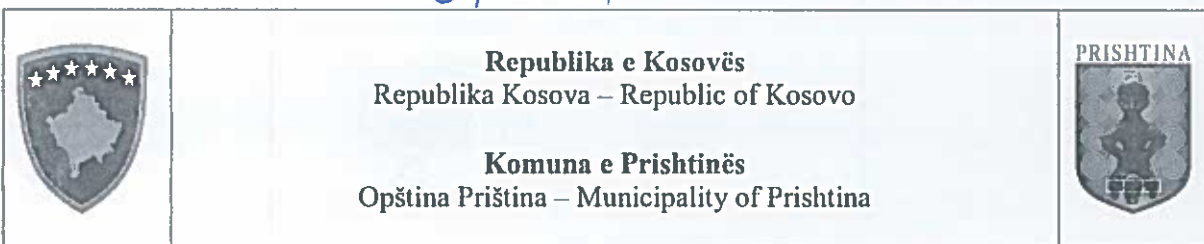


01-2811



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt.23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-279235/21 dt.24.12.2021, të kërkesve/pronarëve Gafur, Ismail dhe Isa Shala, Eren, Jener, Ali, Fevzane dhe Enver Bekteshi, Merzuqe Koseoglu, Belxhyzar Mustafa, Ymer Veliu, Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Doberçani, Nexhat dhe Murat Mehmeti, Safet, Nura, Memet dhe Enver Maqastena nga Prishtina, dhe investitorit "CIMA", SH.P.K. e përfaqësuar nga z. Bali Kabashi, me seli në Fushë Kosovë, kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut urban "T5", të Planit Rregullues "Tophane" dhe PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 08.09.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE kërkesve/pronarëve, Gafur, Ismail dhe Isa Shala, Eren, Jener, Ali, Fevzane dhe Enver Bekteshi, Merzuqe Koseoglu, Belxhyzar Mustafa, Ymer Veliu, Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Doberçani, Nexhat dhe Murat Mehmeti, Safet, Nura, Memet dhe Enver Maqastena nga Prishtina, dhe investitorit "CIMA", SH.P.K., me certifikatë të regjistrimit me numër unik identifikues 810796328 (lëshuar me datë 18.11.2019 nga ARBK, Kosovë), e përfaqësuar nga z. Bali Kabashi, me seli në Fushë Kosovë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-279235/21 dt.24.12.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për lejimin e ndërtimit të Ndërtesës shumë banesore me afarizëm, me etazhitet 3B+P+11, në kuadër të Bllokut urban "T5", të Planit Rregullues "Tophane", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr.4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0, dhe nr.4205-0, ZK Prishtinë.

II. LOKACIONI i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues "Tophane" të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 579 të dt. 22.11.2005, dhe të plotësuar me Vendimin për plotësimin e mënyrës së realizimit të Planit Rregullues "Tophane" 01-35-974, të dt.03.04.2008, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në kuadër të Bllokut urban "T5", me destinim "Ndërtim i lartë miks";
- Planin Zhvillimor Urban i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim "Ndërtim i lartë miks";

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues "Tophane"- dhe Plani Zhvillimor Urban- PZHU", në Prishtinë, me referencë 05-350/01-107007/21, të dt.10.06.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, me datë 16.06.2021.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit/ parcelave kadastrale nr.4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0, dhe nr.4205-0, ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqet, zona kadastrale, pronari, klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 4200... ..S=257m²...ZK Prishtinë....Gafur, Ismail dhe Isa Shala;... "Tokë ndërtimore";
 - nr. 4201-0... S=81m²... ZK Prishtinë... Eren, Jener, Ali, Fevzane dhe Enver Bekteshi, Merzuqe Koseoglu, Belxhyzar Mustafa;... "Tokë ndërtimore";
 - nr. 4202-0 .. S=70m²...ZK Prishtinë... Ymer Veliu; "Tokë ndërtimore";
 - nr. 4203-0... S=280m²....ZK Prishtinë.... Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Doberçani; "Tokë ndërtimore";
 - nr. 4204-0... S=287m²...ZK Prishtinë... Nexhat dhe Murat Mehmeti ; "Tokë ndërtimore";
 - nr. 4205-0... S=209m²...ZK Prishtinë...Safet, Nura, Memet dhe Enver Maqastena; "Tokë ndërtimore";

Sipërfaqja totale e parcelave sipas certifikatave të njësive kadastrale është S= 1184m²;

E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;

- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë të asfaltuara, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, ka ndërtime ekzistuese --ndërtesa /shtëpi individuale të banimit dhe atë: në parcelën kadastrale me nr.4200-0 dy shtëpi individuale që shtrihen në këtë parcelë me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale me nr.4201-0 shtrihet një ndërtesë me etazhitet P+0, në parcelën kadastrale me nr.4203-0 nuk ka ndërtesë ekzistuese, në parcelën kadastrale me nr.4204-0 shtrihen tri ndërtesa me etazhitet dy/P+1 dhe një/P+2, në parcelën kadastrale me nr.4205-0 shtrihet një ndërtesë me etazhitet P+2;
- Sipas Bllokut urban "T5", të Planit Rregullues "Tophane", pjesë e parcelave kadastrale me nr. 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0 dhe 4205-0, ZK Prishtinë, me pronësi private, me pjesë të sipërfaqes së parcelave të tyre prej $S=37m^2+50m^2+69m^2+25m^2+7m^2+5m^2$, në total $S=193m^2$, janë sipërfaqe të planifikuara për interes publik/ rrugë të planifikuara sipas planit;
- Lokacioni - terreni është pothuajse i rrafshët;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen përgjatë Rr. Murat Mehmeti dhe Rr. Mehmet Pashë Deralla, poashtu kanë qasje në këto dy rrugë lokale të lagjes, njëkohësisht këto rrugë janë planifikuar me zgjerim sipas Planit Rregullues "Tophane";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale gjithashtu edhe në kuadër të Bllokut urban "T5", përfshihen dhe janë të realizuara, ndërtesa shumë banesore me afarizëm, shtëpi individuale banimore, poashtu edhe në ndërtim e sipër të ndërtesave të reja shumë banesore.

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm, në kuadër të pjesës së Bllokut urban "T5", të Planit Rregullues "Tophane", në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen/bashkimin dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor me parametrat dhe kriteret urbane, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projektin konceptual / Projektin ideor të propozuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në këtë ndërtesë, shtrirja e ndërtesës, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i saj në raport me vijën rregulluese, ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e ndërtesës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues dhe sipas kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe

ndërtimore nga Plani Rregullues "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të Bllokut urban "T5", që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore me afarizëm, Ndërtesa/3B+P+11, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara, janë:

- nr. 4200... ..S=257m²;
- nr. 4201-0... S=81m²;
- nr. 4202-0 .. S=70m²;
- nr. 4203-0... S=280m²;
- nr. 4204-0... S=287m²;
- nr. 4205-0... S=209m²;

Totali S=1184m²

- Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të Bllokut urban "T5", që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore me afarizëm, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 4200-0..... S=220m²
- nr. 4201-0..... S=31m²
- nr. 4202-0.....S=1m²
- nr. 4203-0.....S=255m²
- nr. 4204-0.....S=280m²
- nr. 4205-0.....S=204m²

Totali: S= 991m² –prona private;

- Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të Bllokut urban "T5", që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore me afarizëm, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 4200-0..... S=37m²
- nr. 4201-0..... S=50m²
- nr. 4202-0.....S=69m²
- nr. 4203-0.....S=25m²
- nr. 4204-0.....S=7m²
- nr. 4205-0.....S=5m²

Totali: S= 193m² –prona private;

Parcelat kadastrale në sipërfaqe totale prej S=193m²/ rrugë e planifikuar, shpronësohen me koeficient ndërtimi, sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës ;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "T5", planifikohet të realizohet/ Ndërtesa shumë banesore me afarizëm, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

"Ndërtesa":

S= 6,493.39 m²/ S= 4,733.59 m² mbi tokë + S=1,759.8m² nën tokë/,

Etazhiteti 3B+ P+11;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë ndërtim miks, gjegjësisht banim shumëbanesor dhe afarizëm dhe me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh, etj (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i ndërtesave për bllokun urban "T5", sipas Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, është: etazhe mbi tokë i palimituar, sipas PZHU-së është X-XV, sipas projekt propozimit të prezantuar, me mbështetje të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, etazhiteti maksimal është 3B+ P+11;
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterrenit, lejohet max. 40 %, dhe kjo sipërfaqe është:

- Parcela ndërtimore-*Blloku "T5"*,
 $S=991\text{m}^2 \times 0.4=396.4\text{m}^2$ -e lejuar sipas planit rregullues,
 $S=375.83\text{m}^2$ - sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, konkretisht shfrytëzimin e parcelës brenda vijës rregulluese, lejohet max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës, 01 Nr.031-185481 dt.14.08.2015, dhe kjo sipërfaqe është:
 Parcela ndërtimore-*Blloku "T5"*,
 $S=991 \times 0.6 = 594.6\text{m}^2$ - e lejuar sipas Vendimit të Kryetarit,
 $S=587.34\text{m}^2$ -sipas projekt propozimit;
 - Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, lejohet të jetë max.4.0, të përcaktuar me planin rregullues dhe PZHU. 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 **50%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*;
 - Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=193/991=19.47\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, $S=193 \times 4.0=772.0\text{m}^2$.
 Sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore, për Ndërtesën shumë banesore dhe afariste,max. është $S=3964/\text{parcela ndërtimore}+772/\text{shpronësimi}=4736.0\text{m}^2$;
 - ISHGJ-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2 të Vendimit 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015 , të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim të ulët dhe të lartë është 30%, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion dhe sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe duhet të jetë:
 Parcela ndërtimore-*Blloku "T5"*,
 $S=991 \times 0.4=396.4\text{m}^2$ - sipas Vendimit të Kryetarit,
 $S=991 \times 0.3=297.3\text{m}^2$ - sipas Vendimit të Kryetarit,
 $S=297.30\text{m}^2$ -sipas projekt propozimit;
 Ndërsa me këto kushte ndërtimore miratohet 30% gjelbërim, ku pala obligohet që me projekt kryesor të planifikoj arkitekturën e qëndrueshme/kulmet e gjelbërta. Elaborati për kulmet e gjelbërta, bazuar në Vendimin 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015 , të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duhet 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 për sigurimin e pëlqimit për masat e ndërmarra në realizimin e kulmeve të gjelbërta, për ndërtesën shumë banesore dhe afariste;
 - Destinimi i blloqeve urbanistike do të jetë sipas Planit Rregullues "Tophane". Bazuar në kriteret e planit rregullues, duhet respektuar vija ndërtimore I dhe vija ndërtimore II, distanca në mes ndërtesave si dhe nga kufiri i parcelës, gjegjësisht $0.3 \times H$ (ku H është lartësia maksimale e ndërtesës), ose me pëlqimin e fqinjëve mundë të ndërtohet në kufi të parcelave, si dhe nëse fasada kah fqiut ka hapje vetëm kthina, si: banjo, wc, shpajz, depo, shkallë, atëherë distanca minimale mund të jetë 300cm;
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;

- Kuota e përdhese së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit; kuota e përdhese së ndërtesës nuk bën të jetë më e ulët se niveleta e rrugës publike; kuota e përdhese së ndërtesës mund të jetë maksimum 1,4 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban, gjegjësisht nga rruga ekzistuese që është planifikuar të zgjerohet e prezantuar në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, mobiluar urban, etj.;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Tophane” është 1.5 vend garazhi për njësi banesore ose min.1.0 VP sipas Rregullores MMPH nr.03/2016 për njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min.1VP për 40m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në ndërtesë, në gabaritin e ndërtesës, apo nëntokë jashtë gabaritit të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, këndet e lodrave për fëmijë etj.;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore dhe të kompleksit/ndërtesës, të planifikohen hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Dokumentacioni ndërtimor-Projekti kryesor duhet të aplikoj edhe të gjitha kushtet tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe normat dhe standardet e planifikimit, si dhe ky dokumentacion të jetë sipas normave teknike të “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore”.

V. **NDARJA** / parcelimi i parcelave kadastrale nr.4200-0,4201-0,4202-0, 4203-0, 4204-0 dhe nr.4205-0, ZK Prishtinë, në pronësi private, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit- “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, sipërfaqja e të cilave përfshihet në hapësirë publike-rrugë e planifikuar, sipas Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep Pëlqim për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes së parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj. Procedura e ndarjes / parcelimit të 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 ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe Investitorit në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në Planin e situacionit- “zgjidhja urbane” , Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Tophane” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. **BASHKIMI** i pjesëve dhe parcelave kadastrale me nr. 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0 dhe nr.4205-0, ZK Prishtinë, dhe formimi i parcelës ndërtimore të realizohet, bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Tophane” në sistemin KOSOVAREF 01, në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane”, me ç ‘rast do të formohet parcela ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Tophane” në sistemin KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie. Procedura e bashkimit 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe Investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. KOMPENSIMI / shpronësimin me koeficient të ndërtimit, të pjesëve të parcelave kadastrale janë: nr. 4200-0 me $S=37m^2$, nr.4201-0 me $S=50m^2$, nr.4202-0 me $S=69m^2$, nr.4203-0 me $S=25m^2$, nr.4204-0 me $S=7m^2$, dhe nr.4205-0 me $S=5m^2$, me sipërfaqe totale prej $S=193m^2$, të specifikuar në pikën 3. të paragrafit IV. të Vendimit të këtyre kushteve ndërtimore, që janë të përfshira në: hapësirë publike të planifikuar/rrugë /jashtë parcelës ndërtimore, realizohet si më poshtë:

Sipas llogaritjeve sipërfaqja e mbetur jashtë vijës rregulluese të pjesëve të parcelave nr. 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0 dhe nr.4205-0, ZK Prishtinë, jashtë parcelës ndërtimore, ZK Prishtinë, sipas paragrafit IV., është prej $S=193m^2$, e shprehur në përqindje (%) është 19.47 %. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, pra $S=193 \times 4.0 = 772.0 m^2$, d.m.th. kompensimi i pronës private bëhet sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14-464/01-97987/22 dt.05.05.2022, i cili Plotësimin –Ndryshimin e Vendimit 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, sipas të cilit deri në 20% të parcelës ndërtimore, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe i shtohet sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore dhe është:

$$S=193 \times 4.0 = 772m^2.$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbej si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe të Komunës së Prishtinës, konkretisht të Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës. Kjo procedurë e arritjes së Marrëveshjes me Drejtorinë e Pronës-Prishtinë për kompensimin e pronës private të planifikuar për rrugë me koeficient ndërtimi duhet të realizohet para se të aplikohet për fazën e lejes ndërtimore.

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

VII. KYCJA 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 kycje 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).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga “Termokos”-Ngrohja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VIII. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti kryesor i kompleksit të përcaktuar, 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 MMPH-së 08/2017* për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, *Udhëzimit Administrativ MMPH-së Nr.06/2017* për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe të II-të, të ndërtimeve; *Udhëzimit Administrativ MMPH-së 03/2016* për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi; *Udhëzimit Administrativ MMPH-së 33/2007* për kushtet teknike për siguri

nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50, duke përfshirë edhe detalin e realizimit të kulmit të gjelbërt;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për 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 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçes të instalimeve të makinerisë për kyçe 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;

IX. 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 ne tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) formë elektronike;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

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

X. 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 dhënien 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI. DESTINIMIT I TOKËS - parcelat kadastrale nr. 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0 dhe nr.4205-0, ZK Prishtinë, në bazë të Certifikatave të njësive kadastrale, janë evidentuar me kulturë Tokë ndërtimore, kërkesë kjo edhe e pretenduar nga palët;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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.

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

A r s y e t i m

Kërkuarit / pronarët, Gafur, Ismail dhe Isa Shala, Eren, Jener, Ali, Fevzane dhe Enver Bektashi, Merzuqe Koseoglu, Belxhyzar Mustafa, Ymer Velu, Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Doberçani, Nexhat dhe Murat Mehmeti, Safet, Nura, Memet dhe Enver Maqastena nga Prishtina, dhe investitorit "CIMA",SH.P.K., me certifikatë të regjistrimit me numër unik identifikues 810796328 (lëshuar me datë 18.11.2019 nga ARBK, Kosovë), e përfaqësuar nga z. Bali Kabashi, me seli në Fushë Kosovë, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore sipas kërkesës 05 Nr.350/02-279235/21 dt.24.12.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, dhe lejimin e ndërtimit të Ndërtesës shumë banesore & afariste, -me etazhitet 3B+P+11, në kuadër të Bllokut urban "T5", të Planit

Rregullues "Tophane" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr. 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0 dhe nr.4205-0, ZK Prishtinë.

Në fazën fillestare aplikimi me referencë 05 Nr.350/02-279235/21 dt.24.12.2021, është shtruar në emër të pronarëve/bashkëpronarëve: Shenaj Agushi Pelivania, Nehat Bajrami, Ana Orloviç, Enver Nura, Nura Nura, Gafur Shala, Ismail Shala, Isa Shala, Sinan Tahiri, Arif Begolli, Edheme Zeneli, Merita Rushiti, Hysejn Doberçani, Kemal Doberçani, Safet Maqastena, Nura Maqastena, Memet Maqastena, Enver Maqastena, Nexhat Mehmeti, Murat Mehmeti, Ymer Velu, Eren Bekteshi, Jener Bekteshi, Ali Bekteshi Fevzane Bekteshi, Merzuqe Belxhyzar, Mustafa Koseoglu dhe Enver Bekteshi nga Prishtina dhe investitorit "CIMA", SH.P.K., me certifikatë të regjistrimit me numër unik identifikues 810796328 (lëshuar me datë 18.11.2019 nga ARBK, Kosovë), e përfaqësuar nga z. Bali Kabashi, me seli në Fushë Kosovë, me kërkesën për kushte ndërtimore për parcelat kadastrale nr.4198-0;4199-0;4200-0;4207-0;4208-0;4203-0; 4205-0; 4204-0; 4202-0; 4201-0, ZK Prishtinë, duke prezantuar edhe Kontratat e ndërtimit të përbashkët.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-279235/21 dt.24.12.2021, si dhe me referencë për Plotësim lënde 05-350/02-279235/21/1/22 dt.26.04.2022 dhe 05-350/02-147971/22 dt.28.08.2022, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit për parcelat kadastrale: nr.4198-0, 4199-0, 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0, 4205-0, 4207-0 dhe 4208-0, ZK Prishtinë;

- Certifikatat e njëjve kadastrale: P-71914059-04198-0, P-71914059-04199-0, P-71914059-04200-0, P-71914059-04201-0, P-71914059-04202-0 P-71914059-04203-0, P-71914059-04204-0, P-71914059-04205-0, P-71914059-04207-0, P-71914059-04208-0, ZK Prishtinë;

- Manualin e situacionit të terrenit të parcelave kadastrale: nr.4198-0, 4199-0, 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0, 4205-0, 4207-0 dhe 4208-0, ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj me numër të licencës 205;

- Manual i kalkulimit të sipërfaqeve sipas Vijës Rregulluese, sipërfaqe për Shpronësim punuar nga Agon Blakaj me numër të licencës 205;

- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, investitorëve, dhe gjeodetit të licencuar;

- Vërtetimin e obliguesave tatimor, Nehat Bajrami me nr.278192/21 dt.23.12.2021; Nexhat Mehmeti me nr.278192/21 dt.23.12.2021; Musa Shala me nr.278192/21 dt.23.12.2021; Safet Maqastena me nr.278192/21 dt.23.12.2021; Nura Nura me nr.278192/21 dt.23.12.2021; Sinan Tahiri me nr.278192/21 dt.23.12.2021; Merita Rushiti me nr.278192/21 dt.23.12.2021; Arif Begolli me nr.278192/21 dt.23.12.2021;

- "Informim nga Plani Rregullues "Tophane"- PZHU", në Prishtinë, me referencë 04-350/01-107007/21 dt.10.06.2021, lëshuar me datë 16.06.2021, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;

- Projekt propozimin ideor – zgjidhjen urbane dhe projektin konceptual, hartuar nga studio projektuese "CIMA" Sh.P.K. nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 810796328, arkitekt Përparim Haxhiu;

- "Kontratë për bashkinvestim të kompleksit kolektiv banesor dhe afarist", e lidhur në mes të Ymer Velu dhe investitorit "CIMA", SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me numër LRP 1083/ 2015 dt.21.12.2012) nga z. Arsim Kabashi, e redaktuar para noteres Merita Kostanica me Numri Rendor LRP 9075/2017, Numri i Referencës 1370/2017 dt.22.12.2017;

- "Kontratë për bashkinvestim të kompleksit kolektiv banesor dhe afarist", e lidhur në mes të Gafur Shala, Ismail Shala, Isa Shala dhe investitorit "CIMA", SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me numër LRP 1083/ 2015 dt.21.12.2012) nga z. Arsim Kabashi, e redaktuar para noteres Merita Kostanica me Numri Rendor LRP 3452/2018, Numri i Referencës 624/2018 dt.28.06.2018;

- "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor dhe afarist", e lidhur në mes të Enver Nura dhe investitorit "CIMA", SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me numër rend.15797/2019 1083/ 2015 dt.21.12.2012) nga z. Arsim Kabashi, e redaktuar para noteres Merita Kostanica me Numri Rendor LRP 9075/2017, Numri i Referencës 1370/2017 dt.22.12.2017;

- “Kontratë për ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të Merita Rushiti, Driton Dobërçani dhe Hysejn Dobërçani dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim për përfaqësim me LRP Nr.4564/2020, Ref. Nr.1624/2020, dt.04.06.2020) nga Visar Maksutaj, e redaktuar para noteres Arbena Shehu me LRP. Nr. 1917/2021, Ref.nr. 351/2021 dt.12.03.2021;
- “Kontratë për bashkinvestim të kompleksit kolektiv banesor dhe afarist”, e lidhur në mes të Nexhat Mehmeti, Murat Mehmeti dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me numër LRP 1083/2012 dt.21.12.2012) nga z. Arsim Kabashi, e redaktuar para noteres Merita Kostanica me Numri Rendor LRP 2805/2019, Numri i Referencës 479/2019 dt.07.05.2019;
- “Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor dhe afarist”, e lidhur në mes të Sinan Tahiri i përfaqësuar nga kujdestari ligjor Bashkim Tahiri (sipas Aktivendimit nr.5528 dt.28.12.2018lëshuar nga Qendra për Punë Sociale Prishtinë) dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me numër rendor 15797/2019, nr. ref.4910/2019 dt.22.11.2019) nga Ramiz Hyseni, e redaktuar para noter Ramadan Bunjaku me LRP. Nr. Rend. 3720/2020, Numri i Referencës 937/2020 dt.27.05.2020;
- “Kontratë për bashkinvestim të kompleksit kolektiv banesor dhe afarist”, e lidhur në mes të Nehat Bajrami dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me numër Ref. 4910/2019 dt.22.11.2019) nga Ramiz Hyseni, e redaktuar para noteres Merita Kostanica Ukaj me Numri Rendor LRP 660/2020, Numri i Referencës 190/2020 dt.28.01.2020;
- “Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor dhe afarist”, e lidhur në mes të Safet Maqastena, Nura Maqastena, Memet Maqastena, Enver Maqastena, dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me numër rendor 15797/2019, nr. ref.4910/2019 dt.22.11.2019) nga Ramiz Hyseni, e redaktuar para noter Ramadan Bunjaku me LRP. Nr. Rend. 3680/2020, Numri i Referencës 921/2020 dt.26.05.2020;
- “Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor dhe afarist”, e lidhur në mes të Nura Nura dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me numër rendor 15797/2019, nr. ref.4910/2019 dt.22.11.2019) nga Ramiz Hyseni, e redaktuar para noter Ramadan Bunjaku me LRP. Nr. Rend. 10375/2020, Numri i Referencës 2289/2020 dt.29.09.2020;
- “Kontratë për ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të Ali Bektshi, Eren Bektshi, Fevzane Bektshi, Merzuqe Koseoglu, Enver Bektshi, Jener Bektshi dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim për përfaqësim me LRP Nr.4564/2020, Ref. Nr.1624/2020, dt.04.06.2020) nga Visar Maksutaj, e redaktuar para noteres Arbena Shehu me LRP. Nr. 9150/2022, Ref.nr. 1364/2022 dt.25.07.2021;
- “Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor dhe afarist”, e lidhur në mes të Enver Nura dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me numër rendor 15797/2019, nr. ref.4910/2019 dt.22.11.2019) nga Ramiz Hyseni, e redaktuar para noter Ramadan Bunjaku me LRP. Nr. Rend. 10884/2020, Numri i Referencës 2418/2020 dt.07.01.2020;
- “Kontratë për ndërtimin e të përbashkët të objektit banesor”, e lidhur në mes të Shenaj Agushi Pelivani dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me LRP.nr.4564/202, Ref. Nr. 1624/2020 dt.04.06.2020) nga Visar Maksutaj, e redaktuar para noter Valdete I. Ademi me LRP. nr. 3180/2022 Ref.nr. 774/2022 dt.03.06.2022;
- “Kontratë për ndërtimin e të përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të Ana Orlović dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim me LRP.nr.10007/2021, Ref. Nr. 3355/2021 dt.26.06.2021) nga Visar Maksutaj, e redaktuar para notere Sevdije S. Krasniqi me LRP. nr. rendor 9089/2022 Ref. 1941/2022 dt.10.06.2022;
- “Kontratë për ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të Arif Begolli, Edheme Zeneli dhe investitorit “CIMA”,SH.P.K., i përfaqësuar (me autorizim për përfaqësim me LRP Nr.4564/2020, Ref. Nr.1624/2020, dt.04.06.2020) nga Visar Maksutaj, e redaktuar para noteres Arbena Shehu me LRP. Nr. 6138/2021, Ref.nr. 1114/2021 dt.06.07.2021;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit CIMA SH.P.K., me emër tregtar CIMA CONSTRUCTION, me numër unik identifikues 810796328, me pronar Bali Kabashi;

- Kopje e pavërtetuar me LRP. nr. rendor 1083/2012, dt.21.12.2012, e Autorizimit për përfaqësim, dhënë nga Bali Kabashi për Arsim Kabashi;
- Kopje e pavërtetuar me LRP. nr. 15797/2019, Ref. nr. dt.21.12.2012, e Autorizimit për përfaqësim, dhënë nga "CIMA", SH.P.K., për Ramiz Hyseni;
- "Prokurë Eposaçme" me Nr.rend.888/2019, e redaktuar para noter Ramadan Bunjaku me datë 23.01.2020, e dhënë nga znj.Ana Orloviç, për z. Enver Nura;
- Kopje e pavërtetuar me LRP. Nr. 3339/2022, dt.31.03.2022, noter Arbena Shehu, e Autorizimit për pronë, e dhënë nga Fevzane Bekteshi dhe Merzuqe Koseoglu, për Jener Bekteshin;
- Kopje e pavërtetuar me LRP. Nr. 3339/2022, dt.31.03.2022, noter Arbena Shehu, e Autorizimit për pronë, e dhënë nga Ali Bekteshi dhe Eren Bekteshi, për Jener Bekteshin;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/02-279235/21 dt.24.12.2021, plotësim dokumentacionit me 05-350/02-279235/21/1 dt.26.04.2022, plotësim lënde me 05-350/02-147971/22 dt.28.08.2022, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionit për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, si dhe ndërtimit, konstatoi si në vijim:

-Ndërtesa e planifikuar në kuadër të parcelave kadastrale nr.4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0 dhe nr.4205-0, ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "T5", të Planit Rregullues "Tophane", në Prishtinë, po ashtu ky lokacion është në kuadër Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës- PZHU, 01.Nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim "Ndërtim i lartë i përzier", destinim ky edhe i synuar nga kërkuesit/ pronarët e parcelave kadastrale.

-Drejtoria e Urbanizmit Prishtinë, fillimisht gjatë shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore me referencë 05-350/02-279235/21, të dt.24.12.2021, konstaton se këto parcela kadastrale, kanë qasje nga rrugët ekzistuese dhe rrugët e planifikuara të bllokut.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të dokumentacionit të dorëzuar, me shkresën zyrtare të dt.06.04.2022, ka njoftuar palët se duhet plotësuar dokumentacioni, bazuar në konstatimet se: në zgjidhjen urbane të përbashkët janë trajtuar pjesë të parcelës kadastrale me nr. 4199-0 dhe parcelës 4201-0, ZK Prishtinë, që nuk është paraqitur dëshmi se bashkëpronarët e këtyre parcelave kadastrale, kanë pranuar ndërtimin e propozuar, dhe kanë zgjidhur me marrëveshje bashkëpunimin e mëtejshëm, në mënyrë që të gjitha parcelat brenda bllokut të kenë të drejtën e ndërtimit, pra mungon dhe duhet prezantuar Kontrata për bashkë investim të kompleksit kolektiv banesor dhe afarist, konkretisht të bashkëpronarëve Shenaj Agushi Pelivania, Ana Orloviç dhe Enver Nura të parcelës kadastrale me nr.4199-0 dhe pronarit të parcelës nr.4201-0, ZK Prishtinë; Si rrjedhojë e kësaj, nuk rezulton e saktë sipërfaqja ndërtimore e prezantuar tek projekti konceptual; Në mungesë të koordinatave të vijës rregulluese dhe ndërtimore (të cilat jepen nga kjo drejtori sipas kërkesës së palës), nuk është prezantuar parcela e saktë ndërtimore, në mënyrë që të verifikohen edhe kriteret dhe parametrat e tjerë të planifikimeve në fuqi si: ISHP, ISHPN, ISGJ etj; Kërkohet të prezantohet edhe projekti ideor për ndërtesën e planifikuar, mirëpo duke përfillur parametrat dhe kriteret e planifikimit urban në fuqi.

Paraprakisht, kjo drejtori, gjegjësisht zyrtari përgjegjës i lëndës, ka zhvilluar një numër të konsiderueshëm të takimeve me pronar të tokave dhe kompaninë hartuese të projektit, për arritjen e një zgjidhje të përbashkët urbane.

Pas plotësimit të dokumentacionit me kontratat për ndërtim të përbashkët të prezantuara, projekt propozimit/zgjidhja urbane dhe të dokumentacionit tjetër të bashkëngjitur, të bazuar në planifikimet urbane brenda parcelave kadastrale me nr.4198-0, 4199-0, 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0, 4205-0, 4207-0 dhe 4208-0, ZK Prishtinë, pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 08.07.2022, kjo drejtori vendosi "Njoftim publik", për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', i cili

njoftim ka qëndruar deri me datë 22.07.2022. Gjatë kësaj periudhe kanë arritur komente/ ankesa në email adresat e vendosura në njoftimin publik, për caktimit të kushteve ndërtimore.

Me referencën 05-070/21 -181463/22 dt.29.07.2022, trashëgimtari/bashkëpronari i parcelës kadastrale me nr.4208-0, ZK Prishtinë, Arif Begolli shprehet i pakënaqur me investitorin rreth Kontratës së ndërtimit të përbashkët me LRP.nr.6138/2021;Ref.nr1114/2021 dt.06.07.2021,nuk prezanton Shkëputje të Kontratës apo ndonjë Aktvendim apo dëshmi nga institucionet relevante të Gjykatave, se ka filluar zbatimin e ndonjë procedurë për shkëputje së kontratës, bazuar në marrëdhënien kontraktuale të arritur me investitorin.

Me referencën 05-070/01 -166185/22 dt.15.07.2022, pronari i parcelës kadastrale me nr.4198-0, ZK Prishtinë, Nehat Bajrami shprehet i pakënaqur me përmbajtjen e Kontratës së ndërtimit Nr. Rendor LRP 660/2020 NR.I RER.190/2020 DT.28.01.2020, sepse siç shprehet është në favor të investitorit, nuk prezanton ndonjë Aktvendim apo dëshmi nga institucionet relevante të Gjykatave, se ka filluar zbatimin e ndonjë procedurë për shkëputje së kontratës, bazuar në marrëdhënien kontraktuale të arritur me investitorin.

Me referencën 05-070/01 -166150/22 dt.15.07.2022, trashëgimtari i z.Sinan Tahirit, Bedri Tahiri, për parcelën kadastrale me nr.4207-0, ZK Prishtinë, shprehet i pakënaqur me përmbajtjen e Kontratës së ndërtimit, nënshkruar nga kujdestari ligjor Bashkim Tahiri (*sipas Aktvendimit nr.5528 dt.28.12.2018 lëshuar nga Qendra për Punë Sociale Prishtinë*, tregon se është trashëgimtar i tani të ndjerit z.Sinan Tahiri dhe janë në procedura të bartjes së trashëgimisë, nuk prezanton ndonjë procedurë të zhvilluar, vetëm se shprehet i pakënaqur me marrëveshjet kontraktuale me investitorin.

Me referencën 05-070/01 -173550/22 dt.22.07.2022, bashkëpronarja e parcelës kadastrale me nr.4208-0, ZK Prishtinë, Edheme Zeneli shprehet e pakënaqur me përmbajtjen e Kontratës së ndërtimit LRP.nr. 6138/2021; Ref.nr. 1114/2021 dt.06.07.2021, mirëpo me kërkesën 05-070/01-183791/22 dt.02.08.2022, kërkon që të tërhiqet nga ankesa 05-070/01 -173550/22 dt.22.07.2022.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas disa takime me palë, vendosë që me shkresë zyrtare "Ftesë" të thërras në takim bashkëpronarët/ pronarët/ përfaqësuesit e parcelave kadastrale: Arif Begolli, Bedri Tahiri dhe Nehat Bajramin. U realizua pranim dorëzimi i ftesës që me datë 07.10.2022 në ora 10.0, në hapësirat e Drejtorisë së Urbanizmit të lartcekurit, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e mundësive/ zgjidhjeve që ofrojnë në trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05-350/02-279235/21 dt.24.12.2022, për caktimin e kushteve ndërtimore. Palët u njoftuan se në takim mund të prezantonin dokumentacion shtesë si eventualisht shkëputjet e kontratave apo procedura të filluara në organet relevante gjyqësore për shkëputje kontratash apo seanca për trashëgimi, si dhe mund të prezantonin alternativat tjera për zhvillimin e mëtutjeshëm të procedurave për caktimin e kushteve ndërtimore. Ky takim u konsiderua i domosdoshëm për shkak të insistimit të pronarëve tjerë që ishin për të avancuar me procedurat e pajisjes me kushte ndërtimore.

Me kërkesën e palëve data e takimit shtyhet për datën 10.10.2022, në ora 10, mbahet takimi me procesverbal, prezantojnë në takim Bedri Tahiri dhe Arif Begolli, nuk prezantojnë dokumentacion shtesë, shprehen kundër marrëveshjeve kontraktuale të arritura me investitorin, kërkojnë renovimin e kontratave për ndërtim të përbashkët. Zyrtarja përgjegjëse e lëndës ju shpjegon se kjo drejtori nuk është palë që rregullon marrëdhëniet kontraktuale, mirëpo kanë mundësin që këtë ta arrijnë në organet relevante, të specifikuar në kontratat e veçanta të ndërtimit të përbashkët me investitorin. Poashtu ju shpjegohet gjendja se kjo drejtori pas informacionit të ri se z.Sinan Tahiri ka ndërruar jetë, pushon procedura e trajtimit të kësaj parcele deri në bartjen e trashëgimisë, më vonë z/Arif Begolli, me prezencë fizike në këtë drejtori tregon se tërhiqet nga ankesa, dhe kupton se për shkak se parcela e tij fizikisht është e përkufizuar me parcelën nr.4207-0 , dhe deri sa të bartet trashëgimia e kësaj parcele mbetet fizikisht e ndarë nga parcelat tjera dhe nuk mundet të hyjë në trajtimin e parcelës së tij në këtë fazë. Po ashtu përfaqësuesi i pronarit Nehat Bajrami avokati Bekim Kafexholli, me prezencën e tij në këtë drejtori, shpjegon arsyen e mos prezencës në takimin e ftuar nga kjo drejtori, shkak i seancave

gjyqësore, informohet se parcela e Nehat Bajramit duhet të mbetet për trajtim në të ardhmen për shkak të ndarjes fizike me parcelat e tjera deri në bartjen e trashëgimisë nga fqinjët.

Pra në këtë fazë mbeten jashtë trajtimit parcelat 4198-0,4199-0,4207-0,4208-0,ZK Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore, edhe pse kanë Kontrata për ndërtimin e përbashkët, mbeten të trajtohen në të ardhmen, me aplikim në këtë drejtori, për caktimin e kushteve ndërtimore.

-Bashkëngjitur me dokumentacionin ndërtimor sipas gjendjes së re, prezantohet edhe kërkesa nga investitori "CIMA"SH.P.K., që të bëhet ndarja e trajtimit të kërkesës fillestare për kushte ndërtimore, pra të trajtohen ndërtesat e planifikuara si "Ndërtesat I dhe II" në faza të veçanta, sepse në parcelat kadastrale me nr.4199-0 dhe 4207-0, ZK Prishtinë, duhet të përfundojnë procedura e bartjes së trashëgimisë, pra është prezantuar edhe deklarimi nga Investitori "CIMA"SH.P.K., citojmë: "Sa i përket ngastrave kadastrale të përfshira në fazën e parë dhe dytë më sipër, si investitor kemi kontrata të noterizuara për bashke-investim në ndërtim me pronarët e tokave, bazuar në këto kontrata ne si investitor kemi autoritetin dhe kompetencat e plota dhe marrim përgjegjësin për parashtrimin e kërkesave të tilla, gjithashtu Investitori ka të drejtë edhe të vendosjes së ndërtesës në raport me kufirin e parcelave." përfundim citati.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, bazuar në parametrat urban të planit rregullues, si dhe duke analizuar projektin konceptual së bashku me "Planin e situacionit-zgjidhja urbane", pozitën e saj/raportin, në kuadër të bllokut urban "T5", konstatoi se pjesë e parcelave kadastrale me nr.4200,4201-0,4202-0,4203-0,4204-0 dhe nr.4205-0, ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të këtij blloku urban, ndërsa sipas kriterëve dhe parametrave të planit rregullues duhet të përfshihen dhe trajtohen në ndërtim, ndërsa pjesë të këtyre parcelave kadastrale që janë jashtë vijës rregulluese/rrugë e planifikuar, me sipërfaqe në total prej $S=193m^2$, të shpronësohet me koeficient ndërtimi, sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14-464/01-97987/22 dt.05.05.2022, i cili Plotësimin -Ndryshimin e Vendimit 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, gjegjësisht kjo sipërfaqe do të ndryshoj destinimin/ shpronësohet me koeficient ndërtimi, dhe do të kaloj në kategori Rrugë e planifikuar, në mënyrë që të ofroj /qasje/ furnizim të bllokut dhe rrethinës, gjegjësisht, do të kaloj në pronësi të KK Prishtinë, duke u kompensuar me sipërfaqe ndërtimore në marrëveshje me organin kompetent.

Pasi parcelat e lartë cekura janë të lidhura direkt me rrugën publike ekzistuese dhe të njëjtat janë të planifikuara me zgjerime sipas Planit Rregullues "Tophane",e trajtuar me këtë Vendim, kjo drejtori miraton zgjidhjen urbane të prezantuar nga kompania hartuese e projektit. Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të planit dhe distanca e tyre në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, konstatohet: "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Bali Kabashi, "Cima" shpk., ne lagjen Tophane, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-279235/21 dt.24.12.2021, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet 3B+P+11, në rrugë të planifikuar sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e 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 brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo. ". Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte

ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 18.12.2022, lënda dërgohet për shqyrtim në Organin kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, i emëruar, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr.14-020/04-275630 dt. 27.12.2022, dhe i njëjti komision me dt. 24.06.2022 ka mbajtur takim, dhe pas analizimit të projekt propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit/ investitorit dhe shqyrtimit të propozimit të prezantuar, dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor (faza e arkitekturës) të prezantuar me kërkesën për leje ndërtimore, paraqiti vërejtje në këtë projekt, të cilat janë përmirësuar dhe poashtu kjo lëndë i është nënshtruar edhe një herë trajtimit nga ky organ dhe me datë 25.05.2023, ky organ rekomandon se: "etazhiteti i ndërtesës së planifikuar konsiderohet si i pranueshëm, me arsyetimin që i njëjti të unifikohet me etazhitetin e ndërtesave tjera të bllokut urban, dhe të përshtatet me formën e shtrirjes së tyre në perimetrin e atij blloku.". Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i zgjidhjes urbane i propozuar me projekt propozimin e ndërtesës, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i lokacionit- "zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuar, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Tophane" në sistemin koordinativ KASOVAREF 01, Manuali i ndarjes, bashkimit dhe sipërfaqeve që këmbehen nga Kompania gjeode të parcelave kadastrale në trajtim.

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

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 279235/21 DT.08.09.2023

Zyrtare,
Bahtie Uka



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





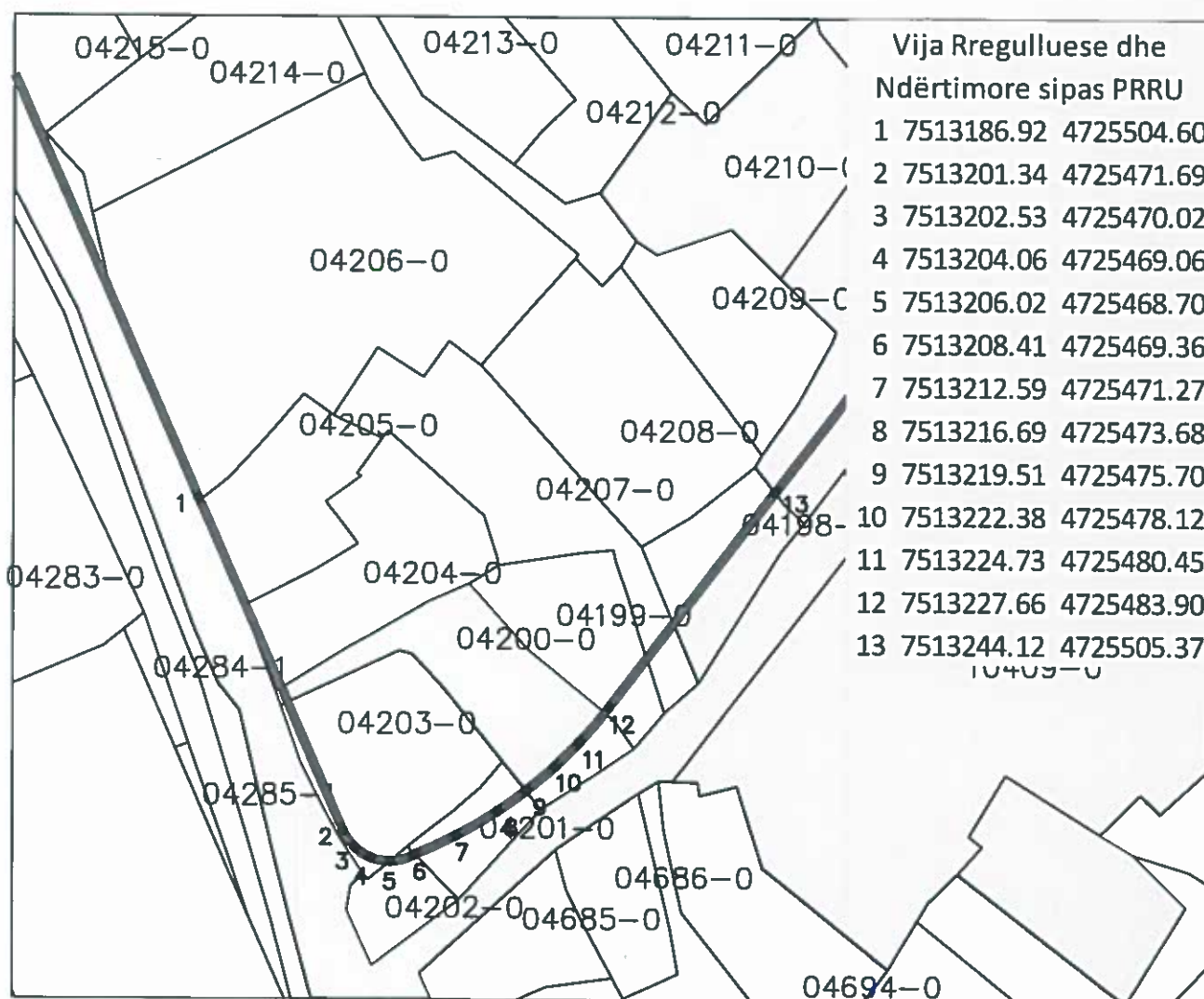
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština 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: 10.11.2022

Legjenda:

- Vija Rregulluese dhe 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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

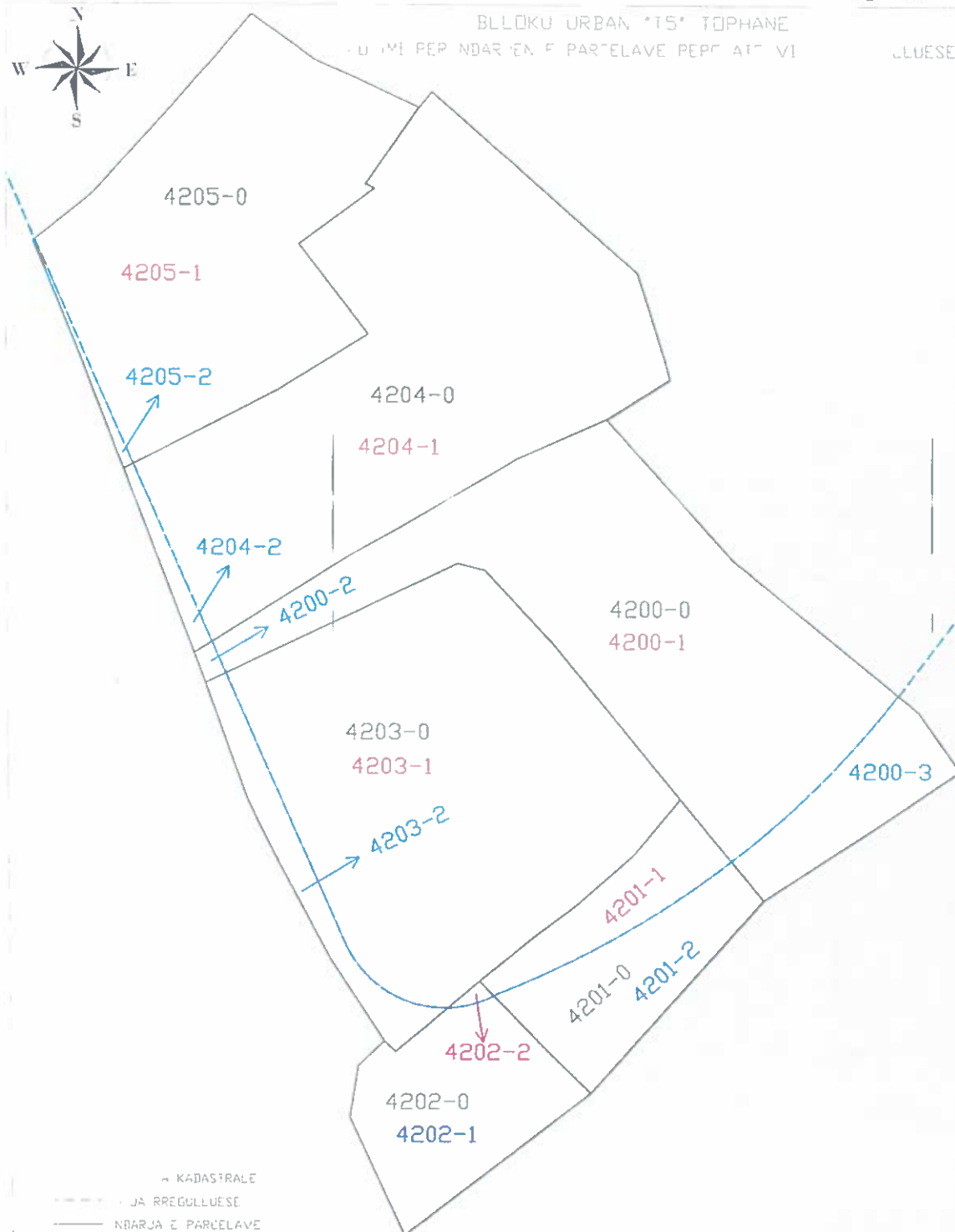
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 4200-0, etj...

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 200



GIJENDJA KADASTRALE PARCELAT QE
PERFSHIHEN NE NDERTIM

NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
4200-0	257
4201-0	81
4202-0	70
4203-0	280
4204-0	287
4205-0	209
TOTALI	1184

BASHKIMI I PARCELAVE (BRENDA
VJES RREGULLUESE)

NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
4200-1	219
4201-1	32
4202-2	2
4203-1	255
4204-1	281
4205-1	206
TOTAL	995

SIPERFAQJA PER SHPRONESIM(JASHTJE
VJES RREGULLUESE)

NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
4200-2	2
4200-3	36
4201-2	49
4202-1	68
4203-2	25
4204-2	6
4205-2	3
TOTAL	189

Rilevoi / Snimio: Agon BLAKAJ
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 205



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

Mënyshkrimi / Datimi: _____

ORIENTIMI:



KUShITET E PËRQUTISHMË PËR PARCELEN:

Parcela kadastrale:

Parcelat -Sip. sipas fletës poseduse

Nr. l parcelës	Sip. m ²
04205-0	209.00
04204-0	287
04203-0	280.00
04202-0	70
04201-0	81
04200-0	257.00
Totali	1,184.00

TE DHËNAT SIPAS PROJEKTIT

Objekti Afarist - Banesor
-3B+P+10+PH

-Sipërfaqja e përqutishme e parcelave:		
S_{parcelës} = 1,184.00m²		100 %
-Sipërfaqja brenda vjes rregulative:		
S_{v,rregulativë} = 991m²	83.70 %	
-Sipërfaqja brenda vjes rregulative + 20%		
S_{v,rreg+20%} = 1,189.2 m²	+20 %	
Sipërfaqet e projektuara		
S_p, mbi tokë	4,734.26 m²	99.96 %
S_p, nën tokë	1,176.6 m²	
S_p, totale	5,909.86 m²	100 %
S_p, e lejuar mbi tokë	4,736.00 m²	
S_p, e glebërit	300 m²	30.27 %

ENRIT
PROJEKTI: PROJEKT IDEORË

INVESTORI:
"CINIA" SH.p.k.
Fushë Kosovë, Dardania,
NUI: 810796328
tel. +386 49 50 90 90
email: cinia.shpk@gmail.com



SH.P.K. PH-ARCHITECT

studio projektuese
ph-ARCHITECT SH.P.K.
+383 49 49 51 52
perparimhaxhiu@gmail.com

ARKITEKT
Msc.ark. Përpamir HAXHIU
tel. +383 49 495 152



TITULLI I VIZATIMIT:	Situacioni i Ngushtë
FAZA:	ARKITEKTURA
DATA:	Nëntor 2022 FLETA: A3
PARFESIA E VIZATIMEVE:	1:200 Nr. A.05