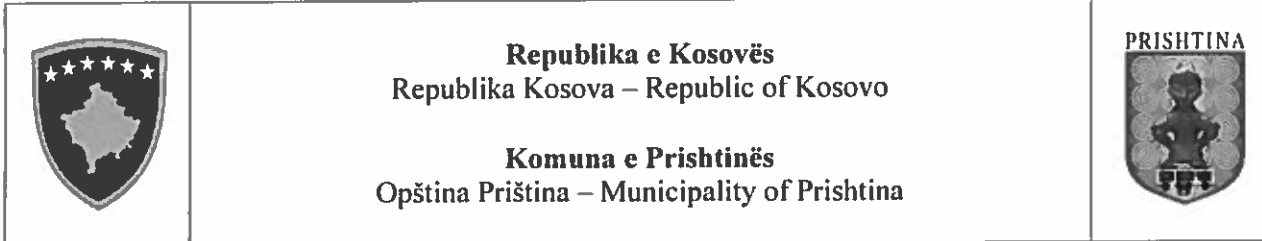


01-1669



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02–169141/20 dt. 18.09.2020 të aplikuesve Baki Maliqi, Gazmen Maliqi, Arsim Shabani, Bedri Gashi, Blerim Froka, Izer Suli, Brahim Biringjikaj, Nazif Biçku, Qamil Pajaziti, Ruzhdi Rudari, Afrim Isufi, Islam Kryeziu, Gëzim Rustemi, Shemsije Rustemi, Erona Shala, Rilindje Rustemi, Kosove Rustemi dhe Jakup Ismaili nga Prishtina me investitorë “Berisha Group” SH.P.K me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A17”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 14.04.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Baki Maliqi, Gazmen Maliqi, Arsim Shabani, Bedri Gashi, Blerim Froka, Izer Suli, Brahim Biringjikaj, Nazif Biçku, Qamil Pajaziti, Ruzhdi Rudari, Afrim Isufi, Islam Kryeziu, Gëzim Rustemi, Shemsije Rustemi, Erona Shala, Rilindje Rustemi, Kosove Rustemi dhe Jakup Ismaili nga Prishtina me investitorë “Berisha Group” SH.P.K që e përfaqësojnë Lumni, Bujar dhe Naim Berisha sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02–169141/20 dt. 18.09.2020 për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste , në kuadër të bllokut urban “A17”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1648 / 1, 3, 4, 5, 6, 8, 31, 32, 35, 41, 43, 1653/2, 1654/19 dhe 1654/21 Z.K Prishtinë.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “A17”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar me tipologji të ndërtimit “D” me funksion BP-funksion i përzier-kryesisht banim, banim me afarizëm joshqetësues në përdhësë.

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes sistemit online “Informim nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm” të Komunës së Prishtinës për “Planin Rregullues Prishtina e Re-Zona Qendër”, me reference nr. 1673 dt. 22.05.2018.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave të lartë cekura sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 01648-1..... S=713 m².....,Baki Maliqi.....”tokë ndërtimore”
 - nr. 01648-3..... S=372 m².....,Gazmen Maliqi.....”arë e klasës 6”
 - nr. 01648-4..... S=301 m².....,Arsim Shabani.....”arë e klasës 6”
 - nr. 01648-5..... S=255 m².....,Bedri Gashi.....”arë e klasës 6”
 - nr. 01648-6..... S=372 m².....,Blerim Frokaj.....”arë e klasës 6”
 - nr. 01648-8..... S=168 m².....,Izer Suli”arë e klasës 6”
 - nr. 01648-31..... S=250 m².....,Nazif Biçku.....”arë e klasës 6”
 - nr. 01648-32..... S=250 m²..... Brahim Biringjikaj.....”arë e klasës 6”

- nr. 01653-2..... S=212 m².....,Jakup Ismaili..... are e klases 3
- nr. 01654-19..... S=108 m².....,Islam Kryeziu....."arë e klasës 5"
- nr.01654-21.....S=175m².....,Gëzim Rustemi, Shemsije Rustemi, Erona Shala, Rilindje Rustemi, Kosove Rustemi....."tokë ndërtimore"

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=3,994.00m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartë cekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale.
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura, aktualisht nuk ka objekte të ndërtuara.
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi jug-veri;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugëve lokale të asfaltuara deri te rruga "Holger Pedersen".
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa shumëbanesore dhe shtëpi individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "A17", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin- ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet 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", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – "Ndërtesa "1" dhe "2" të Bllokut urban "A17", tërësia "A" planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – "Ndërtesa "1" dhe "2" me sipërfaqe ndërtuese S = 12,438 m² /9,349 m²,mbi tokë + 3,090 m²,nën tokë /,
Me etazhitet prej 2B+2S+P+10.

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe të trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "A17", për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, janë:
 - nr. 01648-1.....S=713 m²
 - nr. 01648-3..... S=372 m²
 - nr. 01648-4..... S=301 m²
 - nr. 01648-5..... S=255 m²
 - nr. 01648-6..... S=372 m²
 - nr. 01648-8..... S=168 m²
 - nr. 01648-31..... S=250 m²
 - nr. 01648-32..... S=250 m²
 - nr. 01648-35.....S=340 m²
 - nr. 01648-41.....S=334 m²
 - nr. 01648-43.....S=144 m²
 - nr. 01653-2.....S=212 m²
 - nr. 01654-19.....S=108 m²
 - nr.01654-21.....S=175m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=3,994.00 m²

Pjesët & parcelat kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara **brenda vijës rregulluese**, janë:

- nr. 01648-1.....S=713 m²
- nr. 01648-3..... S=372 m²
- nr. 01648-4..... S=301 m²
- nr. 01648-5..... S=255 m²
- nr. 01648-6..... S=243 m² prej 372 m²
- nr. 01648-8..... S=95 m² prej 168 m²
- nr. 01648-31..... S= 250 m²
- nr. 01648-32..... S=250 m²
- nr. 01648-35.....S=46 m² prej 340 m²
- nr. 01648-41.....S=10 m² prej 334 m²
- nr. 01648-43.....S=62 m² prej 144 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=713+372+301+255+243++95+250+250+46+10+62= 2,597.00m²

- nr. 01653-2.....S=212 m²
- nr. 01654-19.....S=108 m²
- nr.01654-21.....S=175m²

- Parcelat kadastrale nr.01653-2, 01654-19 dhe 01654-21 me sipërfaqe prej 495m² jashtë vijues rregulluese në infrastrukturë - rrugë si dhe parcela kadastrale nr.01648-8 jashtë vijës rregulluese në infrastrukturë – hekurudhë, me sipërfaqe 73m² do të kalkulohet me koeficient të ndërtimit.

Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese-infrastrukturë e propozuar për shpronësim është S= 568 m²;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas realizimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=2597 \times 0.6=1,558.20 \text{ m}^2$, për një nivel të bodrumit.
 Sipërfaqja e përgjithshme e nëntokës sipas projekt propozimit për dy nivele të bodrumit-nëntokës dhe sutereneve për dy objektet është $1597 + 1493 = 3,090.00 \text{ m}^2$.

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

$S=2597 \times 0.4=1,038.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;
 $S=2597 \times 0.3= 779.10 \text{ m}^2$ / lejuar nëse ndërtohet kulmi i gjelbërt.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” është max. 3.0, dhe 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 grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:
 $S = 2597 \times 3.0=7,791.00 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas PRRU
 $S = 9349 \text{ m}^2$ / të lejuara duke llogaritur edhe sipërfaqen ndërtimore të kompensuar /.

**Ndërtesa "1"- S=6857.00 m² (5259.72m², mbi tokë + 1597 m², nën tokë),
Etazhitet: 2B+2S+P+10;**

**Ndërtesa "2"- S= 5581 m² (4088.30m², mbi tokë + 1493 m², nën tokë),
Etazhitet: 2B+2S+P+10**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues për bllokun urban "A17", për tipin e shfrytëzimit të ndërtimit "D-funksion i përzier", për ngastrën ndërtimore "D", tërë sipërfaqja ndërtimore është paraparë të jetë BP-funksion i përzier, kryesisht banim, banim me afarizëm joshqetësues në përdhese, lokale afariste, tregtare, etj., në mënyrë që të mundësohet zhvillimi sa më fleksibil i kësaj zone;
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "A17", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", është IV+VIII etazhe mbi tokë. Sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është, 2B+2S+9+Ph. Etazhiteti mund të rritet bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik.
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0xH (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5xH ose min. 7 m, 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). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është 0.6xH;
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.40 m për banim dhe 0.3m për afarizëm.
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë.
- Nuk lejohen konzollat jashtë vijës ndërtimore.
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë prej rrugës së brendëshme të bllokut që lidhet me rrugën e Planit Rregullues sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Kjo rrugë do të mbetet e kalueshme sipas planit të situacionit/ zgjidhjes urbane, mvarësisht prej zhvillimit të bllokut në të ardhmen(sipas deklaratës së investitorit "Berisha Group" të nënshkruar nga personi i autorizuar Agron Kuqi dhe vërtetuar te noteri, LRP.nr.1943/2021 dt.12.04.2021).
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;

- 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 Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.

V.Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelave kadastrale nr. 1653-2, 1654-19, 1654-21 dhe 1648-8 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=568m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë dhe hekurudhë për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A17”, të tërësisë hapësinore “A”, është me sipërfaqe prej $S=2597 m^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=568/2597 \times 100 = 21.87\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet vetëm 20% që është $519.4 m^2$, Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=519.4 \times 3=1558.20 m^2$, dhe e njëjta sipërfaqe ndërtimore është paraparë të realizohet në fazën e ndërtimit të ndërtesës në fjalë.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartë cekura. 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 parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.1648-8, 1648-41, 1648-6, 1648-43 dhe 1648-35 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe 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 kadastrale nr.1648-1, 1648-3, 1648-4, 1648-5, 1648-31, 1648-32 dhe pjesëve dhe parcelave kadastrale nr.1648-8, 1648-41, 1648-6, 1648-43 dhe 1648-35 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar Plarent Trakaniqi nga Prishtina me licencë nr.192 dt.5.10.2018.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartëcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - 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 IV., projekt propozimin e prezantuar, "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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m`, 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 vendndërtim", 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 - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, 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.

XI.Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XII.Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për 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);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XIII.Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale nr.1648-1, 1648-3, 1648-4, 1648-5, 1648-31, 1648-32 dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1648-8, 1648-41, 1648-6, dhe 1648-35 ZK Prishtinë , 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 6" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 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". Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhenien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paguesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Paguesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës 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.

XV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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

Aplikuesit/pronarët Baki Maliqi, Gazmen Maliqi, Arsim Shabani, Bedri Gashi, Blerim Froka, Izer Suli, Brahim Biringjikaj, Nazif Biçku, Qamil Pajaziti, Ruzhdi Rudari, Afrim Isufi, Islam Kryeziu, Gëzim Rrustemi, Shemsije Rrustemi, Erona Shala, Rilindje Rrustemi, Kosove Rrustemi dhe Jakup Ismaili nga Prishtina me investitorë “Berisha Group” SH.P.K që e përfaqësojnë Lumni, Bujar dhe Naim Berisha , sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-169141/20 dt. 18.09.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-169141/20 dt. 18.09.2020, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-1 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-1 , Z.K Prishtinë; prone e Baki Maliqi.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-3 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-3 , Z.K Prishtinë; prone e Gazmen Maliqi.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-4 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-4 , Z.K Prishtinë; prone e Arsim Shabani.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-5 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-5 , Z.K Prishtinë; prone e Bedri Gashi.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-6 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-6 , Z.K Prishtinë; prone e Blerim Frrokaj.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-8 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-8 , Z.K Prishtinë; pronë e Izer Suli.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-31 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-31 , Z.K Prishtinë; pronë e Nazif Biçku.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-32 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-32 , Z.K Prishtinë; pronë e Brahim Biringjikaj.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-35 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-35 , Z.K Prishtinë; pronë e Afrim Isufi.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-41 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-41 , Z.K Prishtinë; pronë e Ruzhdi Rudari.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01648-43 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01648-43 , Z.K Prishtinë; pronë e Qamil Pajaziti.

- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01653-2 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01653-2 , Z.K Prishtinë; pronë e Jakup Ismaili.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01654-19 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01654-19 , Z.K Prishtinë; pronë e Islam Kryeziu.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 01654-21 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01654-19 , Z.K Prishtinë; pronë e Islam Gëzim Rustemi, Shemsije Rustemi, Erona Shala, Rilindje Rustemi dhe Kosove Rustemi.
- Autorizim i përgjithshëm Lrp.nr.883/2020 dt.13.03.2020 i Berisha Group sh.p.k për Dritero Demollin.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr.2570/2018 me Ref.nr.1099/2018 dt. 29.06.2018 në mes të “Berisha Group” SH.P.K qe e përfaqëson Bujar Berisha&Lumni Berisha me pronarët Qamil Pajaziti, Ruzhdi Rudari, Afrim Isufi dhe Izer Sulli per pjesët e parcelave që trajtohen me këto kushte ndërtimore.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr.1391/2018 me Ref.nr.184/2018 dt. 30.03.2018 në mes të “Berisha Group” SH.P.K qe e përfaqëson Naim Berisha me pronarin Jakup Ismaili, per pjesën e parcelës që trajtohet me këto kushte ndërtimore.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr.2732/2018 me Ref.nr.1165/2018 dt. 24.07.2018 në mes të “Berisha Group” SH.P.K qe e përfaqëson Bujar Berisha&Lumni Berisha me pronarin Islam Kryeziu per pjesën e parcelës që trajtohet me këto kushte ndërtimore.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr.1619/2019 me Ref.nr.813/2019 dt. 03.05.2019 në mes të “Berisha Group” SH.P.K qe e përfaqëson Bujar Berisha&Lumni Berisha me pronarët Gazmen Maliqi dhe Baki Maliqi.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr.2741/2019 me Ref.nr.1344/2019 dt. 16.07.2019 në mes të “Berisha Group” SH.P.K qe e përfaqëson Bujar Berisha&Lumni Berisha me pronarin Bedri Gashi.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr.2805/2019 me Ref.nr.1374/2019 dt. 19.07.2019 në mes të “Berisha Group” SH.P.K qe e përfaqëson Bujar Berisha&Lumni Berisha me pronarët Blerim Frokaj dhe Arsim Shabani.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr.4188/2019 me Ref.nr.2047/2019 dt. 28.10.2019 në mes të “Berisha Group” SH.P.K qe e përfaqëson Bujar Berisha&Lumni Berisha me pronarët Brahim Birinxhikaj dhe Nazif Biçku.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët LRP nr.3597/2018 me Ref.nr.855/2018 dt. 18.10.2018 në mes të “Berisha Group” SH.P.K qe e përfaqëson Bujar Berisha&Lumni Berisha me pronarët Shemsije Rustemi, Kosove Rustemi, Rilindje Rustemi, Erona Shala dhe Gëzim Rustemi.
- Aktvendimi me nr.i lëndes 011-940/01-0007513/19 dt. 21.01.2019 nga ZKK per ndarjen e parcelës kadastrale 1654-3 në pronësi të Islam Kryeziut për të krijuar parcelat kadastrale nr. 1654-18 dhe 1654-19 Z.K Prishtinë.
- Aktvendimi me nr.i lëndes 011-940/01-0008228/19 dt. 21.01.2019 nga ZKK per ndarjen e parcelës kadastrale 1653-0 në pronësi të Jakup Ismaili për të krijuar parcelat kadastrale nr. 1653-1 dhe 1653-2 Z.K Prishtinë.
- Aktvendimi me nr.i lëndes 011-940/01-0007513/19 dt. 21.01.2019 nga ZKK per ndarjen e parcelës kadastrale 1654-3 në pronësi të Islam Kryeziut për të krijuar parcelat kadastrale nr. 1654-18 dhe 1654-19 Z.K Prishtinë.
- Aktvendimi me nr.i lëndes 011-940/01-0065047/19 dt. 25.03.2019 nga ZKK per ndarjen e parcelës kadastrale 1648-12 në pronësi të Ramadan Isufit për të krijuar parcelat kadastrale nr. 1648-37 dhe 1648-38 Z.K Prishtinë.
- Aktvendimi me nr.i lëndes 011-940/01-00650039/19 dt. 25.03.2019 nga ZKK per ndarjen e parcelës kadastrale 1648-9 në pronësi të Ruzhdi Rudari për të krijuar parcelat kadastrale nr. 1648-41 dhe 1648-42 Z.K Prishtinë.
- Aktvendimi me nr.i lëndes 011-940/01-0065128/19 dt. 25.03.2019 nga ZKK per ndarjen e parcelës kadastrale 1648-13 në pronësi të Fatmir Krasniqi për të krijuar parcelat kadastrale nr. 1648-39 dhe 1648-40 Z.K Prishtinë.

- Çertifikata e regjistrimit të biznesit e “ADL Studio” SH.P.K me nr.8112/4480 dt.26/02/2019 me përfaqësues Agonis Salihu dhe Dritëro Demolli.
- Çertifikata e regjistrimit të biznesit e “Berisha Group” Sh.p.k me nr.810859366 dt.09.03.2016 me përfaqësues Lumni Berisha, Bujar Berisha dhe Naim Berisha.
- Shkresa “Vazhdim i procedurës për paisje me Kushte Ndërtimore A17/2, Berisha Group “ nga “LSN Arkitekt” me te cilën autorizohet “Berisha Group” sh.p.k që pamvarsisht procedurës te nisur nga LSN Arkitekt të vazhdoje te njejten me projektues të tjerë.
- Deklarata e investitorit “Berisha Group” e nënshkruar nga personi i autorizuar Agron Kuqi dhe e vërtetuar te noteri, LRP.nr.1943/2021 dt.12.04.2021 se rruga do të mbetet e kalueshme, mvarësisht prej zhvillimit të bllokut në të ardhmen sipas planit të situacionit/ zgjidhjes urbane.
- Vërtetimet e tatimit në pronë të Baki Maliqi, Gazmend Maliqi, Bedri Gashi, Brahim Birinxhikaj, Nazif Biçku, Blerim Frrokaj, Arsim Shabani, Izer Suli, Ruzhdi Rudari, Qamil Pajaziti, Afrim Isufi, Ramadan Isufi, Naim Krasniqi, Fatmir Krasniqi dhe Imer Berisha për Naim Berisha, Lumni Berisha dhe Naim Berisha,
- Fotokopjet e letërnjoftimit të Baki Maliqit, Gazmend Maliqit, Bedri Gashi, Brahim dhe Mevlude Birinxhikaj, Nazif Biçku, Blerim Frrokaj, Arsim dhe Selvete Shabani, Izer dhe Sevdije Suli, Ruzhdi Rudari, Qamil dhe Nazmija Pajaziti, Afrim dhe Nafije Isufi, Ramadan dhe Shemsije Isufi, Naim dhe Fatmire Krasniqi, Fatmir dhe Ajshe Krasniqi, Erona Shala, Gëzim Rustemi, Jakup Ismaili, Rilindje Rustemi, Shemsije Rustemi, Rustemi... dhe Islam Kryeziu
- Inqizimi gjeodezik i lokacionit i punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Jonuzi me nr, të licencës 105 datë 02.10.2015.
- Manuali për bashkim dhe ndarje të parcelave i punuar nga gjeodeti I licencuar Plarent Trakaniqi me nr. të licencës 192 dt.05.10.2018.

Drejtorja e Urbanizmit, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datën 12.03.2021, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 26.03.2021. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-169141/20 dt. 18.09.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor – Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qender” me shkresën “ Plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr. 350/02-169141/20 dt. 21.12.2020 ka kërkuar nga aplikuesit, plotësimin e disa pikave që kanë munguar në dokumentacion. Plotësimi i dokumentacionit është dorëzuar me dt. 13.01.2021. Pas shqyrtimit të projekt propozimit/zgjidhjes urbane të prezantuar, është konstatuar se parcelat kadastrale nr.1648 / 1, 3, 4, 5, 6, 8, 31, 32, 35, 41, 43, 1653/2, 1654/19 dhe 1654/21 Z.K Prishtinë, për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, përfshihen në kuadër të bllokut urban “A17”, të tërësisë urbane “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “D-funksion i përzier, banim me afarizëm në përdhësë”; Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane” të prezantuar dhe dokumentet e bashkëngjitur, konstatohet se zgjidhja urbane për të gjitha parcelat kadastrale në trajtim, është konceptuar në një parcel ndërtimore(të propozuar duke u bazuar edhe në kapitullin 7. *Plani i parcelimit dhe i riparcelimit*, ku përshkruhen mënyrat e riparcelimit të mëtejme të parcelave ndërtimore të përcaktuara në shtesën grafike

“Plani i Parcelimit”, të këtij plani rregullues, me qëllim të mundësimit të rritjes së vlerës së zonës dhe pronarëve dhe investitorëve zhvillim më të lehtë të veprimtarive të ndryshme.

Me analizën e projekt-propozimit të prezantuar për parcelat kadastrale, nr.1648 / 1, 3, 4, 5, 6, 8, 31, 32, 35, 41, 43, 1653/2, 1654/19 dhe 1654/21 Z.K Prishtinë, është vërtetuar se parcela ndërtimore formohet prej parcelave kadastrale nr.1648-1, 1648-3, 1648-4, 1648-5, 1648-31, 1648-32 Z.K Prishtinë dhe pjesërisht parcelave kadastrale nr.1648-8, 1648-41, 1648-6, 1648-43 dhe 1648-35 ZK Prishtinë me sipërfaqen prej $S=2597.0m^2$, kurse parcelat kadastrale nr.01653-2, 01654-19 dhe 01654-21 jashtë vijës rregulluese në rrugë të planifikuar me sipërfaqe prej $495m^2$ dhe parcela kadastrale nr.01648-8 jashtë vijës rregulluese në infrastrukturë – hekurudhë, me sipërfaqe $73m^2$ do të kalkuloohen me koeficient të ndërtimit. $S=519.4 m^2$ (20% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore)që përfshihen në hapësirë publike – rrugë të planifikuar të planit rregullues dhe hekurudhë e cila sipërfaqe me pajtim dhe kërkesë të pronarëve dhe investitorit mund kompensohet sipas procedurës së përshkruar në paragrafin V. të këtij vendimi, kurse procedurat e ndarjes dhe bashkimit do të realizohen sipas përshkrimit në paragrafit VI dhe VII të po të njëjtit vendim, kurse sipërfaqja e mbetur prej $48.6 m^2$ do te mbetet e patrajtuar.

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 të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugës së brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Baki Maliqi, Gazmen Maliqi, Arsim Shabani, Bedri Gashi, Blerim Froka, Izer Suli, Brahim Biringjikaj, Nazif Biçku, Qamil Pajaziti, Ruzhdi Rudari, Afrim Isufi, Islam Kryeziu, Gëzim Rustemi, Shemsije Rustemi, Erona Shala, Rilindje Rustemi, Kosove Rustemi dhe Jakup Ismaili, me investitor Berisha Group shpk., Prishtina e re Zona Qendër, Prishtinë lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-169141/20 dt. 18.09.2020, kyçja për automjete për ndërtesën ‘1’ me etazhitet 2B+2S+P+10, dhe ndërtesën 2 me etazhitet 2B+2S+P+10, në rrugën kyçëse të aprovuar sipas Vendimit të lejes ndërtimore 05 Nr. 351/02-104521/19 dt. 22.08.2019 mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhjeje dhe kontinuitetin e zgjidhjes urbane ne raport me zgjidhjen paraprake të aprovuar në parcelën kadastrale 10273-0 Zk Prishtinë. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës kyçëse sipas Vendimit të lejes ndërtimore 05 Nr. 351/02-104521/19 dt. 22.08.2019.

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

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve

Ky vendim u printua në 5 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/investitorit, Qendres për shërbim me qytetarë, Drejtorisë së pronës, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-169141/20 DT. 14.04.2021**

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori,
Ardian Olluri





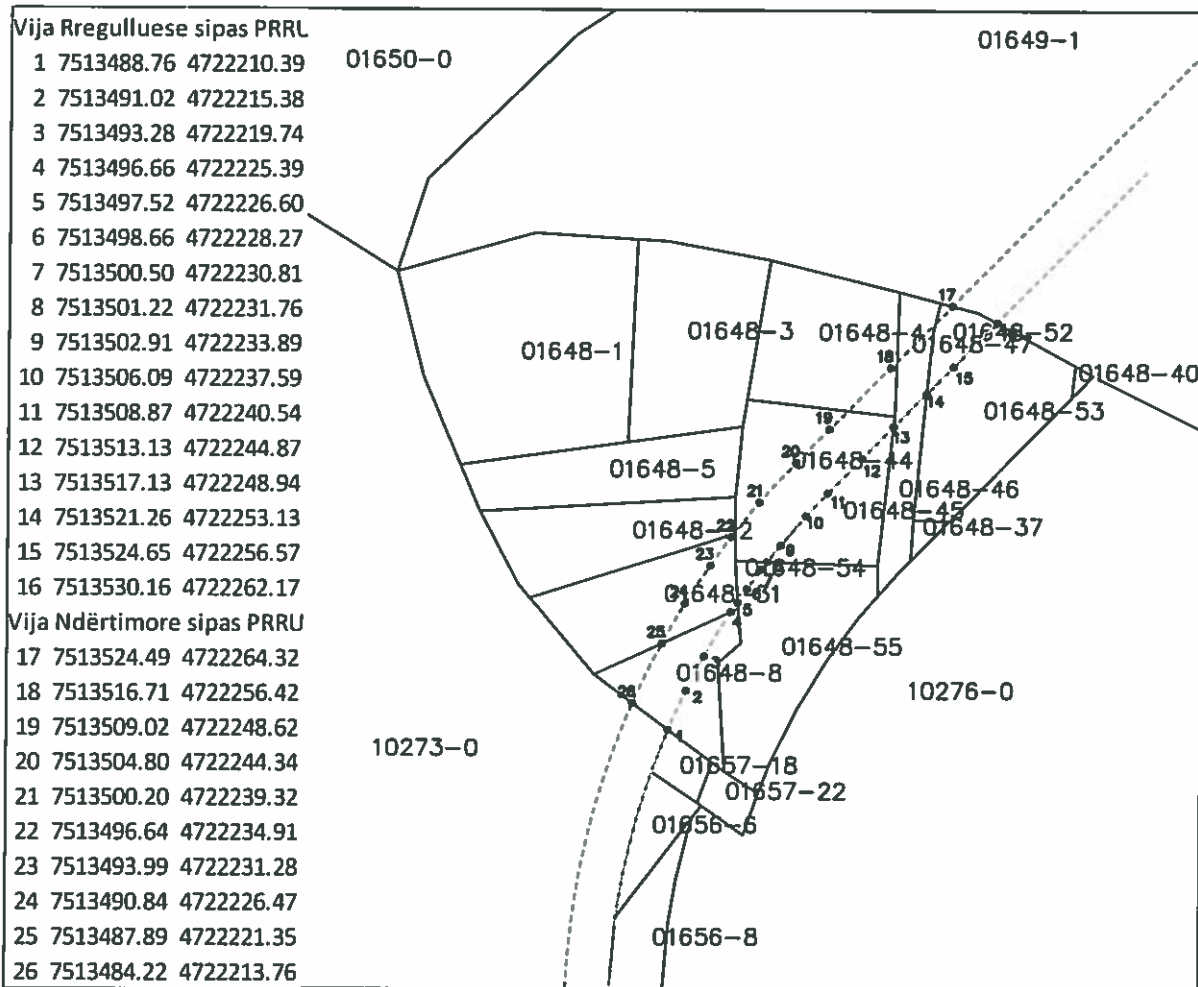
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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.

Nenshkrimi:

Prishtinë: 14.04.2021

Legjenda:

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



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

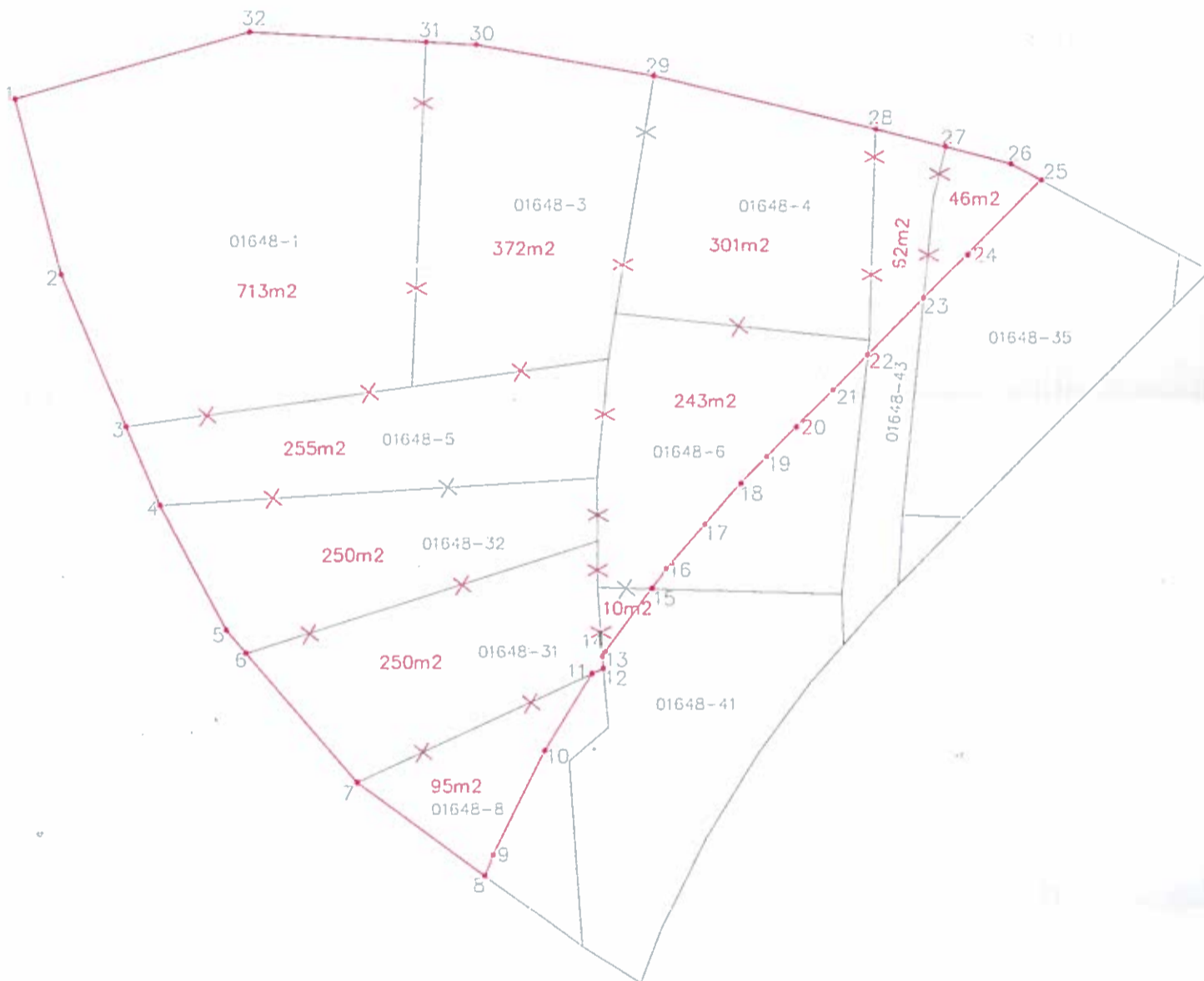
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____



Propozim për bashkim të parcelave zk-Prishtinë

01648-4 01648-3 01648-35 01648-5 01648-32 01648-31
01648-41 01648-6 01648-43 01648-1 01648-8



Koordinatat e parcelës per bashkim		
nr	y	x
1	7513453.930	4722268.540
2	7513457.341	4722255.359
3	7513462.160	4722243.990
4	7513464.710	4722238.130
5	7513469.640	4722228.830
6	7513471.100	4722227.110
7	7513479.320	4722217.390
8	7513488.759	4722210.389
9	7513489.386	4722211.939
10	7513493.228	4722219.709
11	7513496.725	4722225.420
12	7513497.570	4722225.810
13	7513497.513	4722226.706
14	7513497.728	4722227.057
15	7513501.180	4722231.761
16	7513502.258	4722233.231
17	7513505.126	4722236.513
18	7513507.775	4722239.545
19	7513509.695	4722241.515
20	7513511.863	4722243.737
21	7513514.597	4722246.522
22	7513517.154	4722249.126
23	7513521.280	4722253.332
24	7513524.555	4722256.672
25	7513530.030	4722262.237
26	7513527.760	4722263.470
27	7513522.920	4722264.730
28	7513517.760	4722266.070
29	7513501.380	4722270.090
30	7513488.240	4722272.460
31	7513484.520	4722272.680
32	7513471.430	4722273.460

Legjenda:

- Poligoni për Bashkim
- Parcelat Kadastrale

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

Nr. i licencës / Br. licence: 192

Nënshkrimi / Potpis: P. Trakanqi



V.V.

Data e rilevimit / Datum snimanja: 19.02.2021



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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

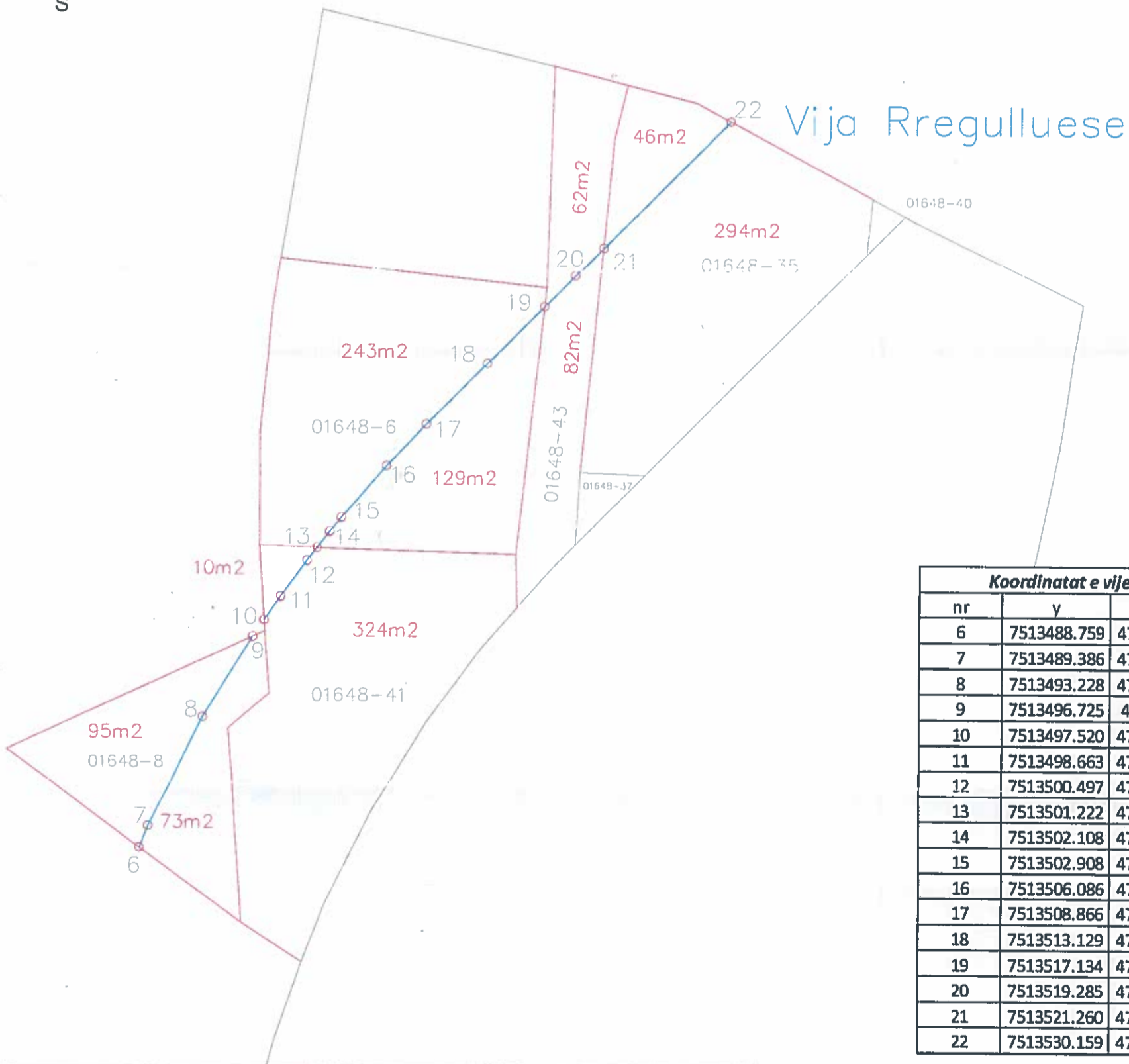
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____



Propozim për ndarje të parcelave zk-Prishtinë

01648-35 01648-43 01648-6 01648-41 01648-8



Koordinatat e vijes rregulluese		
nr	y	x
6	7513488.759	4722210.389
7	7513489.386	4722211.939
8	7513493.228	4722219.709
9	7513496.725	4722225.42
10	7513497.520	4722226.599
11	7513498.663	4722228.271
12	7513500.497	4722230.805
13	7513501.222	4722231.760
14	7513502.108	4722232.895
15	7513502.908	4722233.890
16	7513506.086	4722237.592
17	7513508.866	4722240.541
18	7513513.129	4722244.871
19	7513517.134	4722248.938
20	7513519.285	4722251.123
21	7513521.260	4722253.129
22	7513530.159	4722262.167

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

Nr. i licencës / Br. licence: 192

Nënshkrimi / Potpis: P. Ta



V.V.

Data e rilevimit / Datum snimanja: 29.03.2021



ADL
ADL STUDIO SH.P.K

BERISHA GROUP

Kompleksi banimor & afanisi
"PARK RESIDENCE"
Projekti idear A 17

PROJEKTI KRRESOR

Situadoni i ngushte

DITERO DEMOLLI
AGONIS SALIHU

ALBAN MORINA

Alban Morina

PRISHITINA E RE
ZONA GENDER
Prishtinë



Data: Prill, 2021

Përpletesa:

1:250

Fletar: A.09.2

Kontroll: