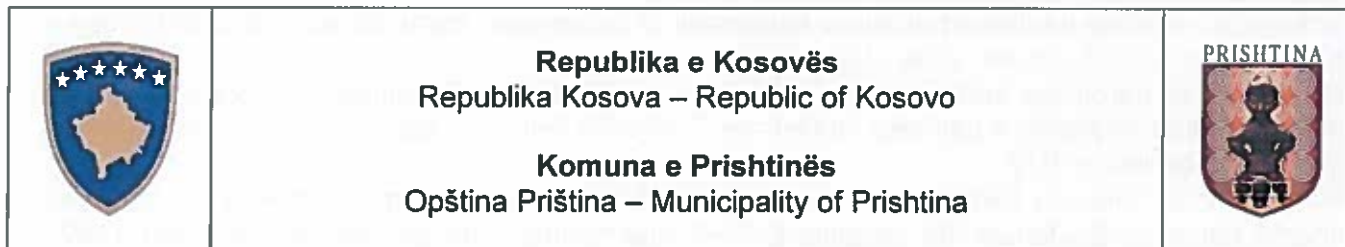


01-511



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 dhe 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 dhe nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 - 51763/21 dt. 18.03.2021, të kërkuësve / pronarëve Muhamed dhe Adnan Sadiku, Shukrie Bajgora nga Prishtina dhe subjektit juridik, N.P.SH. "Conin" nga Gjakova me certifikatë të biznesit ARBK 811310672 dhe Investitori "Koral & Partners" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 811409805, me përfaqësues Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe "TRE Invest" sh.p.k., për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – "Koral Towers" me Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit / Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative me datë 28.10.2021 merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve / pronarëve, Muhamed dhe Adnan Sadiku, Shukrie Bajgora nga Prishtina dhe subjektit juridik, N.P.SH. "Conin" nga Gjakova me certifikatë të biznesit ARBK 811310672, dhe Investitori "Koral & Partners" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 811409805, me përfaqësues Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe "TRE Invest" sh.p.k., sipas kërkesës 05nr.350/02 - 51763/21 dt. 18.03.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – "Koral Towers" me Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale: nr.7556-3 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelave kadastrale nr.7779-2 ZK Prishtinë me pronar / posedues P.SH. "Ujërat" dhe nr.7773 – 1 ZK Prishtinë me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë me pjesën e parcelës kadastrale nr.752-0 ZK Matëçan, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane".

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

- a). Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për "Banim, dhe Afarizëm";
- b). Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë";

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes sistemit të Web faqes së Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr.7556-3, 7773-1 & 7779-2 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.7556-3; S=2,679m²; Muhamet dhe Adnan Sadiku, Shukrije Bajgora;..... "Arë e klasës 1";
 - nr.7773-1; S=215m²; P.SH. "Ujërat"; "Rajon ujqorë - Lum";
 - nr.7779-2; S=253m²; P.SH. "Ujërat"; "Rajon ujqorë - Hendek";
 - nr.752-0; S=337m²; N.P.SH. "Conin"; "Arë e klasit 5";

Totali i parcelave të trajtuar: $S=3,070+337=3407m^2$.

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, , është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr.7556-3 dhe nr.7773-1 ZK Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuar kurse në pjesën e parcelës kadastrale 7779-2 ZK Prishtinë është e ndërtuar një ndërtesë individuale banimore P+2;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.752-0 ZK Matigan me $S=3,531m^2$, përfshinë dy ndërtesa shumë banesore & afariste me etazhitet S+P+6, dhe ndërtuar me leje ndërtimi 05nr.351-17491 dt.17.07.2008 të lëshuar nga kjo drejtori, ku pjesa e parcelë kadastrale me $S=337m^2$, nuk është trajtuar në ndërtim e as nuk është shpronësuar / kompensuar;
- Terreni i lokacionit është kryesisht i rrafshët ;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale e cila rrugë është rrugë e planifikuar e planit rregullues ;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmese, etj;

IV. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urban kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – "Koral Towers" me Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9, si dhe me hapësira përcjellëse, dhe janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, 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 kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", të Bllokut urban "B1", Tërësia "B" Planit Rregullues "Kalabria", planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste - "Koral Towers" Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+13;
Lam."1"- $S=7,221.76m^2$ / $5,412.68m^2$, mbi tokë + $1,809.08m^2$, nën tokë /,
Etazhitet: 2B+P+13,
Lam. "2" - $S=5,669.10m^2$ / $3,797.32m^2$, mbi tokë + $1,871.78m^2$, nën tokë /,
Etazhitet: 2B+P+9,
Totali: $S=12,890.86m^2$ / $9,210m^2$, mbi tokë + $3,680.86m^2$, nën tokë /,
- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.7556-3; $S=2,602m^2$;
 - nr.7773-1; $S=215m^2$;
 - nr.7779-2; $S=253m^2$;**Totali: $S=3,070m^2$**
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.7556-3; $S=77m^2$;
 - nr.7773-1; $S=0.00m^2$;
 - nr.7779-2; $S=0.00m^2$;**Totali: $S=77m^2$**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

- Etazhiteti maksimal për Bllokut urban "B1", Tërësia "B", të Planit Rregullues "Kalabria", është P+8 etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së X ÷ XV dhe sipas projekt propozimit - Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – "Koral Towers" Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9;
S=2,602 x 0.4=1,040.80m²/ sipas PZHU-së për pronën private /
S=468 x 0.4=187.02m² / sipas PZHU-së për pronën P.SH. /
S=1228m² / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / 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:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – "Koral Towers" Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9;
S=2,602 x 0.6=1,561.20m²/ sipas PZHU-së për pronën private /
S=468 x 0.6=280.80m² / sipas PZHU-së për pronën P.SH. /
S=1,840m² / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse me aplikimin e pika 2 paragrafi II i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe kjo sipërfaqe është:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – "Koral Towers" me Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9;
S=2,602 x 0.4=1,040.80m²/ sipas PZHU-së për pronën private /
S=468 x 0.4=187.02m² / sipas PZHU-së për pronën P.SH. /
S=1228m² / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së dhe i miratuar është 3.0.
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 kjo sipërfaqe është:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – "Koral Towers" me Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9;
S=2,602 x 3.0=7,806m²/ sipas PZHU-së për pronën private /
S=468 x 3.0=1,404m² / sipas PZHU-së për pronën P.SH. /
S=9,210m² / sipas projekt propozimit /
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar 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, dhe PZHU-së, *"sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë 0.5 x 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. 7.0 m. 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 përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit kurse max.0.3m' për pjesën afariste;

- Qasja në Kompleksi me ndërtesa 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;

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.7556-3, 7773-1 & 7779-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planit rregullues, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe përcaktuar në Manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar Luan Islami nga Fushë Kosova me licencë nr.185, si dhe ndarjen parcelës kadastrale nr.752-0 ZK Matiçan sipas Manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar Syzanë Hoti nga Prishtina me licencë nr.47.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit 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.

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr.7556-3, 7773-1 & 7779-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Kalabria" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave.

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Kalabria" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.

VII. Këmbimi i parcelave kadastrale me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës nr.7773-1 me S=215m² dhe nr.7779-2 me S=253m², dhe me në sipërfaqe totale prej S=468m², me pjesët e parcelave kadastrale nr.7556-3 ZK Prishtinë me S=77m² dhe nr.752-0 ZK Matiçan me S=337m² e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Andaj drejtorja kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf dhe vlerësimit të organit kompetent për vlerësim të pronave, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Procedura e këmbimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore për "Faza 2" të ndërtesës shumë banesore & afariste - Lam."2" me 2B+P+9, në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Kalabria" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjeqjesisht revokimin e tyre.

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

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

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 përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.7556-3 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 1", "Rajon ujqor – Lum" dhe "Rajon ujqor – hendek" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=2,602 + 215+253=3,070m^2$. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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.

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17

dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrërimi për rrërimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrëimit, aplikuar me kërkesë të veçantë;

XIV. Kushti i veçantë përcaktuar në paragrafin VI. / Bashkimi / dhe VII. / Këmbimi / i pjesëve të parcelave kadastrale nr.7779-2 ZK Prishtinë me S=253m² dhe nr.7773-1 ZK Prishtinë me S=215m² me pronar / posedues P.SH. "Ujërat", me pjesët e parcelave kadastrale nr.7556-3 ZK Prishtinë me S=77m² dhe nr.752-0 ZK Matigan me S=337m² do të zbatohet për aplikim dhe lejim të "Faza 2" Lam."2" me 2B+P+9;

Para aplikimit për leje ndërtimi për "Faza 2" – Lam. me 2B+P+9, Investitori "Koral & Partners"sh.p.k. nga Prishtina obligohet të prezantoj marrëveshjen për bashke investim me pronarin e pjesës së parcelave kadastrale nr.752-0 ZK Matigan;

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

Kërkesit / pronarët, Muhamed dhe Adnan Sadiku, Shukrie Bajgora nga Prishtina dhe subjektit juridik, N.P.SH. "Conin" nga Gjakova me certifikatë të biznesit ARBK 811310672 dhe Investitori "Koral & Partners"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 811409805, me përfaqësues Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe "TRE Invest"sh.p.k., me kërkesën 05nr.350/02 - 51763/21 dt.18.03.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "Koral Towers" me Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9, në lokacionin e përshkruar në paragrafin III. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 - 51763/21 dt.18.03.2021 për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe plotësuar me shkresat: 05nr.350/03 – 51763/21/1 dt.27.04.2021, 05nr.350/02 – 51763/21/2 dt.14.10.2021, 05nr.350/03 – 51763/21/3 dt.19.10.2021, si dhe shkresa "Njoftim" 05nr.021/03 – 142826/21 dt.21.07.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësive kadastrale për parcelën nr. 7556-3 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, Nr. i LRP-së: 3745/2021 dt. 14.01.2021);*
- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 752-0 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës ;*
- *Incizimin gjeodezik të lokacionit – Situacioni i terrenit në parcelat me numër nr.7556-3 ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami nga Fushë Kosova, me numër të licencës nr.185;*
- *Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr.7556-3, 7773-1 & 7779-2 ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Syzanë Hoti nga Prishtina me numër të licencës nr.47;*
- *Manuali i propozimit për ndarje të parcelave nr.752-0 ZK Matigan, punuar nga gjeodeti i licencuar Syzanë Hoti nga Prishtina me numër të licencës nr.47;*
- *"Informata nga Plani Rregullues Kalabria-PZHU, me referencë 04Nr.350/01 – 55023/20 dt. 10.03.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Urbanizmit dhe Ndërtimtarisë të Komunës së Prishtinës;*
- *Projekt propozimi konceptual i ndryshim – plotësimit të kushteve ndërtimore, hartuar nga "Centimetri"sh.p.k. nga Mitrovica dhe Prishtina me certifikatë të biznesit 810177396, dhe projektues Ylli Shaqiri, arkitekt;*
- *Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Muhamed dhe Adnan Sadiku dhe Shukrije Bajgora dhe Investitorit "Koral & Partners" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 811409805, me përfaqësues Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe "TRE invest"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te notere Vizhdane Kuqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 833/2021, Nr. i REF.:110/2021, dt. 21.01.2021 ;*

- Afishja "Ftesë" e dt.19.10.2021, dërguar pronari të parcelës kadastrale nr.7600-6 ZK Prishtinë;
- Aktin noterial "Deklaratë", dhënë nga Hilmi Bajgora, pronar i parcelës kadastrale nr.7556-5 ZK Prishtinë, i redaktuar dhe noterizuar te notere Vizhdane Kuqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 16599/2021, dt. 18.10.2021;
- Aktin noterial "Autorizim për përfaqësim", dhënë nga "Koral & Partners"sh.p.k nga Prishtina për Shaban Sopi, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te Noterë Vizhdane Kuqi në Prishtinë, LRP.nr.832/2021, dt. 21.01.2021;
- Afishja "Njoftim publik" dt.01.10.2021 gjerë me datë 15.10.2021, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotot e lokacionit;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit të "Koral & Partners" sh.p.k. nga Prishtina, dhe me numër unik identifikues ARBK 811409805;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Koral & Partners 10nr.430/03-0226908/21 dt.25.10.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Muhamed Sadiku, nr. 50706/21 dt.17.03.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Adnan Sadiku, nr.10-430/03 – 0050790/21 dt.17.03.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Shukrije Bajgora, nr. 50706/21 dt.17.03.2021;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, dhe të autorizuarës;
- Shkresa "Deklaratë" e datës 14.10.2021, vërtetuar te Noterë Vizhdane Kuqi në Prishtinë, LRP.nr.16446/2021, dt.14.10.2021;
- Certifikatën e biznesit të "Conin"sh.p.k. nga Gjakova me ARBK 811310672.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimi të shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 - 51763/21 dt.18.03.2021 për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe plotësuar me shkresat: 05nr.350/03 – 51763/21/1 dt.27.04.2021, 05nr.350/02 – 51763/21/2 dt.14.10.2021, 05nr.350/03 – 51763/21/3 dt.19.10.2021, si dhe shkresa "Njoftim" 05nr.021/03 – 142826/21 dt.21.07.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kërkesit / pronarët Muhamed dhe Adnan Sadiku, Shukrie Bajgora nga Prishtina dhe Investitori "Koral & Partners"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 811409805, me përfaqësues Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe "TRE Invest"sh.p.k., me kërkesën 05nr.350/02 – 51763/21 dt.18.03.2021 kan kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – "Koral Towers" me Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit / Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar.

Kjo drejtori pas pranimi të kërkesës shqyrtimit të sajë me në mënyrë verbale ka kërkuar nga aplikuesit që të bëjnë plotësimin e dokumentacionit të prezantuar të cilën të lartë cekurit me shkresën "Plotësim dokumentacionit" 05nr.350/02 – 51763/21 dt.27.04.2021, ka plotësuar dokumentacionin bazë; Në vazhdim, kjo drejtori me shkresën "Kërkesë për informim" 05nr.350/02 – 51763/21 dt.08.06.2021, ka kërkuar nga Gjykata Themelore në Prishtinë informacione për parcelën kadastrale nr.7556-3 ZK Prishtinë, konkretisht:

1. Padi për përmbushje specifike të kontratës,
2. Për vendosje të masës së përkohshme të sigurisë.

Gjykata Themelore në Prishtinë pas pranimi të kësaj shkrese me shkrehësen "Njoftim" 05nr.021/03 – 142826/21 dt.21.07.2021, ka informuar këtë drejtori "se në këtë gjykatë është duke u zhvilluar procedurë civile, sipas padisë së paditësit "Aldex"sh.p.k. nga Peja kundër të paditurve:Shukrije Bajgora ...etj. për përmbushjen e kontratës së ndërtimit";

Paraprakisht Investitori "Koral & Partners"sh.p.k. nga Prishtina me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 51763/21/1 dt.27.04.2012, ku ka prezantuar fotokopjet e vërtetuara të Aktvendim Nr.C.nr.1404/19 dt.07.08.2019 nga Gjykata Themelore në Prishtina e cila ka Refuzuar ankesën e paditësit "Aldex"sh.p.k. nga Peja, si dhe Aktvendimin Nr.Ac.nr.4827/19 dt.09.10.2019, të Gjykatës së Apelit të Kosovës, me të cilin ka refuzuar ankesën e paditësit "Aldex" me seli në Pejë;

Kjo drejtori, pas pranimi të kërkesës në fazën fillestare të sajë dhe zhvillimit të procedurave të lartë cekura, 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 nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për

përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 01.10.2021, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, të cila ka qëndruar gjer me datë dt.15.10.2021, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vendos vazhdimin e trajtimit të kërkesë për caktimin e kushteve;

Njëherë, Investitori "Koral & Partners"sh.p.k. nga Prishtina me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 51763/21/2 dt.14.10.2021, ka prezantuar "Deklaratë", të vërtetuar te noter Vizhdane Kuqi në Prishtinë, me LRP.nr.16446/2021 dt.14.10.2021, me të cilën i njëjti deklaron se nuk ka mund te arri marrëveshje me pronarin e parcelës kadastrale nr.7600-6 ZK Prishtin. Kurse me shkresën 05nr.350/03 – 51763/21/3 dt.19.10.2021, është prezantuar "Deklaratë" e përpiluar te Notere Vizhdane Kuqi në Prishtinë me LRP.nr.16599/2021 dt.18.10.2021, me të cilën deklaratë Hilim Bajgora nga Prishtina pronar i parcelës nr.7556-5 ZK Prishtinë, pajtohet që Investitori "Koral & Partners"sh.p.k. nga Prishtina, mund të ndërtoj në kufi të parcelave kadastrale sipas skicës – situacionit të bashkangjitur aktit noterial;

Pas këtyre konstatimeve dhe analizës së projekt propozimit konceptual në raport me Planin Rregullues "Kalabria", është konstatuar se në kufi të parcelës kadastrale nr.7556-3 ZK Prishtinë, përfshihet edhe një pjesë e parcelës nr.7600-6 ZK Prishtinë, ku me pronarin e sajë, Investitori "Koral & Partners"sh.p.k. nga Prishtina, nuk ka mund të arri marrëveshje bashkëpunimi , andaj kjo drejtori përmes shkresës "Ftesë" me datë 19.10.2021 ka ftuar në takim për procedim administrativ pronari z.Remzi Havolli(gabim janë shënuar edhe, Idriz Havolli, Agim Jashari, Bejtullah Purova dhe Mitar Miftari) që me datë 25.10.2021 në ora 10.0h të vjen në zyrat e drejtorisë për takim. Në ditën dhe orën e përcaktuar në ftesë, në zyrat e drejtorisë janë paraqitur Shukran dhe Reis Havolli, si përfaqësues të bashkëshortit gjegjësisht babës z.Remzi Havolli si dhe përfaqësuesi i investitorit z.Shaban Sopi. Në takimin e zhvilluar, të njëjtëve ju është prezantuar "zgjidhja urbane" dhe kriteret e planit rregullues urban, dhe mundësit e kyçje së parcelës kadastrale nr.7600-6 ZK Prishtinë, ku të njëjtit kanë deklaruar se nuk janë të interesuar të kyçen në "zgjidhje urbane" dhe në ndërtim, por kërkojnë nga Komuna e Prishtinës të ndryshohet plani rregullues urban, dhe me këtë raste është mbajtur "Procesverbal" i datës 25.10.2021, ku Shukran dhe Reis Havolli, kanë refuzuar ta nënshkruajnë, por i njëjti është nënshkruar nga zyrtarët e drejtorisë dhe përfaqësuesi i investitorit z.Shaban Sopi;

Bazuar në projekt propozimin konceptual, incizimit gjeodezik dhe situacioni i gjendjes faktike në raport me planin rregullues, është konstatuar se në fqinjësi përfshihen edhe pjesët e parcelave kadastrale nr.7773-1 dhe 7779-2 ZK Prishtinë me $S = 215 + 253 = 468m^2$, andaj të njëjtat janë planifikuar të këmbehen (në "Faza 2") me pjesët e parcelave kadastrale nr.7556-3 ZK Prishtinë dhe 752-0 ZK Matigan, procedura të përshkruara në paragrafin VII. të vendimit të kushteve ndërtimore;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe lëvizjeve brenda kompleksit si dhe kyçja e kompleksit në rrugën e planifikuar prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e situacionit dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregulluese, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Koral & Partners, në lagjen Kalabria, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-51763/21 dt. 18.03.2021, kyçja për automjete për ndërtesën Lamela 1 me etazhitet 2B+P+13 dhe Lamela 2 me etazhitet 2B+P+9, në rrugën ekzistuese "Shefqet Shkupi" sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh rrugën ekzistuese dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje urbane. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës ekzistuese dhe në kohën kur realizohet ajo.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 22 & 45 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 prezantuar ta trajtoj sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban dhe PZHU-së për atë hapësirë, andaj edhe ka caktuar kushtet ndërtimore, kërkuessve / pronarëve, Muhamed dhe Adnan Sadiku, Shukrie Bajgora nga Prishtina dhe subjektit juridik, N.P.SH. "Conin" nga Gjakova me certifikatë të biznesit ARBK 811310672, dhe Investitori "Koral & Partners" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 811409805, me përfaqësues Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe "TRE Invest" sh.p.k., për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – "Koral Towers" me Lam."1" me 2B+P+13 dhe Lam."2" me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B1", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale: nr.7556-3 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelave kadastrale nr.7779-2 ZK Prishtinë me pronar / posedues P.SH. "Ujërat" dhe nr.7773 – 1 ZK Prishtinë me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë me pjesën e parcelës kadastrale nr.752-0 ZK Matigan;

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

Gjithashtu, përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/02 – 165536/21 dt.27.10.2021, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjit Nr.03/L-215 për qasje në dokumente publike, palët e interesuara - pronarin e parcelës kadastrale nr.7600-6 ZK Prishtinë, z.Remzi Havolli nga Prishtina, ta informoj se kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 51763/21 dt.28.10.2021 ka caktuar kushte ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Kalabria" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale.

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 MMPH-së.

I dërgohet: Kërkuessve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dalje të lëndës 05nr.350/02 – 51763/21 dt.18.03.2021.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 51763/21 DT. 28.10.2021

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi,



Drejtori:
Ardian Qlluri





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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarsvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

7556-3

7773-1

7779-2

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 7779-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 7779-2

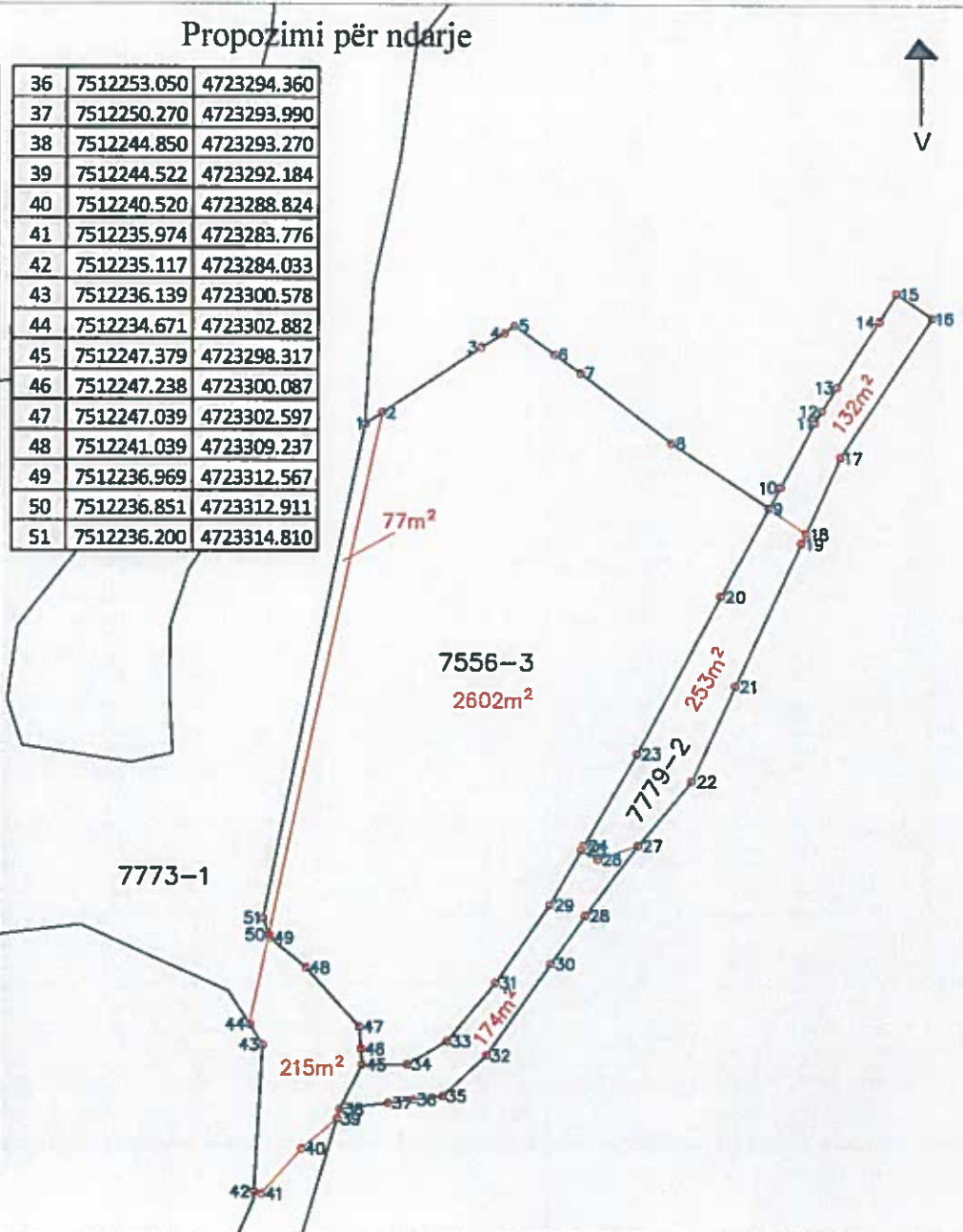
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Lista e koordinatave

Propozimi për ndarje

Nr	Y	X
1	7512247.690	4723370.300
2	7512249.599	4723371.552
3	7512260.762	4723378.875
4	7512263.362	4723380.474
5	7512264.530	4723381.300
6	7512269.010	4723378.080
7	7512271.920	4723375.990
8	7512282.220	4723368.180
9	7512293.207	4723360.872
10	7512294.511	4723363.264
11	7512298.310	4723370.510
12	7512299.080	4723371.850
13	7512300.850	4723374.520
14	7512305.640	4723381.870
15	7512307.630	4723385.020
16	7512311.632	4723382.283
17	7512301.261	4723366.614
18	7512297.363	4723358.040
19	7512296.851	4723356.915
20	7512287.811	4723350.915
21	7512289.450	4723340.835
22	7512284.600	4723330.186
23	7512278.390	4723333.216
24	7512272.359	4723322.926
25	7512272.089	4723322.453
26	7512273.964	4723321.366
27	7512278.521	4723322.929
28	7512272.530	4723315.080
29	7512268.549	4723316.256
30	7512268.630	4723309.660
31	7512262.419	4723307.557
32	7512261.380	4723299.340
33	7512256.939	4723300.957
34	7512252.439	4723298.357
35	7512256.390	4723294.760
36	7512253.050	4723294.360
37	7512250.270	4723293.990
38	7512244.850	4723293.270
39	7512244.522	4723292.184
40	7512240.520	4723288.824
41	7512235.974	4723283.776
42	7512235.117	4723284.033
43	7512236.139	4723300.578
44	7512234.671	4723302.882
45	7512247.379	4723298.317
46	7512247.238	4723300.087
47	7512247.039	4723302.597
48	7512241.039	4723309.237
49	7512236.969	4723312.567
50	7512236.851	4723312.911
51	7512236.200	4723314.810



Rilevoi / Snimio: Syzanë Hoti
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodets/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 19.10.2021



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

7556-3

7773-1

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 7779-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Lista e koordinatave

Nr	Y	X
1	7512249.599	4723371.552
2	7512260.762	4723378.875
3	7512263.362	4723380.474
4	7512264.530	4723381.300
5	7512269.010	4723378.080
6	7512271.920	4723375.990
7	7512282.220	4723368.180
8	7512293.207	4723360.872
9	7512297.363	4723358.040
10	7512296.851	4723356.915
11	7512289.450	4723340.835
12	7512284.600	4723330.186
13	7512272.359	4723322.926
14	7512272.089	4723322.453
15	7512273.964	4723321.366
16	7512278.521	4723322.929
17	7512268.549	4723316.256
18	7512262.419	4723307.557
19	7512256.939	4723300.957
20	7512252.439	4723298.357
21	7512244.850	4723293.270
22	7512244.522	4723292.184
23	7512240.520	4723288.824
24	7512235.974	4723283.776
25	7512235.117	4723284.033
26	7512236.139	4723300.578
27	7512234.671	4723302.882
28	7512247.379	4723298.317
29	7512236.851	4723312.911

Propozimi për bashkim



7556-3

2602m²

7773-1

215m²

7779-2

253m²

Rilevoi / Snimio: Syzanë Hoti
(emri dhe mbiemri i geodetit kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanje)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 19.10.2021



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



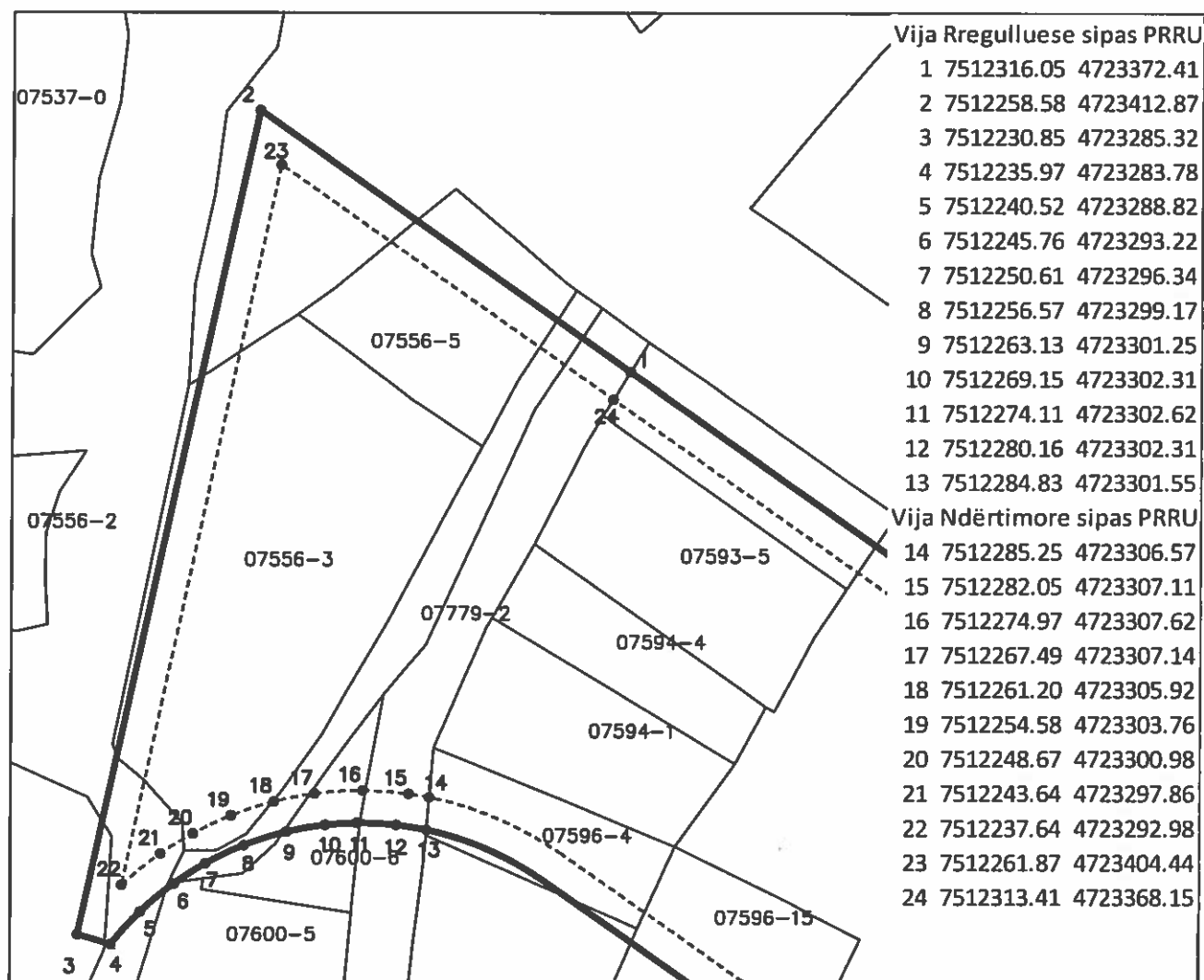
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 25.10.2021

Legjenda:

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



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja / Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice: 752-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

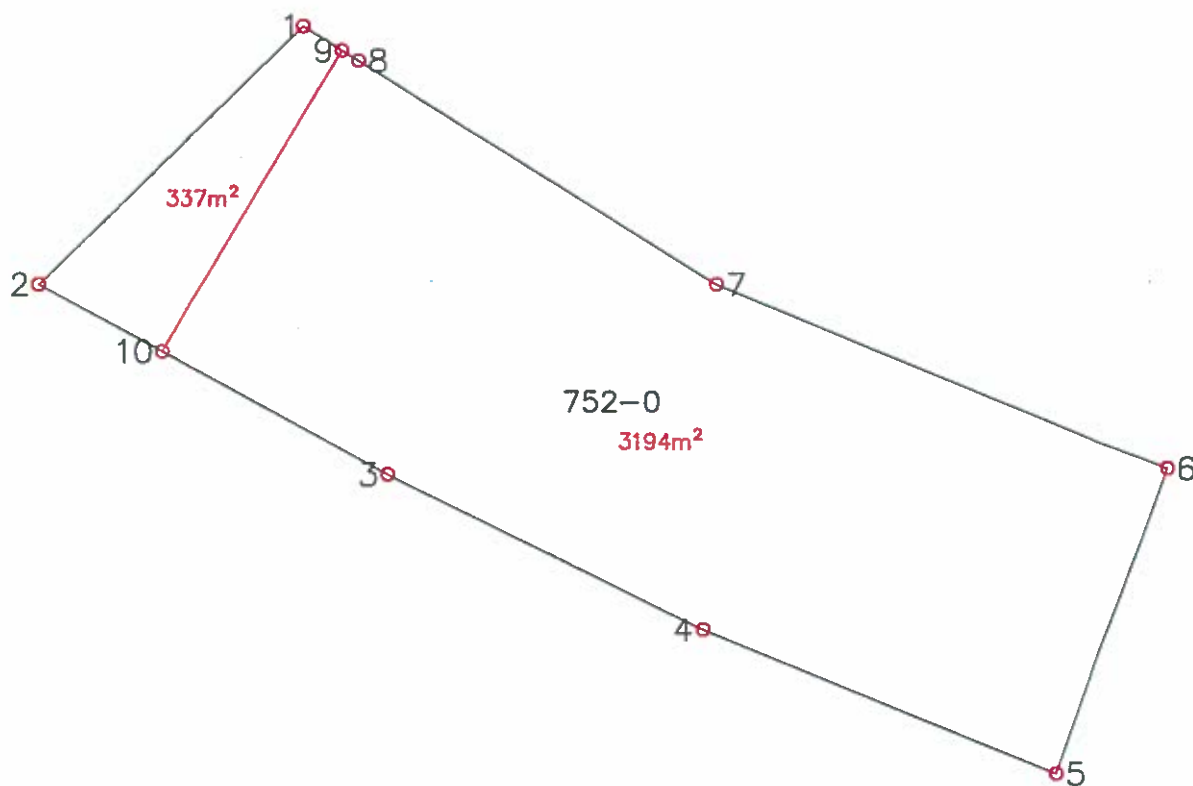
Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Lista e koordinatave

Nr	Y	X
1	7514504.936	4723413.602
2	7514478.103	4723387.488
3	7514513.587	4723368.254
4	7514545.602	4723352.611
5	7514581.268	4723338.063
6	7514592.161	4723368.892
7	7514546.881	4723387.492
8	7514510.530	4723410.140
9	7514508.859	4723411.174
10	7514490.650	4723380.687

Propozimi për ndarje



Rilevoi / Snimio: Syzanë Hoti
(emri dhe mbiemri i geodetit kompanisë / ime i prezime geodeta kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 26.10.2021



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



CENTIMETRI
byro e arkitektures

planifikimë çdo centimetër të hapësirës suaj...
"CENTIMETRI" SH.P.K.

NRB 70305690
Tel: +38349214020 centimetrishtok@gmail.com
Office 1 Rr. Kosta Novakoviq, Lagja Paljon Pr.

Koment i rëndësishëm:
Me ligjet në fuqi ndalohej kopjimi, shpërndarja apo
qarkullimi i kësaj shprehjeje shprehëse së projektit.
Te drejtat ekskluzive CENTIMETRI SH.P.K.
IMPORTANT INFORMATION:
Copyright - this drawing is the property of Ylli
SHAQIRI, Architect, A/0041. Any use without the
expressed written consent of Ylli SHAQIRI/A/0041,
Architect, is prohibited.

VEREJTJE

- Dimensionet të verifikohen në terren. Veprim dimensionet
a theksuara të përdoren dhe çdo ndryshim i dimensionit
dimensione të raportimit të administratës i kontraktit.
Asnjë dimension të mos matet nga vizatimi i anëtarit
të gjitha pjesat e paraqitura në këtë vizatim janë veprim
për udhëzim. Nuk merret përgjegjësi për saktësinë e tyre.
- Masat në punë të verifikohen nga punëkryesi në
ditën ndërtimit, nëse ka ndryshim pakënaqësi ndryshim të
raportimit të mikrogjësirës dhe arkitektit
Në rast të mos korrespondimit me fazat tjera duhet të
konsultohet kontrolluesi i projektit (shih tabelën).

- Punat duhet të planifikohen në detaje dhe çdo punonjës
duhet të pajiset me të gjitha masat mikrojele për atë
punë. Çdo grup punues duhet të bëjë vlerësimin e
mëzimeve të punës dhe konform me rezultat të jetë i
përgatitur
si psikologjikisht astu edhe fizikisht me të gjitha masat
mikrojele.
- Crimet e produkteve janë referuese, crimet finale
definohen nga momenti i gjendjes së tregut kur bëhet
porosia.

Sukseset në punë

Koment

OBJEKT BANIMI
2B+P+13

Investitori
"Koral and Partners"

Prezentohet

1. Situacioni i gjere

Faza Planifikuese

FAZA PLANIFIKUJES / PROJEKTI IDEOR

Projektuar nga: MSK Arch Ylli SHAQIRI

Date: 21.10.2021

Konulluar nga: Arch Ida Bouch ASLANI

Date: 21.10.2021

Arch Sipat KIDA

Koment: MGA 5 TRA 2021

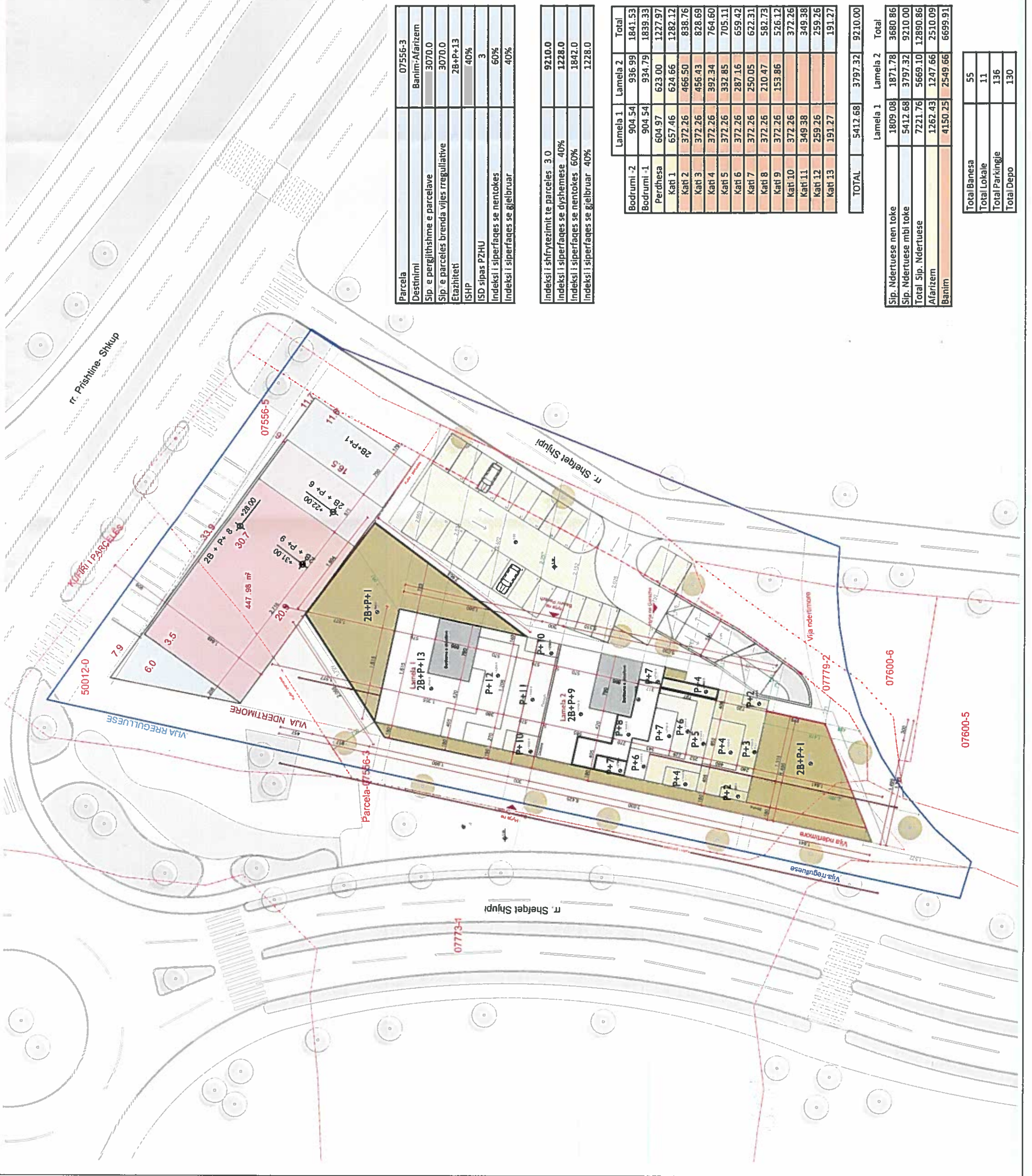
Forma: P 719/4059-07556-3

Perpessa: Nr. Zones Kadasrale

A/3

Kalabria

Centimetri



Parcela	Destinimi	07556-3
Sip. e përgjithshme e parcelave	Banim-Afanzem	3070.0
Sip. e parcelës brenda vijës rregullative		3070.0
Etazhitet	2B+P+13	40%
ISHP		3
Indeksi i sipërfaqes së nentokës		60%
Indeksi i sipërfaqes së gjelbruar		40%

Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	3.0	9210.0
Indeksi i sipërfaqes së dyshemise	40%	1228.0
Indeksi i sipërfaqes së nentokës	60%	1842.0
Indeksi i sipërfaqes së gjelbruar	40%	1228.0

	Lamela 1	Lamela 2	Total
Bodrumi -2	904.54	936.99	1841.53
Bodrumi -1	904.54	934.79	1839.33
Perdhesa	604.97	623.00	1227.97
Kati 1	657.46	624.66	1282.12
Kati 2	372.26	466.50	838.76
Kati 3	372.26	456.43	828.69
Kati 4	372.26	392.34	764.60
Kati 5	372.26	332.85	705.11
Kati 6	372.26	287.16	659.42
Kati 7	372.26	250.05	622.31
Kati 8	372.26	210.47	582.73
Kati 9	372.26	153.86	526.12
Kati 10	372.26		372.26
Kati 11	349.38		349.38
Kati 12	259.26		259.26
Kati 13	191.27		191.27

TOTAL	5412.68	3797.32	9210.00
-------	---------	---------	---------

	Lamela 1	Lamela 2	Total
Sip. Ndertuese nën toke	1809.08	1871.78	3680.86
Sip. Ndertuese mbi toke	5412.68	3797.32	9210.00
Total Sip. Ndertuese	7221.76	5669.10	12890.86
Afanzem	1262.43	1247.66	2510.09
Banim	4150.25	2549.66	6699.91

Total Banesa	55
Total Lokale	11
Total Parkingje	136
Total Depo	130