



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

01-415



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 44 & 45, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, 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, Udhëzim 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02-36175/24 dt.12.03.2024, të kërkuësëve: Pronarëve, Demir Lima, Mustafë Mustafa, Arben Sylejmani, Rexhep Avdiu, Qamil Agaj, Valon Buja, Florije Kuçi, Ermal Fejzullahu, Amir Bajrami, Blerinë Bajrami, Adem Grabovci, të gjithë nga Prishtina, dhe Investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, rruga "Ndue Përllëshi", L-1.2.3.4-1, me ARBK 812035592, dhe me pronar Amir Bajrami nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6, në kuadër të Parcelave ndërtimore "G-29-6", "G-30-1", "G-30-2" & "G30-3" të Blloku urban "G-29" & "G-30", Tërësia hapësinore "G" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 26.08.2024, merr këtë:

V E N D I M CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Demir Lima, Mustafë Mustafa, Arben Sylejmani, Rexhep Avdiu, Qamil Agaj, Valon Buja, Florije Kuçi, Ermal Fejzullahu, Amir Bajrami, Blerinë Bajrami, Adem Grabovci, të gjithë nga Prishtina, dhe Investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, rruga "Ndue Përllëshi", L-1.2.3.4-1, me ARBK 812035592, dhe me pronar Amir Bajrami nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-36175/24 dt.12.03.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6 në kuadër të Parcelave ndërtimore "G-29-6", "G-30-1", "G-30-2" & "G30-3", të Blloku urban "G-29" & "G-30", Tërësia hapësinore "G" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr.498-2, 3, 4, 5, 6, 7 & 8 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- *Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Perendim", miratuar me Vendimin 01nr.35 -186850 dt.02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim rezidencial-banim kolektiv, duke mundësuar ndërtimin e ndërtesave vetanake;*

Kërkuësit për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes Web faqes së Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, nr.498-2, 3, 4, 5, 6, 7 & 8 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban, janë:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.498-2; S=2375m²; Demir Lima;....."Arë e klasit 5";
 - nr.498-3; S=3060m²; Mustafë Mustafa, Arben Sylejmani dhe Rexhep Avdiu;....."Arë e klasit 5";
 - nr.498-4; S=3276m²; Qamil Agaj, Valon Buja dhe Florije Kuçi;....."Arë e klasit 5";
 - nr.498-5; S=1425m²; Ermal Fejzullahu;....."Arë e klasit 5";
 - nr.498-6; S=915m²; Mustafë Mustafa;....."Arë e klasit 5";
 - nr.498-7; S=1425m²; Rexhep Avdiu, Amir Bajrami dhe Blerinë Bajrami;....."Arë e klasit 5";

- nr.498-8; S=950m²; Adem Grabovci;....."Arë e klasit 5";
Totali: S=13,426m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale nr.498-2, 3, 4, 5, 6, 7 & 8 ZK Çagllavicë , është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të Parcelës ndërtimore "G-30-3", të Blloku urban "G-30", përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë. Pjesa e kësaj, që shtrihet brenda parcelës ndërtimore – brenda vijës rregullues, është me S=1,094m², ndërsa, sipas llogarive, brenda bllokut mund të trajtohet edhe pjesa e saj, e shtrirë jashtë vijës rregulluese, me S=1,094 x 0.2(20%) =218.80m², dhe në total S=1,094 + 218.80=1,312.80m²;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel nga drejtimi veri-jug ~6.80m' & perëndim-lindje, ~10.80m';
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës ekzistuese dhe të planifikuar, "Holger Pedersen";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa afariste - banesore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afarist: Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6, në kuadër të Parcelave ndërtimore "G-29-6", "G-30-1", "G-30-2" & "G30-3" të Blloku urban "G-29" & "G-30", Tërësia hapësinore "G" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, 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" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Parcelave ndërtimore "G-29-6", "G-30-1", "G-30-2" & "G30-3" të Blloku urban "G-29" & "G-30", Tërësia hapësinore "G" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa "1", "2", "3", "4", "5", "6" & "7"

Ndërtesa "1" – S=5,843.18m² / (1,555.96+2,363.04)=3,919m², mbi tokë + (1,267.78+656.40)=1,924.18m², nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+5;

Vërejtje: Në Ndërtesa "1", janë planifikuar edhe sipërfaqet ndërtimore të pjesës së parcelës nr.497-1 ZK Çagllavicë.

Ndërtesa "2" – S=6,412.10m² / 3,911.20m², mbi tokë + 2,500.90m², nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+5;

Ndërtesa "3" – S=6,654.80m² / 4,105.10m², mbi tokë + 2,549.70m², nën tokë /,

Etazhitet: 2B+S+P+5;

Ndërtesa "4" – S=3,920.10m² / 2,780.30m², mbi tokë + 1,139.80m², nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+5;

Ndërtesa "5" – S=4,979m² / 3,118.70m², mbi tokë + 1,860.30m², nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+6;

Ndërtesa "6" – S=4,242.10m² / 2,783.10m², mbi tokë + 1,459m², nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+6;

Ndërtesa "7" – S=7,556.10m² / 5,698.10m², mbi tokë + 1,858m², nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+6;

Totali: "1", "2", "3", "4", "5", "6" & "7" - S=39,607.38m² / 26,315.50m², mbi tokë + 13,291.88m², nën tokë/;

Në sipërfaqen totale të ndërtesave (mbi dhe nën tokë) është përfshirë edhe sipërfaqja e planifikuar për pjesën e parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë, konkretisht sipërfaqja brenda vijës rregulluese S=1,094m², dhe pjesa e saj e shtrirë jashtë vijës rregulluese – që mund të trajtohet, e që është S=1,094 x 0.2(20%) =218.80m², dhe në total S=1,094 + 218.80=1,312.80m². Dhe, për këtë sipërfaqe të parcelës, llogaritur me koeficientin e ndërtimit 1.8, është planifikuar sipërfaqja ndërtimore në total: S=1,312.80 x 1.8=2,363.04m².

- Parcelat e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste, janë:

-nr.498-2; S=9m²;

-nr.498-6; S=794m²;

-nr.498-7; S=1,245m²;

-nr.498-8; S=590m²;

Totali: S=2,638m²; / për Parcelën ndërtimore "G-29-6"/

-nr.498-2; S=1,543m²;

-nr.498-3; S=2,698m²;

-nr.498-4; S=2,932m²;

-nr.498-5; S=1,278m²;

Totali: S=8,451m²; / për Parcelën ndërtimore "G-30-1", "G-30-2"&"G-30-3"/

Totali edhe me pjesën e parcelës nr.497-1: S=8,451 + 1,094=9,545m²

• Pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

-nr.498-2; S=823m²;

-nr.498-3; S=362m²;

-nr.498-4; S=344m²;

-nr.498-5; S=147m²;

-nr.498-6; S=121m²;

-nr.498-7; S=61m²;

-nr.498-8; S=360m²;

Totali: S=2,218m²; /

Totali edhe me pjesën parcelën nr.497-1: S=2,218 + 218=2,436m²

• Pjesa e parcelës që nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore - që shtrihet jashtë vijës rregulluese, por që e tejkalon 20%, është:

- nr.498-7; S=119m²;

Totali: S=119m²;

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

• Etazhiteti maksimal për Parcela ndërtimore "G-29-6", "G-30-1", "G-30-2" & "G-30-3", të Blloku urban "G-29" & "G-30", Tërësia hapësinore "G" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, është max. P+6, ku ky etazhitet mund të ndryshohet / rritet me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik;

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas PRRU-së lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=2,638 \times 0.4=1,055.20\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për Parcelën ndërtimore "G-29-6" /

$S=1,055.20\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

$S=8,451 \times 0.4=3,380.40\text{m}^2$ /sipas planit rregullues për Parcelën ndërtimore"G-30-1", "G-30-2"&"G30-3"/

$S=3,380.40\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=2,638 \times 0.6=1,582.80\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për Parcelën ndërtimore "G29-6" /

$S=1,330.11\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

$S=8,451 \times 0.6=5,070.60\text{m}^2$ /sipas planit rregullues për Parcelën ndërtimore"G-30-1", "G-30-2"&"G-30-3"/

$S=5,070.60\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion:

$S=2,638 \times 0.4=1,055.20\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për Parcelën ndërtimore "G29-6" /

$S=1,055.20\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, parter 30% + kulm i gjelbër 10% /

$S=8,451 \times 0.4=3,380.40\text{m}^2$ /sipas planit rregullues për Parcelën ndërtimore"G-30-1", "G-30-2"&"G30-3"/

$S=3,380.40\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, parter 30% + kulm i gjelbër 10% /

• Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Përendim" për Bllokun urban "G-29" dhe "G-30", është 1.8. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=2,638 \times 1.8=4,748.40\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për Parcelën ndërtimore "G-29-6" /

$S=5,698.10\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimin /

$S=8,451 \times 1.8=15,211.80\text{m}^2$ /sipas planit rregullues për Parcelën ndërtimore "G-30-1","G-30-2"&"G-30-3"/

$S=20,617.50\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimin /

• Pasi që sipërfaqja e parcelave kadastrale, të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuara me këto kushte ndërtimore e tejkalon 20% ($2,337/(2,638+8,451) \times 100=21,07\%$) (për , bllokun "G-29" & "G-30", bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të kompensohet sipërfaqja deri në 20%, e që bazuar në parcelat ndërtimore kjo është: $S=2,638 \times 0.2=527.60\text{m}^2$ (për Bllokun "G-29") & $S=8,451 \times 0.2=1,690.20\text{m}^2$ (për Bllokun "G-30"), andaj kjo sipërfaqe mund të trajtohet për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (1.8), pasi raporti i pjesës së jashtme me atë brenda vijës rregulluese, në përqindje është brenda parametrin prej 20%, andaj kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit 1.8, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: $S=527.60 \times 1.8=949.68\text{m}^2$ (për Bllokun "G-29") dhe $S=1,690.20 \times 1.8=3,042.36\text{m}^2$ (për Bllokun "G-30"), dhe bazuar në këto kalkulime, sipërfaqja totale që do të kompensohet do të jetë: $S=949.68 + 3,042.36= 3,992.04\text{m}^2$.

Sipërfaqja totale ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6, është: $S=4,748.40 + 949.68=5,698.08\text{m}^2$ (për Bllokun "G-29") dhe $S=15,211.80 + 3,042.36=18,254.16\text{m}^2$ (për Bllokun "G-30"), ose në total $S=5,698.08 + 18,254.16=23,952.24\text{m}^2$ (për Bllokun "G-29" & "G-30").

Vërejtje: Pas plotësimit të kushtit sipas paragrafit XV. /Kushti.../ do të realizohet shpronësimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë.

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt.14.08.2016, 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 të lejes ndërtimore;

• Bazuar në kriteret e planit rregullues, "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar ditë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;

• Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 7.0m'. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;

• Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.1.20 m;

• Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";

• Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;

• Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;

• Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

• Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

• Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim".

V. Ndarja e pjesëve të parcelave kadastrale nr.498-2, 3, 4, 5, 6, 7 & 8 ZK Çagllavicë, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami nga Prishtina, me licencë nr.12.

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

110.2

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

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

Vërejtje: Pas plotësimit të kushtit sipas paragrafit XV. /Kushti../ do të realizohet edhe ndarja e pjesës së parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.498-2, 6, 7 & 8 ZK Çagllavicë (në Parcelën ndërtimore "G-29-6") dhe nr.498-2, 3, 4 & 5 ZK Çagllavicë (në Parcelën ndërtimore "G-30-1, "G-30-2" dhe "G-30-3"), do të realizohet bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami nga Prishtina, me licencë nr.12.

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

Procedura e 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 pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Vërejtje: Pas plotësimit të kushtit sipas paragrafit XV. /Kushti../ do të realizohet edhe bashkimi me pjesën e parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale nr.498-2, 3, 4, 5, 6, 7 & 8 ZK Çagllavicë, me $S=2,218m^2$ (për Blloku "G-29" & "G-30"), e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar si rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

- Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., sipërfaqja e parcelave kadastrale, të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe e trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejkalon 20% ($2,337/(2,638+8,451) \times 100=21,07\%$ - për bllokun "G-29" & "G-30"). Bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të kompensohet sipërfaqja deri në 20%, e që bazuar në parcelat ndërtimore kjo sipërfaqe është: $S=2,638 \times 0.2=527.60m^2$ (për Bllokun "G-29") & $S=8,451 \times 0.2=1,690.20m^2$ (për Bllokun "G-30"), andaj kjo sipërfaqe mund të trajtohet për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (1.8), pasi raporti i pjesës së jashtme me atë brenda vijës rregulluese, në përqindje është brenda parametrin prej 20%, andaj kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit 1.8, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: $S=527.60 \times 1.8=949.68m^2$ (për Bllokun "G-29") dhe $S=1,690.20 \times 1.8=3,042.36m^2$ (për Bllokun "G-30"), dhe bazuar në këto kalkulime, sipërfaqja totale që do të kompensohet do të jetë: $S=949.68 + 3,042.36= 3,992.04m^2$.

Sipërfaqja totale ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6, është: $S=4,748.40 + 949.68=5,698.08m^2$ (për Bllokun "G-29") dhe $S=15,211.80 + 3,042.36=18,254.16m^2$ (për Bllokun "G-30"), ose në total $S=5,698.08 + 18,254.16=23,952.24m^2$ (për Bllokun "G-29" & "G-30").

Andaj, bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale nr.498-2, 3, 4, 5, 6, 7 & 8 ZK Çagllavicë, me $S=2,218m^2$, duke u bazuar edhe në Manualin e punuar nga gjeodeti i licencuar

Festim Islami nga Prishtina, me licencë nr.12, i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

Vërejtje: Pas plotësimit të kushtit sipas paragrafit XV. /Kushti.../ do të realizohet edhe kompensimi – shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë (20% i pjesës brenda parcelës ndërtimore).

VIII. 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" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr.04/2016 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 50m², 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, mobiluarin 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 kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 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;

X. 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 50m², 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 përfshirë 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.

XI. 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 Tarifen për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet DIKMK 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);

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.498-2, 3, 4, 5, 6, 7 & 8 ZK Çagllavicë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 5", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore përcaktuara sipas Plani i situacionit

– "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=(2,638+8,451)=11,089m^2$. 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore. **Vërejtje:** Pas plotësimit të kushtit sipas paragrafit XV. /Kushti.../ do të realizohet edhe pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore të pjesës së parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë (në sipërfaqe ~1,094m²).

XIII. 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 "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe 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;

XIV. Kushti i veçantë, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, duhet të përmbushet para pajisjes me leje ndërtimore për Ndërtesa "1", dhe ka të bëjë me arritjen e marrëveshjes kontraktuale për bashkëinvestim me poseduesit/ pronarët e parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë, për trajtim dhe përfshirje në zgjidhje urbane dhe ndërtim.

Në rast të mosplotësimit të kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, obligohet Drejtoria e Urbanizmit që të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

Gjithashtu, pasi në aktin noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Amir Bajrami dhe Rexhep Avdiu nga Prishtina dhe Investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP.11478/2023 dhe Nr. i Ref.:5403/2023 dt.29.12.2023, nuk është përfshi edhe njëra nga bashkë pronarët Blerinë Bajrami, me aplikim për leje ndërtimi duhet të prezantohet edhe kontrata për ndërtim të përbashkët, në mes të Blerinë Bajramit dhe Investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina.

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

Kërkuesit: Pronarët Demir Lima, Mustafë Mustafa, Arben Sylejmani, Rexhep Avdiu, Qamil Agaj, Valon Buja, Florije Kuçi, Ermal Fejzullahu, Amir Bajrami, Blerinë Bajrami, Adem Grabovci, të gjithë nga Prishtina, dhe Investitori "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, rruga "Ndue Përllëshi", L-1.2.3.4-1, me ARBK 812035592, dhe me pronar Amir Bajrami nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-36175/24 dt.12.03.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste: Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-36175/24 dt.12.03.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës-trajtitimit të kërkesave, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale të parcelave: nr.498-2, 498-3, 498-4, 498-5, 498-6, 498-7 & 498-8 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Afishja "Njoftimi publik" i datës 26.03.2024 ÷ 09.04.2024, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Incizimi gjoedezik i lokacionit, punuar nga gjedeti i licencuar Festim Islami nga Prishtina me licencë nr.12;

- Manualin e ndarjes dhe bashkimit te parcelave, punuar nga gjedeti i licencuar Festim Islami nga Prishtina me licancë nr.12;
- Projekti konceptual - "zgjdhja urbane" të kompleksit, me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2", "3" & "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6, hartuar nga "LSN + Partners" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK nr.811425067 dhe projektues Sado Kolic, msc.Arch.;
- Certifikatat e biznesit të "LSN + Partners" sh.p.k. me ARBK 811425067, me projektues Sado Kolic, msc.Arch.;
- Certifikatat e biznesit të "AB Investments" sh.p.k. me ARBK 812035592, me pronar Amir Bajrami;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Demir Lima nga Prishtina dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:9949/2023 dhe Nr. i Ref.:4713/2023 dt.09.11.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Mustafë Mustafa dhe Rexhep Avdiu nga Prishtina dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:2040/2024 dhe Nr. i Ref.:851/2024, dt. 07.03.2024;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Arben Sylejmani nga Prishtina dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:2110/2024 dhe Nr. i Ref.:898/2024 dt.11.03.2024;
- Akti noterial "Kontratë për dhurimin e pjesës ideale ne paluajtshmeri", e lidhur në mes të pronarëve Florije Kuçi dhe Qamil Agaj nga Prishtina, dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:11264/2023 dhe Nr. i Ref.:5287/2023 dt.22.12.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Valon Buja nga Prishtina dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:1809/2024 dhe Nr. i Ref.:763/2024 dt.29.02.2024;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronares Florije Kuçi nga Prishtina dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:11226/2023 dhe Nr. i Ref.:5269/2023 dt.21.12.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Ermal Fejzullahu nga Prishtina dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:9215/2023 dhe Nr. i Ref.:4371/2023 dt.18.10.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Mustafë Mustafa nga Prishtina dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:10427/2023 dhe Nr. i Ref.:4923/2023 dt.24.11.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Amir Bajrami dhe Rexhep Avdiu nga Prishtina dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:11478/2023 dhe Nr. i Ref.:5403/2023 dt.29.12.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Adem Grabovci nga Prishtina dhe investitorit "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina përpiluar te noter Sefadin Blakaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP:10421/2023 dhe Nr. i Ref.:4918/2023 dt.24.11.2023;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-36175/24 dt.12.03.2024, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat kadastrale - Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Përendim" në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjdhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02-36175/24 dt.12.03.2024, në emër të kërkuesve dhe investitorit të lartcekur, përmes së cilës kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 & "7" me B+S+P+6 në kuadër të Parcelave ndërtimore "G-29-6", "G-30-1", "G-30-2" & "G30-3" të Blloku urban "G-29" & "G-30", Tërësia hapësinore "G" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr.498-2, 498-3, 498-4, 498-5, 498-6, 498-7, & 498-8 ZK Çagllavicë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit– "zgjdhja urbane", ku kjo drejtori ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Kjo drejtori, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 26.03.2024, e cila ka qëndruar gjer me datë 09.04.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas analizës së projekt propozimit konceptual - "zgjidhja urbane", dhe krahasimit të tij në raport me kriteret e planit rregullues urban, është konstatuar se parcelat kadastrale nr.498-2, 498-3, 498-4, 498-5, 498-6, 498-7 & 498-8 ZK Çagllavicë, shtrihen në kuadër të Parcela ndërtimore "G-29-6", "G-30-1", "G-30-2" & "G-30-3", të Blloku urban "G-29" & "G-30", Tërësia hapësinore "G" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, se në kuadër të këtyre parcelave ndërtimore, është planifikuar ndërtimi i kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6 dhe se kjo propozim zgjidhje urbane është hartuar në harmoni me kriteret e planit rregullues.

Gjithashtu, kjo drejtori, me këto kushte ndërtimore ka analizuar edhe pjesën e parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë, ku për pjesën e kësaj parcele me $S=1,094m^2$, që përfshihet brenda vijës rregulluese të Bllokut "G-30" dhe për 20% e saj, ($S=1,094 \times 0.20=218.80m^2$), që do të trajtohet jashtë vijës rregulluese, është planifikuar që sipërfaqja ndërtimore, e llogaritur me koeficient ndërtimi $S=(1,094 + 218.80) \times 1.8=2,363.04m^2$, të sistemohet në Ndërtesën "1" me B+S+P+5. Bazuar në paragrafin XIV. / Kushti i veçantë.../, të këtij vendimi, aplikimi për leje ndërtimore për "Ndërtesa "1", do të bëhet pas përmbushjes së kushtit të vendosur, përkatësisht pas arritjes së marrëveshjes kontraktuale për bashkëinvestim me poseduesit/ pronarët e parcelës kadastrale nr.497-1 ZK Çagllavicë, për trajtim dhe përfshirje në zgjidhje urbane dhe ndërtim

Gjithashtu, bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar, destinimi i ndërtesave të planifikuara, sipas planit rregullues është "Destinim rezidencial – kolektiv", kurse sipas projekt propozimit konceptual, ndërtesat e planifikuara janë "Ndërtesa rezidenciale – kolektive", konkretisht ndërtesa shumë banesore & afariste.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "AB Investments" shpk., Mustafë Mustafa, ne lagjen "Prishtina e Re, Zona Përendim", Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-36175/24 të dt.12.03.2024, kyçjet për automjete për kompleksin afaristo – banesor për ndërtesat e parapara 1,2,3,4,5,6 dhe 7, me etazhitet maksimal deri në 2B+P+6, në rrugë të planifikuara sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit".

Gjithashtu, në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas prezantimit të tij nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit, me datë 09.08.2024, dhe shqyrtimit nga ana e komisionit, përmes procesverbalit, komisioni i njëjtë ka rekomanduar - ka pasur

disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, 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", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit, vendosi që, ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç' rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor - planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës 05nr.350/02-36175/24 dt.12.03.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore, në emër të kërkuessve: Pronarëve, Demir Lima, Mustafë Mustafa, Arben Sylejmani, Rexhep Avdiu, Qamil Agaj, Valon Buja, Florije Kuçi, Ermal Fejzullahu, Amir Bajrami, Blerinë Bajrami, Adem Grabovci, të gjithë nga Prishtina, dhe Investitori "AB Investments" sh.p.k. nga Prishtina, rruga "Ndue Përlleshi", L-1.2.3.4-1, me ARBK 812035592, dhe me pronar Amir Bajrami nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste: Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6, në kuadër të Parcelave ndërtimore "G-29-6", "G-30-1", "G-30-2" & "G-30-3" të Blloku urban "G-29" & "G-30", Tërësia hapësinore "G" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr.498-2, 498-3, 498-4, 498-5, 498-6, 498-7 & 498-8 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual - Planit të situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori;

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" - Ndërtesa "1" me B+S+P+5, "2" me 2B+P+5, "3" me 2B+S+P+5, "4" me B+S+P+5, "5" & "6" me 2B+P+6 dhe "7" me B+S+P+6 në kuadër të Parcelave ndërtimore "G-29-6", "G-30-1", "G-30-2" & "G-30-3" të Blloku urban "G-29" & "G-30", Tërësia hapësinore "G" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr.498-2, 498-3, 498-4, 498-5, 498-6, 498-7 & 498-8 ZK Çagllavicë; Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në sistemin koordinativ KosovaREF 01.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda fatit 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, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuessve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-36175/24 dt.12.03.2024.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 36175/24 DT.26.08.2024

Zyrtari:
Ergyn Hafredini,



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,





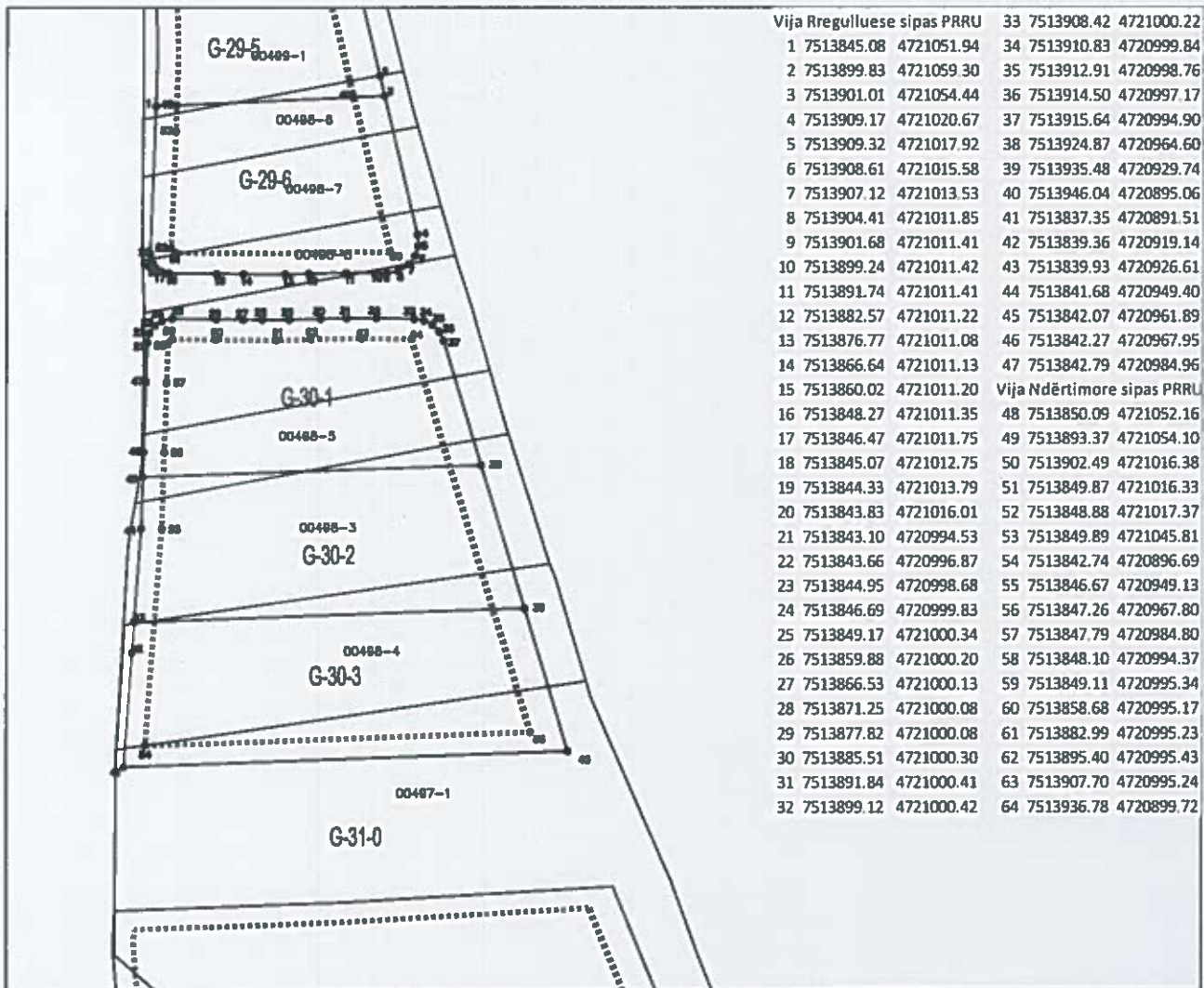
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



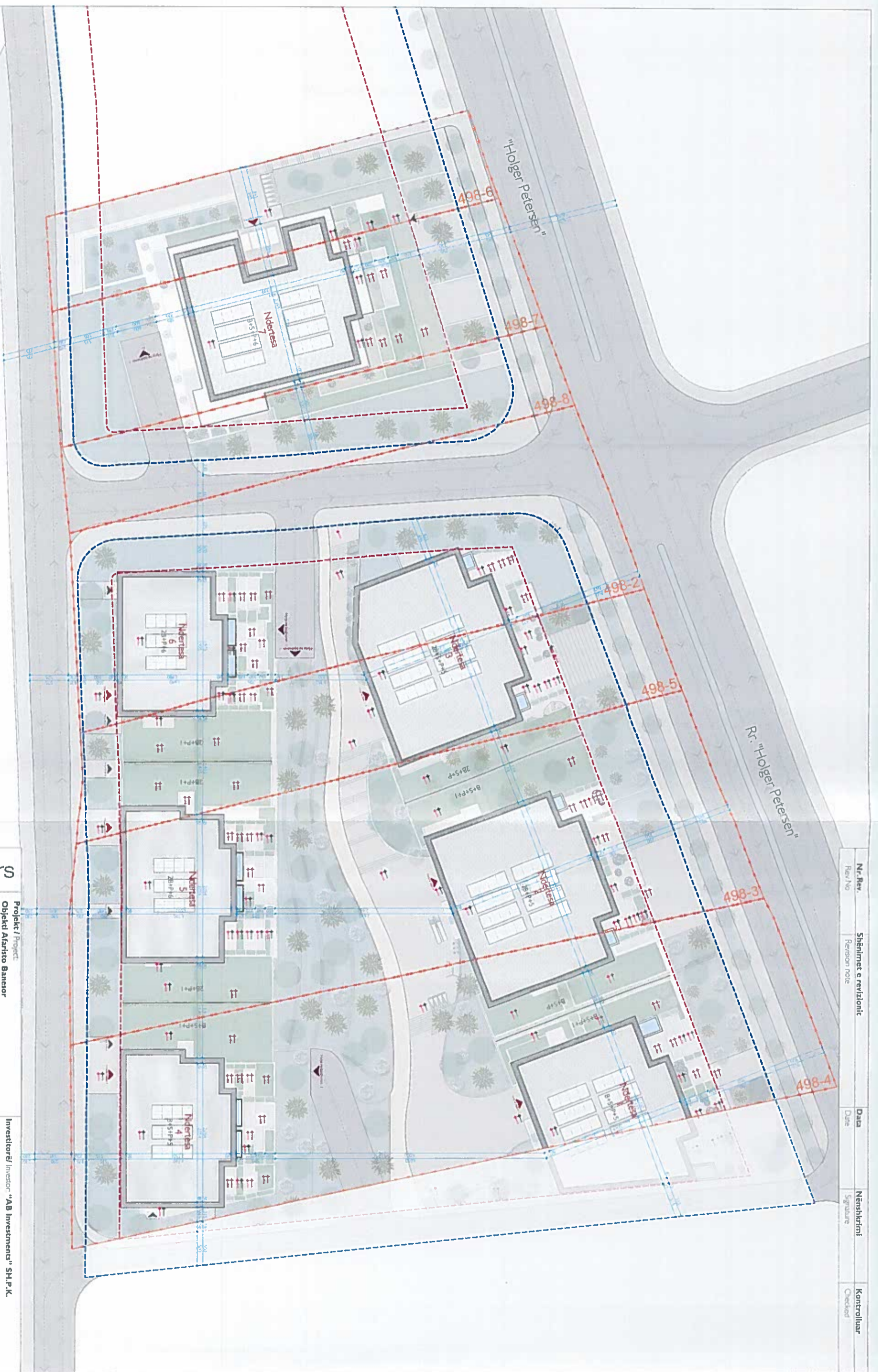
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 26.08.2024

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrele



Nr. Rev.	Shtetimet e revizioneve	Data	Nenshkritet	Kontrolluar
Rev. No	Revision note	Date	Signature	Checked

LSN+Partners

Projekt / Project: Objekti Aftarishtes Bankuar Zgjidhja uranimit e Projektit/Design/Conceptual Project	Investitor/ Investor: "AB Investments" SH.P.K.
Vizualizim/ design by: Fitor SHALA, ark. Lidur SHALU, ark. Lidur SHALU, ark. Kosovra HILALI, inxhinjeri ark. Lies HOXHUA, inxhinjeri ark. Adona BLAVANI, inxhinjeri ark. Riud BALATVA, inxhinjeri ark.	Adresa e ndërtimit/ Building address: Kosovra HILALI, inxhinjeri ark. Lies HOXHUA, inxhinjeri ark. Adona BLAVANI, inxhinjeri ark. Riud BALATVA, inxhinjeri ark.
Emerlind/ Situation: Fshat/ Village	Data/ Date: 08/04/2014
Shkalla e shtetit/ Scale: 1:500	Shprehje/ Legend: Kodi i shtetit/ State code: 1000

LSN+Partners