



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

01-1207



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 dhe 22 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02 – 89776/24 dt.11.07.2024, të kërkuësve: Hajdar Beqa & “PE-VLA-KU” shpk, Muhamet Thaçi, Partner Dervisholli ING sh.p.k, Zyrafete Hyska, Arton Grajçevci, dhe Investitorit “Premium Invest 002”, sh.p.k. nga Ferizaj, me certifikatë të biznesit ARBK 811975244, përfaqësuar nga Aziz Sadiku, Mentor Jashari, Lulzim Grainca dhe Fatmir Beqirxhepa, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi “Premium Plaza”, me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa “L1” me 2B+P+9, “L1-B” me 2B, “L2” me 2B+P+9, “L2-B” me 2B, “L3” me 2B+S+P+8, “L3-B” me 2B, “L4” me 3B+P+8, “L4-B” me 3B, “L5” me 3B+P+8, “L6” me 2B+S+P+8, “L7” me 2B+P+8, “L7-B” me 3B, (Grupacioni 1), në kuadër të Bllokut Urban “B19”–Ngastra ndërtimore “E”, të Tërësisë Urbane “B”, dhe Ndërtesa “L8” me 2B+P+8, dhe “L9” me 3B+P+8 (Grupacioni 2), në kuadër të Bllokut Urban “B20”–Ngastra ndërtimore “E”, të Tërësisë Urbane “B”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 18.11.2024, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve/pronarëve: Hajdar Beqa & “PE-VLA-KU” shpk, Muhamet Thaçi, Partner Dervisholli ING sh.p.k, Zyrafete Hyska, Arton Grajçevci, dhe Investitorit “Premium Invest 002”, sh.p.k. nga Ferizaj, me certifikatë të biznesit ARBK 811975244, përfaqësuar nga Aziz Sadiku, Mentor Jashari, Lulzim Grainca dhe Fatmir Beqirxhepa, dhe Investitorit “Premium Invest 002” sh.p.k. nga Komuna Ferizaj, me certifikatë të biznesit ARBK 811975244, dhe përfaqësuar nga Aziz Sadiku, Mentor Jashari, Lulzim Grainca dhe Fatmir Beqirxhepa, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 0089776/24 dt.11.07.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi “Premium Plaza”, me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa “L1” me 2B+P+9, “L1-B” me 2B, “L2” me 2B+P+9, “L2-B” me 2B, “L3” me 2B+S+P+8, “L3-B” me 2B, “L4” me 3B+P+8, “L4-B” me 3B, “L5” me 3B+P+8, “L6” me 2B+S+P+8, “L7” me 2B+P+8, “L7-B” me 3B, (Grupacioni 1), në kuadër të Bllokut Urban “B19”–Ngastra ndërtimore “E”, të Tërësisë Urbane “B”, dhe Ndërtesa “L8” me 2B+P+8, dhe “L9” me 3B+P+8 (Grupacioni 2), në kuadër të Bllokut Urban “B20”–Ngastra ndërtimore “E”, të Tërësisë Urbane “B”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale nr. 523-0, 524-0, 525-0, 526-0, 534-6, 534-12, 534-13, 1730-1, 1730-3, dhe 1730-4 ZK Çagllavicë, (Grupacioni 1 dhe 2), si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelave kadastrale nr. 520-0, 521-0, 522-0, 2013-3 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues Komuna e Prishtinës, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas: Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.35-181861 dt.02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë – Ngastra ndërtimore “E” është planifikuar me destinim “BP-funksion i përzier - kryesisht banim, banim, afarizëm joshqetësues në përdhese”.

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re–Zona Qendër”, 04nr.350/01–127213/22 dt.06.06.2022, lëshuar nga DPS të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 523-0, 524-0, 525-0, 526-0, 534-6, 534-12, 534-13, 1730-1, 1730-3, dhe 1730-4 ZK Çagllavicë, dhe parcelave kadastrale të trajtuara përmes këmbimit

nr. 520-0, 521-0, 522-0, 2013-3 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 523-0,.....S=3209 m², ZK Çagllavicë,.....Hajdar Beqa & "PE-VLA-KU" SH.P.K., "kullosë e klasës 3";
 - nr. 524-0,.....S=6298 m², ZK Çagllavicë,.....Hajdar Beqa & "PE-VLA-KU" SH.P.K., "arë e klasës 5";
 - nr. 525-0,.....S=1003 m², ZK Çagllavicë,.....Hajdar Beqa & "PE-VLA-KU" SH.P.K., "kullosë e klasës 2";
 - nr. 526-0,.....S=2196 m², ZK Çagllavicë,.....Hajdar Beqa & "PE-VLA-KU" SH.P.K., "arë e klasës 6";
 - nr. 534-6,.....S=2000 m², ZK Çagllavicë,.....Muhamet Thaçi, "arë e klasës 6";
 - nr. 534-12,....S=1000 m², ZK Çagllavicë,.....Partner Dervisholli Ing shpk, "arë e klasës 6";
 - nr. 534-13,....S=1000 m², ZK Çagllavicë,.....Arton Grajqevci,..... "arë e klasës 6";
 - nr. 1730-1,....S=359 m², ZK Çagllavicë,.....Zyrafete Hyska,..... "arë e klasës 5";
 - nr. 1730-3,....S=1765 m², ZK Çagllavicë,.....Zyrafete Hyska,..... "arë e klasës 5";
 - nr. 1730-4,....S=255 m², ZK Çagllavicë,.....Zyrafete Hyska,..... "arë e klasës 5";

Totali i parcelave private: S=19,085m²,

- nr.520-0.....S=944m² (nga totali S=16210m²).....Komuna e Prishtinës..... "arë e klasës 6";
- nr.521-0.....S=162m² (nga totali S=913m²).....Komuna e Prishtinës..... "arë e klasës 2";
- nr.522-0.....S=239m² (nga totali S=4974m²).....Komuna e Prishtinës..... "arë e klasës 5";
- nr.2013-3....S=779m² (nga totali S=779m²).....Komuna e Prishtinës..... "arë e klasës 5";

Totali i parcelave komunale brenda vijës rregulluese: S=2,124 m².

Totali : S=19,085+2124=21,209 m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është në pronësi private, dhe pronë shoqërore-komunale, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësive kadastrale, me kyçje në infrastrukturë teknike; rrugë, ujësjellës dhe kanalizim, elektrikë etj.
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore nuk përfshihen ndërtimet ekzistuese.
- Parcelat kadastrale të lartcekura, shtrihen përgjatë dy rrugëve të planifikuara, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", ndërsa në gjendjen e tashme sipas incizimit gjeodezik, kanë qasje nga rruga e planifikuar.
- Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi veri – jug-perëndim me disnivel H=8.0m';
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës të planifikuar me Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale, etj;

IV. Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" e Kompleksi "Premium Plaza" me ndërtesa shumë banesore & afariste, është konceptuar të zhvillohet në dy grupe/faza të realizimit në kuadër të pjesës së Tërësisë urbane "B", përkatësisht në kuadër të Parcelave ndërtimore të Blloku urban "B19"- Ngastra ndërtimore "E" (**Grupacioni 1**) dhe Blloku urban "B20" Ngastra ndërtimore "E" (**Grupacioni "2"**), të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, dhe me trajtim të parcelave kadastrale, nr. 523-0, 524-0, 525-0, 526-0, 534-6, 534-12, 534-13, 1730-1, 1730-3, dhe 1730-4 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelave kadastrale nr. 520-0, 521-0, 522-0, 2013-3 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues Komuna e Prishtinës.

a) Grupacioni "1": i realizimit të pjesës së Kompleksi "Premium Plaza", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "L1" me 2B+P+9, "L1-B" me 2B, "L2" me 2B+P+9, "L2-B" me 2B, "L3" me 2B+S+P+8, "L3-B" me 2B, "L4" me 3B+P+8, "L4-B" me 3B, "L5" me 3B+P+8, "L6" me 2B+S+P+8, "L7" me 2B+P+8, "L7-B" me 3B (**Grupacioni "1"**), në kuadër të Bllokut urban "B19" - Ngastra ndërtimore "E", Tërësisë Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 523-0, 524-0, 534-6, 534-12, 534-13, 1730-1, 1730-3, dhe 1730-4 ZK Çagllavicë, në pronësi të pronarëve / poseduesve të lartcekur, me sipërfaqe totale të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë **S=14780m²**, nga këto, **S=13514m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=1266m²**, jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, dhe pjesën e parcelës kadastrale nr. 522-0 dhe 2013-3 ZK Çagllavicë, me S=239+779=1018m² me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, të trajtuara përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1730-1, dhe 1730-3 ZK Çagllavicë, me S=359+1765=2124m², me pronar / posedues Zyrafete Hyska, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjdhja urbane";

b) Grupacioni "2": i realizimit të pjesës së Kompleksi "Premium Plaza", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "L8" me 2B+P+8, dhe "L9" me 3B+P+8, (**Grupacioni "2"**), në kuadër të Bllokut urban "B20" - Ngastra ndërtimore "E", Tërësisë Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona

Qendër" në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 525-0, dhe 526-0 ZK Çagllavicë, në pronësi të pronarëve / poseduesve të lartcekur, me sipërfaqe totale të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë **S=4305m²**, nga këto, **S=4046m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=259m²**, jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, dhe pjesën e parcelës kadastrale nr. 520-0 dhe 521-0 ZK Çagllavicë, me S=944+162=1106m² me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, të trajtuara përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1730-1, dhe 1730-3 ZK Çagllavicë, me S=359+1765=2124m², me pronar / posedues Zyrafete Hyska.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të pjesëve dhe Parcelave ndërtimore Bllokut urban **"B19"** dhe **"B20"**, të Tërësisë Hapësinore **"B"** të Planit Rregullues **"Prishtina Re - Zona Qendër"** në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e **Kompleksi "Premium Plaza"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa **"L1"** me 2B+P+9, **"L1-B"** me 2B, **"L2"** me 2B+P+9, **"L2-B"** me 2B, **"L3"** me 2B+S+P+8, **"L3-B"** me 2B, **"L4"** me 3B+P+8, **"L4-B"** me 3B, **"L5"** me 3B+P+8, **"L6"** me 2B+S+P+8, **"L7"** me 2B+P+8, **"L7-B"** me 3B (**Grupacioni "1"**), Ndërtesa **"L8"** me 2B+P+8, **"L9"** me 3B+P+8 (**Grupacioni "2"**), dhe hapësira përcjellëse, dhe ato 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 ndërtesa shumë banesore & afariste – **Kompleksi "Premium Plaza"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa **"L1"** me 2B+P+9, **"L1-B"** me 2B, **"L2"** me 2B+P+9, **"L2-B"** me 2B, **"L3"** me 2B+S+P+8, **"L3-B"** me 2B, **"L4"** me 3B+P+8, **"L4-B"** me 3B, **"L5"** me 3B+P+8, **"L6"** me 2B+S+P+8, **"L7"** me 2B+P+8, **"L7-B"** me 3B (**Grupacioni "1"**), Ndërtesa **"L8"** me 2B+P+8, **"L9"** me 3B+P+8, (**Grupacioni "2"**), në kuadër të Bllokut Urban **"B19"** dhe **"B20"**, të Tërësisë Urbane **"B"**, të Planit Rregullues **"Prishtina e Re – Zona Qendër"** në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Premium Plaza" - Ndërtesa "L1", "L1-B", "L2", "L2-B", "L3", "L3-B", "L4", "L4-B", "L5", "L6", "L7", "L7-B", "L8", dhe "L9",

Grupacioni "1"

Ndërtesa "L1"- S=6689.43 m² / 5623.83 m² mbi tokë + 1065.60 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+9;

Ndërtesa "L1-B"- S=1103.78 m² / 0 m² mbi tokë + 1103.78 m² nën tokë /

Etazhitet: 2B;

Ndërtesa "L2"- S=8241.44 m² / 6734.24 m² mbi tokë + 1507.2 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+9;

Ndërtesa "L2-B"- S=1358.86 m² / 0 m² mbi tokë + 1358.86 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B

Ndërtesa "L3"- S=7026.51 m² / 5335.46 m² mbi tokë + 1691.05 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+S+P+8;

Ndërtesa "L3-B"- S=565.20 m² / 0 m² mbi tokë + 565.20 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B

Ndërtesa "L4"- S=7787.96 m² / 5776.46 m² mbi tokë + 2011.50 m² nën tokë /,

Etazhitet: 3B+P+8;

Ndërtesa "L4-B"- S=3397.68 m² / 0 m² mbi tokë + 3397.68 m² nën tokë /,

Etazhitet: 3B;

Ndërtesa "L5"- S=8021.22 m² / 6158.22 m² mbi tokë + 1863 m² nën tokë /,

Etazhitet: 3B+P+8;

Ndërtesa "L6"- S=9535.26 m² / 7466.01 m² mbi tokë + 2069.25 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+S+P+8;

Ndërtesa "L7"- S=5266.74 m² / 4289.79 m² mbi tokë + 976.95 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+8;

Ndërtesa "L7-B"- S=2440.95 m² / 0 m² mbi tokë + 2440.95 m² nën tokë /,

Etazhitet: 3B;

Totali për Blloku urban "B19" – S= 61,435.03 m² / 41,384.01 m² mbi tokë + 20,051.02 m² nën tokë /;

Grupacioni "2"

Ndërtesa "L8"- S=8834.51 m² / 6814.05 m² mbi tokë + 2020.46 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+8;

Ndërtesa "L9"- S=8474.94 m² / 5239.95 m² mbi tokë + 3234.99 m² nën tokë /,

Etazhitet: 3B+P+8;

Totali për Blloku urban "B20"- S= 17,309.45 m² / 12,054.00 m² mbi tokë + 5,255.45 m² nën tokë;

Totali për Blloku urban "B19" dhe "B20"- S=78744.48m² / 53438.01m² mbi tokë + 25306.47m² nën tokë/;

- Parcelat dhe pjesa e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelën ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:

(Grupacioni "1") në kuadër të Bllokut Urban "B19"

- nr. 522-0,.....S=239 m²; / *pronë komunale, e propozuar për këmbim /;*
- nr. 523-0,.....S=3209 m²;
- nr. 524-0,.....S=5727 m²;
- nr. 534-6,.....S=1670 m²;
- nr. 534-12,.....S=772 m²;
- nr. 534-13,.....S=863 m²;
- nr. 2013-3,.....S=779 m²; / *pronë komunale, e propozuar për këmbim /;*
- nr. 1730-4,.....S=255 m²;

Totali: S=12,496 + 1018=13,514 m²

(Grupacioni 2), në kuadër të Bllokut Urban "B20"

- nr. 520-0,.....S=944 m²; / *pronë komunale, e propozuar për këmbim /;*
- nr. 521-0,.....S=162 m²; / *pronë komunale, e propozuar për këmbim /;*
- nr. 525-0,.....S=750 m²;
- nr. 526-0,.....S=2190 m²;

Totali: S=2940 + 1106=4046 m²

Totali për Grupacioni 1 dhe 2 S=13,514 m² +4046 m²=17,560 m²

- Parcelat dhe pjesa e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

(Grupacioni "1") në kuadër të Bllokut Urban "B19"

- nr. 524-0,.....S=571 m²; / *pronë private, e propozuar për shpronësim /;*
- nr. 534-6,.....S=330 m²; / *pronë private, e propozuar për shpronësim /;*
- nr. 534-12.....S=228 m²; / *pronë private, e propozuar për shpronësim /;*
- nr. 534-13.....S=137 m²; / *pronë private, e propozuar për shpronësim /;*
- nr. 1730-1,.....S=359 m²; / *pronë private, e propozuar për këmbim /;*
- nr. 1730-3,.....S=1765 m²; / *pronë private, e propozuar për këmbim /;*

Totali: S=1266 + 2124 = 3390m²

(Grupacioni 2), në kuadër të Bllokut Urban "B20"

- nr. 525-0,.....S=253 m²; / *pronë private, e propozuar për shpronësim /;*
- nr. 526-0,.....S=6 m²; / *pronë private, e propozuar për shpronësim /;*

Totali: S=259m²

Totali për Grupacioni 1 dhe 2 S=259m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal në kuadër të Bllokut Urban "B19 dhe B20"-Ngastra ndërtimore "E", të Tërësisë Urbane "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është IV - VII etazhe mbi tokë, kurse sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin, është – 2B+S+P+8 dhe 2B+P+9;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara/parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritit të përdheses ose suterrenit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Grupacioni 1 / Blloku "B19"

S=13514 x 0.4 (40%)=5405.60 m² / sipas PRR-së dhe për pronën private / komunale /,

$S=4535.62 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.

Grupacioni 2 / Blloku "B20"

$S=4046 \times 0.4 (40\%)=1618.40 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së, për pronën private / komunale /,

$S=1144.50 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika 1. paragrafi II. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Grupacioni 1 / Blloku "B19"

$S=13514 \times 0.6 (60\%)=8108.40 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën private / komunale /,

$S=8072.29 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Grupacioni 2 / Blloku "B20"

$S=4046 \times 0.6 (60\%)=2427.60 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën private / komunale/,

$S=2038.83 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

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

Grupacioni 1 / Blloku "B19"

$S=13514 \times 0.4 (40\%)=5405.60 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën private / komunale,

$S=5933.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.

Grupacioni 2 / Blloku "B20"

$S=4046 \times 0.4 (40\%)=1618.40 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën private / komunale,

$S=1968.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Koeficienti i ndërtimit (TSK) për Bllokun Urban "B19" (**Grupacioni "1"**) dhe Bllokun Urban "B20" (**Grupacioni "2"**)–**Ngastra ndërtimore "E", të Tërësisë Urbane "B"**, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është **2.8**. 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 dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Grupacioni 1 / Blloku "B19"

$S=13514 \times 2.8=37839.20 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së për pronën private / komunale /;

$S=41384.00 \text{ m}^2$, / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimin–kompensimin /;

Grupacioni 2 / Blloku "B20"

$S=4046 \times 2.8=11328.80 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së për pronën private / komunale

$S=12054.00 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimin–kompensimin /.

- Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore për:

Grupacioni 1/Blloku Urban "B19" nuk e tejlakon 20% ($1266/13514 \times 100=9.37\%$), me aplikimin e Vendimit, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, do të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.8), andaj kjo sipërfaqe prej $S=1266 \text{ m}^2$, që do të kompensohet, do të jetë: $S=1266 \times 2.8=3544.80 \text{ m}^2$. Ndërsa, sipërfaqja totale ndërtimore e Kompleksit "Premium Plaza", për Grupacioni 1-Blloku Urban "B19", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "L1", "L1-B", "L2", "L2-B", "L3", "L3-B", "L4", "L4-B", "L5", "L6", "L7", "L7-B", do të jetë $S=37,839.20+3544.80=41,384.00 \text{ m}^2$, dhe

Grupacioni 2/Blloku Urban "B20" nuk e tejlakon 20% ($S=259/4046 \times 100=6.40\%$), me aplikimin e Vendimit, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, do të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.8), andaj kjo sipërfaqe prej $S=259 \text{ m}^2$, që do të kompensohet, do të jetë: $S=259 \times 2.8=725.20 \text{ m}^2$. Ndërsa, sipërfaqja totale ndërtimore e Kompleksit "Premium Plaza", për Grupacioni 1-Blloku Urban "B19", me ndërtesa shumë banesore & afariste –**Ndërtesa "L8", dhe "L9", do të jetë $S=11,328.80+725.20=12,054.00 \text{ m}^2$.**

Sipërfaqja totale ndërtimore për **Kompleksi "Premium Plaza (Grupacioni "1" dhe "2")**, me ndërtesa shumë banesore & afariste - **"L1", "L1-B", "L2", "L2-B", "L3", "L3-B", "L4", "L4-B", "L5", "L6", "L7", "L7-B", "L8", dhe "L9"**, është: $S=41,384.00+12,054.00= 53,438.00m^2$.

- 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, "sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës 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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.);
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit, kurse max. 0.3m për pjesën afariste;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - "zgjdhja 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 & trotualet;
- 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 Qendër".

VI. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale nr. 524-0, 534-6, 534-12, dhe 534-13 ZK Çagllavicë (Grupacioni 1) dhe parcelave kadastrale nr. 525-0, 526-0 (Grupacioni 2) ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", Planit i situacionit – "zgjdhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoFix" shpk nga Prishtina, me licencë nr.71.

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

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

VII. Bashkimi i parcelave dhe i pjesëve të parcelave kadastrale 522-0, 523-0, 524-0, 534-6, 534-12, 534-13, 1730-4, dhe 2013-3 ZK Çagllavicë (Grupacioni 1), dhe i pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 525-0, 526-0, 521-0, dhe 522-0, ZK Çagllavicë (Grupacioni 2), do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin i situacionit – "zgjdhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga "Planin Rregullues Prishtina e Re Zona Qendër" Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoFix" shpk nga Prishtina, me licencë nr.71.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Prishtina e Re – Zona Qendër" 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.

VIII. Kompensimi/shpronësimi me koeficient të ndërtimit, i pjesëve të parcelave kadastrale me sipërfaqe ndërtimore: nr.524-0 me $S=571m^2$, nr.534-6, me $S=330m^2$, nr.534-12, me $S=228m^2$, dhe nr.534-13, me $S=137m^2$, dhe me sipërfaqe totale $S=1266m^2$ (*Grupacionin "1"*); dhe nr. 525-0, me $S=253m^2$, dhe nr.526-0, me $S=6m^2$, dhe me sipërfaqe totale $S=259m^2$ (*Grupacionin "2"*), të gjitha në ZK Çagllavicë, të përfshira në hapësira publike të planifikuara-rrugë të planifikuara, bazuar në Vendimit, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Pasi që, për Grupacioni 1/Blloku Urban "B19", sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike, nuk e tejllakon 20% ($1266/13514 \times 100 = 9.37\%$), do të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, brenda parcelës ndërtimore të Blloku Urban "B19". Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.8), andaj kjo sipërfaqe prej $S=1266m^2$, që do të kompensohet, do të jetë: $S=1266 \times 2.8 = 3544.80m^2$.

Pasi që, për Grupacioni 2/Blloku Urban "B20", sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike nuk e tejllakon 20% ($S=259/4046 \times 100 = 6.40\%$), do të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, brenda parcelës ndërtimore të Blloku Urban "B20". Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.8), andaj kjo sipërfaqe prej $S=259m^2$, që do të kompensohet, do të jetë: $S=259 \times 2.8 = 725.20m^2$.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, 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 bashkëpronarëve 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, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. & VII të këtij vendimi.

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

IX. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 522-0, me $S=239m^2$, nr. 2013-3, me $S=779m^2$ (për Grupacioni 1), nr. 520-0, me $S=944m^2$, dhe nr. 521-0, me $S=162m^2$ (për Grupacioni 2), të gjitha ZK Çagllavicë, me sipërfaqe totale $S=2124m^2$, dhe në pronësi/ posedim të Komunës së Prishtinës, nga pronarët dhe investitori, është propozuar të bëhet me parcelën kadastrale nr. 1730-1, me $S=359m^2$ dhe nr. 1730-3, me $S=1765m^2$, (për Grupacioni 2), të gjitha ZK Çagllavicë, me sipërfaqe totale $S=2124m^2$, dhe në pronësi private, të përfshira në rrugë të planifikuara të këtij plani rregullues, duke u bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë kushtet ndërtimore - revokimin e tyre.

X. 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 Ndërtesat (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.

XI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën 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 ne 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, 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;
- Elaborati për Arkitekturë të qëndrueshme, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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.

XIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me 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);4
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat 523-0, 524-0, 525-0, 526-0, 534-6, 534-12, 534-13, dhe 1730-4 ZK Çagllavicë, dhe parcelat komunale nr. 520-0, 521-0, 522-0 dhe 2013-3 ZK Çagllavicë, që trajtohen 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 2”, “arë e klasës 5”, “arë e klasës 6”, dhe “kullosë e klasës 2” dhe “kullosë e klasës 3” 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 parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore prej $S=13,514$ (Grupacioni 1) + 4046 (Grupacioni 2)= $17560m^2$.

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.

XV. 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 lejës 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin 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 rrënitimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

XVI. 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, Hajdar Beqa & “PE-VLA-KU” shpk, Muhamet Thaçi, Partner Dervisholli ING sh.p.k, Zyrafete Hyska, Arton Grajçevci, dhe Investitorit “Premium Invest 002”, sh.p.k. nga Ferizaj, me certifikatë të biznesit ARBK 811975244, përfaqësuar nga Aziz Sadiku, Mentor Jashari, Lulzim Grainca dhe Fatmir Beqirxhepa, me kërkesën 05nr.350/02 – 0089776/24 dt.11.07. 2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “Premium Plaza”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste- **Ndërtesa “L1”** me 2B+P+9, **“L1-B”** me 2B, **“L2”** me 2B+P+9, **“L2-B”** me 2B, **“L3”** me 2B+S+P+8, **“L3-B”** me 2B, **“L4”** me 3B+P+8, **“L4-B”** me 3B, **“L5”** me 3B+P+8, **“L6”** me 2B+S+P+8, **“L7”** me 2B+P+8, **“L7-B”** me 3B, (**Grupacioni 1**), në kuadër të Bllokut Urban **“B19”**–Ngastra ndërtimore **“E”**, dhe Ndërtesa **“L8”** me 2B+P+8, **“L9”** me 3B+P+8, (**Grupacioni 2**), në kuadër të Bllokut Urban **“B20”**–Ngastra ndërtimore **“E”**, të Tërësisë Urbane **“B”**, të Planit Rregullues **“Prishtina e Re – Zona Qendër”** në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 - 89776/24 dt.11.07.2024, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njërive kadastrale për parcelën nr.00523-0, 00524-0,00525-0, 00526-0, 01730-4, 00534-12,00534-13, 00534-6, 01730-3, 01730-1 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr. 00520-0,00521-0, 00522-0, 02013-3 ZK Çagllavicë,lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *“Informata nga Plani Rregullues “Prishtina e Re–Zona Qendër” në Prishtinë, me referencë 04nr.350/01–0292209/17 dt.30.11.2017,lëshuar me dt.06.12.2017, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës;*
- *Letërnjoftimet kopje: Hajdar Beqa & “PE-VLA-KU” SH.P.K., Muhamet Thaçi, Zyrafete Hyska, Arton Grajçevci, Partner Dervisholli ING Sh.p.k.*
- *Autorizim kopje LRP.numri rendor:3699/2023 dt.30.05.2023;LRP,numri rendor:4790/2023,dt. 11.06.2024, LRP numri rendor: 4784/2024,dt.11.06.2024, LRP numri rendor: 9796/2023,dt.08.12.2023, LRP numri rendor 6423/2024, dt.08.07.2024, kopje të pa vërtetuara;*
- *Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave punuar nga gjeometri i licencuar nga GeoFLIX sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.71.*
- *Projekti konceptual i kushteve ndërtimore, hartuar nga “Smart Project” sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit 810809866;*
- *Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronareve “PE-VLA-KU” SH.P.K., Arben Sadrija, Hajdar Beqa, dhe Investitori “PREMIUM INVEST 002” sh.p.k. nga Ferizaji, me numër unik identifikues 811975244, me bashkëpronar Aziz Sadiku, Fatmir Beqirxhepa, Mentor Jashari, Lulzim Grainca, përpiluar te noteri Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 3699/2023, Nr. i REF.:306/2023, dt.30.05.2023;*
- *Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes pronares Zyrafete Hyska, dhe Investitori “PREMIUM INVEST 002” sh.p.k. nga Ferizaji, me numër unik identifikues 811975244, me bashkëpronar Aziz Sadiku, Fatmir Beqirxhepa, Mentor Jashari, Lulzim Grainca, përpiluar te noteri Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4790/2024, Nr. i REF.:663/2024, dt.11.06.2024;*
- *Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes pronarit Arton Grajçevci, dhe Investitori “PREMIUM INVEST 002” sh.p.k. nga Ferizaji, me numër unik identifikues 811975244, me*

- bashkëpronar Aziz Sadiku, Fatmir Beqirxhepa, Mentor Jashari, Lulzim Grainca, përpiluar te noteri Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 9796/2023, Nr. i REF.:822/2023, dt.08.12.2023;*
- *Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes pronarit Muhamet Thaçi, dhe Investitori “PREMIUM INVEST 002” sh.p.k. nga Ferizaji, me numër unik identifikues 811975244, me bashkëpronar Aziz Sadiku, Fatmir Beqirxhepa, Mentor Jashari, Lulzim Grainca, përpiluar te noteri Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4784/2024, Nr. i REF.:661/2024, dt.11.06.2024;*
 - *Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronareve “PARTNER-DERESHOLLI ING” SH.P.K., dhe Investitori “PREMIUM INVEST 002” sh.p.k. nga Ferizaji, me numër unik identifikues 811975244, me bashkëpronar Aziz Sadiku, Fatmir Beqirxhepa, Mentor Jashari, Lulzim Grainca, përpiluar te noteri Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 6423/2024, Nr. i REF.:756/2024, dt.08.07.2024;*
 - *Afishja “Njoftim publik” dt.06.09.2024 gjerë me datë 20.09.2024, lëshuar nga kjo drejtori;*
 - *Projekti konceptual i kushteve ndërtimore, hartuar nga “Smart Project” sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit 810809866;*
 - *Certifikatë e regjistrimit të biznesit të nga “PREMIUM INVEST 002”sh.p.k Ferizaj, dhe me numër unik identifikues ARBK 811975244 ;*
 - *Incizimi gjeodezik i lokacionit punuar nga Gjeodeti i licencuar nga GeoFIX sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.71;*
 - *Procesverbali i Kolegjiumit këshillëdhënës i datës 19.09.2024.*
 - *Fotot e njoftimit publik.*
 - *Fotot e lokacionit.*

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr.350/02 – 89776/24 dt.11.07.2024, dokumentacionit të bashkëngjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit –projektit konceptual me “zgjidhja urbane” & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05 nr.350/02 – 89776/24 dt.11.07.2024, të kërkuarve: Pronarëve, Hajdar Beqa & “PE-VLA-KU” shpk, Muhamet Thaçi, Partner Dervisholli ING sh.p.k, Zyrafete Hyska, Artan Grajçevci, dhe Investitorit “Premium Invest 002”, sh.p.k. nga Ferizaj, me certifikatë të biznesit ARBK 811975244, përfaqësuar nga Aziz Sadiku, Mentor Jashari, Lulzim Grainca dhe Fatmir Beqirxhepa, përmes së cilës kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi “Premium Plaza” me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa “L1” me 2B+P+9, “L1-B” me 2B, “L2” me 2B+P+9, “L2-B” me 2B, “L3” me 2B+S+P+8, “L3-B” me 2B, “L4” me 3B+P+8, “L4-B” me 3B, “L5” me 3B+P+8, “L6” me 2B+S+P+8, “L7” me 2B+P+8, “L7-B” me 3B, në kuadër Bllokut Urban “B19” dhe “L8” me 2B+P+8, “L9” me 3B+P+8, në kuadër Bllokut Urban “B20” – Ngastra ndërtimore “E”, të Tërësisë Urbane “B”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit– “zgjidhja urbane”, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, 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 05.12.2023, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen “Njoftimi publik” me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar deri me datë dt.20.09.2024, 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’.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, të prezantuar, dhe dokumentet e bashkëngjitura, konstatohet se propozim zgjidhja urbane, për të gjitha parcelat kadastrale në trajtim, është konceptuar të zhvillohet në dy parcela ndërtimore – Blloku urban “B19” dhe “B20”, konkretisht sipas përshkrimit në paragrafin **IV. Plani i situacionit**, të dispozitivit të këtij vendimi të kushteve ndërtimore, ku në **Grupacioni “1”**, janë përfshi parcelat kadastrale 523-0, 524-0, 534-6, 534-12, 534-13, dhe 1730-4 ZK Çagllavicë, ndërsa në **Grupacioni “2”**, janë përfshi parcelat kadastrale nr. 525-0 dhe 526-0 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim përmes këmbimit edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr.

520-0 dhe 521-0, 522-0 dhe 2013-3 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues Komuna e Prishtinës, të përfshira brenda vijës rregulluese të bllokut urban “B19” dhe “B20”, me parcelën kadastrale nr. 1730-1 dhe 1730-3, ZK Çagllavicë, të përfshira në hapësira të destinuara/planifikuara për interes publik-rrugë të planifikuar të këtij Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, dhe se hartimi i këtij projekt propozimi konceptual, në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor-Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban B19” dhe “B20”, shtrihen parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.524-0, 534-6, 534-12 dhe 534-13, (Grupacionin “1”), dhe nr. 525-0, 526-0, le S=259m² (Grupacionin “2”), të gjitha në ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme S=1266+259=1525m², në pronësi private, e përfshirë në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë. Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen S=1525m², pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.8, S=1525x2.8=3544.80+725.20=4270.00m². Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VIII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Gjithashtu, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, si dhe e këmbimit, sipas përshkrimit në pikën VI, VII dhe IX, të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit dhe Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën të planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “PREMIUM INVEST 002” shpk., Hajdar Beqa & “PE-VLA-KU” SH.P.K., Muhamet Thaçi, Zyrafete Hyska, Arton Grajçevci, Partner Dervisholli ING Sh.p.k., ne lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-89776/24 dt.11.07.2024, kyçja për automjete për Kompleksi “Premium Plaza”, me ndërtesa shumë banesore & afariste, Ndërtesa “L1” me 2B+P+9, “L1-B” me 2B, “L2” me 2B+P+9, “L2-B” me 2B, “L3” me 2B+S+P+8, “L3-B” me 2B, “L4” me 3B+P+8, “L4-B” me 3B, “L5” me 3B+P+8, “L6” me 2B+S+P+8, “L7” me 2B+P+8, “L7-B” me 3B, (Grupacioni 1), në kuadër të Bllokut Urban “B19”–Ngastra ndërtimore “E”, të Tërësisë Urbane “B”, dhe Ndërtesa “L8” me 2B+P+8, “L9” me 3B+P+8, (Grupacioni 2), në kuadër të Bllokut Urban “B20”–Ngastra ndërtimore “E”, të Tërësisë Urbane “B”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, në rrugë të planifikuar sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimet në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit”.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 112722 dt.27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 19.09.2024, përmes procesverbalit ka rekomanduar dhe dhënë disa vërejtje, ku pas përmësimit të njëjtave, është udhëzuar zyrtari bartës i lëndës, të vazhdojë procedurën për 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 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 rrënimimi 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, 22 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 05 nr.350/02 – 89776/24 dt.11.07.2024, me faktet –

provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjdhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës 05 nr.350/02 – 89776/24 dt.11.07.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore, në emër të kërkuesve: Pronarëve Hajdar Beqa & "PE-VLA-KU" shpk, Muhamet Thaçi, Partner Dervisholli ING sh.p.k, Zyrafete Hyska, Arton Grajçevci, dhe Investitorit "Premium Invest 002", sh.p.k. nga Ferizaj, me certifikatë të biznesit ARBK 811975244, përfaqësuar nga Aziz Sadiku, Mentor Jashari, Lulzim Grainca dhe Fatmir Beqirxhepa, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Premium Plaza", me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "L1" me 2B+P+9, "L1-B" me 2B, "L2" me 2B+P+9, "L2-B" me 2B, "L3" me 2B+S+P+8, "L3-B" me 2B, "L4" me 3B+P+8, "L4-B" me 3B, "L5" me 3B+P+8, "L6" me 2B+S+P+8, "L7" me 2B+P+8, "L7-B" me 3B, (Grupacioni 1), në kuadër të Bllokut Urban "B19"– Ngastra ndërtimore "E", dhe Ndërtesa "L8" me 2B+P+8, "L9" me 3B+P+8, (Grupacioni 2), në kuadër Bllokut Urban "B20", Ngastra ndërtimore "E", të Tërësisë Urbane "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale nr. 523-0, 524-0, 525-0, 526-0, 534-6, 534-12, 534-13, 1730-1, 1730-3, dhe 1730-4 ZK Çagllavicë, (**Grupacioni 1 dhe 2**), si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelave kadastrale nr. 520-0, 521-0, 522-0, 2013-3 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues Komuna e Prishtinës, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjdhja 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 Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër", në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 nr.350/02-89776/24 dt.11.07.2024.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 89776/24 DT.18.11.2024**

Zyrtari,
Gëzim Ferizi





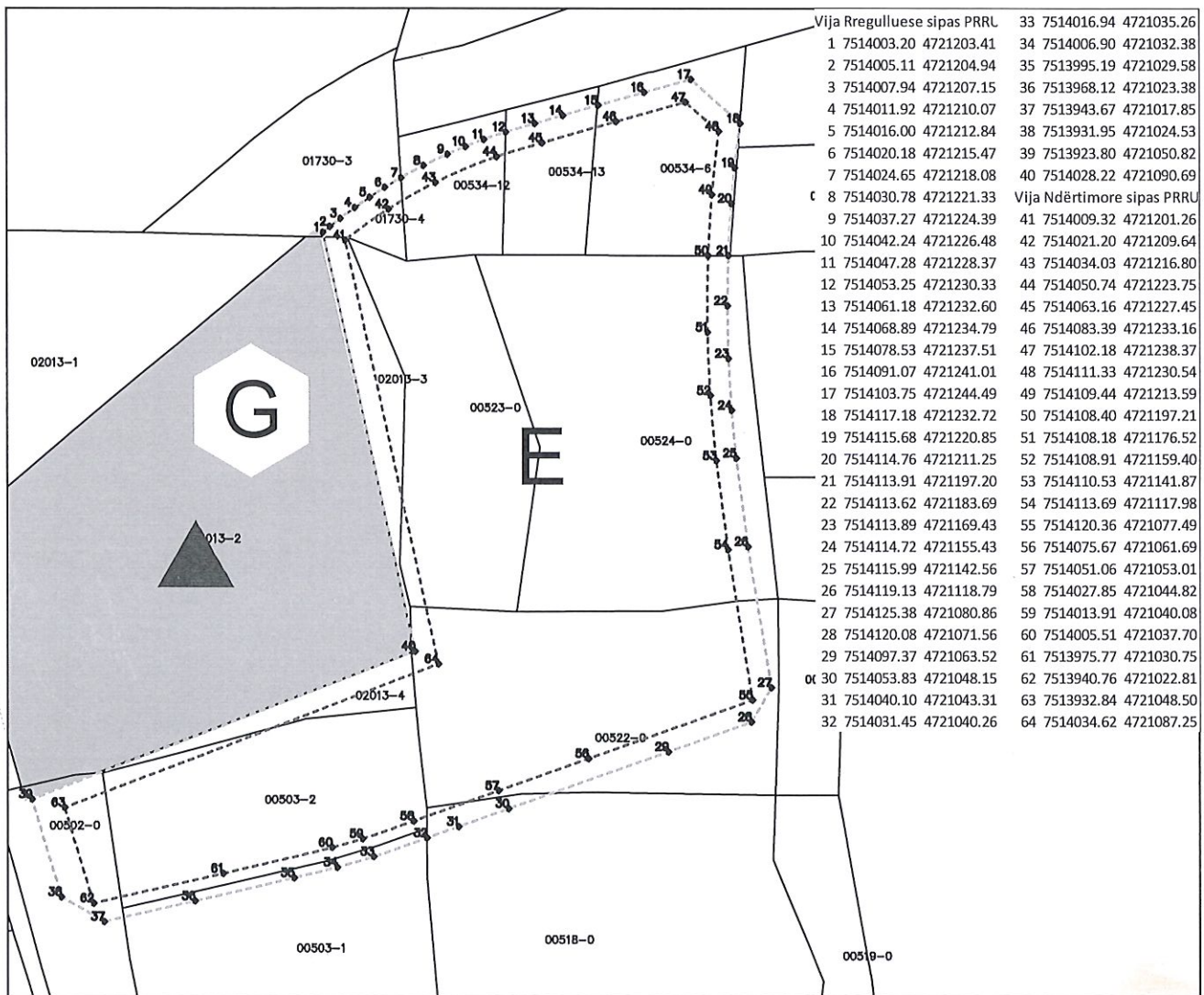
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 18.09.2024

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale



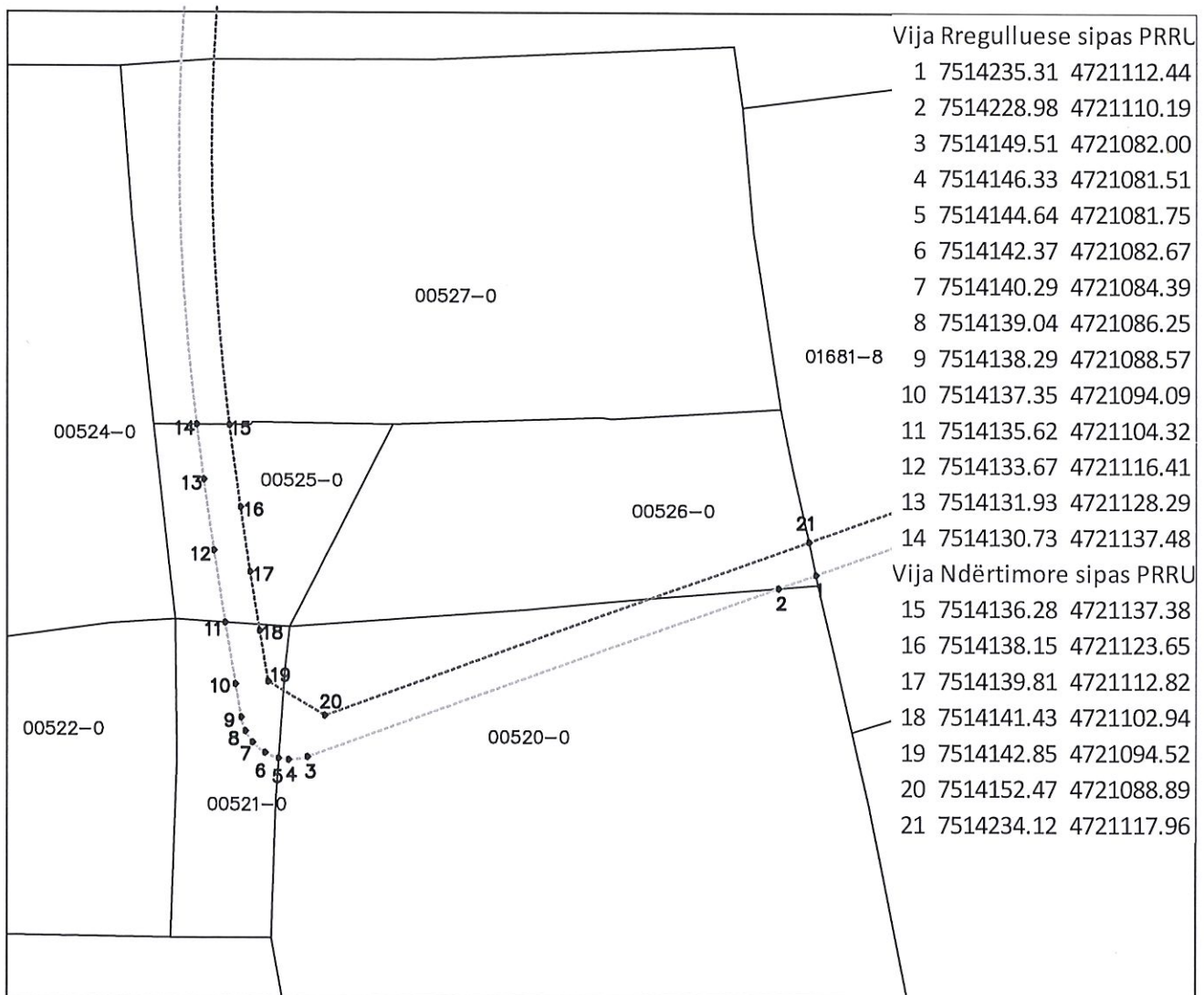
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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.

Nëshkrimi :

Prishtinë: 18.09.2024

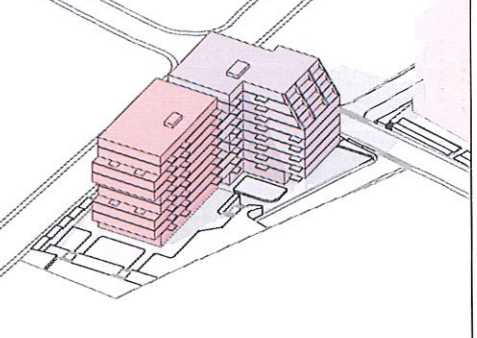
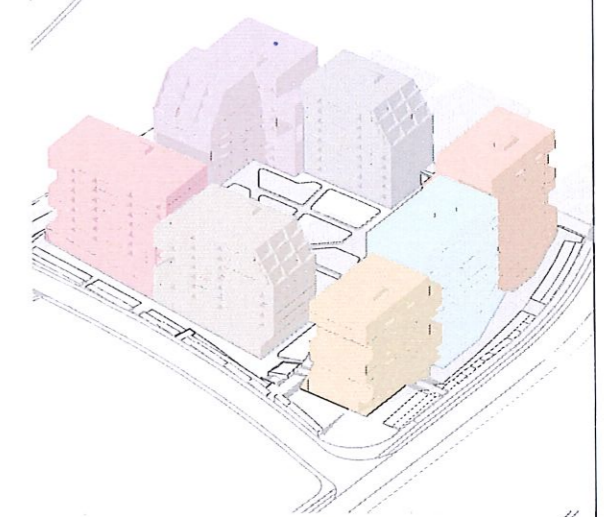
Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1

2



Faza 1: 24,004.40 m²
 Nuk implikohet procesi i këmbimit të parcelave
 xxx-x= 7984m² (brenda vijës rregullative)
 00534-20= 18m² (jashtë vijës rregullative)
 00524-2= 571m² (jashtë vijës rregullative)

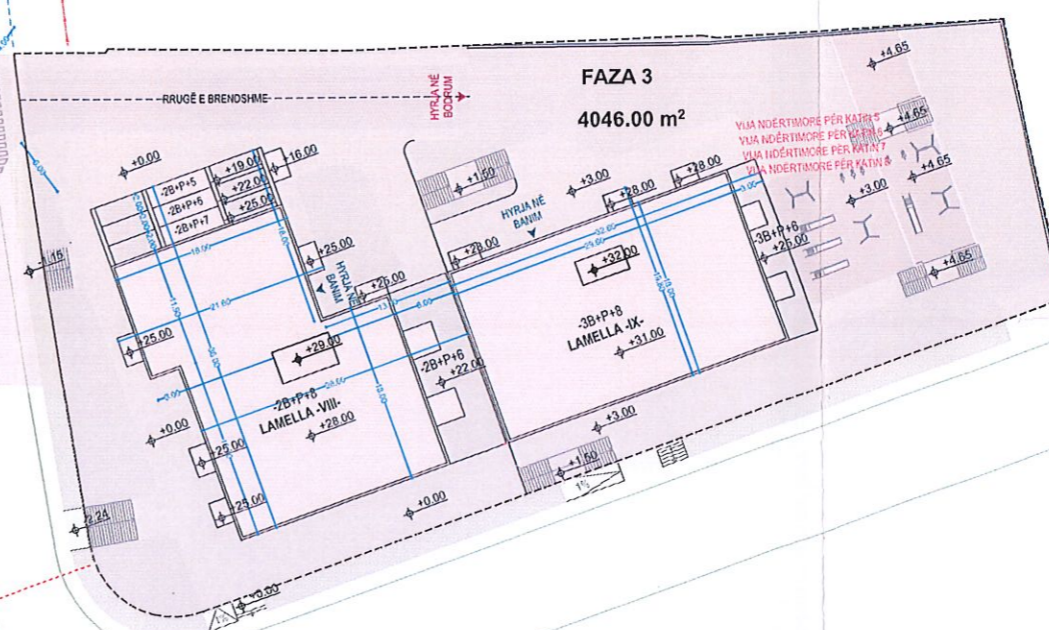
Lamela II - 6734.26 m²
 Lamela III - 5335.46 m²
 Lamela IV - 5776.46 m²
 Lamela V - 6158.22 m²

Faza 2: 17,379.60 m²
 Implikohet procesi i këmbimit të parcelave
 xxx-x= 5530m² (brenda vijës rregullative)
 00534-15= 228m² (jashtë vijës rregullative)
 00534-17= 137m² (jashtë vijës rregullative)
 00534-19= 312m² (jashtë vijës rregullative)

Lamela I - 5623.60 m²
 Lamela VI - 7466.21 m²
 Lamela VII - 4289.79 m²

Faza 3: 12,054.00 m²
 Implikohet procesi i këmbimit të parcelave
 xxx-x= 4046m² (brenda vijës rregullative)
 00525-2= 253m² (jashtë vijës rregullative)
 00526-2= 6m² (jashtë vijës rregullative)

Lamela VIII - 6814.05 m²
 Lamela IX - 5239.95 m²



FAZA: A	ARKITEKTURA PROJEKTI IDEOR PËR KUSHTE NDËRTIMORE	ZYRA PROJEKTORE: SMART PROJECT sh.p.k Rr. Ganimete Tërbeshi Nr. 25 Prishtinë, 10000, Kosovë Mob: +383 44 88 66 88 Tel: +383 38 551 018 info@smartproject-ks.com	INVESTITORI: PREMIUM INVEST 002 SH.P.K. Rruga Driton Islami, pn Ferizaj, 70000, Kosovë 049974999 info@premiuminvest-ks.com
KODI I PROJEKTI: 2338	EMRI I PROJEKTI: "PREMIUM PLAZA"		
LORACIONE: Zona Qendër - Blloku E			
PËRMBAJJA: Situacioni i gjerë - Ndarja e fazave			
UDHËHEQËS:	Sabahidin Veseli, Banush Shyqeriu, Bedri Hyseni	PROJEKTUES:	Banush Shyqeriu, Gentril Krasniqi
KONTROLLUES:	Banush Shyqeriu, Bedri Hyseni	ASISTENT PROJEKTUES:	Drin Rafuna, Zaim Taqaj
KOORDINATOR I PROJEKTI:	Gentril Krasniqi		
VULA:		PRISHTINE	
PERPJESIA:		1:750, 1:2344, 15	HUJARI:
DATA:		KORRIK 2024	17

Ky dizajn është i mbrojtur me të drejtat autoriale dhe është pronë ekskluzive e pjesëve respektive të SMART PROJECT dhe/ose e Arkitektit/Inxhinierit/Konsulentit të emëruar apo të nënshkruar. Çfarëdo shrylëzimi i paautorizuar, kopjimi dhe/ose shumëzimi i këtij projekti nuk është i lejuar dhe mund të shkaktoj aksion legal. Dizajni është në përputhje me Standardet dhe Normal ndërtimore, Rregullat e Eko-Dizajnit dhe të mbrojtjes së Ambientit me vëmendje të veçantë në përputhshmëri me Udhëzimet dhe Rregulloret e MMPH-së!



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada-Government

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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

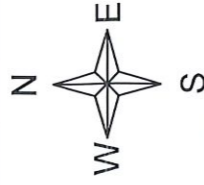
Nr. i njëjësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 523-0...

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njëjësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1500



Propozim për ndarje të parcelave sipas vijes rregulluse

2013-3,1730-1,1730-3,1730-4,534-12,534-13,534-6,524-0,523-0,522-0,521-0
525-0, 526-0, 520-0, 520-0, 518-0

Zk.Çagllavicë

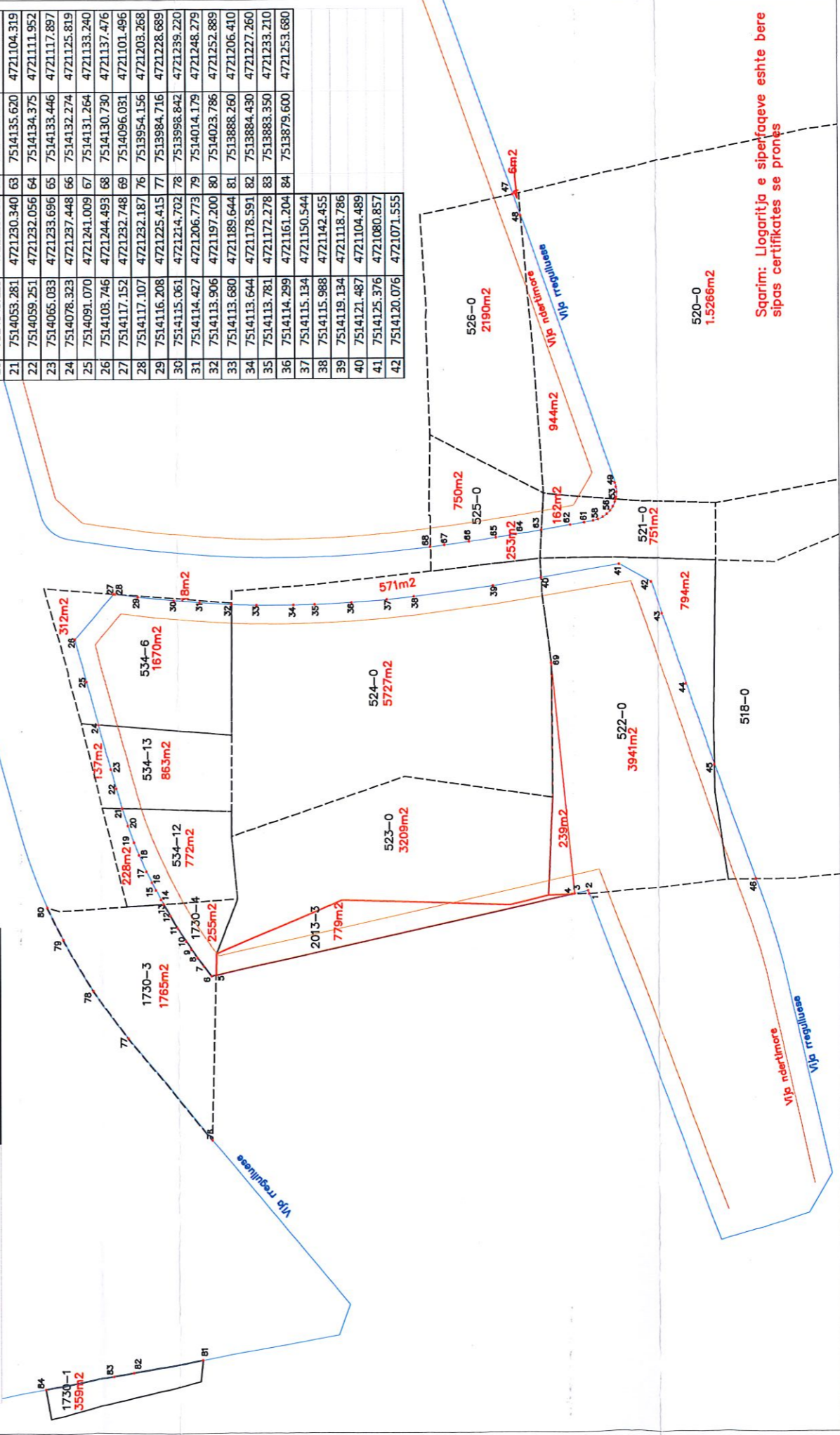
PARCELA	SIPERFQAJA	SIPERFQAJA BRENDA VIJES RREGULLATIVE	SIPERFQAJA JASHRE VIJES RREGULLATIVE
1	00525-0	750	253
2	00526-0	2190	6
3	821-0	162	
4	820-0	944	
		4046	259
		4905	
1	00524-0	6278	571
2	00523-0	3209	
3	01730-4	255	
4	00534-12	1000	228
5	00534-13	863	137
6	00534-6	1670	330
7	02013-3	779	
8	822-0	239	
		13514	1266
			14780

PARCELA	SIPERFQAJA	SIPERFQAJA QË MERRET NË PROCESIN E KËMBIMIT	SIPERFQAJA QË AMBETET JASHTE
1	520-0	16210	944
2	521-0	913	162
3	522-0	4974	4735
4	02013-3	779	779
5	518-0	10719	10613
		2124	

PARCELA	SIPERFQAJA	
1	01730-3	1765
2	01730-1	359
		2124

PRONAT KOMUNALE TË PËRSHIRA NË PROJEKT	SIPERFQAJA QË MERRET NË PROCESIN E KËMBIMIT	SIPERFQAJA QË AMBETET JASHTE
1	944	15246
2	162	751
3	4735	4735
4	779	779
5	10613	10613
	2124	

Nr	Y	X	Nr	Y	X
1	7514027.320	4721090.345	43	7514110.623	4721068.208
2	7514028.224	4721090.691	44	7514089.802	4721060.844
3	7514027.335	4721094.694	45	7514065.585	4721052.297
4	7514027.148	4721095.539	46	7514031.448	4721040.257
5	7514008.530	4721202.090	47	7514235.305	4721112.437
6	7514008.204	4721203.406	48	7514228.983	4721110.194
7	7514006.164	4721205.774	49	7514149.510	4721081.595
8	7514008.655	4721207.689	50	7514146.775	4721081.510
9	7514011.189	4721211.219	52	7514145.282	4721081.620
10	7514013.577	4721213.815	53	7514144.639	4721081.752
11	7514017.509	4721216.051	54	7514143.827	4721081.995
12	7514024.650	4721218.080	55	7514142.463	4721082.619
13	7514026.011	4721218.832	56	7514141.325	4721083.396
14	7514028.783	4721220.310	57	7514140.262	4721084.419
15	7514031.182	4721221.531	58	7514139.391	4721085.614
16	7514034.416	4721223.092	59	7514138.679	4721087.120
17	7514039.333	4721225.284	60	7514138.290	4721088.571
18	7514043.072	4721226.805	61	7514137.813	4721091.355
19	7514048.123	4721228.666	62	7514137.091	4721095.581
20	7514053.281	4721230.340	63	7514135.620	4721104.319
21	7514059.251	4721232.056	64	7514134.375	4721111.952
22	7514065.033	4721233.696	65	7514133.446	4721117.897
23	7514078.323	4721237.448	66	7514132.774	4721125.819
24	7514091.070	4721241.009	67	7514131.264	4721133.240
25	7514103.746	4721244.493	68	7514130.730	4721137.476
26	7514117.152	4721232.748	69	7514096.031	4721101.496
27	7514116.208	4721225.415	77	7513984.716	4721228.689
28	7514115.061	4721214.702	78	7513998.842	4721239.220
29	7514114.427	4721206.773	79	7514014.179	4721248.279
30	7514113.906	4721197.200	80	7514023.786	4721252.889
31	7514113.644	4721178.591	82	7513884.430	4721227.260
32	7514114.299	4721161.204	84	7513879.600	4721253.680
33	7514115.134	4721150.544			
34	7514115.988	4721142.455			
35	7514119.134	4721118.786			
36	7514121.487	4721104.489			
37	7514125.376	4721080.857			
38	7514120.076	4721071.555			



Rilevoi / Snimio: GeOFIX sh.p.k LIC.71
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 24.10.2024

