhe miratuar koeficienti 1.8, përkatësisht koeficienti minimal i PZHU-së.

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 balllore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:

Grupi i I-rë dhe II-të

Parcela ndertimore D1

$$S1+S2=7196+3974=11,170 \text{ m}^2$$

$$S=11,170 \times 1.8=20,106 \text{ m}^2 / \text{ sipas PZHU-së \& vendimit/}$$

$S = 23,979.60$ / sipas projekt propozimit (duke llogaritur edhe shpronësimin)

$S\text{-shpr}(\text{shpronësim } 20\%)2,152 \text{ m}^2 \times 1.8 = 3,873.60 \text{ m}^2$ (Blloku D1)

Parcela ndertimore **D2**

$S1+S2=1120+1063=2,183 \text{ m}^2$

$S=2,183 \times 1.8=3,929.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së & vendimit/

$S=4,518 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit (duke llogaritur edhe shpronësimin)

$S\text{-shpr}(\text{shpronësim } 20\%)327 \text{ m}^2 \times 1.8 = 588.60 \text{ m}^2$ (Blloku D2)

Parcela ndertimore **C5**

$S1+S2=909+268=1,177 \text{ m}^2$

$S=1,177 \times 1.8=2,118.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së & vendimit/

$S=2,118.60 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit.

Total sipërfaqe ndërtuese mbi tokë për grupin e I-rë dhe II-të, të interesit sipas koeficientit të ndërtimit:

$$20,106 + 3,929.40 + 2,118.60 = 26,154 \text{ m}^2$$

Të propozuara për shpronësimin:

$$3,873.60 + 588.60 = 4,462.20 \text{ m}^2$$

$$26,154 + 4,462.20 = 30,616.20 \text{ m}^2$$

Total sipërfaqe ndërtuese mbi tokë e lejuar **30,616.20 = 30,616.20 m²** - sipërfaqe e projektuar

Grupi i I-rë i interesit $10,801 \times 1.8 = 19,441.80 \text{ m}^2$

Grupi i II-të i interesit $6,208 \times 1.8 = 11,174.40 \text{ m}^2$

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin / shpronësimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet, që sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore). të përfshira në sipërfaqe të planifikuara për interes publik-rrugë, të bartet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda pjesëve të bllokut urban "D1" dhe "D2", të trajtuara me këto kushte ndërtimore, e llogaritur me koeficientin minimal të PZHU-së, me kushtin që pronësia e atyre pjesëve të parcelave kadastrale, të kalojë në pronësi komunale. Prandaj sipërfaqja e kompenzuar me shpronësim duhet të shpërndahej në blloqet D1 dhe D2 duke respektuar këtë parim.
- Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, do të mundësohet që për pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe të përgjithshme $S = 272+263+463+458+327+328+184+184 = 2,479 \text{ m}^2$ (që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "D1", "D2" dhe C5), të përfshira në sipërfaqe të planifikuara për interes publik-rrugë të bartet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda pjesëve të bllokut urban "D1" dhe "D2", të trajtuara me këto kushte ndërtimore, e llogaritur me koeficientin minimal të PZHU-së, me kushtin që pronësia e atyre pjesëve të parcelave kadastrale, të kalojë në pronësi komunale. Andaj, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të bartin të drejtën ndërtimore për sipërfaqen ndërtimore, të llogaritur me koeficientin minimal të PZHU-së, dhe sipas llogarisë kjo sipërfaqe është: $S=2,479 \times 1.80=4,462.20 \text{ m}^2$.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa

e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë me destinim shumë banesorë dhe komercial dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "D1" dhe "D2" të tërësisë hapësinore "D" të Planit Rregullues "Kalabria", është $P+3 \div P+5$ (për banim) dhe $P+1$ (për afarizëm), për bllokun "C", banimi është me etazhitet $P+3 - P+5$, ndërsa afarizmi, me etazhitet $P+1$. Sipas PZHU-së, etazhiteti i lejuar në këtë zonë, me ndërtim të lartë është VII+IX kate. Etazhiteti mund të rritet me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit.
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, në zonat e reja të banimit ruhen distancat në mes ndërtesave 1.0 deri 1.5 h, ndërsa nga kufiri i parcelës 0.50-0.75 h. Te fasadat pa ndriçim primar min. i distancës është 7.0 m
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit, nga rruga-niveli i terrenit të jetë max.1.20m;
- Dalja me strehë, konzollë apo ballkon mund të jetë max.1.20 m nga vija ndërtimore;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban-rruga A-A, B-B dhe C-C, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Kalabria".

-Para aplikimit për Leje ndërtimore, duhet të zhvendost antenna e "IPKO Telecommunications" L.L.C", si dhe rrjeti 35 kV për realizimin e ndërtimeve sipas zgjidhjes urbane.

VII.Kompenzimi/shpronësimi, me koeficient ndërtimi i parcelave me nr.346-2, 346-3, 346-5 dhe 346-6 Z.K Çagllavicë me sipërfaqe $S=1576 \text{ m}^2$, pronë e Qazim Krasniqit me investitorë "Blini Invest Group" shpk) si dhe parcelat 345-13, 345-14, 345-16 dhe 345-17 Z.K Çagllavicë me sipërfaqe $S=903 \text{ m}^2$, pronë e Avni Kastratit të përfshira në hapësirë publike të planifikuara për rrugë të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI, parcelat ndërtimore të kompleksit në kuadër të Bllokut urban "D1"(grupi i I-rë dhe II-të) janë me sipërfaqe prej $S=11,170 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është $S=2,152 / 11,170 \times 100 = 19.265\%$, përkatësisht $S=11,170 \times 0.192(19.27\%) = 2,152 \text{ m}^2$. Andaj , pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesave: $S=2,152 \times 1.8=3,873.60 \text{ m}^2$.

Parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "D2"(grupi i I-rë dhe i II-të) është me sipërfaqe prej $S=2,183 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është $S=327 / 2,183 \times 100 = 14.98 \%$, përkatësisht $S=2,183 \times 0.149(14.98$

%) = 327 m². Andaj , pronari dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohet me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesave: $S=327 \times 1.8= 588.60 \text{ m}^2$.

Grupi i I-rë i interesit (pronari, Qazim Krasniqi me investitorë "Blini Invest Group" shpk).

Te ky grup shpronësohen parcelat kadastrale nr.346-2, 346-3, 346-5 dhe 346-6 Z.K Çagllavicë me sipërfaqe $S=1576 \text{ m}^2$ dhe kompenzohen me $1576 \times 1.8 = 2,836.80 \text{ m}^2$. (2,248.20 m² trajtohen me bllokun D1, ndërsa 588.60 m² trajtohen me bllokun D2).

Grupi i II-të i interesit (pronari, Avni Kastrati).

Te ky grup shpronësohen parcelat kadastrale 345-13, 345-14, 345-16 dhe 345-17 Z.K Çagllavicë me sipërfaqe $S=903 \text{ m}^2$, Z.K Çagllavicë dhe kompenzohen me $903 \times 1.8 = 1,625.40 \text{ m}^2$. (trajtohen me bllokun D1).

VIII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr.345-15 me 346-4, parcelave 345-18 me 346-7 si dhe parcelave 345-12 me parcelën 346-1 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina me licencë nr.47 .

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartë cekur, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, 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 dhe me kërkesë të pronarëve & 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, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. 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, "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", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e 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;
- 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;

- 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 përfshi 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, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 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 në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', 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 për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve

Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.345-12, 345-15, 345-18, 346-1, 346-4 dhe 346-7 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 2 dhe 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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 parcelave ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelave ndërtimore, prej $S=11,170+2,183+1,177=14,530$ m². 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 administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Pronari Qazim Krasniqi me investitorë "Blini Invest Group" sh.p.k, me seli në Prishtinë me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811979692 dt.25.10.2022, përfaqësuar nga Mustafa Grainca, me kërkesën 05 Nr. 350/02–272659/22 dt. 20.12.2022 (grupi i parë i interesit) si dhe pronarit Avni Kastrati me kërkesën 05 Nr. 350/02–274686/22 dt. 23.12.2022 (grupi i dytë i interesit) kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – ndërtesa 'A' 'B', 'C', 'D', 'E' dhe 'F' në kuadër të parcelave ndërtimore të tri blloqeve urbane "D1" "D2" dhe "C5" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore. Me kërkesat për kushte ndërtimore kërkesën 05 Nr. 350/02–272659/22 dt. 20.12.2022 dhe 05 Nr. 350/02–274686/22 dt. 23.12.2022 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelat kadastrale, nr. 346 / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ZK Çagllavicë, pronë e Qazim Krasniqit.
- Kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale, nr. 345 / 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ZK Çagllavicë,
- Informim nga Plani Rregullues "Kalabria" dhe "PZHU" me ref. 04-350/01-267236/22 dt.12.12.2022 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik.

- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 9885/2022 me nr.ref. 3242/2022 dt.16.08.2022 në mes të pronarit të tokës, Qazim Krasniqi dhe investitorit "Erta Invest" SH.P.K" me përfaqësues Mustafa Grainca.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr. 9557/2023 me nr.ref. 4549/2023 dt.30.10.2023 në mes të pronarit të tokës, Qazim Krasniqi dhe investitorit "Blini Invest Group" sh.p.k me përfaqësues Mustafa Grainca dhe Bujamin Ramuka.
- Akt notarial LRP.nr.8032/2023 dt. 25.10.2023, "Vërtetim nënshkrimi"- Pëlqim i pronarit të parcelës kadastrale 346-1 Z.Kadastrale Çagllavicë, Qazim Krasniqi me investitorë "Erta Invest Sh.p.k" dhe pronarit Avni Kastrati, për parcelën kadastrale 345-12 Z.K Çagllavicë, se do të lejojnë qasje të pakufizuar për këmbësor dhe automjete, për parcelat fqinje, gjatë zhvillimeve urbane në të ardhmen.
- Autorizimi LRP Nr. 2427/2019 për përfaqësim i Avni Kastarit për Egzon Kastratin, Adnan Kastratin dhe Xhavit Fetahun.
- Marrëveshje bashkëpunimi në mes të "Erta Invest" SHPK dhe z.Avni Kastrati që plani ideor i hartuar nga studio projektuese "Ferizi 2A" të jetë plan përfundimtarë për realizimin e kompleksit afarist banesorë.
- Çertifikata e regjistrimit të biznesit e "Erta Invest" sh.p.k me numër unik identifikues 811553959 dt. 22.03.2021 me pronar Mustafa Grainca.
- Çertifikata e regjistrimit të biznesit e "Blini Invest Group" sh.p.k me numër tregtar "Blini Invest Group" me numër unik identifikues 811979692 dt. 25.10.2022 me pronar Mustafa Grainca, aksionarë Bujamin Ramuka dhe person të autorizuar Erleta Grainca.
- Projektin konceptual- "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese "Ferizi 2A" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810836695;
- Inqizimin gjeodezik dhe manualin për bashkim të parcelave, nr. 346 / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dhe 345 / 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo Group" SH.P.K me numër unik identifikues 810842353 dhe numër të licencës 47.
- Fotokopjet e letërnjoftimit të Avni Kastratit, Adnan Kastratit, Mustafa Graincës, Arlind Zeqirit dhe Qazim Krasniqit.
- Vërtetimet e tatimit në pronarëve dhe Investitorit
- Fotografi të lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-272659/22 dt. 20.12.2022 si dhe kërkesës, 05 Nr. 350/02-274686/22 dt. 23.12.2022, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesa, në bazë të nenit 84 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative i ka bashkuar procedurat administrative në një të vetme, pasi që palët janë dakorduar për një zgjidhje urbane të përbashkët, përkatësisht kërkesat e palëve, bazohen në një gjendje faktike dhe juridike të njejtë.

Gjatë fazes së trajtimit të këtyre dy lëndëve, në Drejtorinë e Urbanizmit kemi pranuar një shkresë "Plotësim dokumentacioni" me nr. 05-350/03-213638/23 dt.31.10.2023, ku është dorëzuar "Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr. 9557/2023 me nr.ref. 4549/2023 dt.30.10.2023 në mes të pronarit të tokës, Qazim Krasniqi dhe investitorit "Blini Invest Group" sh.p.k me përfaqësues Mustafa Grainca dhe Bujamin Ramuka," pasi që sipas kontratës të dorëzuar në fillim të aplikimit në mes të pronarit Qazim Krasniqi dhe investitorit "Erta Invest" sh.p.k, nuk është respektuar afati për t'u paisur me Leje ndërtimore. Andaj ky organ ka vazhduar me procedurat për caktimin e kushteve ndërtimore sipas kontratës LRP nr. 9557/2023 me nr.ref. 4549/2023 dt.30.10.2023 në mes të pronarit të tokës, Qazim Krasniqi dhe investitorit "Blini Invest Group" sh.p.k. Gjithashtu dokumentacioni është plotësuar, me "Çertifikatën e regjistrimit të biznesit të "Blini Invest Group" sh.p.k me numër tregtar "Blini Invest Group" me numër unik identifikues 811979692 dt. 25.10.2022 me pronar Mustafa Grainca, aksionarë Bujamin Ramuka si dhe personit të autorizuar Erleta Grainca.

Gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, Planin Rregullues "Kalabria", miratuar me vendimin 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005, e Kuvendit Komunal të Prishtinës", në mënyrë kronologjike konstaton se:

Parcelat kadastrale, nr. 346 / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dhe 345 / 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ZK Çagllavicë të cilat shtrihen në kuadër të bllokut urban "D1" dhe "D2", të tërësisë hapësinore "D" dhe bllokut urban "C"

të tërësisë hapësinore "C" të Planit Rregullues "Kalabria", ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "banim kolektiv" (ndërtesa rezidenciale-afariste, afariste, administrative, tregtare si dhe hotelierike).Njëherë, parcelat kadastrale të lartë shënuara, përfshihen edhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i cili plan bazuar në rregullativën ligjore në fuqi në kohën e miratimit është trajtuar si plan strategjik multisektorial, i cili përcakton synimet afatgjata për zonat urbane dhe njëherë shërben si bazë për hartimin e planeve rregulluese, dhe ku sipas këtij plani, kjo zonë është e planifikuar me destinim "ndërtim i lartë", i cili është konfirmuar edhe në shkresën zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Kalabria-PZHU", me referencë ref. 04-350/01-267236/22 dt.12.12.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe ku janë përcaktuar kriteret dhe parametrat për ndërtim.

Pas analizës së projekt propozimit të prezantuar, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 08.02.2023, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 22.02.2023. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim dhe është vazhduar me trajtimin e kërkesave.

Pas konsultimit të parametrave urban të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, është konstatuar se këto dy plane nuk i kanë të harmonizuar parametrat urban, përkatësisht, koeficienti i shfrytëzimit të parcelës, sipas planit rregullues, për pjesën e banimit është 30 % (0.30) ndërsa për pjesën afariste, është 70 % (0.70), të cilët parametra nuk janë në harmoni me PZHU-në, gjegjësisht janë më të disfavorshëm në raport me PZHU-në, andaj, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi dhe praktikata e realizuara në çështjet paraprake (pas miratimit të PZHU-së, u vendos që si i vlefshëm, të miratohet koeficienti i shfrytëzimit të parcelës sipas PZHU-së, e që është max. 40 %(0.4).

Ndërsa, bazuar në paragrafin 2 të pikës II të vendimit të referuar, janë përvetësuar indekset minimal të përcaktuar me PZHU-në 1.8 (nga koeficienti i përcaktuar $1.8 \div 3.0$), përkatësisht nuk është tejkaluar dendësia e përgjithshme ndërtimore, që rezulton nga Indeksi i Sipërfaqes së Përgjithshme Ndërtimore (ISPN) maksimale, e paraparë me Planin Zhvillimor Urban në fuqi, përkundër koeficienteve të përcaktuar sipas planit rregullues- 2.80 për afarizëm, dhe 1.20 për banim, sipas raportit të planit rregullues për afarizëm 20% dhe për banim 80%, bazuar edhe në shkresën zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Kalabria-PZHU", me referencë 04-350/01-267236/22 dt.12.12.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, të cilët nuk janë brenda parametrave të PZHU-së.Gjithashtu, nëse i referohemi pjesës tekstuale të PZHU-së, konkretisht pikës 5.1 të kapitullit 5.0, ku theksohet se, (a.)"Dispozitat për zbatim" të PZHU-së, citojmë "PZHU-ja përveç rolit udhëheqës në territorin urban definon edhe konditat zhvillimore në pjesë të caktuara të qytetit përmes Planeve Rregulluese Urbane për lagje dhe blloqe urbane", (b.)"PZHU-ja duhet të jetë kornizë për PRRU-në (Planet rregulluese urbane)"; (c.) "PRRU-të ekzistuese duhet të revidohen dhe PRRU-të e reja të hartohen në pajtim me PZHU-në" dhe (d.) "Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në", mund të konstatohet si bazë e planifikimit hapësinor të trajtohet, përveç planit rregullues, edhe PZHU-ja.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kycje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Qazim Krasniqit, me investitor "Blini Invest Group"sh.p.k si dhe kërkesës të pronarit Avni Kastrati, në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesat e kushteve ndërtimore 05-350/02-272659/22 të dt.12.01.2023 dhe 05-350/02-274686/22 dt.23.12.2022 kycjet për automjete për ndërtesën "A" me etazhitet -2B+P+7, ndërtesën "B" me etazhitet -2B+P+7, ndërtesën "C" me etazhitet -2B+P+7, ndërtesën "D" me etazhitet -2B+S+P+7, ndërtesën "E" me etazhitet -2B+P+5, dhe ndërtesën "F" me etazhitet -1B+P+4 në rrugë të planifikuara sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kycjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Kyqja e ndërtesës "F" në rrugën A-A, si e tillë duhet të shërbejë edhe për parcelat tjera fqinje, me qëllim të reduktimit të kycjeve të shpeshta në rrugën

katër shiritore A-A, ruajtjes së funksionit të sajë dhe aspektit të sigurisë. Gjithashtu rruga kyçëse në kuadër të kësaj zgjidhje urbane që lidhe rrugën A-A me rrugën C-C, nuk duhet të jetë pengesë për kyçe eventuale të parcelave përgjatë kësaj rruge. Me qëllim të ruajtjes së funksionit të rrugës A-A, kyçjet në rrugën A-A, duhet të kenë mundësinë e hyrje daljeve të automjeteve nga rruga A-A vetëm djathtas. 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 kyçeve. 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. Kyçe duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Kjo drejtori, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-275630 dt. 27.12.2022, për formimin e Organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, me dt. 13.07.2023 ka mbajtur takimin me këtë organ kolegjal këshillëdhënës dhe ka konkluduar si në vijim: *"Udhëzohet zyrtari bartës i lëndës që pas verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit të dorëzuar krahasuar me dokumentet e planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative"*.

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

Shtojçë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugën e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Kalabria" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i bashkimit të parcelave kadastrale nr.345-12, 346-1, 345-15, 346-4, 345-18, 346-7, ZK Çagllavicë.

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

Ky vendim u printua në 5 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës nr.05-350/03-270036/22 dt.15.12.2022 si dhe lëndës nr. 05-350/02-55265/21 dt. 24.03.2021.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-272659/22 dhe 05 NR. 350/02-274686/22 DT. 02.11.2023**

Zyrtari,
Mejrushe Sejfullahu



Udhëheqëse e BKR-së,
Nazirë Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

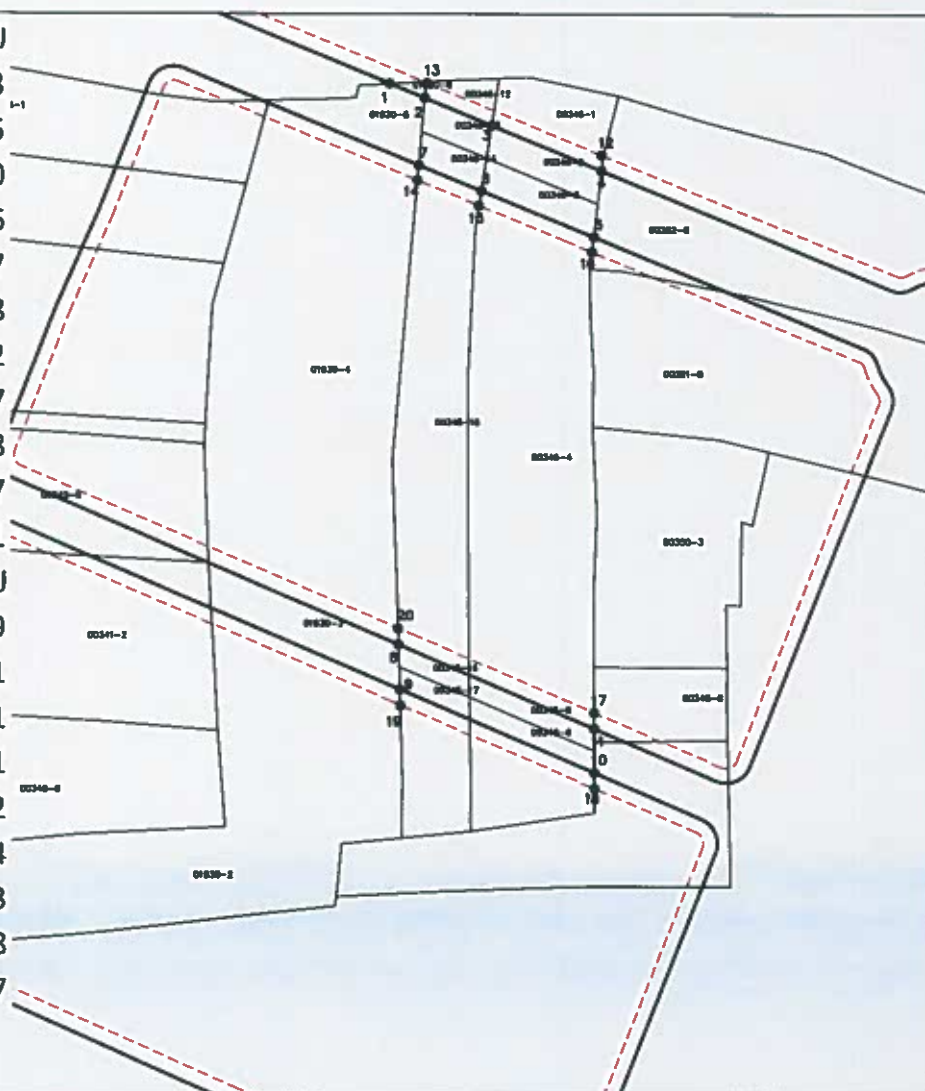
SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01

Vija Rregulluese sipas PRRU

1	7512160.13	4721895.33
2	7512172.28	4721890.35
3	7512195.37	4721880.90
4	7512233.32	4721865.36
5	7512230.62	4721842.47
6	7512191.77	4721858.38
7	7512170.18	4721867.22
8	7512162.92	4721701.87
9	7512163.30	4721686.48
10	7512230.33	4721657.77
11	7512230.32	4721673.01

Vija Ndërtimore sipas PRRU

12	7512233.26	4721870.79
13	7512173.12	4721895.41
14	7512169.71	4721862.01
15	7512190.96	4721853.31
16	7512230.01	4721837.32
17	7512230.33	4721678.44
18	7512230.34	4721652.33
19	7512163.43	4721680.98
20	7512162.78	4721707.37



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi :

Prishtinë: 11.07.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela kadastrale



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja
Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

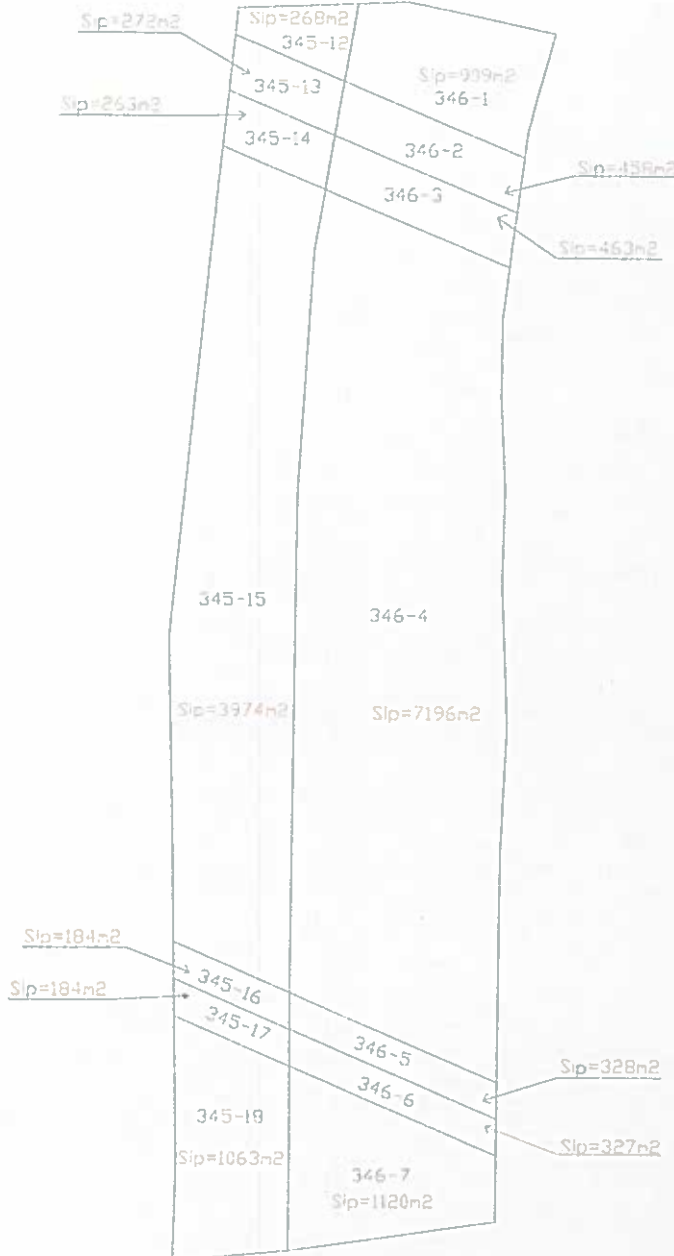
Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice: 345-4
346-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Llogaritje e sipërfaqeve

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 300



Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.

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

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 14.03.2023



Aprovoi / Usvojio:

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

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



INFORMATAT E PËRGJITHSHME

KOMPLEKSI I NDËRTHYRË SHUMË BANESORË DHE AFARISTE : NDËRTHYRË A,B,C,D,E DHE F

SIPËRFAQJA E PËRGJITHSHME E NDËRTHYRË	41.424,12 m ²
SIPËRFAQJA E PËRGJITHSHME MBI TROKË	30.611,20 m ²
SIPËRFAQJA E PËRGJITHSHME NËN TROKË	11.007,72 m ²
INDEKSI I SHPËRTHYRËS TË PARCËLËS (SHN)	3.988,24 m ²
INDEKSI I SHPËRTHYRËS TË PARCËLËS (SHN)	4.420,87 m ²
INDEKSI I SHPËRTHYRËS TË CILINDRIT (SGJ)	7.448,47 m ²
INDEKSI I NDËRTHYRËS (SD)	30.611,20 m ²

NDËRTHYRË :

KOMPLEKSI I NDËRTHYRË AFARISTO-BANESORË "TREJA 2"

INVESTITORE :

"Bini Invest Group" sh.p.k dhe Avni Kastrati

BIRO PROJEKTUSE :

FERIZI 21
FERIZI • FERIZI ARCHITECTS

Lloji i projektit:

PROJEKT IDEOR

Vendi i ndërtimit:

KALABRIA-PRISHTINË

Foto :

ARKITEKTURA

PLANIFIKIM:

Arkitekti

ark. MERGIM CANOLLI

ark. AMAR TAHIRAGA

ark. VALNTINË SHILLO

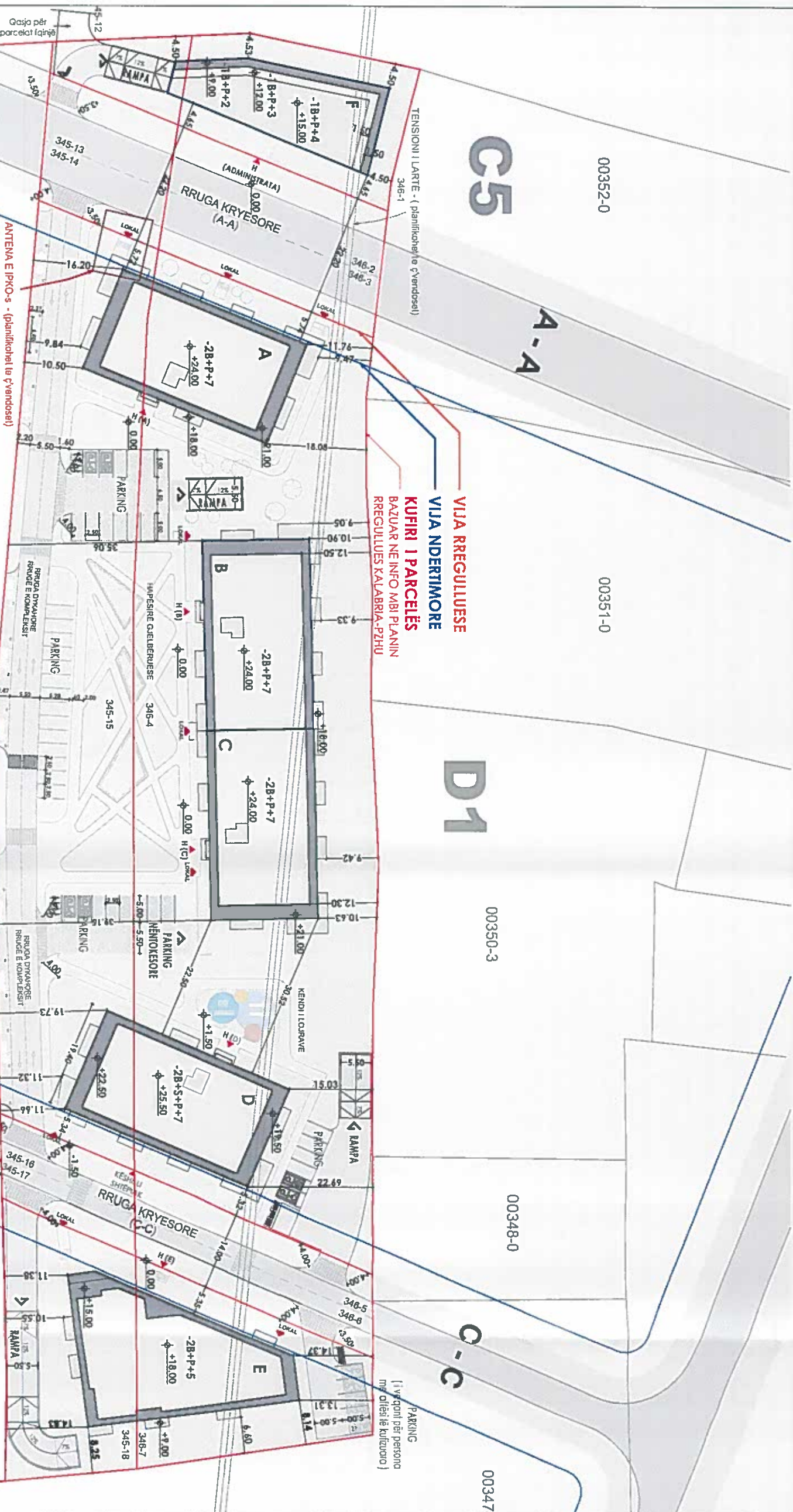
KONTROLLUAR NGA

Ido ERNEST FERIZI

EMËRTIMI I FLETËS :



SITUACIONI I GJITHË



00352-0

00351-0

00350-3

00348-0

00347-

1930-4

1930-4

DATA:	02.11.2023	PËRPIESA:	1.800
FORMATI:	DIN A3	NR.I PLANIT:	A 01